



Міністерство молоді та спорту України
Державне Підприємство «Центральна учбово-тренувальна база
по ковзанярському спорту «Льодовий стадіон»

03187 м. Київ, пр-т Академіка Глушкова, 9

11.12.2017 № 160/а.з.
на № _____ від _____

Міністерство молоді та спорту України

Концептуальна записка інвестиційного проекту
«Будівництво Льодової арени в м. Києві»

Згідно вимог:

Порядку відбору державних інвестиційних проектів,
затвердженого постановою КМУ від 22 червня 2015 р. № 571

1. Мета інвестиційного проекту та її обґрунтування

• 1.1. Мета інвестиційного проекту

Метою проекту є поліпшення спортивно-соціокультурної сфери внаслідок створення сприятливих умов для розвитку фігурного катання а також інших льодових видів спорту шляхом будівництва нової сучасної спортивної арени з міжнародною змагальною і двома тренувальними ковзанками в інфраструктурі державного підприємства «Льодовий стадіон».

• 1.2. Проблеми, які будуть розв'язані внаслідок реалізації інвестиційного проекту

Внаслідок реалізації проекту спортивна інфраструктура державного підприємства «Льодовий стадіон» буде приведена у відповідність до світових стандартів, що дозволить розв'язати низку задач, зокрема:

профільні спортивні школи м. Києва і області отримають професійну, сучасно обладнану споруду для підготовки резерву національних команд України (всі ковзанки, якими вони мають можливість користуватись сьогодні, не є конкурентоздатними);

профільні спортивні школи з інших міст України матимуть можливість проводити заняття протягом регулярних «гостьових тренувальних сесій»;

столиця України стане конкурентоздатною в конкурсах на проведення міжнародних змагань будь-якого високого рівня з фігурного катання та хокею;

більше 10'000 осіб щорічно зміцнюватимуть своє здоров'я, об'єкт стане потужним центром пропаганди соціально-спортивної естетики і здорового способу життя;

додаткові валютні надходження в сфері спортивного туризму складатимуть в середньому 4,5 млн. дол. США від проведення одного міжнародного змагання.

Отже, проект матиме позитивний вплив не тільки на Київ і область, а на всю Україну.



- **1.3. Результати аналізу «попит-пропозиція» на послуги, надання яких має бути забезпечено шляхом реалізації інвестиційного проекту**

Нажаль, в Україні протягом останніх 20-ти років спостерігаються занепад фігурного катання та істотне послаблення реалізації потенціалу його соціальних функцій.

В м. Києві, з більш ніж 3-мільйонним населенням, для потреб фігурного катання функціонує лише один такий об'єкт зі штучним льодом. Таким катком є "Льодова арена", що розташований по вул. Шалетт 6. (Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради "Спортивний комплекс"). На льодовій арені цього закладу проводяться тренувальні заняття серед учнів спортивних шкіл з хокею з шайбою, відділення з шорт-треку спортивної школи із зимових видів спорту та 443 учнів двох Київських СДЮШОР з фігурного катання на ковзанах. Загальна кількість тренувальних годин на тиждень, передбачених для фігурного катання, складає лише 33 години при необхідній кількості біля однієї тисячі годин для забезпечення навчально-тренувального процесу (відповідно до затвердженої Програми для дитячо-юнацьких спортивних шкіл).

Для тренувань використовуються також інші льодові ковзанки, які за технічними характеристиками, розмірами та умовами, нажаль, не відповідають сучасним вимогам (приватні ковзанки у торгівельно-розважальних комплексах "Дрім таун", "Більшовик" і "Блокбастер"; ковзанка "Каток" розташована по вул. Лайоша Гавро в Оболонському районі міста).

Загалом за забезпеченістю матеріально-технічною інфраструктурою фігурного катання Україна в 10-15 разів поступається країнам, збірні команди яких є головними нашими конкурентами на світовій спортивній арені, зокрема, Франції, Італії, Фінляндія, Данії, Швеції, Австрії, та іншим. А такі держави як Канада, США, Японія і Росія ще більшою мірою випереджають Україну за рівнем забезпечення населення спортивними спорудами зі штучним льодом.

Системність та довго-тривалість невирішених проблем у розвитку фігурного катання в Україні негативно вплинули на представництво наших фігуристів на чемпіонатах світу останніх років. На цих найбільш престижних змаганнях наша національна збірна представлена лише 4 спортсменами, в той час як за правилами країна може направляти до 18 фігуристів.

Внаслідок реалізації пропонованого проекту високоякісну можливість регулярно займатись відповідними видами спорту отримають приблизно 3'000 осіб (з урахуванням графіку тренувань, з розрахунку на місяць).

- **1.4. Результати попереднього порівняльного аналізу обраного варіанту проекту з альтернативними**

Проект передбачає будівництво сучасної льодової арени, яка надасть можливість користуватись професійними ковзанками і проводити відповідні змагання протягом чотирьох сезонів року. Ефект буде здобуто зокрема завдяки ефекту масштабу – загальна площа будівлі становитиме біля 40 тис. м²., висота – 24 м. Окрім основної спортивної арени для проведення змагань з трибунами на 5000 осіб, проектом передбачені дві тренувальних ковзанки. Саме такий підхід є найбільш продуктивним для досягнення високих спортивних результатів і розвитку здорового способу життя великої кількості осіб всіх верств населення, особливо – дітей і молоді.

Оскільки Київ є столицею і самим великим містом України, він є найбільш доцільним містом для реалізації такого проекту. Інші альтернативи не є в цьому сенсі конкурентоздатними, оскільки вони не будуть мати такий системний вплив на розвиток вітчизняного спорту. Крім того, ця спортивна арена матиме максимально зручне локальне місце розташування (в оточенні «зеленої зони», за адресою просп. Академіка Глушкова, 9, напроти Київського іподрому) на земельній ділянці відповідного цільового призначення площею майже 17 га.

В ході будівництва будуть використані передові міжнародні технології і матеріали (без-каркасне будівництво з легких металевих конструкцій), які дозволять створити масштабний якісний спортивний об'єкт світового класу за оптимальну ціну і в максимально стислі терміни. Інші технологічні альтернативи не дають такого високого результату у трикутнику пріоритетів «час-якість-ціна». Отже, проект застосовує технологію до вирішення проблеми, яка не має аналогів в Україні.

До виконання проекту «під ключ» буде залучено надійного підрядника з доведеним міжнародним авторитетом. Крім того, графік капітальних вкладень передбачатиме, що левова частина платежів за основним контрактом (85%) буде здійснюватись протягом 55-ти місяців вже після здачі об'єкта в експлуатацію (див. **Додаток**). Така модель фінансування дозволить зменшити пікові навантаження на державний бюджет України в умовах наявних жорстких лімітів.

Продовження орендування спортивними школами існуючих ковзанок (наприклад, у ТРЦ) не є прийнятною альтернативою, оскільки саме така практика призвела до втрати Україною своїх міжнародних позицій у фігурному катанні.

Альтернативні фінансово-організаційні варіанти реалізації проекту (державно-приватне партнерство, міжнародна технічна допомога, фінансування за рахунок державного фонду регіонального розвитку) проаналізовані у пункті 2.2.

• 1.5. Відповідність мети інвестиційного проекту пріоритетам державної політики

Мета інвестиційного проекту чітко кореспондується з пріоритетами державних капітальних вкладень, визначеними в Основних напрямках бюджетної політики (відповідно до п.24 Порядку відбору державних інвестиційних проектів, затвердженого постановою КМУ від 22 липня 2015 р. № 571). Поліпшення спортивно-соціокультурної сфери є важливим фактором консолідації і розвитку суспільства, а пов'язана з ним превентивна охорона здоров'я містить в собі величезний потенціал економії коштів державної бюджету і окремих громадян на лікування хронічних і гострих захворювань (особливо в контексті актуальної Медичної реформи).

Реалізація пропонованого проекту відповідає завданням, які поставлені наступними документами:

– Угода про коаліцію депутатських фракцій «Європейська Україна» (підписаній 27.11.2014 р.), де означено основні принципи і напрями розвитку фізичної культури і спорту на середньо- та довгостроковий період;

– Указ Президента України № 5/2015 «Про стратегію сталого розвитку «Україна-2020» від 12.01.2015 р.;

– Закон України «Про фізичну культуру і спорт»;

– Концепція Державної цільової соціальної програми розвитку фізичної культури і спорту на період до 2020 року, схваленій Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 9 грудня 2015 р. №1320-р.;

– Державна цільова соціальної програма розвитку фізичної культури і спорту на період до 2020 року, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 1 березня 2017 р. № 115.

2. Прогнозні обсяги витрат

• 2.1. Розрахункова вартість інвестиційного проекту

Попередній розрахунок вартості об'єкту будівництва наведено у **Додатку**. Згідно з цим орієнтовним прогнозом, загальна вартість самої новобудови становитиме 1589 млн. грн. (58,8 млн. дол. США); в тому числі: витрати на розроблення проекту – 37,8 млн. грн. (1,40 млн. дол. США), на його реалізацію – 1637 млн. грн. (57,47 млн. дол. США). При обчисленні вартості будівлі ввізне мито на комплектуючі іноземного виробництва було попередньо залишено «поза дужками» (оскільки, за принципами методології аналізу «вигоди-витрати», воно буде складовою доходів бюджету України).

Порівняльний аналіз очікуваної вартості будівництва цього об'єкту з відповідними проектами-аналогами в інших країнах (з урахуванням споживчих/експлуатаційних характеристик спортивних арен) показав, що за цим показником наш проект є вигідним для замовника, а отже і для бюджету України. Наприклад, наприкінці 2017 року у м. Батумі (Грузія) буде введено гандбольний спорткомплекс (у нас – льодова арена) загальною площею 12 тис. м² (у нас – 40 тис. м²) висотою 14 м (у нас – 24 м) вартістю 14,5 млн. дол. США (у нас – 58,8 млн. дол. США). Отже, кошторисна вартість нашого об'єкту у розрахунку на 1 м³ будівельного обсягу є майже в 1,4 рази меншою.

Крім цього, за попередньою оцінкою техніко-економічне та юридичне опрацювання проекту буде коштувати 1,5 млн. грн., а зовнішні інженерні мережі – 31 млн. грн. Таким чином, загальні витрати на підготовку і реалізацію проекту за попередньою оцінкою становитимуть біля 1622 млн. грн.

Разом з цим, оскільки платежі по проекту (крім авансу 15%) будуть здійснюватись зі значною відстрочкою, суми фінансових виплат за кредитною угодою будуть дещо відрізнятись від вищезазначених капітальних витрат. Цей аспект проекту стисло розкрито у наступному пункті Концептуальної записки.

• 2.2. Обґрунтування можливих джерел фінансування проекту

За типологією проектів, пропонований проект є соціальним зі створенням додаткових економічних благ. Отже, частково його економічної окупності забезпечується опосередковано. Попередній аналіз «вигоди-витрати» показав, що одним з таких факторів його ефективності стане економія витрат на лікування громадян, а іншим – збільшення доходів від спортивного туризму (у порівнянні з альтернативою, якщо проект не буде реалізовано). Більш детально цей аргумент розкрито в п. 3.1. Концептуальної записки. Через що причиною базовим джерелом фінансування проекту мають бути державні інвестиції.

Державний інвестиційний проект – інвестиційний проект, що реалізується шляхом державного інвестування в об'єкти державної власності з використанням державних капітальних вкладень та/або кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії. Отже, 15% вартості проекту пропонується профінансувати за рахунок державних капітальних вкладень, а 85% – за рахунок кредиту, залученого під державні гарантії.

Таким чином, важливу функцію буде грати міжнародна фінансова організація – Канадська експортно-кредитна агенція EDC (*Export Development Canada*). Як вже було зазначено вище, завдяки зазначеному механізму лівова частина платежів за контрактом (а саме 85% від загальної суми) буде здійснюватись протягом 55 місяців років вже після здачі об'єкта в експлуатацію.

У вересні 2014 року EDC вже надала перший кредит Україні в обсязі приблизно 180 дол. США строком на 5 років під 2,1% річних. Позика була надана для фінансування бюджетних потреб. Проект будівництва Льодової ацени пропонується профінансувати із застосуванням цього кредитного механізму (в рамках надання наступного траншу). Попередній розрахунок сум фінансових платежів по проекту наведено у **Додатку**.

Реалізація цього проекту шляхом застосування механізму державно-приватного партнерства є практично неможливою через чітко прогнозовану невмотивованість приватного партнера (хоч економічна окупність проекту сягає 12,5 %, його фінансова, комерційна окупність за попередніми оцінками складає лише 6%).

Ще однією альтернативою є міжнародна технічна допомога, яка представляє собою фінансові та інші ресурси та послуги, що відповідно до міжнародних договорів України надаються донорами на безоплатній та безповоротній основі. Оскільки пропонований проект потребує значних інвестицій (58,8 млн. дол. США) і відмова від його реалізації не несе глобальних ризиків (на відміну, наприклад, від проекту перетворення об'єкта "Укриття" Чорнобильської АЕС на екологічно безпечну систему), застосування цього механізму фінансування у нашому випадку є нереалістичним.

До проектів, що можуть реалізуватись за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку і які передбачають будівництво, додається акт про затвердження проектної документації (відповідно до Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 560). Розроблення проектної документації в цьому механізмі потребуватиме витрат на суму приблизно 50 млн. грн., яких у державного підприємства «Льодовий стадіон» немає. Отже, застосування механізму державного інвестиційного проекту з використанням проектно-будівельного контракту «під ключ» є найбільш доцільним.

• 2.3. Наявність земельної ділянки

У виконавчому органі Київської міської ради опрацьовано протокол наради від 27.09.2017, яким підтверджено, що земельна ділянка площею 16,92 га на просп. Глушкова, 9 у Голосіївському районі м. Києва має цільове призначення – будівництво спортивного

комплексу з льодовою ареною. Детальний план відповідної території затверджено рішенням Київської міської ради від 16.06.2015 № 687/1551.

На цій земельній ділянці розташована трансформаторна підстанція з резервом потужності 5000 вт, 4 свердловини артезіанського водопостачання загальною потужністю 102 м³/год., резервуар для зберігання води тощо. Отже, земельна ділянка вже підготовлена для успішного старту проекту.

- **2.4. Оціночна вартість утримання об'єкта державної власності після його введення в експлуатацію**

Попередній розрахунок вартості експлуатації ново-будованого об'єкту здійснено на основі перед-проектних пропозицій потенційних підрядників. Згідно з такою оцінкою загальна сума витрат на його утримання становитиме 12,15 млн. грн. (450 тис. дол. США) на рік. Джерелом фінансування цих витрат будуть грошові надходження від господарської діяльності державного підприємства «Центральна учбово-тренувальна база ковзанярського спорту «Льодовий стадіон».

3. Результати попереднього аналізу ефективності реалізації інвестиційного проекту

- **3.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки реалізації інвестиційного проекту)**

В екологічному сенсі проект буде відповідати самим високим світовим стандартам. Завдяки залученню авторитетного підрядника, який сповідує «зелену» культуру технологій, відповідні наслідки реалізації проекту будуть на оптимальному рівні.

У відповідності до зазначеного в п. 1.2., внаслідок реалізації проекту буде досягнуто низку соціальних вигод, зокрема:

поліпшаться здоров'я населення і профілактика асоціальної поведінки дітей та молоді шляхом підвищення рівня їхньої організованої рухової активності (на ковзанках новостворюваної спортивної арени зможуть одночасно тренуватись до 140 осіб);

зміцниться консолідація суспільства завдяки формуванню у громадян патріотичних почуттів (такий соціальний вплив буде здійснено не тільки на учнів спортивних шкіл, але і на членів їх сімей, тренерів, осіб що отримали нові робочі місця, гостей Києва тощо);

підвищиться якість дозвілля громадян через залучення їх до перегляду чемпіонату країни та офіційних міжнародних змагань (основна арена буде обладнана місцями для 5000 глядачів);

в значній мірі припиниться вимушений від'їзд за кордон багатьох талановитих і перспективних фігуристів.

За результатами попереднього аналізу «вигоди-витрати», внутрішня ставка економічної окупності проекту (IRR) становитиме 12,5%. Слід також зазначити, що значну частину цього економічного ефекту (біля чверті) буде отримано опосередковано – шляхом зменшення витрат на медицину, оскільки пацієнти не потребуватимуть прямого лікування завдяки вжитим превентивним заходам. На кожную особу, що буде залучена до активних занять спортом, за попередніми оцінками буде зекономлено від 500 до 1500 дол. США на рік (в гривневому еквіваленті) завдяки зниженню ризику захворювання більше ніж 20 хворобами. Ще біля чверті від загального економічного ефекту очікується отримати завдяки додатковим валютним надходженням в сфері спортивного туризму в сумі біля 4,5 млн. дол. США від проведення одного міжнародного змагання. Натомість, як вже біло зазначено вище, внутрішня ставка фінансової окупності проекту (завдяки новостворюваним господарським можливостям ДП «Льодовий стадіон») за попередніми оцінками становитиме лише 6%.

Отже, хоч цей проект не є фінансово високорентабельним, проте він відкриває нові можливості для розвитку спорту, створює «ядро соціально-економічного зростання» для громади Києва, жителів області і народу України у найближчій перспективі.

- **3.2. Вигодо-отримувачі**

Окрім зазначеного в п. 3.1 вигодо-отримувача ДП «Льодовий стадіон», слід додатково підкреслити наступне.

Держава отримає валютні надходження від іноземних туристів, які відвідуватимуть Київ з метою перегляду відповідних спортивних змагань (або для безпосередньої участі в них). Відповідні економічні вигоди отримують готелі, транспортні організації, заклади харчування тощо.

За попередніми оцінками, понад 15000 осіб отримують місце роботи (основне або за сумісництвом). Більше 10'000 осіб щорічно зміцнюватимуть своє здоров'я.

Проте, ключовими вигодо-отримувачами внаслідок реалізації проекту стануть учні спортивних шкіл із зимових видів спорту, СДЮШОР з фігурного катання на ковзанах.

• **3.2. Результати попередньої оцінки ризиків інвестиційного проекту**

Серед ризиків цього інвестиційного проекту ключовим є валютний ризик. Оскільки до виконання проекту передбачається залучення авторитетного міжнародного підрядника (з метою зниження ризиків щодо строків виконання робіт, якості, надійності, вартості тощо) то капітальні витрати по проекту будуть мати валютний вимір. Натомість, більшу частину економічних вигод буде отримано у гривні. Отже, коливання курсу валют будуть впливати на баланс «вигоди-витрати». Разом з цим, в рамках проекту цей ризик не буде вищим за його загальнодержавний рівень. Більше того, виконання Плану управління ризиками дозволить додатково знизити рівень валютного ризику (як і інших ризиків). Водночас, загальний (інтегральний) рівень всіх ризиків по проекту є низьким.

Окрім цього слід зазначити, що фінансування проекту може бути здійснене із залученням кредитних коштів міжнародних фінансових організацій (напр.: EDC всього під 2,1 річних. Така відносно незначна відсоткова ставка сама по собі суттєво пом'якшує фінансові ризики інвестиційного проекту (а враховуючи строк кредитування до п'яти років, загалом фінансові ризики проекту будуть знаходитись на прийнятному рівні). Додатковий потенціал зниження ризиків надає обрана організаційна стратегія виконання проекту (див. п.4.2.)).

4. Строк та етапи реалізації проекту, його організаційна стратегія

• **4.1. Строк та етапи виконання проекту**

За попередніми оцінками загальна тривалість виконання цього проекту становитиме 18 місяців. Етап проектування завершиться за 6 місяців (перший етап – за 3 місяці). Загально-будівельні роботи і виробництво сучасних конструкцій розпочнеться з 4-го місяця і триватимуть відповідно до 10-го і 14-го місяця. Монтаж конструкцій розпочнеться з 10-го місяця і триватиме до 17-го місяця з початку виконання контракту «під ключ». Інфраструктура і впорядкування території триватимуть з 13-го по 18-й місяць. Попередньо встановлені «віхи» початку і закінчення кожного з ключових етапів проекту наведено у **Додатку**. В цьому ж додатку наведені і очікувані терміни здійснення відповідних фінансових платежів.

• **4.2. Організаційна стратегія проекту**

Проект планується виконати за контрактом «під ключ» (Turn-Key). Організаційна стратегія, яка стоїть за цим підходом, полягає в тому, що на підрядника покладається завдання спроектувати об'єкт, закупити для нього необхідне обладнання і виконати будівельно-монтажні роботи, і коли актив буде готовий для ведення операційної діяльності, передати його замовникові. Отже, по-суті, підрядник виконує весь комплекс робіт, які необхідні для того щоб запрацював об'єкт будівництва відповідно до вимог, наданих замовником на початку реалізації проекту. При цьому, за вчасне виконання цього комплексу робіт підряднику виплачуються кошти, які в більшості проектів «під ключ» визначені як фіксована сума (Lump Sum), що може бути відкоригована лише за умов, перелік яких є вузьким, а процедури зміни ціни контракту – чітко регламентованими. Загальна ціна включає всі витрати підрядника (на робочу силу, матеріали, експлуатацію машин і механізмів), а також ризики, інфляцію і прибуток. Можливість коригувати ціну контракту, незважаючи на те, що вона формально вважається фіксованою, забезпечує певний баланс ризик-навантаження на обидві сторони контракту. Модельні контракти «під ключ»

взагалі містять в собі цілу низку противаг і запобіжників, не створюючи, разом з цим, занадто складних і тривалих процедур.

Для контролю виконання проекту відповідно до міжнародного контракту має бути створена відповідна служба Замовника (Проектний офіс). Витрати на управління проектом, зазначені у **Додатку**, будуть розподілені відповідним чином на виконання функцій Підрядника і Замовника.

5. Обґрунтування заходів щодо розроблення інвестиційного проекту (дослідження, проектування)

Розроблення інвестиційного проекту буде здійснено Замовником проекту. В рамках цієї роботи буде, зокрема, виконано:

підготовку Державного інвестиційного проекту (резюме, техніко-економічний аналіз, план реалізації);

узгодження питання щодо залучення Міжнародної фінансової організації з Мінфіном та Мінекономрозвитку;

узгодження плану фінансування проекту, участь у переговорах з Міжнародною фінансовою організацією;

проведення процедур по вибору Підрядника, узгодження моделі контракту і його адаптація до умов конкретного проекту;

виконання плану заходів щодо вирішення питань, пов'язаних із земельною ділянкою і прав на неї тощо.

Проектування за цим проектом передбачено покласти на Підрядника у відповідності до контракту «під ключ».

Вищезазначені функції передбачається фінансувати в межах коштів, зазначених в п. 2.1. Концептуальної записки та у **Додатку**.

В. о. директора



О. О. Ловейко