Додаток 2

Перелік заходів щодо виконання Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 1242 від 24.07.2013 р. «Про включення проекту створення промислового вузла «Київська бізнес-гавань» у Деснянському районі до переліку об’єктів, що потребують залучення інвестицій».

Зміст

[1. Технічне завдання для розробки Концепції комерційного забезпечення реалізації інвестиційного Проекту «Київська бізнес-гавань» 2](#_Toc366087351)

[БЛОК 1: Моделювання стратегічних сценаріїв розвитку території і висуваннягіпотез щодо спеціалізації кластерів Проекту та супутніх функцій. Дослідження фундаментальних передумов для реалізації Проекту в Києві. Аналіз характеристик ділянки та її сильних сторін для розвитку Проекту. 2](#_Toc366087352)

[1.1. Висування гіпотез щодо розвитку території за різними сценаріями спеціалізації індустріального парку (далі ІП) і розвитку супутніх функцій на ділянці 2](#_Toc366087353)

[1.2. Аналіз характеристик ділянки (у тому числі технічних) та її сильних сторін для розміщення Проекту 2](#_Toc366087354)

[1.3. Аналіз зовнішнього і внутрішнього попиту відносно розглянутого Проекту 3](#_Toc366087355)

[БЛОК 2. АНАЛІЗ НАЙКРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ДІЛЯНКИ 4](#_Toc366087356)

[БЛОК 3. ОГЛЯД МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ РЕАЛІЗАЦІЇ АНАЛОГІЧНИХ ПРОЕКТІВ ІП У СНД ТА У СВІТІ, А ТАКОЖ АНАЛІЗ КОНКУРЕНЦІЇ ІСНУЮЧИХ І МАЙБУТНІХ ПРОЕКТІВ У ЦЕНТРАЛЬНІЙ ТА СХІДНІЙ ЄВРОПІ, БІЛОРУСІ, ЄВРОПЕЙСЬКІЙ ЧАСТИНІ РФ Т В СЕГМЕНТІ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ 5](#_Toc366087357)

[3.1. Огляд міжнародного досвіду реалізації аналогічних проектів індустріальних парків 5](#_Toc366087358)

[БЛОК 4. ПОПЕРЕДНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО КОНЦЕПЦІЇ ПРОЕКТУ 6](#_Toc366087359)

[4.1. Висновки й рекомендації щодо концепції Проекту 6](#_Toc366087360)

[БЛОК 5. ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ ПРОЕКТУ 7](#_Toc366087361)

[БЛОК 6. ОЦІНКА ВИГІД ДІЯЛЬНОСТІ ПРОЕКТУ ДЛЯ МІСТА, ЗАМОВНИКА І КІНЦЕВОГО КОРИСТУВАЧА 8](#_Toc366087362)

**1. Технічне завдання для розробки Концепції комерційного забезпечення реалізації інвестиційного Проекту «Київська бізнес-гавань»**

Нижче наведено наше бачення щодо основних етапів аналізу і розробки Концепції інвестиційного Проекту «Київська бізнес-гавань».

БЛОК 1: Моделювання стратегічних сценаріїв розвитку території і висування гіпотез щодо спеціалізації кластерів Проекту та супутніх функцій. Дослідження фундаментальних передумов для реалізації Проекту в Києві. Аналіз характеристик ділянки та її сильних сторін для розвитку Проекту.

1.1. Висування гіпотез щодо розвитку території за різними сценаріями спеціалізації індустріального парку (далі ІП) і розвитку супутніх функцій на ділянці

На даному етапі необхідно змоделювати стратегічні сценарії розвитку території та представити гіпотези щодо використання території для розвитку ІП. Гіпотези відрізнятимуться за спеціалізацією можливих кластерів ІП (за результатами аналізу зайнятості населення Києва за галузями, стратегії розвитку нових галузей міста, аналізу традиційних і найсильніших галузей промисловості, а також суміжних виробництв), за сегментами нерухомості, можливими для розвитку на території, за розмірами компаній, тощо)

Аналіз потенційних кластерів також базуватиметься на рекомендаціях, представлених у «Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року», де вже були виділені потенційні кластери для розвитку у місті за їх доданою вартістю у ВРП і потенційною кількістю створених робочих місць. На початку роботи Консультант має узагальнено проаналізувати їх і, після визначення найбільш оптимальних гіпотез, у ході подальшої роботи глибше дослідити показники ефективності того чи іншого кластера, а також визначити основних потенційних «якорів» для розміщення на ділянці.

Збір інформації вбачатиме проведення ряду спільних зустрічей як із підрозділами КДМА, так і з комунальними підприємствами. На даному етапі Консультант підготує технічне завдання для збору вихідної інформації. Замовник бере на себе відповідальність зібрати дану інформацію в усіх задіяних структурах, роль Консультанта полягатиме в її аналізі відповідно до Проекту, що розглядається.

Також вбачається, що на даному етапі Замовник залучить зовнішнього авторитетного юридичного консультанта, який виступатиме радником із організаційно-правової концепції, у якій буде проаналізована юридична документація стосовно ділянки, національне законодавство у сфері надання преференцій проекту як у рамках розвитку ІП, так і у вузькоспеціалізованих галузях (наприклад, фармацевтика, IT-галузь, тощо), юридичних механізмів реалізації Проекту ІП (створення спільних підприємств, проведення земельних аукціонів, інвестиційних конкурсів, розгляд питань залучення приватного капіталу).

1.2. Аналіз характеристик ділянки (у тому числі технічних) для реалізації Проекту

На даному етапі необхідно провести докладний аналіз відведеної території під реалізацію Проекту з метою визначення її унікальних характеристик та можливих обмежень.

До розгляду пропонуються наступні аспекти:

* Розташування ділянки (видимість, відстань до ділових зон міста, та його основних транспортних вузлів і артерій);
* опис ділянки: поточний стан, , рельєф, стан забруднення і т. д. (інформація від Замовника);
* правовий статус ділянки та його відповідність планам місцевої міської влади (інформація від Замовника);
* транспортна і пішохідна доступність (майбутньому поточна та прогнозована), заплановані зміни транспортної інфраструктури в районі, наявність під'їздів до ділянки;
* імідж і профіль прилеглої території;
* інженерна інфраструктура та комунікації (можливості підключення, наявність на ділянці мереж, які обмежують характер забудови, тощо);
* аналіз відомих обмежень (надаваних Замовником), що впливають на забудову території Проекту (висотність, обтяження, наявність обмежень щодо зносу існуючих будівель та ін.);

На підставі зібраної інформації необхідно провести SWOT-аналіз ділянки для того, щоб виявити її потенціал і стримуючі фактори для розвитку Проекту.

**SWOT-аналіз розвитку різних типів нерухомості на ділянці, у тому числі включення в Проект компоненти ІП.**

У даному розділі Консультант проаналізує основні сильні і слабкі сторони, можливості й обмеження щодо розвитку різних типів нерухомості на ділянці, а також основні макроекономічні передумови розвитку різних сегментів нерухомості на ділянці і доцільність включення компоненти ІП у Проект «Київська бізнес-гавань».

У результаті буде складено список можливих видів використання на ділянці, які будуть в подальшому проаналізовано.

1.3. Аналіз зовнішнього і внутрішнього попиту відносно Проекту

Після того як будуть проведені інтерв'ю і закінчиться збір даних підрозділів КМДА, комунальних служб та інших релевантних інституцій, буде проаналізовано потенційний зовнішній попит, де будуть визначені основні галузі для розвитку на ділянці, їхні вимоги щодо інфраструктури, преференцій, тощо.

Проаналізувавши структуру економіки міста, галузеві тенденції і стратегії, бачення КМДА щодо стратегії розвитку міста, буде визначено можливий внутрішній попит за найбільш ефективною віддачею на вкладений капітал.

Тут Консультант розгляне наступне:

* + основні групи потенційних резидентів;
  + їхні потреби стосовно розміру приміщень;
  + їхні вимоги по розташуванню приміщень;
  + оцінка загальної кількості приміщень, які можуть бути орендовані у Проекті;
  + рівень базових технічних характеристик приміщень.

Більш поглиблений аналіз попиту з боку як існуючих в Україні, так і міжнародних компаній, що можуть вийти на ринок України доцільно проводити після затвердження попередньої концепції Це питання буде предметом окремого договору.

БЛОК 2. АНАЛІЗ НАЙКРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ДІЛЯНКИ

**2.1. Аналіз офісного, торгового, складського й виробничого ринків нерухомості з урахуванням прогнозованих тенденцій**

Після обговорення з Замовником результатів першого етапу робіт Консультант приступить до глибокого аналізу тенденцій обраних ринків нерухомості.

Розуміння ринкових тенденцій, які можуть привести до розвитку Проекту із компонентою ІП

* попит на типи нерухомості;
* пропозиція в довгостроковій перспективі;
* географічний та якісний розвиток ринків нерухомості;
* оцінка річних обсягів поглинання площ у Проекті.

Аналіз ринку покликаний спрогнозувати тенденції розвитку ринку комерційної нерухомості міста. Вивчення ринку має бути зроблено з акцентом на обраному сегменті з погляду динаміки розвитку, сьогоднішніх і майбутніх пропозиції об’ємів площ, попиту на дані приміщення, плати орендних ставок / цін продажів, наявних і планованих конкуруючих проектів у безпосередній близькості до ділянки та ін.

**Аналіз ринку промислових вузлів Києва та України**

Ви проаналізуєте основні існуючі і плановані майданчики промислові вузли Києва та України з точки зору їх транспортної доступності, спеціалізації, основних умов їх діяльності, умов щодо заробітної плати співробітників та ін.

***Аналіз ринку складських приміщень***

* + Загальна оцінка поточного стану ринку, ступінь його насиченості.
  + Короткий огляд конкуренції з акцентом на найбільш значні об'єкти та найсильніших конкурентів.
  + Оцінка розміру ринку.
  + Висновки про потенційний формат складської пропозиції у проекті при різних сценаріях розвитку (до відповідно до складу й розміру різних функцій).

***Ринок офісних приміщень Києва. Аналіз конкуренції для офісного сегмента в рамках Проекту***

* + Огляд тенденцій на ринку офісів, ставлення орендарів до децентралізації, фактори, що сприяють децентралізації і перешкоджають їй.
  + Короткий огляд конкуренції: найбільші реалізовані та заплановані проекти, приклади успіху (якщо невдалі, то уроки).
  + Можливі драйвери попиту на проект, які фактори (у тому числі державні політики) могли б сприяти розвитку офісного сегмента на розглянутій ділянці.
  + Який формат або тип офісів міг би бути затребуваний на ділянці.

***Ринок торговельних приміщень, аналіз попиту і пропозиції. Аналіз конкуренції***

* + Загальна оцінка поточного стану ринку, ступінь його насиченості.
  + Для Проекту оцінка поточної та потенційної чисельності населення в зонах охоплення.
  + Короткий огляд конкуренції з акцентом на найбільш значні об'єкти та найсильніших конкурентів.
  + Оцінка розміру ринку.
  + Висновки щодо потенційного формату і об’єму торговельних приміщень у Проекті при різних сценаріях розвитку (відповідно до складу і розміру різних функцій).

БЛОК 3. ОГЛЯД МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ РЕАЛІЗАЦІЇ АНАЛОГІЧНИХ ПРОЕКТІВ ІП У СНД ТА У СВІТІ, А ТАКОЖ АНАЛІЗ КОНКУРЕНЦІЇ ІСНУЮЧИХ І МАЙБУТНІХ ПРОЕКТІВ У ЦЕНТРАЛЬНІЙ ТА СХІДНІЙ ЄВРОПІ, БІЛОРУСІ, ЄВРОПЕЙСЬКІЙ ЧАСТИНІ РФ В СЕГМЕНТІ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

3.1. Огляд міжнародного досвіду реалізації аналогічних проектів індустріальних парків

На даному етапі робіт Консультант проведе огляд аналогів Проекту з метою визначення основних принципів його реалізації. Буде **відібрано 4–6 аналогічних проектів**, порівнянних із Проектом »Київська бізнес-гавань» за одним чи кількома з наступних параметрів:

* Масштаб.
* Різноманіття функціональних призначень зон/нерухомості у складі проекту.
* Наявність різноманітної інфраструктури у проекті.
* Мультикластерність проекту.
* Інноваційна спрямованість проекту, орієнтація на створення нових технологій.
* Ступінь участі влади у створенні та функціонуванні проекту. Приклади і схеми приватного/державного партнерства.
* Вигоди для кінцевого користувача.

У рамках даного огляду наступна **інформація буде проаналізована** (за наявності) за відібраними проектами:

* місце розташування;
* девелопер;
* розмір проекту (площа території, загальна площа об'єктів);
* розмір інвестицій;
* спеціалізація, основні кластери, основні резиденти;
* терміни й етапність реалізації, поточна стадія;
* умови надання приміщень кінцевим користувачам;
* коментарі щодо спеціальних пільг, надаваних проектом для компаній-резидентів.

За результатами огляду міжнародного досвіду будуть надані наступні **висновки** стосовно Проекту:

* ступінь порівнянності з Проектом, можливість його використання як близького аналога;
* основні уроки стосовно Проекту;
* основні чинники комерційної успішності проектів;
* найбільш комерційно затребувані й ефективні елементи;
* складні елементи у проектах з точки зору комерційної реалізації;
* принципи організації комерційної інфраструктури.

**3.2. Аналіз конкуренції у Східній та Центральній Європі, Білорусі, Європейській частині РФ,**

У даному розділі Консультант розгляне існуючі та майбутні аналогічні проекти, які можуть скласти конкуренцію Проекту з погляду їх привабливості для розміщення там виробничих потужностей іноземних компаній.

БЛОК 4. ПОПЕРЕДНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО КОНЦЕПЦІЇ ПРОЕКТУ

4.1. Висновки й рекомендації щодо концепції Проекту

На даному етапі робіт Консультант надасть рекомендації за ключовими факторами, що формують загальну комерційну концепцію Проекту. Рекомендації стосуватимуться наступних питань:

Загальні рекомендації щодо концепції Проекту:

* Загальна стратегія реалізації Проекту в цілому й окремо для компонента ІП.
* Основне позиціонування Проекту на ринку.
* Основні джерела попиту. Коло потенційних користувачів Проекту: якірні компанії-резиденти ІП і можливий склад компаній-сателітів.
* Зонування Проекту: оптимальне співвідношення, взаємозв'язок і розташування різних функціональних зон/кластерів (офіси, житло, торгівля, виробництво різних типів, лабораторії, склади, інфраструктура).
* Параметри Проекту: попередній об’єм приміщень для кожного виду використання.
* Логістика Проекту: зв'язки з основними магістралями; внутрішні проїзди; принципова схема руху у Проекті.
* Фазування Проекту й орієнтовні терміни реалізації Проекту з точки зору ринкового поглинання.
* Основні рекомендовані умови й параметри входження у даний Проект для компаній-резидентів, а також необхідні стимулюючі важелі з боку міської влади.

Рекомендації стосовно базових технічних та інженерних характеристик приміщень Проекту:

* Коментарі щодо технічних специфікацій приміщень залежно від виду використання: крок колон, висота стель, кількість поверхів, висота підлоги, глибина і розмір поверху, розмір основних блоків.
* Коментарі по розміщенню основного обладнання компаній-резидентів ІП, вимоги до інженерних мереж і технічних характеристик різних приміщень.
* Необхідні інженерні потужності для реалізації Проекту в цілому: електрика, опалення, водопостачання й каналізація.
* Телекомунікаційні мережі.
* Охоронні і протипожежні системи.

Рекомендації щодо розміщення загальної інфраструктури Проекту та компоненти ІП:

* Рекомендований набір послуг оператора Проекту, що надаються резидентам парку (наприклад, допомога у підготовці ділянок та одержанні погоджень для інвестора, допомога у будівництві і створенні, будівництві проектів під ключ, маркетинг проекту і надання додаткових стимулів).
* Рекомендований склад, обсяг, формат приміщень супутньої торгівлі і додаткових послуг, адміністративних приміщень, їхня площа і розміщення у Проекті.
* Торговельні супутні приміщення: відділення банку / банкомат, їдальня, кафе, фітнес, салон-перукарня, аптечний пункт та ін.
* Приміщення додаткового сервісу та послуг: освітній центр, конференц-центр, готель, виставкові майданчики тощо.
* Рекомендації щодо паркування залежно від виду користувача: тип паркування, розташування, розмір за нормативами і принцип використання учасниками Проекту.

БЛОК 5. ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ ПРОЕКТУ.

Початкова оцінка необхідних витрат з боку міської адміністрації.

* Оцінка вартості земельних лотів залежно від обраної опції реалізації Проекту.
* Доходи бюджету від реалізації Проекту на перспективу 5–10 років.
* Оцінка вартості землі на етапі одержання всіх погоджень по всіх елементах Проекту у відповідності до переважаючих сьогодні очікувань девелоперів з прибутковості.

На даному етапі Консультант проведе оцінку фінансової доцільності Проекту. Для цього будуть розроблені фінансові моделі, які будуть враховувати всі грошові потоки на доподатковій основі.

Зокрема, фінансовий аналіз міститиме наступні аспекти:

* Бюджет Проекту — включає передбачувані витрати з викупу прав довгострокової оренди земельної ділянки (за необхідності), орендні платежі щодо землі, витрати, пов'язані з підведенням комунікацій і проведенням інших підготовчих робіт на будівельному майданчику, прямі будівельні витрати, обробку, витрати на менеджмент та інші накладні витрати.
* Прогноз чистого операційного доходу (NOI) — заснований на припущеннях Консультанта щодо орендних ставок, коефіцієнта завантаження приміщень, операційних витрат, особливостей орендних угод на ринку (тривалість оренди, ймовірність продовження орендного договору, комісія брокера, депозит, порядок відшкодування операційних витрат), а також необхідної маркетингової кампанії протягом терміну експлуатації.
* Аналіз грошових потоків на власний капітал у прогнозному та постпрогнозному періодах на доподатковій основі, включаючи визначення реверсії (ціни передбачуваного перепродажу) у постпрогнозному періоді;
* Визначення й обґрунтування ставки дисконтування і ставки капіталізації з урахуванням ризиків, властивих відповідному сегментові ринку.
* Визначення структури фінансування — припускає розгляд можливості залучення кредиту банку та сторонніх інвесторів. Ви здійсните розрахунки погашення кредиту та коефіцієнтів обслуговування боргу. Оптимальна структура фінансування досягається при комбінації найбільш високих показників економічної ефективності проекту з безпечним рівнем коефіцієнта обслуговування боргу.
* Інвестиційний аналіз — містить розрахунки чистої поточної вартості (NPV), внутрішньої ставки прибутковості (IRR), індексу рентабельності Проекту (IP), дисконтованого терміну окупності Проекту (DPP), коефіцієнта обслуговування боргу.
* Побудова матриці чутливості, яка виявить залежність ключових критеріїв інвестиційної привабливості Проекту від таких показників, як витрати на будівництво, орендні ставки, вартість і частка кредитних засобів, ставка дисконтування і ставка капіталізації та інших параметрів.
* Визначення найкращого моменту виходу з Проекту — Ви проаналізуєте різні сценарії відносно моменту виходу з Проекту (продаж по завершенню / здача в оренду) для визначення найкращої стратегії.

БЛОК 6. ОЦІНКА ВИГІД ФУНКЦІОНУВАННЯ ПРОЕКТУ ДЛЯ МІСТА, ЗАМОВНИКА І КІНЦЕВОГО КОРИСТУВАЧА

6.1. Оцінка соціально-економічного ефекту Проекту для міста

Базуючись на загальних результатах робіт, проведених на попередніх етапах Проекту, Консультант дасть **оцінку** можливим соціально-економічним наслідкам діяльності Проекту «Київська бізнес-гавань».

Будуть розглянуті кілька показників, що характеризують доцільність даного проекту на національному та міському рівнях:

* розрахунок орієнтовного числа робочих місць Проекту як у короткостроковій (під час будівництва Проекту), так і в довгостроковій перспективі (після виходу Проекту в експлуатацію);
* укрупнену оцінку частки Проекту у валовому регіональному продукті;
* розрахунок передбачуваного орендного доходу, генерованого основними користувачами Проекту;
* розрахунок передбачуваних податкових надходжень від діяльності Проекту.

Дані показники дозволять оцінити загальний соціально-економічний ефект від діяльності Проекту на глобальному економічному рівні, включаючи:

* ступінь впливу (внеску) Проекту на економіку міста в цілому;
* оцінку інвестицій у НДДКР.

Даний аналіз буде виконуватися із залученням компанії-субпідрядника.

6.2. Оцінка вигід для замовника

Вигоди від реалізації Проекту (здавання в оренду площ, продаж земельних лотів і т. д.). Вигоди від управління Проектом. Державна підтримка.

6.3. Оцінка вигід для кінцевого користувача

Оптимальна цінова політика. Митні й податкові пільги. Маркетингова підтримка. Синергія у певному кластері.

**Додаток 1. Передбачуваний графік реалізації Проекту Консультантом**

Отримання попереднього звіту очікується на початку грудня 2013 року.

Додаток 2. Команда, яка буде відповідати за виконання Проекту

Додаток 3. Досвід у реалізації аналогічних Проектів.