**2.2.2. Структурно-логічна матриця проектної пропозиції «Київ-Сіті»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Логіка проекту | Індикатори перевірки | Джерела перевірки | Передумови, припущення та ризики |
| **Стратегічна ціль:**  створення нового багатофункціонального міського ділового району, що буде виконувати роль нового центру ділової активності в місті з метою забезпечення збалансованого, гармонійного розвитку міста | 1. Підвищення індексу якості життя населення міста Києва на \_\_\_ %;  2. Підвищення інвестиційної та туристичної привабливості міста Києва на \_\_\_ %, України у цілому на \_\_\_ %;  3. Підвищення індексу конкурентоздатності території на \_\_\_ % | Звіти Державного управління статистики;  Рейтинг згідно зі списком Mercer “Quality of living survey”;  Рейтинг конкурентоспроможності міст світу «World’s Most Liveable Cities» згідно журналу Economist;  Рейтинг конкурентоспроможності регіонів України;  Рейтинг конкурентоспроможності Інституту розвитку менеджменту (ІMD);  Рейтинг підприємницької привабливості (Economist, Великобританія);  Рейтинг якості життя країни («International Living», Ірландія) |  |
| **Специфічні цілі:**  1. Створення конкурентного і динамічного ділового середовища, що сприятиме інноваціям та інвестиціям;  2. Забезпечення комфорту, якості життя та покращених умов для ведення бізнесу, підвищення рівня працевлаштування;  3. Забезпечення високих стандартів архітектурних рішень шляхом залучення до проекту відомих українських та міжнародних архітекторів;  4. Створення нового багатофункціонального міського району, котрий гармонічно поєднається із теперішнім і запланованим найближчим оточенням | 1. Загальна площа житлової нерухомості (у розрахунку 25 кв. м загальної площі на одну особу) 674 440 кв. м, або 48%;  2. Загальна площа комерційної нерухомості 637 899 кв. м або 45%;  3. Загальна площа споруд громадського призначення 98 000 кв. м або 7%;  4. Підвищення рівня працевлаштування у місті на \_\_\_%;  5. Збільшення інвестицій на \_\_\_ % | Генеральний план м. Києва;  Генеральний план території проекту;  Звіти Головного управління статистики м. Києва;  Звіт Державної агенції зайнятості населення;  Щорічні звіти про діяльність місцевих органів влади;  Звіт Керуючої компанії;  Звіт про щорічне оцінювання інвестиційної привабливості регіонів та визначення індексу конкурентоспроможності | **Необхідні фактори і умови**  Сталий соціально-економічний розвиток держави;  Політична стабільність держави;  Активна співпраця місцевих органів влади, представників бізнесу та громади;  Активне інформування потенційних учасників державно-приватного партнерства;  Застосування інновацій в процесі реорганізації існуючих та будівництві нових об’єктів інфраструктури; прискорення темпів будівництва;  Достатність інженерних та інфраструктурних ресурсів для розбудови земельних ділянок;  **Ризики:**  Нерівномірність або недостатність фінансування;  Відсутність фінансування із місцевого бюджету;  Неефективний девелопмент проекту, відсутність недержавних інвестицій;  Недосконалість нормативно-правового забезпечення механізму ДПП;  Відсутність дієвих процедур та нормативно-правового забезпечення вирішення майнових задач девелопменту території проекту;  Відсутність дієвих процедур та нормативно-правового забезпечення вирішення соціальних задач, негативна реакція населення території проекту;  Неналежне архітектурне рішення або планування черговості забудови території проекту;  Наявність інженерно-технічних, санітарних, архітектурно-планувальних обмежень |
| **Результати:**  1. Створено Державно-приватну агенцію (обрано приватну компанію) для управління девелопментом території району «Київ-Сіті»;  2. Створено комерційну інфраструктуру ділової складової району «Київ-Сіті», у тому числі мережу торгових, торгово-розважальних, спортивних закладів;  3. Створено інфраструктуру житлово-побутової складової району «Київ-Сіті», у тому числі мережу освітніх, медичних, культурно-розважальних закладів | 1.1 Державно-приватна агенція зі штатом понад 30 осіб;  2.1 Об’єктів комерційної нерухомості (офісів) \_\_\_ одиниць;  2.2. Площа об’єктів комерційної нерухомості (офісів) \_\_\_ кв. м;  2.3. Конференц-залів \_\_\_ одиниць;  2.4. Загальна площа конференц-залів \_\_\_ кв. м;  2.5. 3- і 4-ри зіркові мережеві готелів з деякою частиною сервісних апартаментів \_\_\_ одиниць;  2.6. Готелів 4-ри зіркових на \_\_\_ місць;  2.7. Готелів 3 зіркових на \_\_\_ місць;  2.8. Підприємств супутньої торгівлі \_\_\_ одиниць;  2.9. Загальна площа підприємств супутньої торгівлі \_\_\_ кв. м;  2.10. Спортивних закладів \_\_\_ одиниць;  2.11. Загальна площа спортивних закладів \_\_\_ кв. м;  2.12. Загальна площа ТРЦ \_\_\_ кв. м;  2.13. Кількість підприємств-орендарів площі ТРЦ \_\_\_ одиниць;  3.1. Об’єктів житлової нерухомості \_\_\_ одиниць;  3.2. Площа об’єктів житлової нерухомості \_\_\_ кв. м;  3.3. Забезпечено \_\_\_ кв. м. житлової площі на 1 мешканця;  3.4 Побутова мережа містить \_\_\_ закладів;  3.5. Забезпечено \_\_\_ % соціальних функцій;  3.6. Комплексна приватна клініка на \_\_\_ ліжко-місць;  3.7. Заклади початкової освіти на \_\_\_ місць;  3.8. Початковою освітою охоплено \_\_\_ % дітей;  3.9. Загальноосвітніх закладів на \_\_\_ учнів;  3.10. Загальноосвітніми закладами охоплено \_\_\_ % дітей;  3.12. Зони відпочинку загальною площею \_\_\_ кв. м;  3.13. Зелених насаджень \_\_\_ кв. м;  3.14. Культурно-розважальних закладів \_\_\_ одиниць;  3.15. Культурними закладами охоплено \_\_\_ % вікових категорій мешканців | Статут Державно-приватної агенції;  Звіти про виконання будівельних робіт;  Акти здачі об’єктів нерухомості в експлуатацію;  Акти/договори купівлі-продажу/оренди земельних ділянок;  Реєстр отриманих дозволів;  Звіти проектної команди;  Звіт про фінансування;  Проектно-кошторисна документація;  Проектно-архітектурна документація;  Генеральний план забудови м. Києва;  Звіти Податкової інспекції м. Києва;  Звіти Головного управління статистики м. Києва;  Періодичні Звіти Державно-приватної агенції | Оптимальна схема фінансування проекту;  Забезпечення фінансування першого етапу з боку держави;  Забезпечення фінансування із місцевого бюджету;  Залучення на початковому етапі крупних корпоративних орендарів / інвесторів;  Залучення приватних інвесторів для розбудови необхідної і диверсифікованої соціально-побутової інфраструктури для забезпечення щоденних потреб офісних орендарів і жителів;  Наявність необхідної кількості кваліфікованих спеціалістів різних категорій;  Залучення міжнародних експертів щодо місто планування;  Пільгові умови оренди для ключових орендарів;  Державні гарантії щодо інвестиційні ризиків ключових інвесторів;  Наявність механізмів податкового стимулювання бізнесу;  Платоспроможність населення м. Києва |
| **Заходи:**  1.Початковий аналіз доцільності реалізації та розробка концепції нового ділового району «Київ-сіті»:  1.1 Аналіз зарубіжного досвіду створення нового ділового району міста;  1.2 Проведення початкового аналізу доцільності реалізації проекту;  1.3 Визначення загального об’єму та концепції перспективного девелопменту;  1.4. Організація архітектурного конкурсу;  1.5. Розробка і затвердження попереднього ТЕО;  1.6. Вибір партнера – компанії управління | **Засоби і ресурси:**  Генеральний план забудови;  Проектно-архітектурна документації;  Проектно-кошторисна документація;  Кваліфіковані трудові ресурси;  Фінансові ресурси, в тому числі інвестиційні кошти приватних інвесторів;  Інженерно-технічне забезпечення;  Зарубіжні консультанти/експерти;  Транспортні ресурси;  Інформаційні та телекомунікаційні ресурси;  Інфраструктурні ресурси | Обсяг фінансування складової національного проекту складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн.  З них за рахунок держави \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн. | Наявність спеціальної правової бази щодо механізмів підготовки ділянки та відселення теперішніх користувачів;  Організація міжнародного конкурсу на розробку Генерального плану;  Підтримка проекту з боку міської влади;  Наявність зарубіжних експертів з досвідом реалізації аналогічних проектів;  Організація міжвідомчої взаємодії;  Технологічна готовність будівельних компаній;  Розвинений фінансовий ринок;  Розвинений ринок нерухомості;  Наявність попиту на офісні площі збоку крупних іноземних та вітчизняних компаній. |
| 2. Створення муніципального (державного-приватного, вибір приватного) девелоперського агентства;  2.1. Заснування (вибір на конкурсної основі) спеціалізованого агентства для управління девелопментом проекту;  2.2. Розробка нормативно-правового забезпечення вирішення майнових задач девелопменту території проекту;  2.3. Розробка нормативно-правового забезпечення вирішення соціальних задач;  2.4 Планування детальної інфраструктури для розробки Генплану |
| 3. Підготовка Генерального плану девелопменту:  3.1. Розробка і затвердження Генерального плану забудови;  3.2. Розроблення механізму реалізації державно-приватного партнерства;  3.3 Визначення і затвердження організаційного та правового механізмів реалізації інвестиційних проектів;  3.4. Створення системи інформаційної підтримки проекту;  3.5. Презентація проекту;  3.6. Визначення участі держави та муніципалітету у фінансуванні проекту і затвердження моделі фінансування;  3.7. Розробка і проведення маркетингової кампанії;  3.8. Проведення конкурсів проектних пропозицій;  3.9. Створення каталогу проектних пропозицій |
| 4. Підготовка платформи для реалізації інвестиційних проектів |
|  |  |  | **Попередні умови:**  1. Наявність нормативно-правової бази для вирішення майнових і соціальних проблем проекту, пов’язаних з відчуженням земель;  2. Наявність ресурсу бюджету муніципалітету;  3. Наявність попиту з боку потенційних ключових інвесторів;  4. Технологічна готовність будівельної галузі та доступність необхідних інноваційних технологій;  5. Критична нестача офісних площ у місті;  6. Критична нестача житлового фонду у місті;  7. Нагальна потреба у модернізації міської інфраструктури;  8. Наявність попиту на житло підвищеної якості, платоспроможність населення;  9. Активність бізнес-структур, наявність попиту на торговельні площі;  10. Готовність інституцій до підтримки проекту та взаємодії з бізнес-структурами та громадськістю |