**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