**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 |