

г. Челябинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Хозяйственное партнерство «Конгресс-холл», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Передерия Виталия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательство выполнить работы по разработке бизнес-модели использования Объекта и внесению изменений в задание на разработку проектной документации Объекта в порядке и объеме, определенными в Техническом задании, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Для целей настоящего договора под Объектом понимается:

- общественно-деловой центр на ул. Береговая и ул. Братьев Кашириных в Калининском районе г. Челябинск;
- многоуровневая парковка автомобилей на пересечении ул. Береговая и ул. Братьев Кашириных в Калининском районе г. Челябинск;
- прилегающая территория в границах улиц: Братьев Кашириных, Свободы, Труда, Кирова, Береговая в Центральном и Калининском районах города Челябинска

1.2. Наименование этапов выполнения работ, стоимость, результаты этапов и их сроки согласованы сторонами в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. Стоимость работы, порядок оплаты

2.1. Общая стоимость работ по Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС 18% - \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек. В стоимость Договора включены все налоги, сборы, отчисления и другие платежи, включая транспортные расходы, командировочные, проживание, которые в соответствии с Договором должны оплачиваться Исполнителем при выполнении договора.

2.2. Лимит транспортных расходов, включенных в стоимость, указанную в п. 2.1. Договора, устанавливается в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. Расходование средств в пределах указанной суммы осуществляется Исполнителем на его усмотрение, но в рамках согласованного технического задания.

В случае, если расходы Исполнителя превысят указанный лимит, все последующие транспортные расходы в целях исполнения Договора осуществляются по согласованию с Заказчиком, при этом Исполнитель обязан предоставить Заказчику документы, подтверждающие понесенные расходы.

2.3. Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

- 2.3.1. \_\_\_\_\_
- 2.3.2. \_\_\_\_\_

### 3. Обязанности Заказчика

Для реализации настоящего Договора Заказчик обязан:

3.1. Произвести приемку выполненных Исполнителем этапов работ в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.

3.2. Предоставить Исполнителю всю имеющуюся в его распоряжении информацию, необходимую для исполнения настоящего Договора.

3.3. Принять выполненные этапы работ и обеспечить их оплату в соответствии с условиями Договора.

3.4. Заказчик имеет право в любой момент запрашивать и получать от Исполнителя информацию о ходе выполнения работ по настоящему Договору.

#### **4. Обязанности Исполнителя**

Для выполнения работ по настоящему Договору Исполнитель обязан:

4.1. Выполнить все работы в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать результаты работ Заказчику в сроки, установленные в Приложении № 2 к Договору.

4.2. Уведомить Заказчика о готовности этапов работ, согласовать дату приема-передачи результата этапа работ.

4.3. Передать Заказчику по акту выполненных работ результат выполненных работ в виде Отчета, который должен соответствовать требованиям, установленным в Техническом задании (Приложение № 1).

4.4. Одновременно с передачей результата работ по настоящему Договору передать Заказчику акт выполненных работ в двух экземплярах.

4.5. Исполнять иные обязанности, возложенные на Исполнителя действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Предоставлять по требованию Заказчика информацию о ходе исполнения выполняемых работ.

4.7. Письменно информировать Заказчика об альтернативных вариантах решения задач по выполняемым работам до момента сдачи результата работ по этапу.

4.8. Устранять в срок, указанный в требовании Заказчика, своими силами и за свой счет все представленные замечания.

4.9. Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика необходимую информацию, в том числе в письменном виде.

4.10. Исполнитель вправе привлечь к выполнению работ любых третьих лиц (соисполнителей) только с письменного согласия Заказчика. Исполнитель несет полную ответственность перед Заказчиком за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств соисполнителями.

#### **5. Приемка выполненных работ**

5.1. Исполнитель заблаговременно сообщает Заказчику о готовности предъявить к приемке результата выполненных работ по выполненному этапу в соответствии с Приложением № 2.

5.2. Исполнитель в срок, предусмотренный в Приложении № 2 к Договору, передает Заказчику результат выполненных работ в виде Отчета в объеме, предусмотренном Техническим заданием (Приложением № 1).

5.3. В течение 10 (десяти) дней с момента получения результата этапа выполненных работ и акта выполненных работ Заказчик обеспечивает приемку выполненных Исполнителем работ.

5.4. В случае если Заказчиком будут обнаружены замечания к полноте представленных сведений, содержанию Отчета Заказчик в течение 10 (десяти) дней с момента получения акта выполненных работ направляет в адрес Исполнителя мотивированный отказ от подписания акта, с указанием причин и сроков устранения недостатков.

Исполнитель без увеличения цены настоящего Договора обязан в указанный в требовании срок исправить указанные замечания, а Заказчик принять выполненные работы с учетом исправленных недостатков путем подписания в течение 10 (Десяти) дней с момента получения акта выполненных работ.

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.

6.2. Исполнитель несет ответственность за любые действия (бездействие) привлекаемых им третьих лиц (соисполнителей) и их персонала, как за свои собственные.

6.2. В случае если работы по Договору по вине Исполнителя не будут завершены, а результат работ не будет передан Заказчику в установленный Договором срок, Заказчик имеет право требовать от Исполнителя уплаты пени из расчета 0,2% от стоимости невыполненных/несвоевременно выполненных работ за каждый день просрочки сдачи результата работ, а также возмещения убытков в полном объеме, возникших у Заказчика в связи с просрочкой исполнения Исполнителем своих обязательств. Уплата неустойки не освобождает Исполнителя от исполнения обязательств по Договору.

6.3. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательства по оплате, Исполнитель вправе потребовать уплаты неустойки (пеней) из расчета 0,01% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки оплаты.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Заказчика, в связи с ненадлежащим исполнением Исполнителем обязательств по Договору, Исполнитель уплачивает штраф в размере 10% от общей стоимости работ, установленной в п. 2.1. Договора в течение 10 календарных дней с момента расторжения Договора.

Заказчик вправе в одностороннем порядке удержать начисленные штрафные санкции из авансовых платежей, перечисленных Исполнителю.

6.6. За каждый факт нарушения режима конфиденциальности информации Исполнитель уплачивает штраф в размере 10% от общей стоимости работ, установленной в п. 2.1. Договора в течение 10 календарных дней с момента направления соответствующего требования Заказчиком.

6.7. Уплата неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств.

6.8. При наступлении случаев, не предусмотренных настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Наступление таких обстоятельств должно подтверждаться документами изданными уполномоченными на то органами.

7.3. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему договору.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **8. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения**

8.1 Срок действия договора устанавливается с момента его подписания до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон.

8.3. Расторжение Договора по инициативе Исполнителя не предусмотрено.

8.4. Заказчик в любое время до сдачи Исполнителем результата работ вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, оплатив Исполнителю фактически выполненный на момент расторжения Договора объем работ.

8.5. Расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по нему, имевшее место до момента расторжения Договора.

8.6. Исполнитель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора обязан по соответствующему акту передать Заказчику объем выполненных работ на момент расторжения договора без замечаний со стороны Заказчика, все исходные данные и другие документы, переданные Заказчиком для выполнения работ. Заказчик в этом случае оплачивает Исполнителю, фактически выполненный объем работ без замечаний на момент расторжения Договора в течение 10 рабочих дней с даты получения документов от Исполнителя.

## **9. Разрешение споров**

9.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. При возникновении спора у Сторон по исполнению настоящего Договора соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок рассмотрения – 7 (Семь) календарных дней с момента получения претензии.

9.3. При недостижении согласия споры передаются для рассмотрения в Арбитражный суд Челябинской области.

## **10. Гарантийное обслуживание**

10.1. Гарантийный срок на выполненные Исполнителем работы составляет \_\_\_\_\_ с момента передачи Исполнителем всех предусмотренных Договором работ без замечаний.

10.2. Исполнитель гарантирует:

- выполнение работ с высоким качеством, в полном объеме, в сроки и в соответствии с условиями настоящего Договора и приложений к нему;

- устранение недостатков и дефектов своими силами и за свой счет в сроки, установленные Заказчиком, допущенных Исполнителем и выявленных в процессе выполнения работ и/или при приемке результатов выполненных работ или в течение гарантийного срока.

10.3. В течение гарантийного срока Исполнитель на безвозмездной основе в случае необходимости со стороны Заказчика осуществляет доработку переданных работ с учетом требований Заказчика.

## **11. Иные условия**

11.1. В течение срока действия Договора, а также в течение 3-х лет после его прекращения по любой причине Исполнитель обязуется не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия Заказчика.

11.2. Обмен информацией (документами, письмами, претензиями иными сообщениями), связанной с исполнением настоящего Договора, может осуществляться посредством телефонной (факсимильной) или электронной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору. Стороны пришли к соглашению, что при обмене документами посредством телефонной (факсимильные сообщения) или электронной (скан-копии документов) связи направляемые Стороной документы должны быть подписаны уполномоченным Стороной Договора лицом, заверены печатью Стороны с указанием исполнителя документа и контактного телефона.

11.3. Исключительные права на результаты работ переходят к Заказчику с момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ.

11.4. Любые изменения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и не противоречат требованиям действующего законодательства РФ.

11.5. Стороны обязуются незамедлительно извещать друг друга документально обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах. Действия, совершенные по старым адресам (до поступления уведомлений об их изменении), засчитываются во исполнение обязательств.

11.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего градостроительного и гражданского законодательства РФ.

11.7. Для обмена информацией и результатами работ стороны используют следующие адреса электронной почты: Заказчик - \_\_\_\_\_, Исполнитель - \_\_\_\_\_.

11.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Техническое задание;

Приложение № 2 - Этапы, сроки, стоимость и результаты оказанных услуг

## 9. Адреса и банковские реквизиты сторон:

### Заказчика:

ХП «Конгресс-Холл»  
454091, г. Челябинск, пр. Ленина, 57, офис 301  
ИНН 7453315837, КПП 745301001  
ОГРН 1177456083947  
р/с 40702810572000021135 в Челябинском  
отделении №8597 ПАО «Сбербанка России»,  
к/с 30101810700000000602

### Исполнителя:

\_\_\_\_\_  
Юридический адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
р/с \_\_\_\_\_,  
к/с \_\_\_\_\_

## Подписи Сторон:

### Заказчик:

Генеральный директор ХП «Конгресс-холл»

\_\_\_\_\_/В. С. Передерий/

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

МП

### Исполнитель:

\_\_\_\_\_/ФИО/

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

МП

## Приложение №1 к Договору - Техническое задание.

### Этап 1 - Экспресс-анализ рынка недвижимости и мероприятий Челябинска

Экспресс анализ будет охватывать несколько рыночных сегментов. По каждому из сегментов необходимо проработать соответствующие этому сегменту аспекты. Они представлены в таблице ниже.

Перед проведением экспресс-анализа Заказчик совместно с Исполнителем должны получить рекомендации/требования к такому анализу от ключевых финансовых партнеров и определить ключевой банк-партнер, для проведения консультаций в процессе выполнения этапа.

Исполнитель в рамках экспресс-анализа проводит интервью с потенциальными партнерами/операторами/игроками сегмента.

Исполнитель учитывает местоположения Объекта, планы по развитию прилегающих территорий при формировании выводов по экспресс-анализу.

Сегмент рынка	Ключевые вопросы для проработки	Требования к результату по сегменту
Рынок развлекательных мероприятий	<ul style="list-style-type: none"><li>Какие тренды проведения мероприятий в указанных форматах прослеживаются (в разрезе Челябинска, России, мирового рынка)</li><li>какие требования указанные форматы предъявляют к месту проведения (количество посетителей, требования к сцене и залу, требования к световому и звуковому оборудованию)</li><li>каково количество мероприятий в разрезе различных форматов возможно к проведению в г. Челябинске до 2028 г.</li><li>необходима ли доработка существующего проекта Объекта с учетом полученных ответов на предыдущие вопросы</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>вывод о необходимости доработки проекта,</li><li>прогноз спроса и ценовая политика,</li><li>перечень основных контрагентов-партнеров</li></ul>
Рынок выставочных и деловых мероприятий	<ul style="list-style-type: none"><li>Какие тренды проведения мероприятий в указанных форматах прослеживаются (в разрезе Челябинска, России)</li><li>какие требования указанные форматы предъявляют к месту проведения</li><li>каково количество мероприятий в разрезе различных форматов возможно к проведению в г. Челябинске до 2028 г.</li><li>необходима ли доработка существующего проекта Объекта с учетом полученных ответов на предыдущие вопросы</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>вывод о необходимости доработки проекта,</li><li>прогноз спроса и ценовая политика,</li><li>перечень основных контрагентов-партнеров,</li></ul>
Рынок средств размещения	<ul style="list-style-type: none"><li>Каково текущее состояние рынка средств размещения в Челябинске</li><li>Как изменится состояние рынка средств размещения и какие факторы будут определяющими для него</li><li>Какой формат средств размещения будет наиболее востребован в этой связи и в каком объеме</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>вывод о необходимости доработки проекта,</li><li>предложения по формату, объему и ценовой политике средств размещения</li><li>перечень потенциальных партнеров</li></ul>
Рынок коммерческой (торговой) недвижимости	<ul style="list-style-type: none"><li>Каково текущее состояние рынка торговой недвижимости в Челябинске. Проведение анализа состояния и востребованности в составе Объекта следующих помещений: офисных и торговых помещений, апарт-отелей, фитнес-центров, салонов красоты и др.</li><li>Как изменится состояние рынка торговой, офисной недвижимости, апарт-отелей, фитнес-центров, салонов красоты и какие факторы будут определяющими для него</li><li>Как место положения Объекта влияет на востребованность недвижимости в составе Объекта</li><li>Какой формат недвижимости будет наиболее востребован в этой связи и в каком объеме с учетом местоположения</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>вывод о необходимости доработки проекта,</li><li>предложения по формату, объему и ценовой политике средств размещения</li><li>перечень потенциальных партнеров</li></ul>

## Этап 2 - Внесение изменений в задание на разработку проектной документации Объекта

Работы по внесению изменений в задание на разработку проектной документации должны включать в себя рекомендации по корректировке (при обосновании необходимости) офисных, торговых, выставочных, гостиничных площадей, фитнес-центров, салонов красоты, ресторанов и зоны проведения деловых мероприятий и концертов на территории Объекта.

Задание на проектирование должно быть основано на изучении лучших практик по сопоставимым типам площадей, а также экспресс-анализе рынка (подготавливается на предыдущем этапе).

При разработке задания на проектирование необходимо учитывать:

- ограничения, связанные с архитектурным обликом Объекта,
- ограничения, связанные конструктивными решениями, которые приведут к существенному изменению проекта (Заказчик оговаривает такие ограничения дополнительно и сигнализирует о них в случае, если предложенное задание их не учитывает),
- ограничения, связанные с пребыванием на Объекте первых лиц государств.

При подготовке задания на проектирование Исполнитель руководствуется следующими целями Заказчика:

- достичь максимальной коммерческой востребованности Объекта в выбранном формате,
- Объект должен принять заявленные международные мероприятия ШОС и БРИКС в 2020 году,
- максимизировать экономическую отдачу от Объекта.

Подготовленное задание должно включать в себя:

- предложения по планировочным решениям конгрессно-выставочного центра, обоснованного размещения в составе Объекта торговых, офисных помещений, апартаментов, фитнес-центров, салонов красоты, ресторанов.
- предложения по оснащению Объекта оборудованием (укрупненные спецификации),
- предложения по сценариям использования Объекта (особенно в той части, что касается проведения мероприятий).

Исполнитель и Заказчик ориентируются на график событий представленный в таблице ниже

<b>Срок</b>	<b>Ключевые события</b>
Неделя 1	1) Заказчик высылает информацию по проекту: планы, разрезы, описание 2) Исполнитель проводит анализ информации 3) Исполнитель готовит предложения по корректировке задания на разработку проектной документации Объекта 4) Заказчик и Исполнитель проводят конференц-звонок для обсуждения предлагаемых корректировок
Неделя 2-3	1) Исполнитель готовит эскизные предложения по корректировке архитектурно-планировочных решений 2) Исполнитель обновляет рекомендации по корректировке коммерческой и технической части проекта 3) Исполнитель, Заказчик, подрядчики и консультанты проводят совместную рабочую встречу на Объекте 4) По результатам встречи утверждается список возможных корректировок задания на разработку проектной документации
Неделя 4-5	1) Исполнитель готовит предложения по параметрам технического оснащения зрительного и выставочного залов конгрессно-выставочного центра: свет, звук, трибуны, сцена и т.д.
Неделя 6-7	1) Проектировщик Заказчика предоставляет результаты работы по заданию на корректировку 2) Исполнитель вносит свои рекомендации 3) Заказчик принимает окончательное решение об объеме корректировки задания на разработку проектной документации Объекта

Формат предоставления результатов по этапу – отчет с графическими материалами в электронной форме.

### Этап 3 - Разработка финансовой модели и бизнес-плана проекта по использованию Объекта

При разработке финансовой модели и бизнес плана Исполнитель исходит из того, что модель должна соответствовать требованиям банка-партнера для получения финансирования под Объект. Бизнес-план (далее - БП ) и финансовая модель (далее - ФМ ) должны охватывать все форматы площадей и объектов на территории Объекта. Перед разработкой ФМ и БП Исполнитель согласовывает с Заказчиком укрупненную бизнес-модель Объекта. Для этого Заказчик и Исполнитель перед тем как приступить к разработке финансовой модели проводят встречи с банком-партнером для уточнения требований и, в случае если такие требования получены, могут скорректировать требования к финансовой модели и бизнес-плану, указанные ниже.

Во всех иных случаях при разработке финансовой модели и бизнес плана Исполнитель руководствуется

1) следующими требованиями к финансовой модели:

- финансовая модель должна быть создана в формате Microsoft Excel (версия 97 или более поздняя);
- финансовая модель не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений;
- финансовые прогнозы и промежуточные расчеты должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами;
- все элементы, использующиеся при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся данные и допущения, или ячейки, содержащие формулы;
- должна обладать достаточной степенью детализации, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, регионам, производственным единицам, периодам, статьям доходов и затрат и т.п.;
- прогнозный отчет о финансовых результатах, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств должны быть взаимосвязаны друг с другом;
- формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу;
- формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели;
- внешние файлы, связанные формулами с финансовой моделью, а также внешние файлы, в которых были построены графики, таблицы и диаграммы, должны быть предоставлены в составе бизнес-модели проекта в виде приложения к финансовой модели;
- связь между внешними файлами и финансовой моделью и предназначение внешних файлов должны быть раскрыты в описании к финансовой модели;
- финансовая модель должна предусматривать прогнозные показатели финансовой отчетности при использовании конгрессно-выставочного центра (компании оператора) и отдельно должна предусматривать прогнозные показатели финансовой отчетности по направлениям бизнеса: торговым и офисным помещениям, апартаментам, ресторанам, фитнес-центрам, салонам красоты.
  - Требования к данным и допущениям, используемым для построения финансовой модели, требования к наличию информации:
- должны быть описаны ключевые методические предположения, исходные данные и предпосылки для отрасли и проекта;
- должен быть указан срок жизни проекта;
- длительность прогнозного периода (не должен быть менее дисконтированного периода окупаемости Объекта);
- начальный момент прогнозного периода;
- шаг прогноза (минимально: для инвестиционной стадии – один квартал, в случае наличия месячной сезонности – один месяц; для операционной стадии - один год);
- тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговая валюта денежных потоков;
- прогноз капитальных вложений;
- прогноз объема продаж (иных количественных факторов, определяющих выручку);
- прогноз цен на предоставляемые услуги;
- прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учётом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата);
- прогноз условно постоянных затрат;

- налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т.п.), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством страны, на территории которой будет реализован проект (налог, база, ставка, порядок уплаты), с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;
- прогнозная структура финансирования, условия по заёмному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга).

2) Требованиями к описанию финансовой модели:

- описание финансовой модели оформляется в виде приложения к ней.
- описание структуры финансовой модели;
- основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов, с указанием источников информации, если они не приведены в бизнес-модели использования Объекта;
- формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в бизнес-модели проекта;
- иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей финансовой модели.

3) Финансовая модель проекта должна быть разработана исходя из следующих целей Заказчика:

- получить оценочное представление об эффективности реализации проекта по строительству и использования Объекта;
- получить возможность осуществления укрупненного моделирования финансово-хозяйственной деятельности компании-оператора Объекта до 2028 года.

4) Бизнес-план должен содержать следующие разделы

**Раздел бизнес-плана проекта по строительству и использования объекта**      **Содержимое раздела**

Резюме	– описание проекта: наименование, цель, суть, целесообразность реализации;
	– информация об основных участниках;
	– общая стоимость проекта, общая потребность в финансировании и предполагаемые источники финансирования;
	– иная ключевая информация по проекту.
Описание проекта	– тип проекта;
	– стадия реализации проекта и фаза, на которой находится проект в настоящее время;
	– отрасль проекта и регион реализации проекта;
	– основные характеристики продуктовой линейки, целевая аудитория;
	– обоснование значимости проекта для региона;
	– описание положительного эффекта от реализации проекта для экономики и общества РФ;
	– информация о бюджетном эффекте и эффекте в области занятости;
	– информация о потенциальных клиентах;
	– описание технологий, планируемых к применению в рамках реализации проекта;
	– описание наличия технических возможностей реализации проекта;
	– описание площадки на которой реализуется проект;
	– анализ проектных рисков: описание основных рисков проекта, их оценка, вероятность реализации и способы управления.

Анализ рынка проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– номенклатура и описание предоставляемых услуг;</li> <li>– целевая аудитория и основные покупатели;</li> <li>– сегменты рынка потребления (отрасли потребления) и тенденции развития;</li> <li>– историческая динамика и прогноз спроса на услуги проекта, сезонность рынка и факторы, определяющие спрос;</li> <li>– анализ крупнейших проектов-аналогов, в т.ч. на общероссийском и локальном рынках;</li> <li>– расчет удельных (операционных) показателей по проекту: выручка, CAPEX, OPEX, CAPEX+OPEX, потребность в оборотном капитале;</li> <li>– основные барьеры входа на рынок и степень конкуренции, факторы конкуренции на рынке;</li> <li>– анализ новых проектов в данной отрасли;</li> <li>– анализ сильных и слабых сторон, потенциальных возможностей и угроз проекта. Рекомендации по вариантам нейтрализации слабых и использовании сильных сторон проекта</li> </ul>
Финансовый план	<ul style="list-style-type: none"> <li>– основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовой модели;</li> <li>– ключевые финансовые показатели (коэффициенты) по годам реализации проекта:</li> <li>– показатели инвестиционной привлекательности по проекту: чистая приведенная стоимость проекта (NPV), дисконтированный период окупаемости проекта (DPBP),</li> <li>– коэффициент покрытия процентных выплат (Interest coverage ratio, EBIT/проценты),</li> <li>– коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга операционными денежными потоками (Debt Service Coverage Ratio, DSCR),</li> <li>– Долг/Собственный капитал,</li> <li>– Долг/EBITDA,</li> <li>– прогнозная финансовая отчетность:</li> <li>– амортизация выделяется отдельной строкой,</li> <li>– прогнозный баланс,</li> <li>– прогнозный отчет о движении денежных средств,</li> <li>– прогнозный отчет о финансовых результатах,</li> <li>– бюджет затрат на персонал по проекту;</li> <li>– иная информация с учетом возможных особенностей реализуемого проекта.</li> </ul>
План финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– общая потребность в финансировании;</li> <li>– предполагаемая структура источников финансирования;</li> <li>– размер собственных средств (вложенных и планируемых) ко вложению в проект получателем средств и его акционерами/участниками с приложением графика вложения собственных средств;</li> <li>– предполагаемый размер и форма участия финансирующих организаций;</li> <li>– предполагаемый график предоставления, обслуживания и возврата долга (при наличии).</li> </ul>

Бизнес-план проекта должен быть разработан исходя из следующих целей Заказчика:

- получить прогнозный план проведения мероприятий в разрезе предлагаемых форматов по Объекту до 2022 года включительно;
- получить представление об экономической эффективности реализации проекта по строительству Объекта;
- возможность осуществления укрупненного моделирования финансово-хозяйственной деятельности компании-оператора Объекта до 2028 года.

Формат предоставления результатов по этапу – бизнес план и финансовая модель в электронной форме (Word и Excel) и сопроводительные материалы с презентацией кратких выводов/параметров проекта по строительству Объекта.

## Этап 4 - Сопровождение проекта на этапе внесения корректировок

Исполнитель осуществляет консультирование Заказчика и генерального проектировщика Объекта по вопросам внесения изменения в задание на разработку ПСД по результатам сформированного на предыдущем этапе технического задания (имеется этап №2 в соответствии с планом).

Исполнитель:

- оценивает полученный результат на соответствие разработанному и утвержденному техническому заданию,
- разъясняет пункты технического задания,
- дает рекомендации по выбору поставщиков оборудования и услуг.

Консультации осуществляются удаленно (по электронной почте, скайп конференции и пр.). По соглашению сторон могут быть проведены очные встречи на территории заказчика и (или) в другом согласованном месте.

Формат предоставления результатов по этапу – консультации предоставляются в устной или письменной форме (по выбору заказчика), отчет о поступивших запросах и оказанных консультациях предоставляется в электронной форме.

**Приложение № 2 к договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 Этапы, сроки, стоимость и результаты выполненных работ**

№ п/п	Этап	Результаты	Стоимость, руб., в т.ч. НДС 18%	Срок исполнения
1	Экспресс-анализ рынка недвижимости и мероприятий Челябинска	Отчет с описанием оптимальных рыночных параметров Объекта, из которых необходимо исходить на этапе проектирования		Не позднее 45 календарных дней с момента заключения Договора
2	Разработка технического задания на корректировку (доработку) задания на разработку ПСД	Техническое задание на корректировку существующего задания на разработку ПСД Объекта		Не позднее 75 календарных дней с момента заключения Договора
3	Разработка финансовой модели и бизнес-плана Объекта	Бизнес-план и финансовая модель Объекта с учетом скорректированной ПСД и рынка		Не позднее 120 календарных дней с момента заключения Договора
4	Сопровождение этапа корректировки (доработки) задания на разработку ПСД	Консультирование Заказчика и проектировщиков на протяжении 3 (трех) месяцев (по результатам предоставляется отчет о проделанной работе)		Не позднее 165 календарных дней с момента заключения Договора
	Итого			

**Заказчик:**

Генеральный директор ХП «Конгресс-холл»

\_\_\_\_\_/В. С. Передерий/

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.