

**«Послуги з розробки концепції індустріального парку, ДК  
021:2015 - 73220000-0 - Консультаційні послуги у сфері розробок»**

Відкриті торги  
UA-2021-12-24-001173-c

Посилання на процедуру закупівлі:  
<https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2021-12-24-001173-c>

Розмір бюджетного призначення: 2 000 000,00грн.  
Очікувана вартість предмета закупівлі: 2 000 000,00грн.

**Обґрунтування процедури:**

Розробка концепції індустріального парку, з метою подальшої реєстрації індустріального парку в Єдиному реєстрі індустріальних парків України.

**ТЕХНІЧНІ, ЯКІСНІ ТА КІЛЬКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРЕДМЕТА  
ЗАКУПІВЛІ/ТЕХНІЧНА СПЕЦИФІКАЦІЯ**

1. Перелік документів, на підставі яких надаються Послуги:

Розробка концепції індустріального парку здійснюється відповідно до чинної нормативно-правової бази (з обов'язковим урахуванням змін, внесених протягом процесу їх розробки), зокрема:

Конституції України;

Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

Закону України «Про індустріальні парки»

Закону України «Про засади державної регіональної політики»;

Закону України «Про стимулювання розвитку регіонів»;

інших нормативно-правових актів України за напрямом дослідження;

кращих світових та практик країн-членів ЄС з створення та функціонування індустріальних, технологічних та наукових парків.

2. Результат надання Послуг:

Результатом надання Послуг є Звіт «Концепція індустріального парку» та реєстрація індустріального парку в Єдиному реєстрі індустріальних парків України.

3. Розробка Концепції, відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», має включати в себе:

1) назву індустріального парку;

2) відомості про ініціатора створення індустріального парку;

3) мету, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку;

4) опис місця розташування, дані про розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення (за наявності);

5) визначення та обґрунтування строку, на який створюється індустріальний парк;

6) розробку вимог до учасників індустріального парку;

7) інформацію про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку;

8) розробку плану розвитку індустріального парку;

9) розрахунок орієнтовних ресурсів (фінансових, матеріальних, технічних, трудових, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення;

10) організаційна модель функціонування індустріального парку;

11) очікувані результати функціонування індустріального парку;

12) інші відомості.

4. Виконавець повинен надати послуги з розробки концепції індустріального парку наступного характеру:

7.1. Провести комплексний аналіз земельної ділянки, та існуючих документів по ній, а саме:

1) Відповідність ділянки та наміру створення ІП Закону «Про індустріальні парки». Створити чек-лист та провести ретельну перевірку існуючого проекту на відповідність умовам та нормам Закону. В такому випадку Замовник надає відповідні документи з технічними показниками приєднаних земельних ділянок.

2) Аналіз транспортної доступності та дорожнього сполучення. Ціль – визначити стан дорожньої інфраструктури місцевості, доступність та стан залізничного сполучення, міських/міжміських рейсів автобусів. Географічне розташування, визначення сприятливих та несприятливих особливостей розташування.

3) Аналіз топографічних та геологічних умов ділянки. Ціль – дослідити стан поверхні ділянки, покриття, потужність родючого шару, наявність забудови та інженерних мереж, перепад висот, та визначити характеристику інженерно-геологічних елементів.

4) Аналіз прилеглої забудови, існуючих споруд та діючих підприємств. Визначити та проаналізувати тип навколишньої забудови (промислова, житлова), виявити обмеження, дистанції, та цільове призначення сусідніх ділянок. Скласти перелік підприємств в районі потенційної забудови.

7.2. Сформувати бізнес-концепцію індустріального парку, а саме:

1) Сформувати бачення майбутнього наповнення ІП та учасників проекту. Зробити опис ІП, функціональне наповнення, спеціалізацію, етапи реалізації, провести аналіз найкращого використання об'єкту в сегменті офісних, промислових, логістичних, та інших об'єктів; визначити стратегічні альтернативи та можливості функціонування Індустріального парку. Сформулювати стратегічне бачення розвитку Індустріального парку.

2) Виконати попереднє визначення необхідної потужності мереж для діяльності ІП. На підставі концепції зонування (загальна площа промислових, логістичних та адміністративних приміщень) визначити потребу в мінімальних та оптимальних ресурсах – газ, вода, електроенергія, що ляжуть в основу запитів на відповідних постачальників.

3) Провести аналіз попиту на товари (роботи, послуги), виробництво яких планується впроваджуватися в індустріальному парку; аналіз ринку трудових ресурсів; аналіз сировинної бази регіону, з можливістю залучення учасників вибраних напрямлень. Варіанти кластеризації. SMART - спеціалізація індустріального парку. Сегментація цільової бази учасників (резидентів).

4) Врахувати досвід міжнародний та локальний по створенню та функціонуванню індустріальних парків. Провести аналіз конкурентів.

5) Розробити функціональну, маркетингову та архітектурну складову концепції індустріального парку.

6) Розробити фінансову модель проекту. Необхідно розробити прогностичні фінансові показники проекту індустріального парку, витрати та дохідну частину, спрогнозувати майбутній кеш-фло проекту та строк окупності інвестицій. Провести верхньорівневі розрахунки економічної ефективності для керуючої компанії.

7) Розробити сервісну модель, модель продажу послуг учасникам (резидентам).

8) Розробити організаційно штатну структуру по управлінню проектом Індустріального парку.

9) Надати аналіз ризиків: проектування, будівництво; попит та ринок, зміни в макроекономічній ситуації; операційні та фінансові ризики.

10) Врахувати розвиток прилеглої території.

11) Надати рекомендації щодо розвитку Індустріального парку в середньостроковій перспективі.

5. Виконавець здійснює розробку Концепції в форматі, необхідному для реєстрації індустріального парку в Єдиному державному реєстрі індустріальних парків України.

6. Виконавець модерує проведення конференц-дзвінків, зустрічей, презентацій тощо, проведення обговорень та переговорів з потенційними інвесторами.

10. Виконавець здійснює підготовку проекту договору по юридичній та фінансовій схемі переходу будівель замовника в процесі реєстрації ІП, девелопменту території та продажу будівель і землі учасникам (резидентам) ІП (схема "браунфілд").

11. Виконавець зобов'язується надати послуги та здійснити реєстрацію індустріального парку в Єдиному реєстрі індустріальних парків України.

12. Звіт у вигляді Концепція індустріального парку надається Замовнику в друкованій формі, форматі листа А4, в двох примірниках, а також на цифровому носії у вигляді електронних файлів у форматі PDF, а також документ-підтвердження про реєстрацію в Єдиному державному реєстрі індустріальних парків України.

Секретар тендерного комітату



Альона НИЖНІКОВА