**Техническое задание**

**на разработку концепции реконструкции здания Гостиничного Комплекса «Космос», по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д.150.**

1. **Описание текущего положения ГК «Космос»**
	1. Описание существующего объекта *(на основе информации, предоставляемой Заказчиком)*:
		* Местоположение объекта
		* Размер и конфигурация участка
		* Текущие планировочные решения объекта
		* Текущее использование объекта
		* Текущие ограничения и риски (частично) по объекту
		* Пожелания и видение Заказчика будущей концепции проекта
	2. Анализ исторических показателей операционной деятельности объекта в сравнении с конкурентным рынком (за последние 3 года):
		* Загрузка, средняя ставка за номер (ADR), справедливая и рыночная доля гостиницы
		* Анализ эффективности работы производственных мощностей гостиницы в сравнении с гостиницами-конкурентами (за последние 3 года):
			+ Доходы и расходы по департаментам (номера, F&B, прочие доходы)
			+ Нераспределенные расходы по департаментам (административные, S&M, POM, коммунальные расходы)
			+ Уровень GOP, NOI
	3. Визуальное техническое обследование объекта *(работа выполняется специалистами в области технической строительной экспертизы):*
		* Выборочный Анализ имеющейся технической документации (перечень документов для анализа определяется специалистами исполнителя в области технической строительной экспертизы)
		* Анализ прогрессирующего увеличения объема эксплуатационных расходов, за счет текущего и аварийного ремонта оборудования
		* Сравнение фактических затрат на текущий ремонт и величины эксплуатационных расходов в процентах от выручки с аналогичными расходами в гостиницах-конкурентах
		* Выборочная инспекция инженерных систем, (перечень зон, подлежащих инспекции, определяется совместно представителями заказчика и исполнителя)
		* Фотографическая фиксация результатов обследования
		* Выводы и рекомендации по результатам визуального технического обследования объекта
		* Риски, выявленные в результате обследования
	4. Анализ соответствия ГК современным требованиям и нормам, предъявляемым к гостиницам и общественным объектам
2. **Анализ вариантов реконструкции ГК**
	1. Анализ объемно-планировочных решений и инженерного обеспечения ГК и выявление ограничений для последующей реконструкции
	2. Анализ земельного участка:
		* Местоположение
		* Конфигурация, рельеф
		* Транспортная и пешеходная доступность (существующая транспортная инфраструктура, положительные и отрицательные стороны транспортной инфраструктуры, трафик, рекомендации по развитию доступа к объекту)
		* Визуальные характеристики
		* Характер застройки и перспективы развития прилегающей территории
	3. Оценка сильных и слабых сторон участка и объекта с точки зрения возможных видов функционального использования (гостиница, конференции, офисы, торговля, предприятия общественного питания) и разработка возможных концепций Проекта
3. **Анализ рыночных предпосылок формирования концепций. Анализ конкурентной среды**
	1. Краткий обзор общей экономической ситуации в России
	2. Обзор макроэкономических показателей Москвы
	3. Обзор гостиничного рынка г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
		* Анализ предложения на рынке гостиничных услуг:
			+ Текущее количество гостиниц и номерной фонд в разбивке по категориям, в т.ч. под управлением международных операторов
			+ Загрузка, ADR, RevPAR по категориям и в среднем по рынку
			+ Будущее предложение (количество гостиниц, номерной фонд) в разбивке по категориям, в т.ч. под управлением международных операторов
		* Анализ спроса на рынке гостиничных услуг:
			+ Оценка въездного и внутреннего туристического потока
			+ Характеристика различных групп туристов в зависимости от цели прибытия, продолжительности пребывания, условий приобретения услуг
			+ Тенденции и прогноз развития гостиничного рынка
			+ 10-летний прогноз динамики спроса и предложения и рыночных показателей загрузки, ADR, RevPAR
		* Анализ конкурентной среды гостиничной составляющей объекта:
			+ Критерии отбора
			+ Состав и объем номерного фонда
			+ Уровень загрузки гостиниц-конкурентов (статистика за последние 3 года)
			+ Ценовая политика и средняя ставка за номер гостиниц-конкурентов (статистика за последние 3 года)
			+ 10-летний прогноз увеличения динамики предложения, обзор планируемых проектов
	4. Обзор офисного рынка г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
		* + Текущее количество объектов офисной недвижимости в разбивке по классам, общие / арендопригодные площади
			+ Распределение предложения в разрезе по объему разовых сделок (диапазону сдаваемых площадей)
			+ Загрузка, ставки аренды 1 кв. м офисных помещений в разбивке по классам
			+ Стоимость продажи 1 кв. м офисных помещений в разбивке по классам
			+ Типовые условия сделки
			+ Будущее предложение (количество офисных центров, площади) в разбивке по классам
			+ Тенденции и прогноз развития офисного рынка в ближайшие 10 лет.
	5. Обзор рынка конференц-услуг г. Москва. Соотношение спроса и предложения в сегменте:
		* + Текущее предложение на рынке конференц-услуг (конференц-центры, конференц-залы в составе гостиниц и выставочных комплексов) в разбивке по категориям
			+ Стоимость аренды конференц-площадей, стоимость конференц-пакета
			+ Будущее предложение
			+ Тенденции и прогноз развития рынка конференц-услуг в ближайшие 10 лет
	6. Обзор рынка торговых помещений, в том числе для размещения предприятий общественного питания:
		* + Текущее предложение на рынке торговых помещений (включая сегмент предприятий общественного питания)
			+ Загрузка, ставки аренды 1 кв. м торговых помещений
			+ Будущее предложение
			+ Тенденции и прогноз развития рынка торговых помещений в ближайшие 10 лет.
4. **Разработка нескольких функциональных концепций Проекта**
	1. Определение целевой аудитории (гостиница, офисы, конференции), предпочтения основных групп потенциальных клиентов
	2. Разработка нескольких функциональных концепций Проекта
	3. Для каждой концепции определяются:
		* Позиционирование и категория Проекта
		* Рекомендации относительно баланса площадей различного функционального назначения
		* Основные требования и рекомендации, касающиеся внутренних планировочных решений
		* Требования по парковке (площадь, количество машиномест)
		* Рекомендации по зонированию и площадям в разрезе по:
			+ Площадь под офисы (общая/арендопригодная)
			+ Номерной фонд гостиницы (в разбивке по категориям)
			+ Ресторанный комплекс (количество, вместимость)
			+ Конференц-зона (распределение по конференц-комнатам различной вместимости)
			+ SPA-комплекс, фитнес-комплекс
			+ Прочие зоны (административные, хозяйственные, технические)
			+ Визуализация предложенных рекомендаций (схематичные поэтажные планы)
		* Сравнительный анализ возможных вариантов управления гостиницей в составе Проекта
			+ Самостоятельное управление (под собственным брендом)
			+ Франшизный договор с международной гостиничной сетью
			+ Рекомендации относительно целесообразности привлечения международного брэнда
5. **Финансовое моделирование для каждой концепции Проекта:**
	1. Прогноз операционных показателей деятельности гостиницы (по стандартам USALI) на 10 лет:
		* Сезонность, прогноз уровня загрузки и средней стоимости номера;
		* Доходы и расходы по департаментам
		* Нераспределенные операционные расходы
		* Валовый операционный доход
		* Плата за управление
		* Постоянные издержки
		* Чистый операционный доход
	2. Прогноз операционных потоков от сдачи в аренду офисных, торговых и конференц помещений на 10 лет *(если применимо)*:
		* Арендопригодные площади и прогноз арендной ставки
		* Уровень загрузки площадей
		* Операционные расходы и их возмещение
		* Чистый операционный доход
	3. Бюджет проекта / инвестиционные затраты по реконструкции(на основании данных Заказчика и/или в соответствии с усредненными рыночными)
	4. Консолидированная финансовая модель реализации Проекта:
		* Анализ денежных потоков на собственный капитал на посленалоговой основе (включая эффект от выхода инвестора из проекта)
		* Расчет заемного финансирования и определение возможности гостиницы обслуживать кредит
		* Оценка NPV, IRR, коэффициента обслуживания долга (WACC предоставляет Заказчик)
6. **Выводы и рекомендации**
	1. SWOT-анализ предложенных концепций
	2. Рекомендации по порядку реализации Проекта реконструкции (сравнительный анализ вариантов с частичным или полным закрытием ГК на период проведения реконструкции)
	3. Сравнительный анализ и рекомендации по финальному выбору концепции