

КРАСНЫЙ ПАРК МИТИНО

ПАРК С ИСТОРИЕЙ



СОДЕРЖАНИЕ

I АЙДЕНТИКА	3-5
II ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ	6-12
III ЛАНДШАФТ	13-15
IV ИСТОРИЯ	16-18
V ЗОНИРОВАНИЕ	19-21
VI ЛОГИСТИКА	22-24
VII ОДИН ДЕНЬ В ПАРКЕ	25-33
VIII СОБЫТИЯ В ПАРКЕ	34- 36
IX ЭКОНОМИКА	37-44

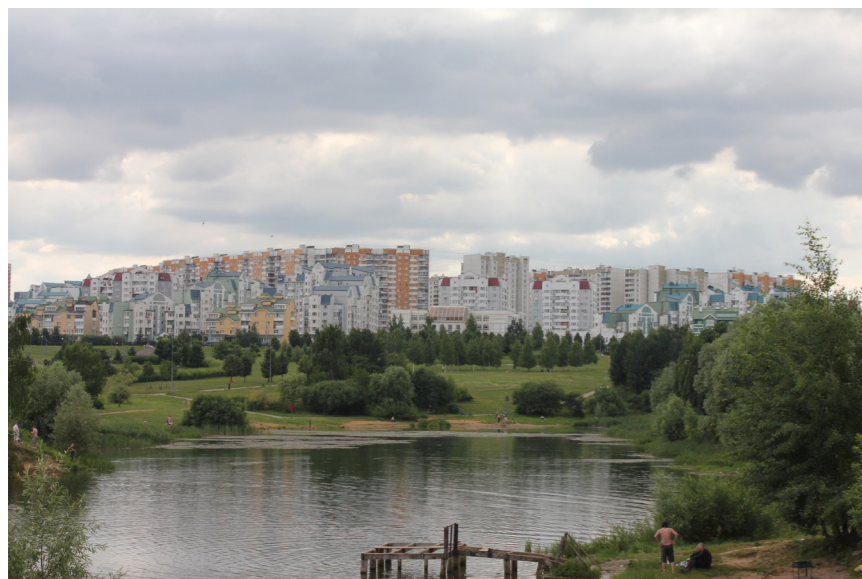
ПОЧЕМУ КРАСНЫЙ



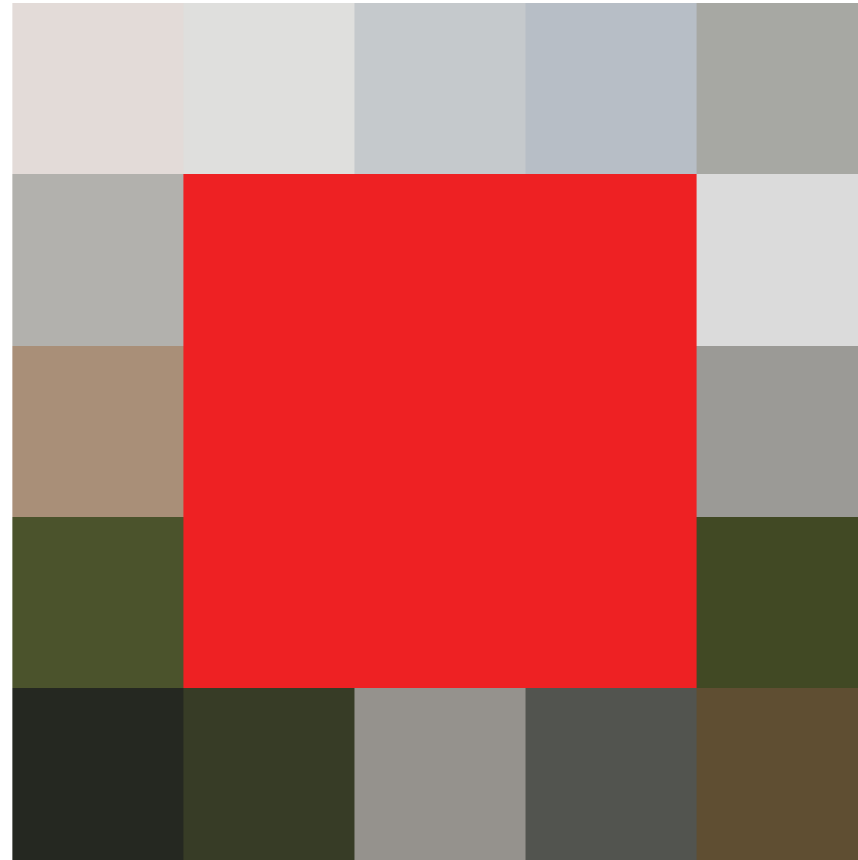
КРАСНЫЙ (древнерусский язык) – прекрасный, красивый
красна девица, красный угол, красная площадь

АЙДЕНТИКА

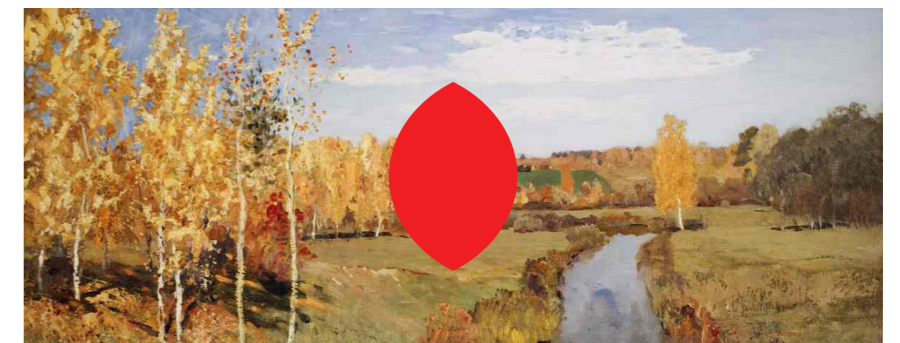
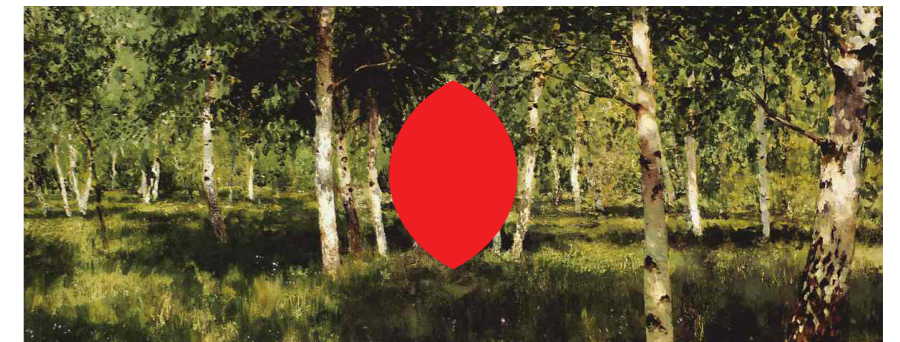
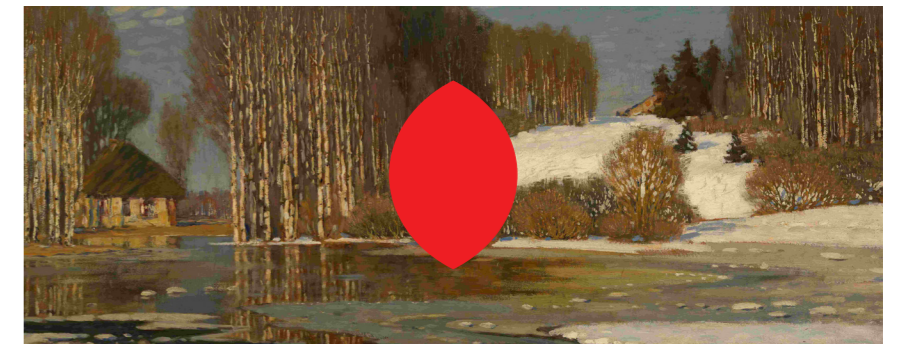
ЦВЕТ



Колористическая палитра парка Митино



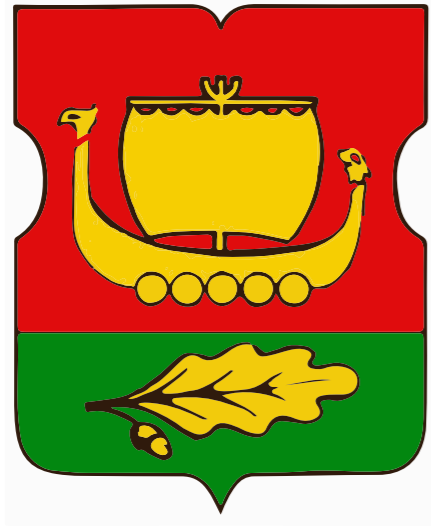
Контрастный цвет



Айдентика парка круглый год

АЙДЕНТИКА

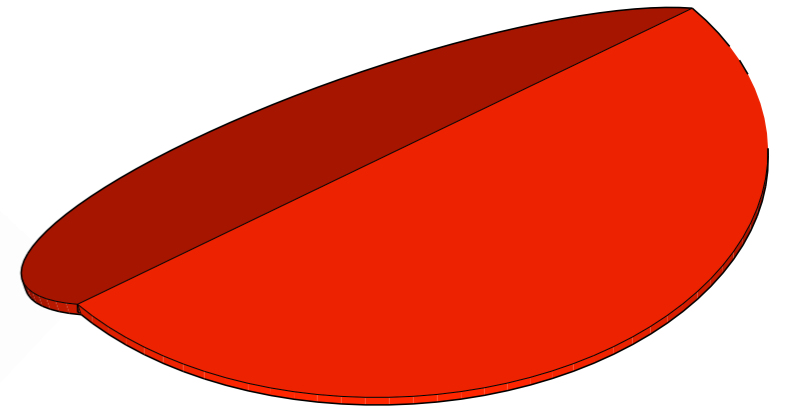
СИМВОЛ



Герб района Митино



Осенний лист

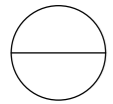


Символ обновленного парка Митино

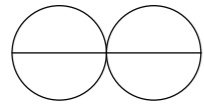
ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ

единый принцип формообразования объектов

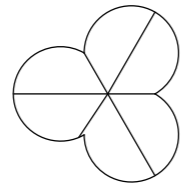
1



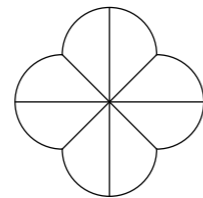
2



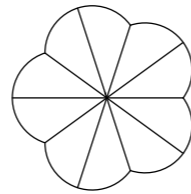
3



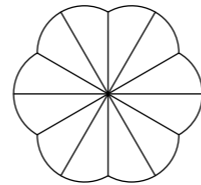
4



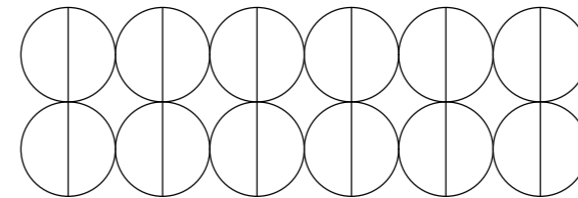
5



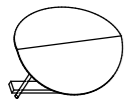
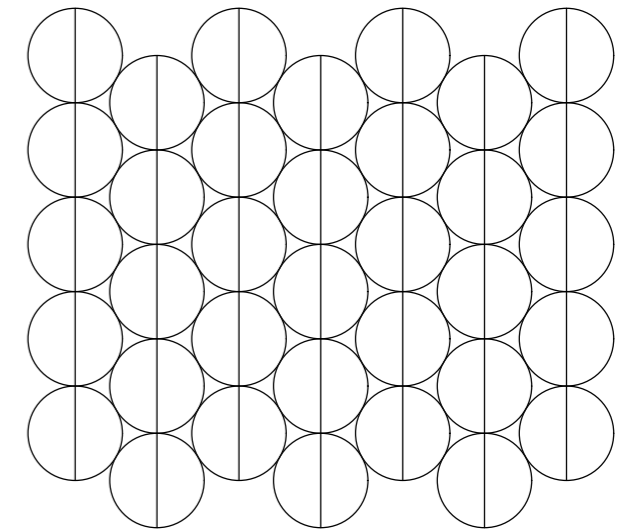
6



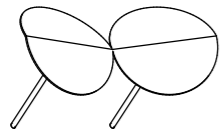
12



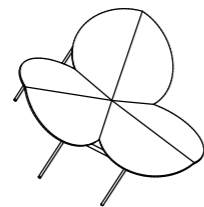
...



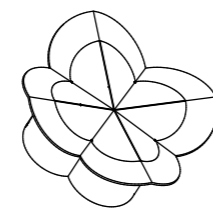
Скамейка



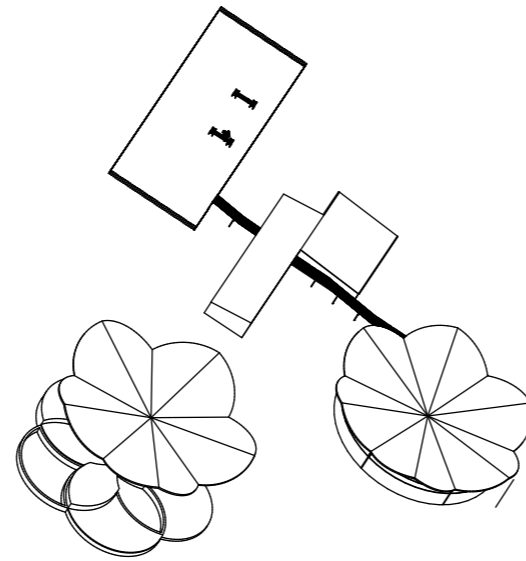
Вход в парк



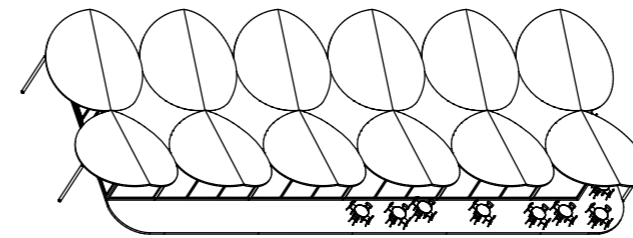
Беседка



Оранжерея

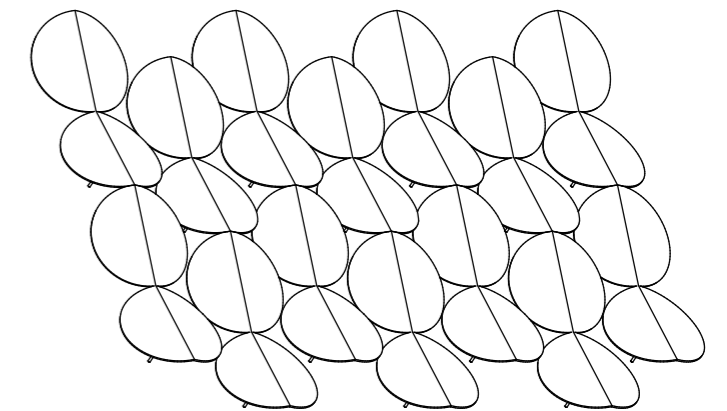


Детская площадка



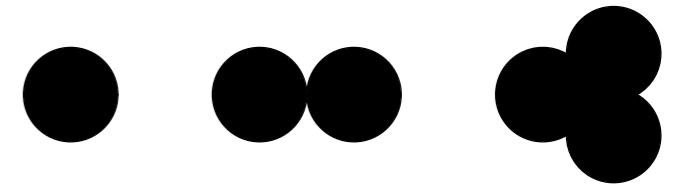
Конноспортивный клуб

Кафе

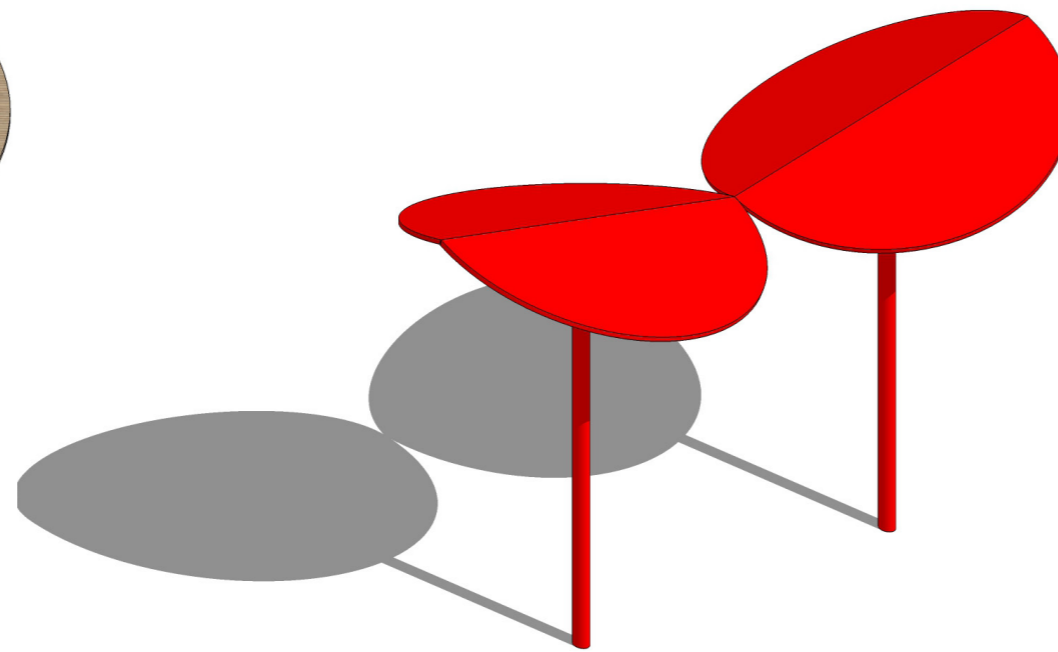


Модульный навес

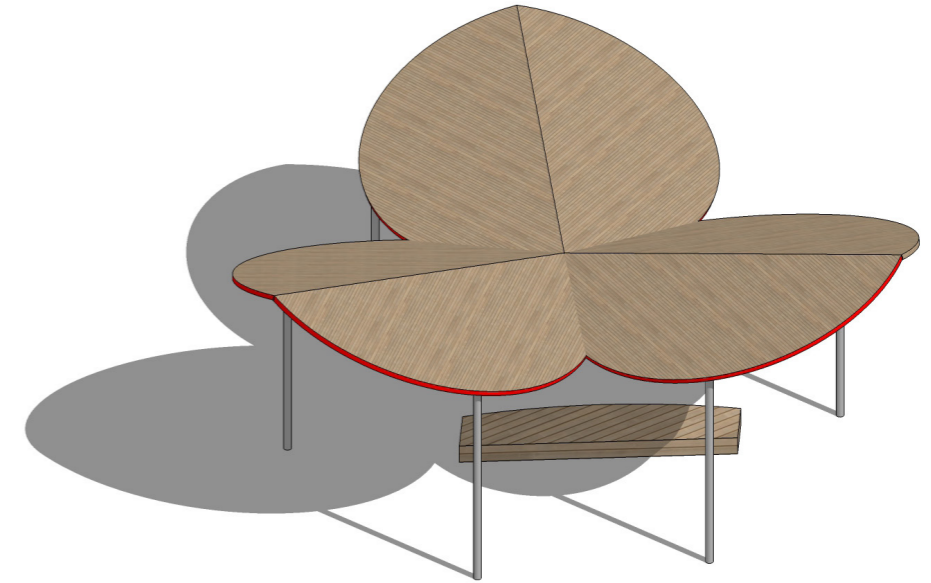
МАЛЫЕ ФОРМЫ



Скамейка

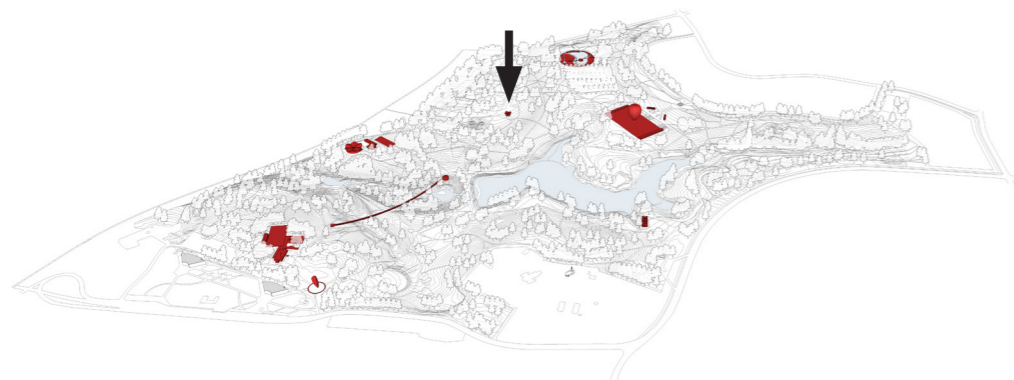
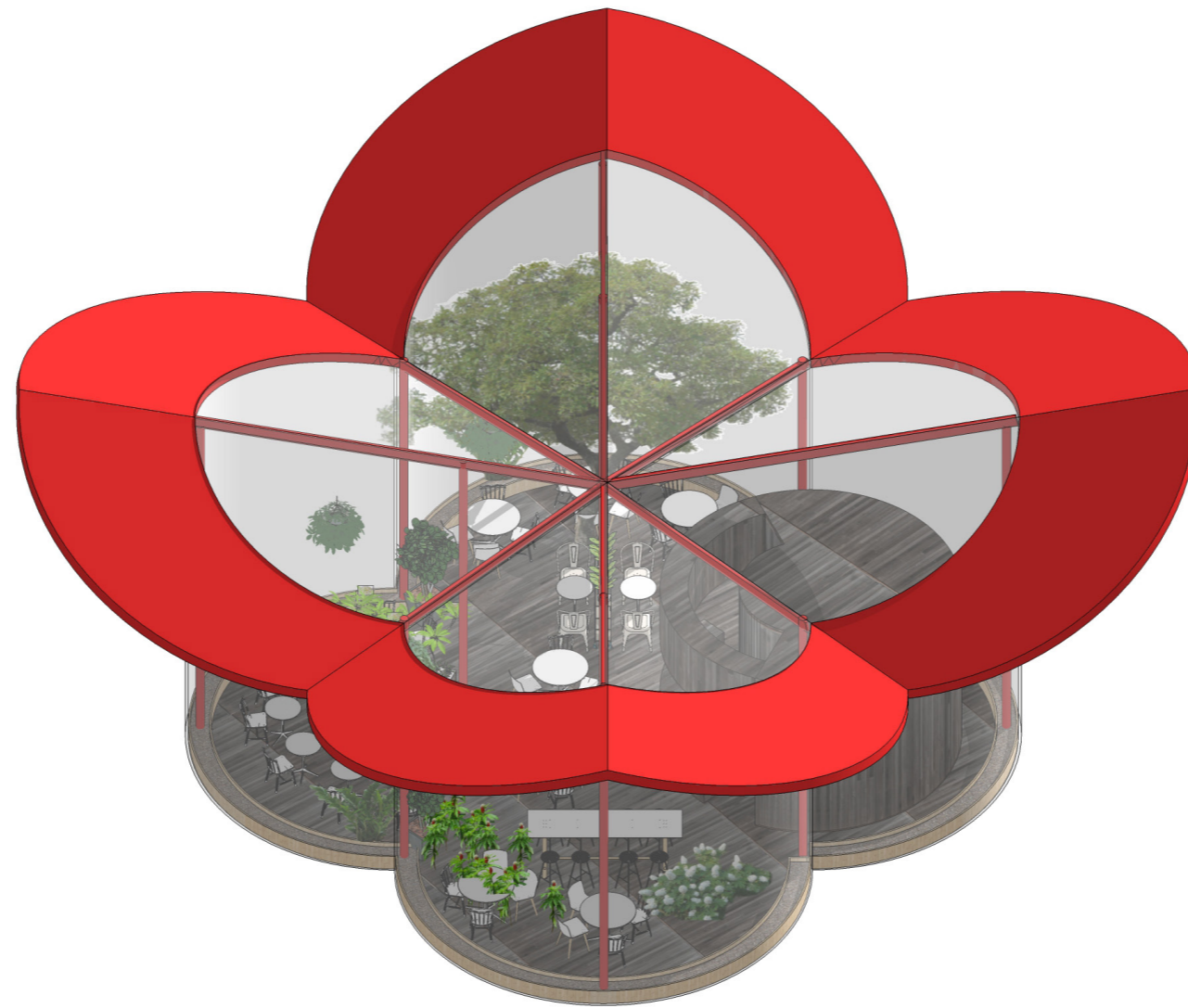
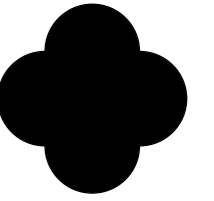


Вход в парк

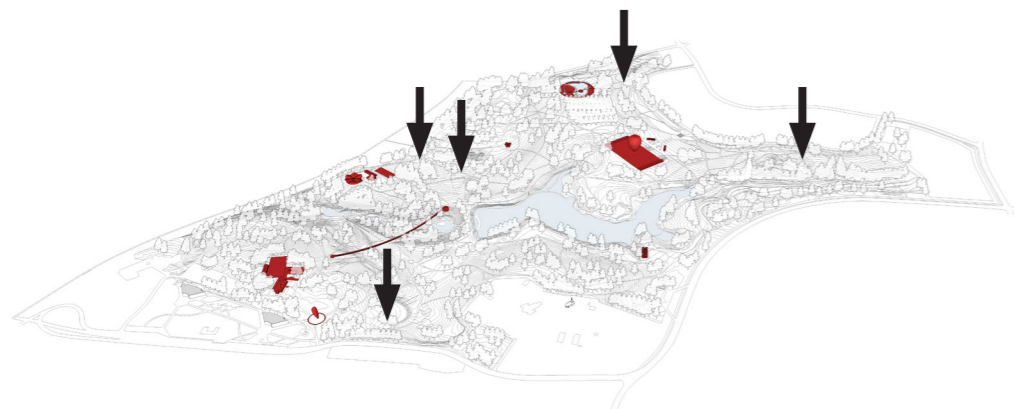
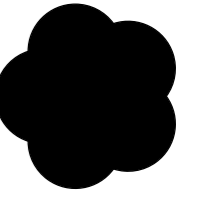


Беседка

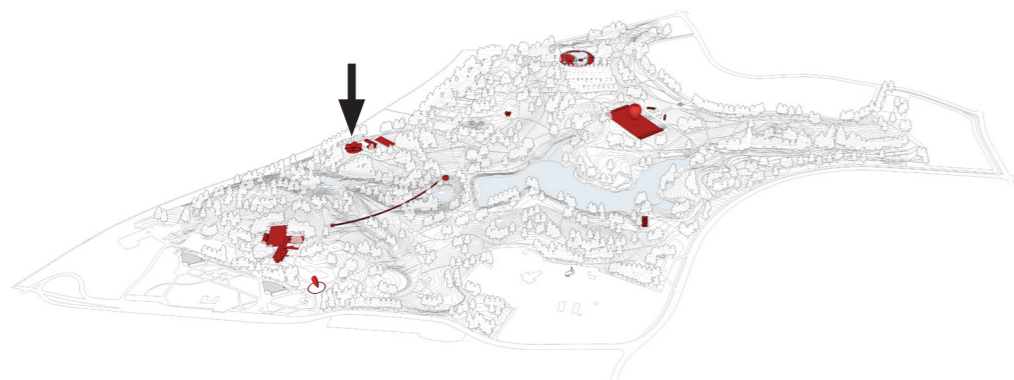
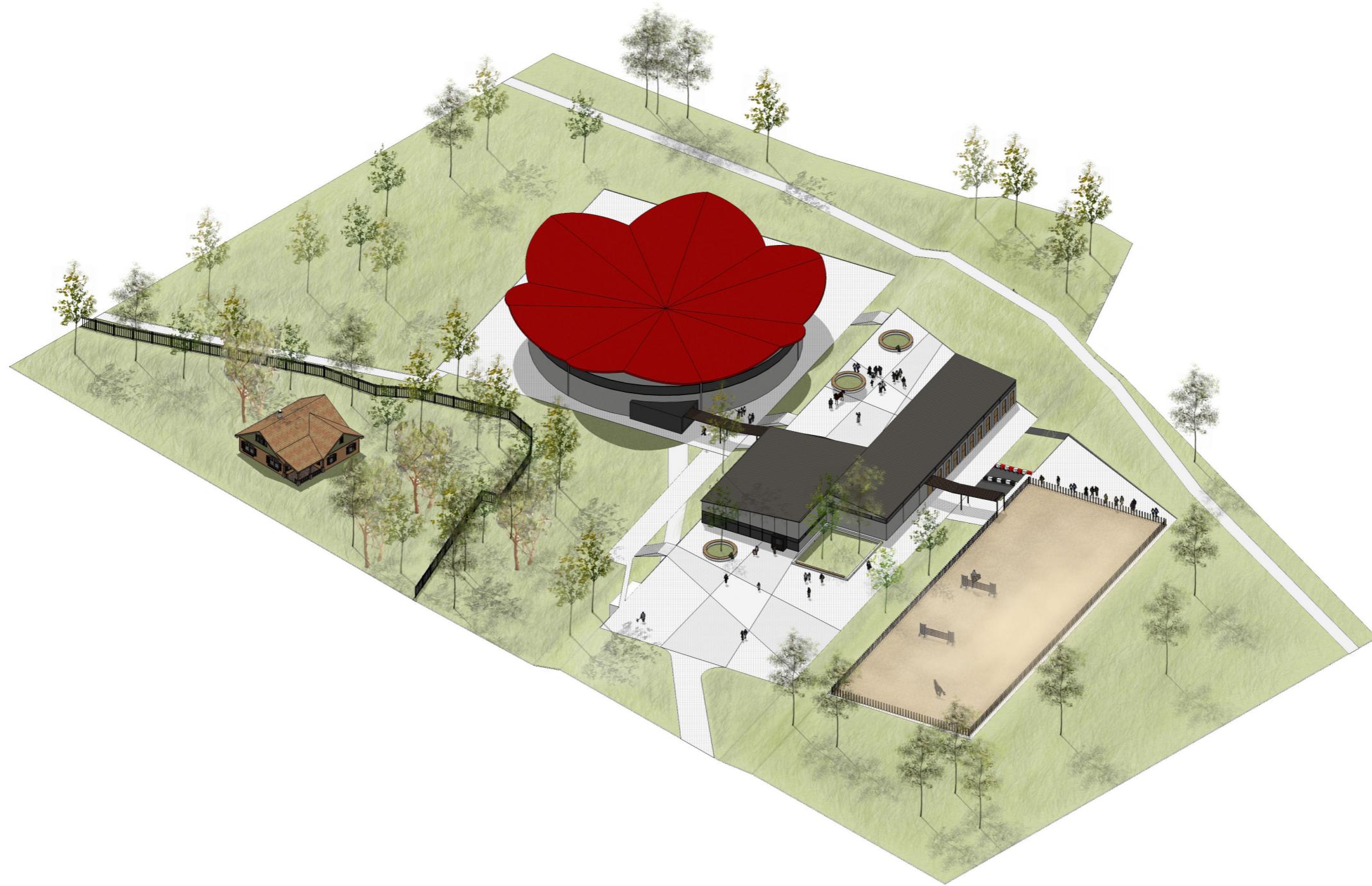
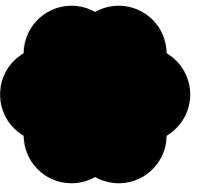
ОРАНЖЕРЕЯ



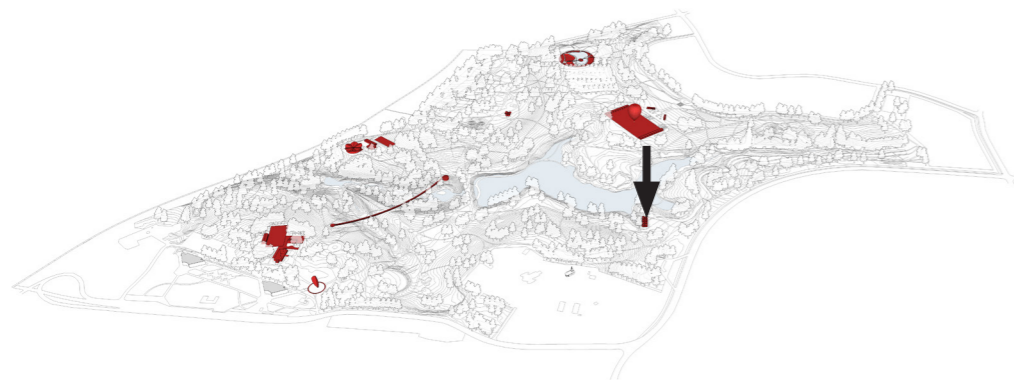
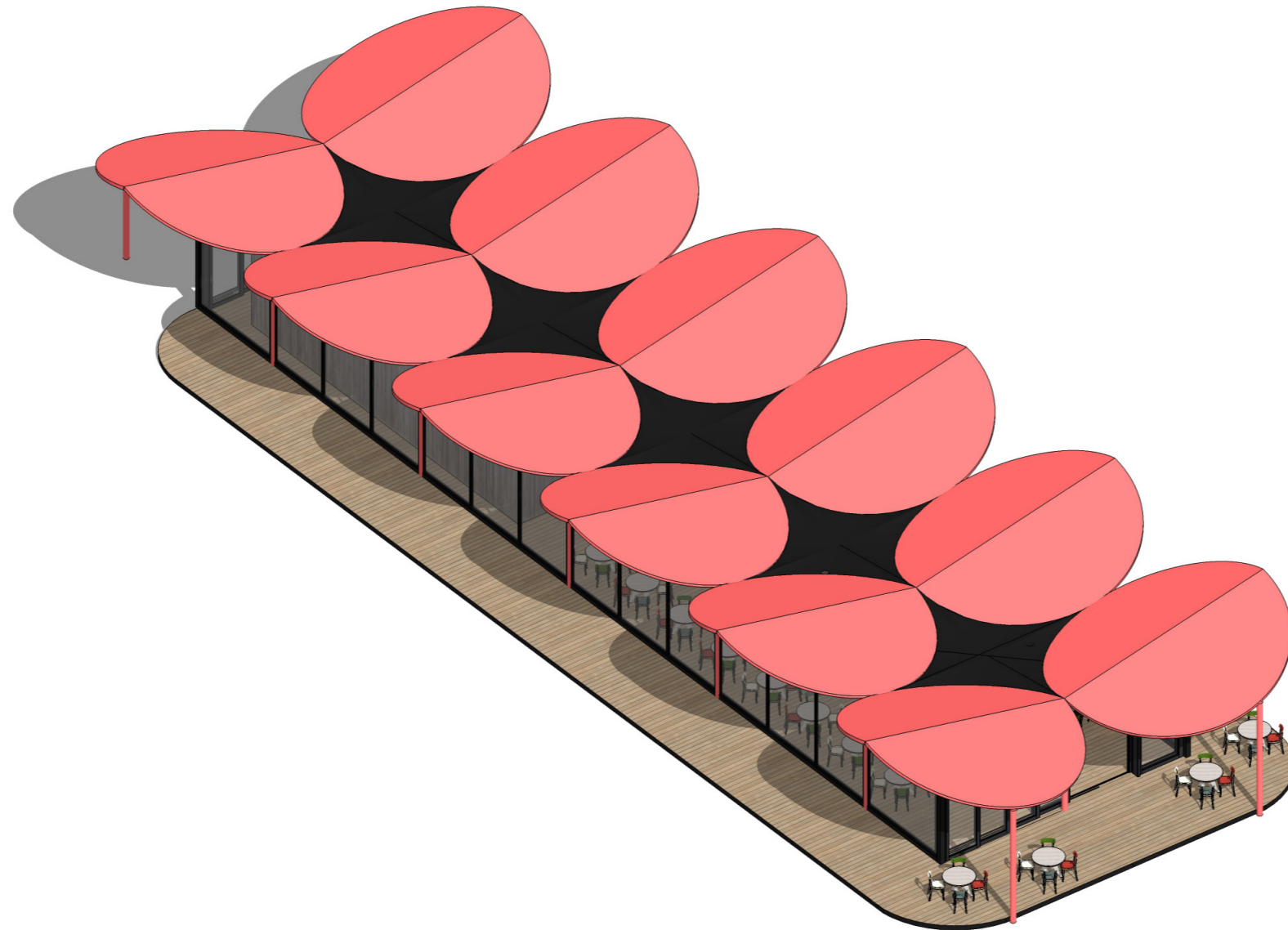
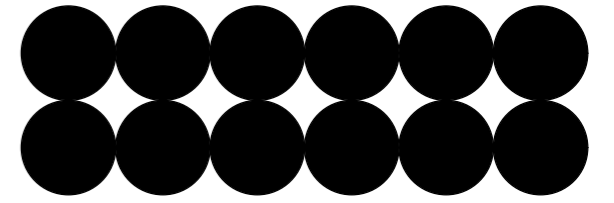
ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА



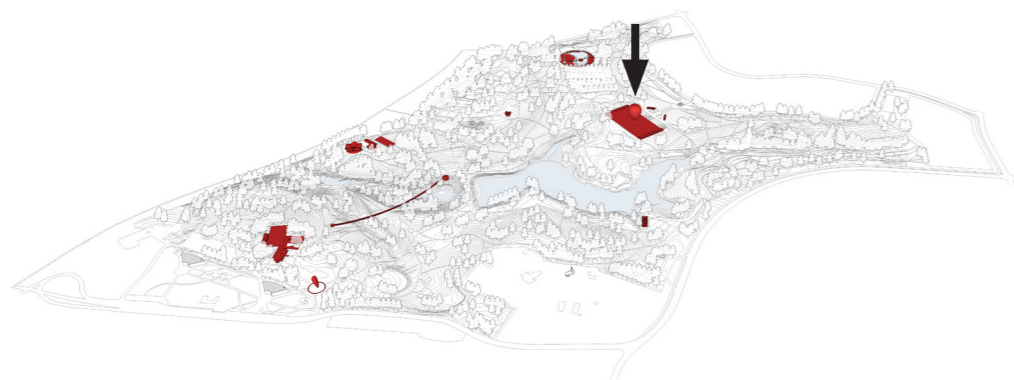
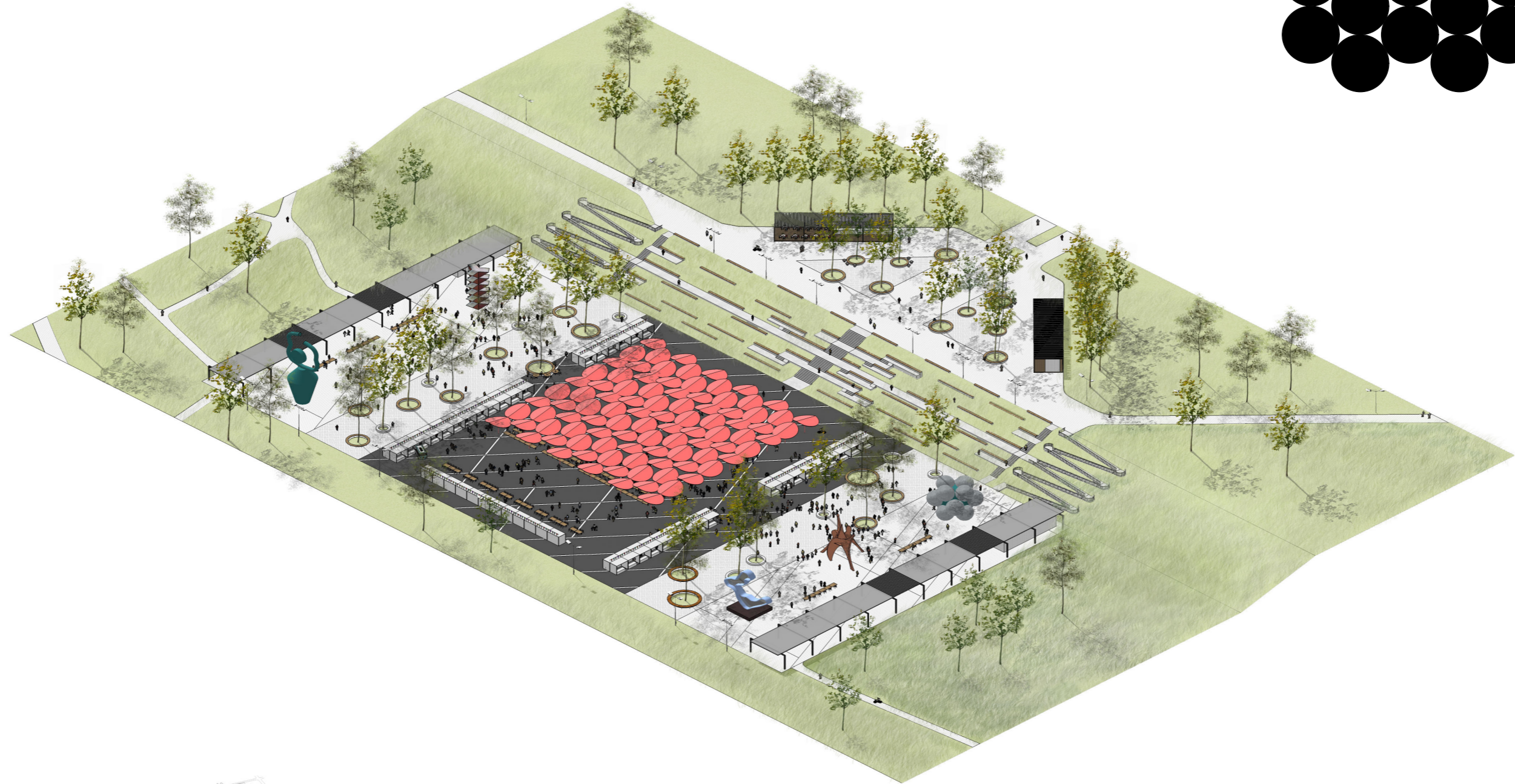
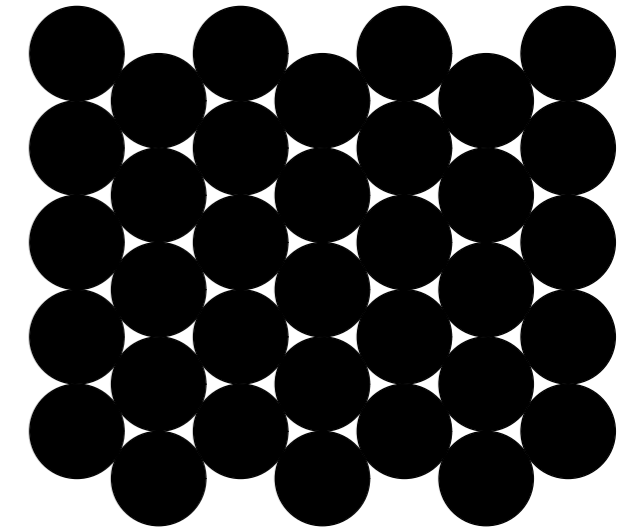
КОННОСПОРТИВНЫЙ КЛУБ



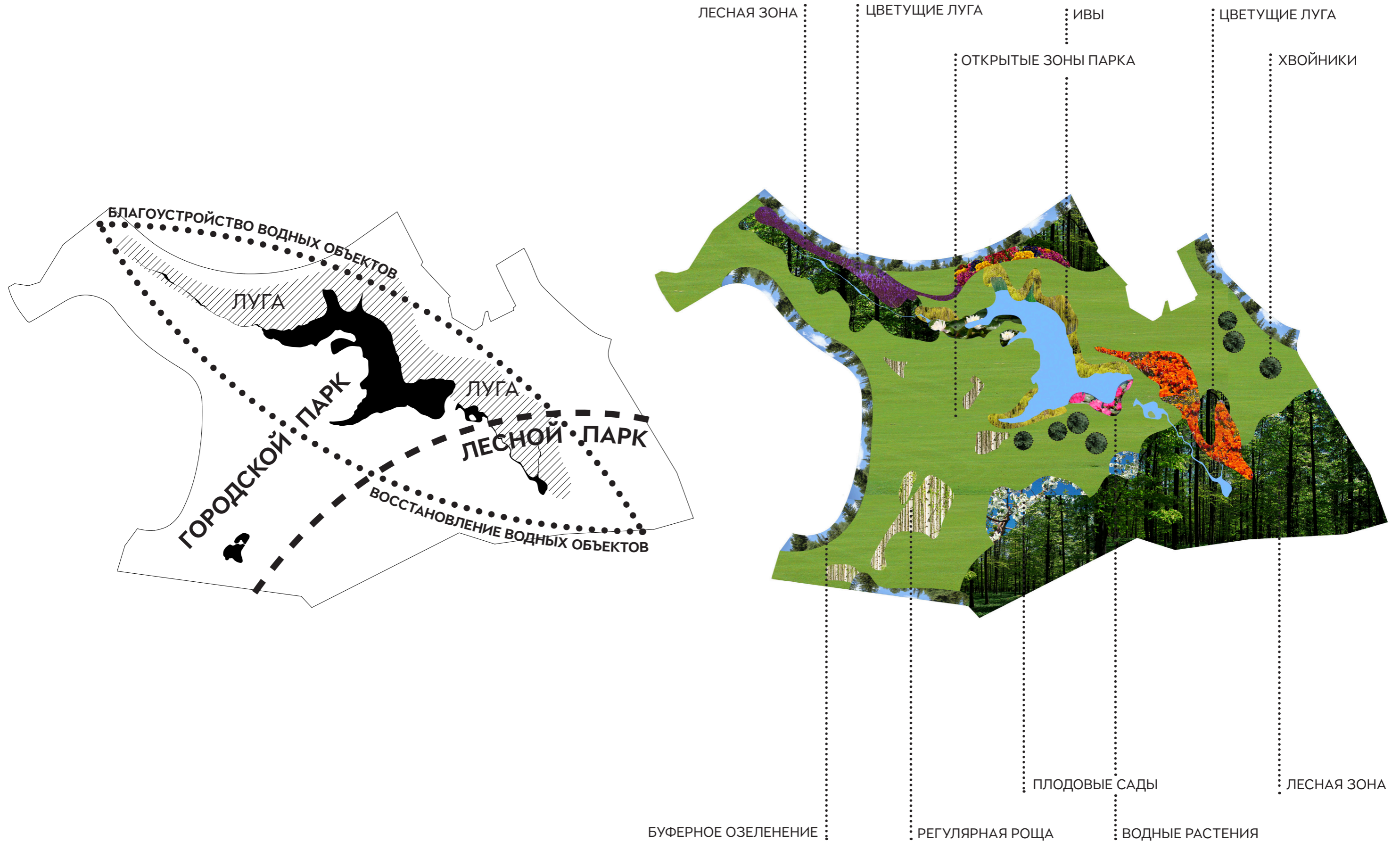
ΚΑΦΕ



МОДУЛЬНЫЕ НАВЕСЫ

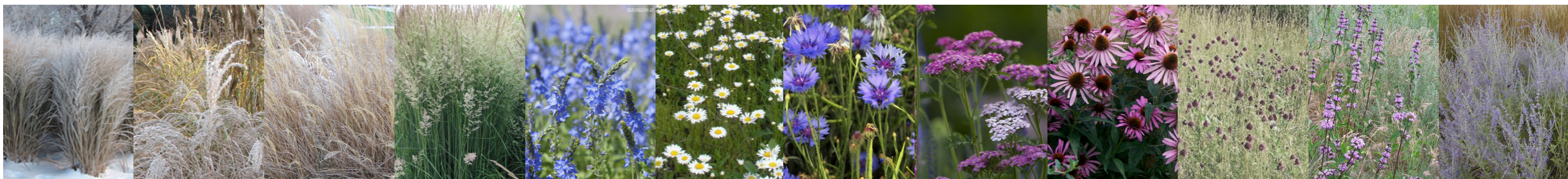


ТИПОЛОГИЯ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПАРКА



ЦВЕТЕНИЕ ЛУГОВ

ЯНВАРЬ ФЕВРАЛЬ МАРТ АПРЕЛЬ МАЙ ИЮНЬ ИЮЛЬ АВГУСТ СЕНТЯБРЬ ОКТЯБРЬ НОЯБРЬ ДЕКАБРЬ



ВЕЙНИК ОСТРОЦВЕТКОВЫЙ
/НАЗЕМНЫЙ

ЗОПНИК КЛУБНЕНОСНЫЙ
ВЕЙНИК ОСТРОЦВЕТКОВЫЙ
/НАЗЕМНЫЙ

ЗОПНИК КЛУБНЕНОСНЫЙ
ВЕЙНИК ОСТРОЦВЕТКОВЫЙ
/НАЗЕМНЫЙ

ЭХИНАЦЕЯ ПУРПУРНАЯ
МОЛНИЯ ГОЛУБАЯ

ЗВЕРБОЙ ПРОДЫРЯВЛЕННЫЙ
ТЫСЯЧЕЛИСТНИК

ИВАН-ЧАЙ УЗКОЛИСТНЫЙ
ВАСИЛЕК СИНИЙ

ЗОПНИК КЛУБНЕНОСНЫЙ
НИВЯННИК ОБЫКНОВЕННЫЙ

ПРИМУЛА
ВЕРОНИКА ШИРОКОЛИСТНАЯ
КОСТЕР БЕЗОСТЫЙ

ЗЛАКОВЫЕ

ЗЛАКОВЫЕ

МИСКАНТУС
КИТАЙСКИЙ

МИСКАНТУС
КИТАЙСКИЙ

ТИПЫ ПОКРЫТИЙ

ГРАВИЙ



ПЕШЕХОДНЫЕ ДОРОЖКИ

МОЩЕНИЕ



ОСНОВНЫЕ ДОРОЖКИ

АСФАЛЬТ



ВЕЛОСИПЕДНЫЕ ДОРОЖКИ

ДОСКА С
РИФЛЕНИЕМ



МОСТКИ У ОЗЕРА

ПЛИТКА



ГЛАВНАЯ ПЛОЩАДЬ

РЕЗИНОВАЯ
КРОШКА



МУЗЕЙНАЯ ПЛОЩАДЬ
ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА

СМЕШАННОЕ
ПОКРЫТИЕ



МУЗЕЙНАЯ ПЛОЩАДЬ

ОСВЕЩЕНИЕ
В МОЩЕНИИ



ВХОДНАЯ ГРУППА

ДОСКА



КАФЕ У ПРУДА
ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ

БЕТОН



СКЕЙТ ПАРК

СПОРТИВНОЕ
ПОКРЫТИЕ



СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ

ОПИЛКИ



ОТКРЫТЫЙ МАНЕЖ

ИСТОРИЯ

Первые поселения

Территория становится одним из первых форпостов древнерусского государства. По водоразделу проходила Большая Волоцкая дорога из Болгар.

Территории принадлежат Троице-Сергиеву монастырю.

В смутное время села, расположенные на территории, были разорены.

Митино вновь заселяется.

1984 г. Решение о передаче Митино Москве с целью создания нового микрорайона на 120 тыс. человек.

1994 г. Территории парка Митино был присвоен статус памятника истории и культуры.

Территории переходят Чудову монастырю.

После эпидемии чумы в 1654 г. вся деревня Митино вымерла. 150 лет эти территории оставались пустошью.

Деревня развивается как сельское поселение. В 1932 г. создается колхоз.

2003 г. В районе Митино был разбит ландшафтный парк.

2014 г. Проведение Всероссийского конкурса на разработку концепции ландшафтного парка "Митино".

4000 лет до н.э.

XI в.

XII в.

XIII в.

XIV в.

XV в.

XVI в.

XVII в.

XVIII в.

XIX в.

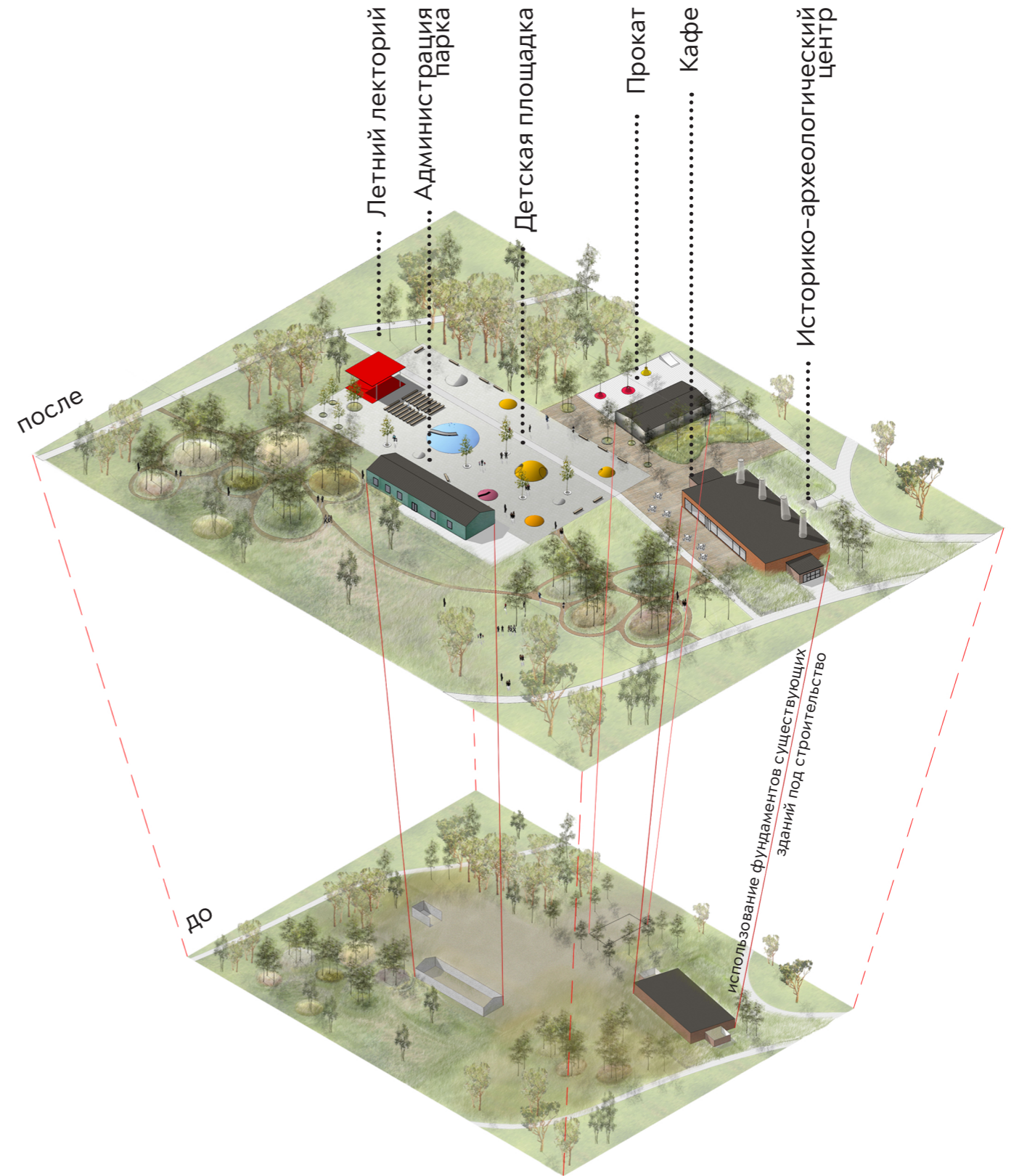
XX в.

XXI в.

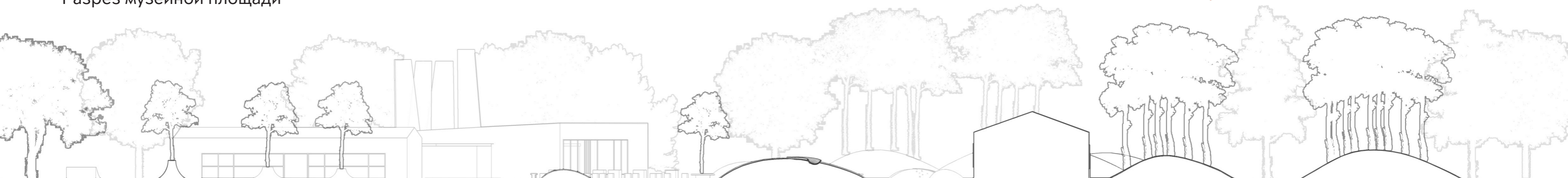


МУЗЕЙНАЯ ПЛОЩАДЬ

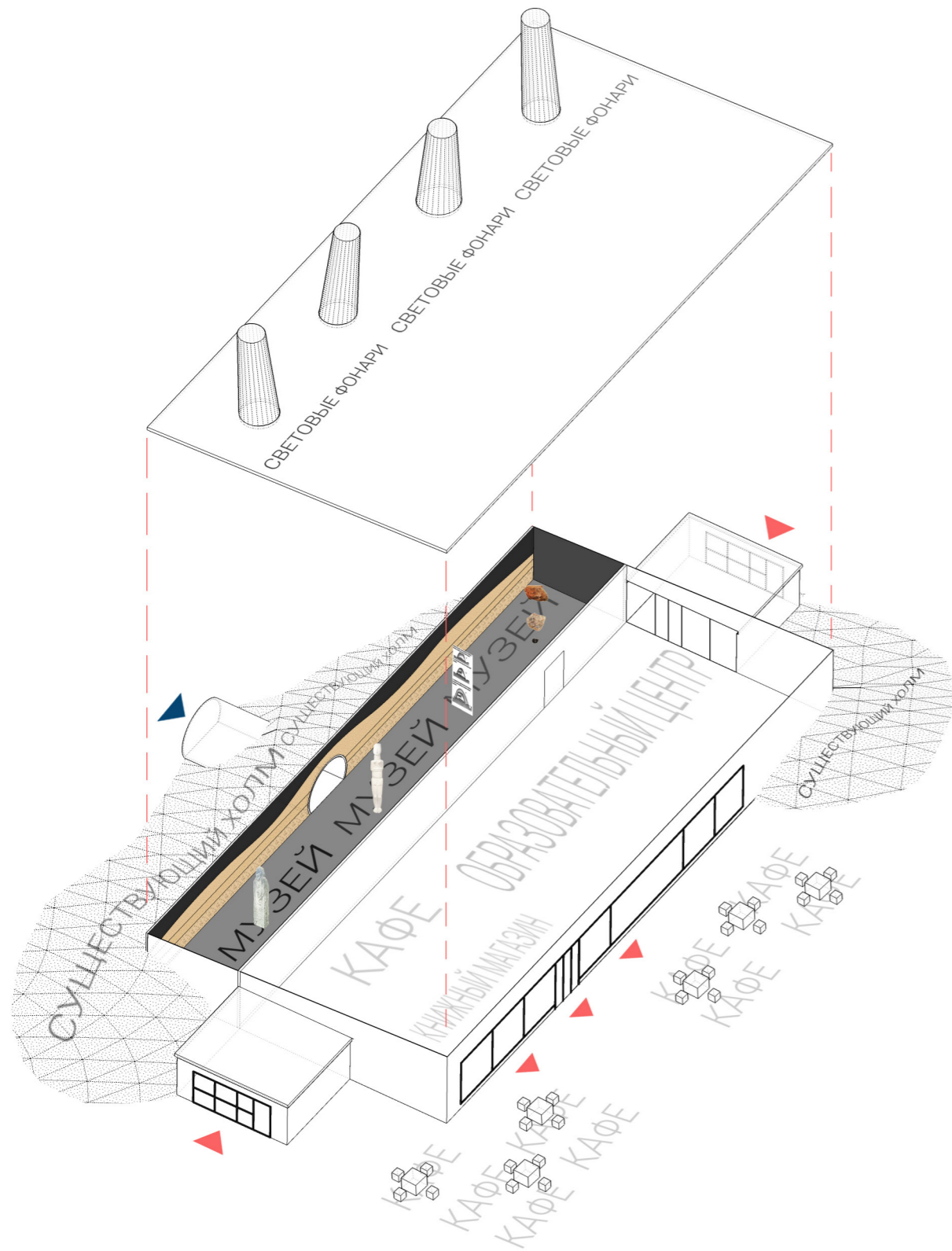
Общий вид музейной площади



Разрез музейной площади



ИСТОРИКО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР



Программа центра:

АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ МУЗЕЙ

Постоянная экспозиция

Временные экспозиции

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

Детский клуб "Юный археолог"

Лекции / семинары / конференции

Кинопоказы

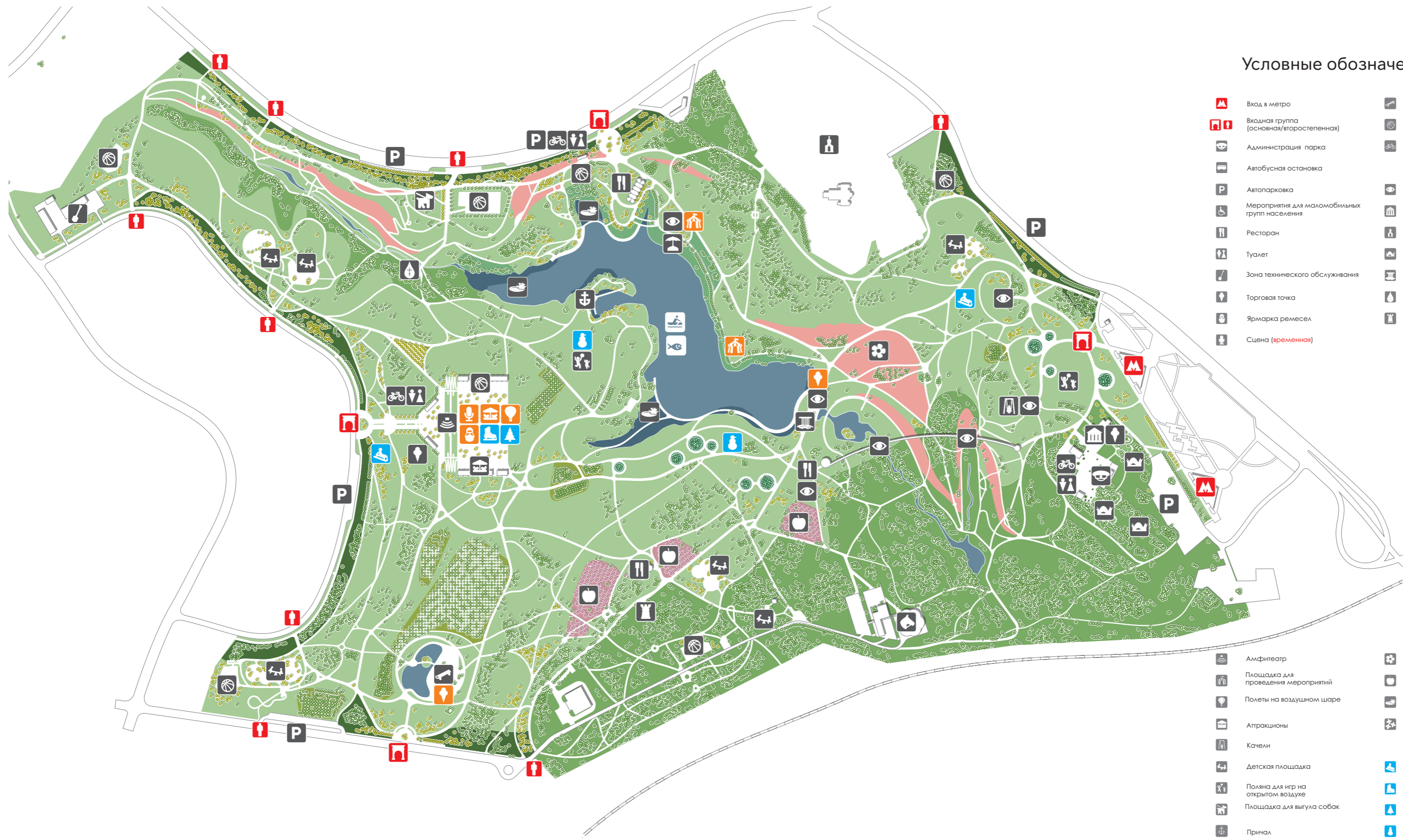
КНИЖНЫЙ

КАФЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



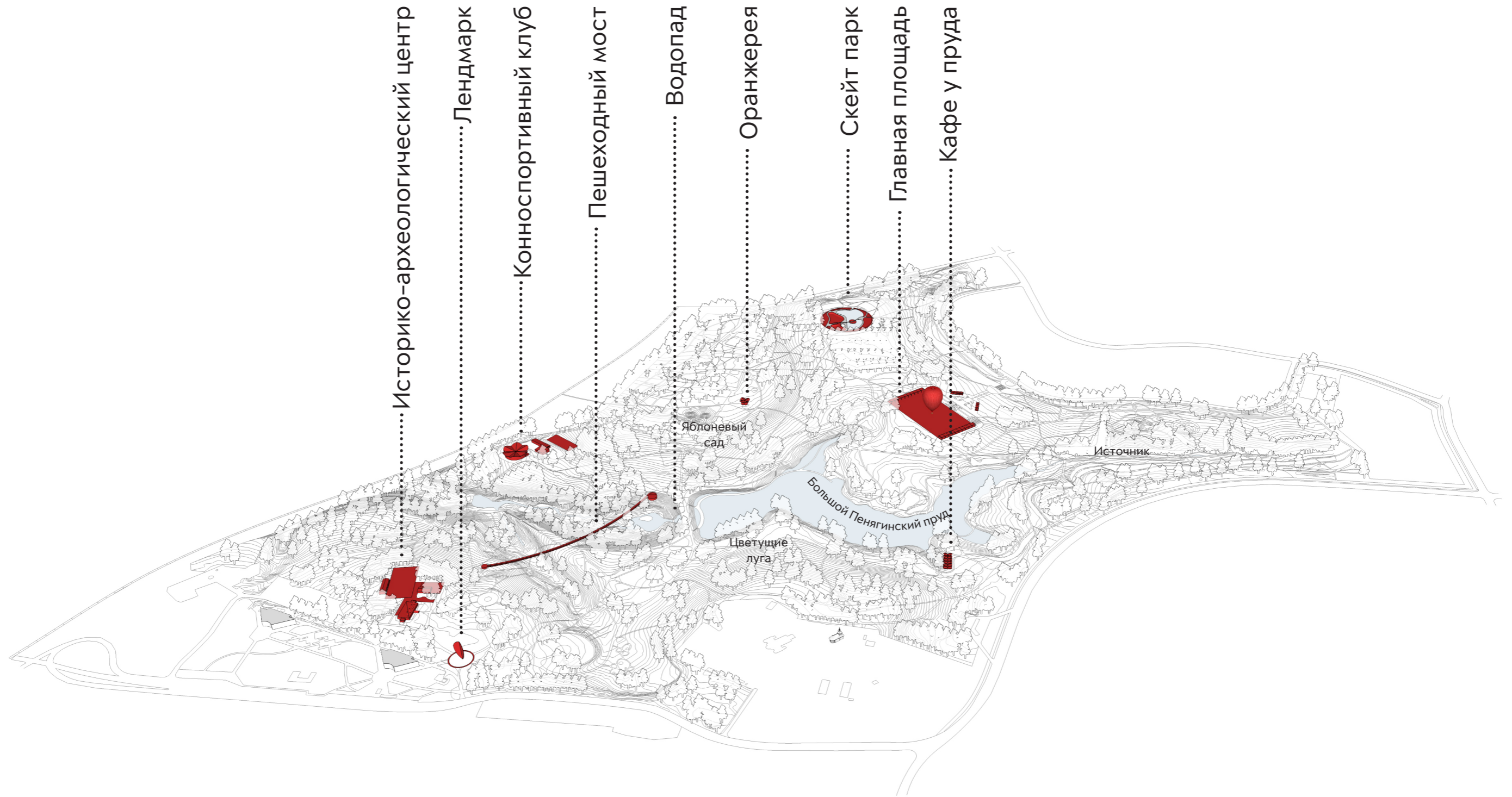
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ



Условные обозначения

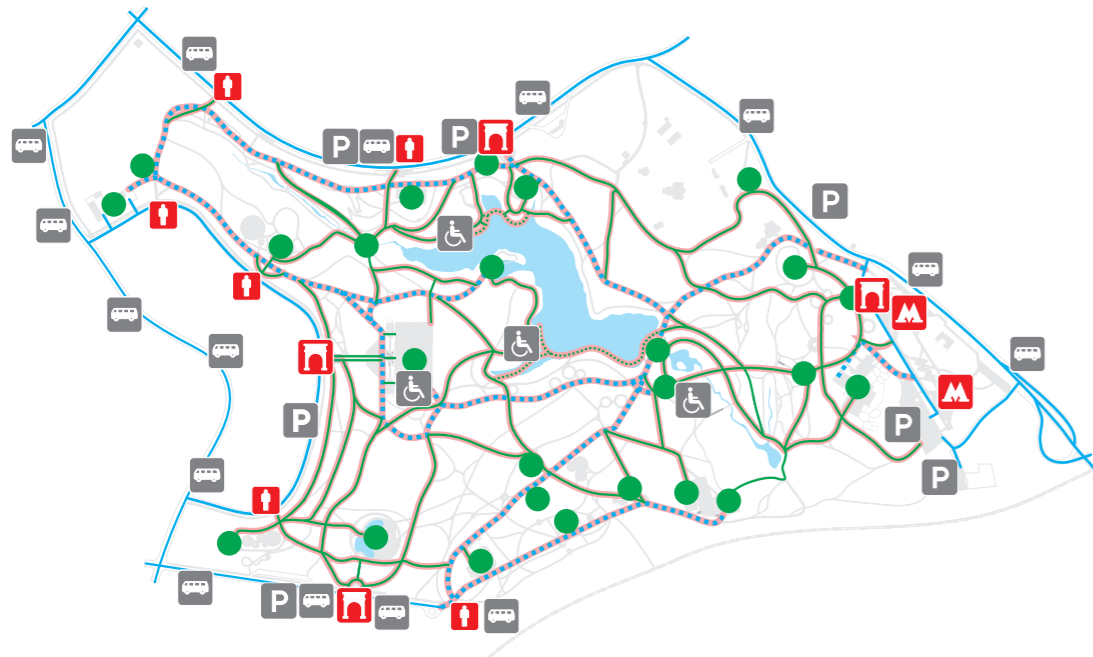
- | | | | |
|--|---|--|------------------------|
| | Вход в метро | | Скейт-парк |
| | Входная группа (основная/второстепенная) | | Спортивная площадка |
| | Администрация парка | | Велопрокат |
| | Автобусная остановка | | Смотровая площадка |
| | Автопарковка | | Музей |
| | Мероприятия для маломобильных групп населения | | Храм |
| | Ресторан | | Курган |
| | Туалет | | Водопад |
| | Зона технического обслуживания | | Святой источник |
| | Торговая точка | | Водонапорная башня |
| | Ярмарка ремесел | | |
| | Сцена (временная) | | |
| | Амфитеатр | | Цветущие поляны |
| | Площадка для проведения мероприятий | | Плодовый сад |
| | Полеты на воздушном шаре | | Водные растения |
| | Аттракционы | | Сиреневый сад |
| | Качели | | |
| | Детская площадка | | Зимнее катание с горок |
| | Поляна для игр на открытом воздухе | | Коток |
| | Площадка для выгула собак | | Новогодняя ель |
| | Причал | | Поляна для зимних игр |
| | Прокат лодок | | Прокат лыж |
| | Рыбалка | | |
| | Пляж | | Входные группы |
| | Конюшня | | Зимние мероприятия |
| | Конный прокат | | Временные мероприятия |
| | | | Стационарные объекты |

ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ



ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИИ ПАРКА

Схема транспортного и пешеходного движения



- - автодороги
- - - - технические проезды по пешеходным маршрутам
- - - - маршруты доступные маломобильным группам населения
- - основные пешеходные маршруты
- - ключевые элементы парка
- - - - основные видовые маршруты вдоль берега

Схема велосипедных маршрутов



- - велопешеходные дорожки
- - - - велосипедные дорожки
- - ключевые элементы маршрутов

Условные обозначения

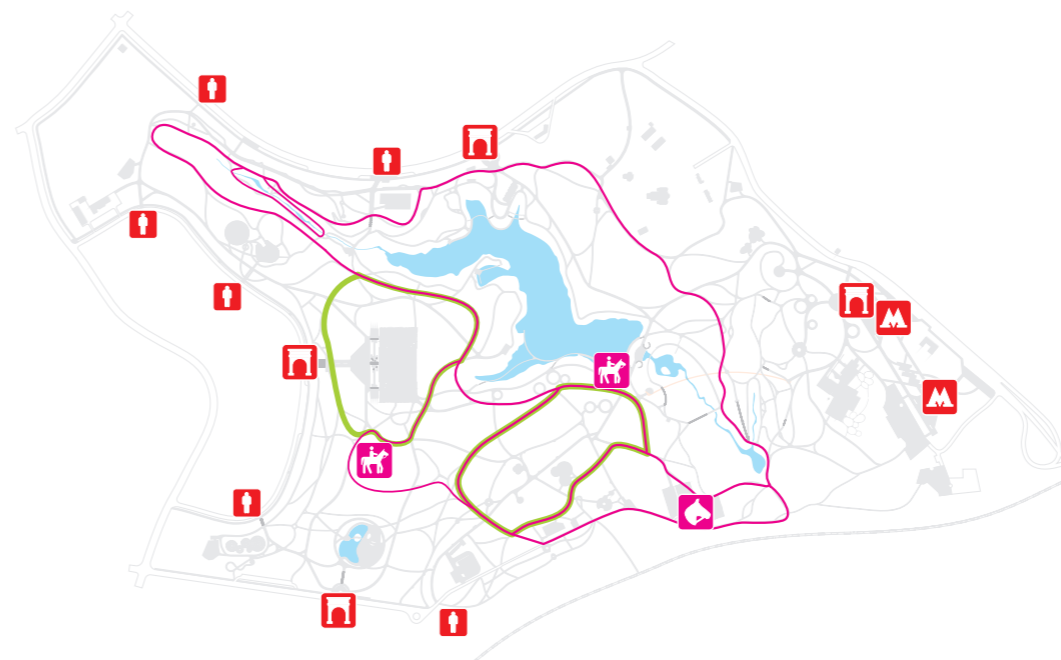
- Вход в метро
- Входная группа (основная/второстепенная)
- Автобусная остановка
- Автопарковка
- Мероприятия для маломобильных групп населения
- Велопрокат
- Конюшня
- Конный прокат
- Прокат лыж
- Зимнее катание с горок
- Каток
- Новогодняя ель
- Поляна для зимних игр

Схема лыжных маршрутов



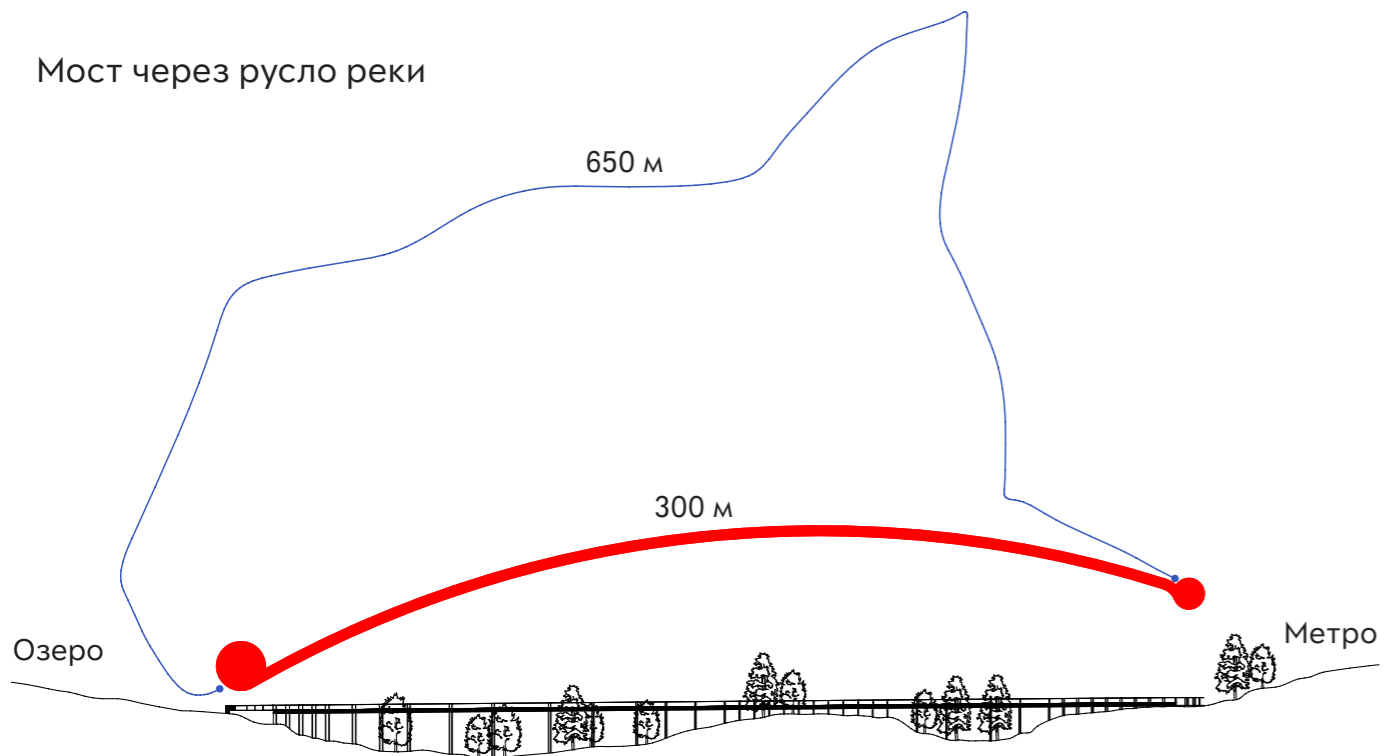
- - основной лыжный маршрут

Схема конных маршрутов

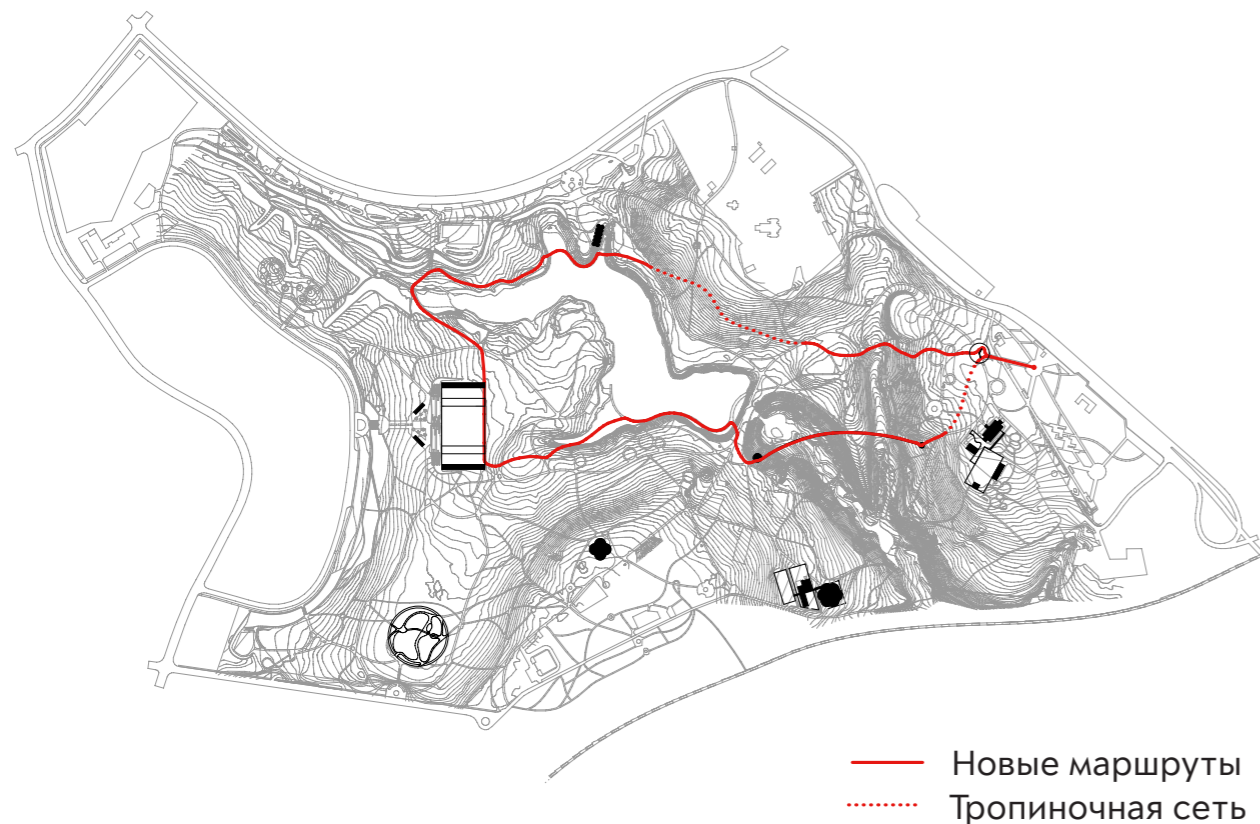


- - основной конный маршрут
- - малый конный маршрут

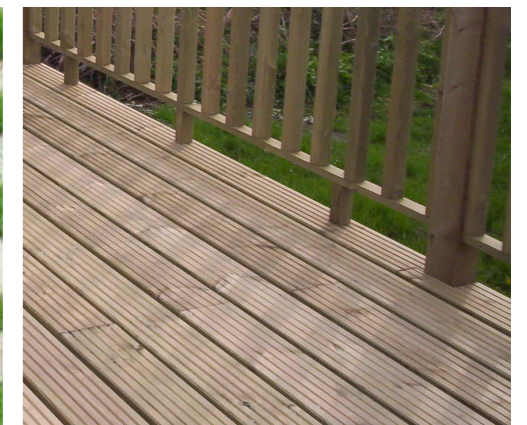
СИСТЕМА АЛЬТЕРНАТИВНЫХ МАРШРУТОВ



Пример короткого маршрута – мост + тропиначная сеть



Благоустройство существующей тропиначной сети



ДЕНЬ В ПАРКЕ МИТИНО



ПОДРОСТКИ

- 12 – 14 катание на скейте
- 14 – 15 обед в кафе оранжереи
- 15 – 17 посещение киносеанса в образовательном центре
- 17 – 20 посещение фестиваля уличной культуры на главной площади

МОЛОДЫЕ ЛЮДИ

- 12 – 13 посещение музея, знакомство с историей парка Митино
- 13 – 14 прогулка по музейной площади, аренда велосипедов в прокате
- 14 – 15 велосипедная прогулка по парку, посещение конноспортивного центра
- 15 – 16 обед в кафе у водопада
- 16 – 18 прогулка вдоль пруда, посещение источника
- 18 – 21 посещение концерта на главной площади

РОДИТЕЛИ С ДЕТЬМИ

- 11 – 13 посещение детской программы “Юный археолог” в историко-археологическом центре
- 13 – 14 обед в кафе образовательного центра
- 14 – 16 прогулка по парку, игра на детской площадке
- 16 – 17 посещение конноспортивного центра, конная прогулка по парку
- 17 – 19 посещение ярмарки выходного дня
- 19 – 20 ужин в кафе у пруда

ПОЖИЛЫЕ ЛЮДИ

- 11 – 12 занятие оздоровительной гимнастикой цигун на свежем воздухе
- 12 – 13 обед в кафе у пруда
- 13 – 15 прогулка по парку, занятие “скандинавской ходьбой”
- 15 – 17 посещение лекции “история развития древнерусской словесности” в образовательном центре
- 17 – 18 прогулка с внуками, игра на детской площадке

11:00

МОЙ ДЕНЬ В ПАРКЕ



ВХОД В ПАРК

11:15



ПОСЕЩЕНИЕ МУЗЕЯ АРХЕОЛОГИИ

13:00



ПРОГУЛКА ПО МОСТУ У ВОДОПАДА



14:00

ОБЕД В КАФЕ-ОРАНЖЕРЕЕ

15:00

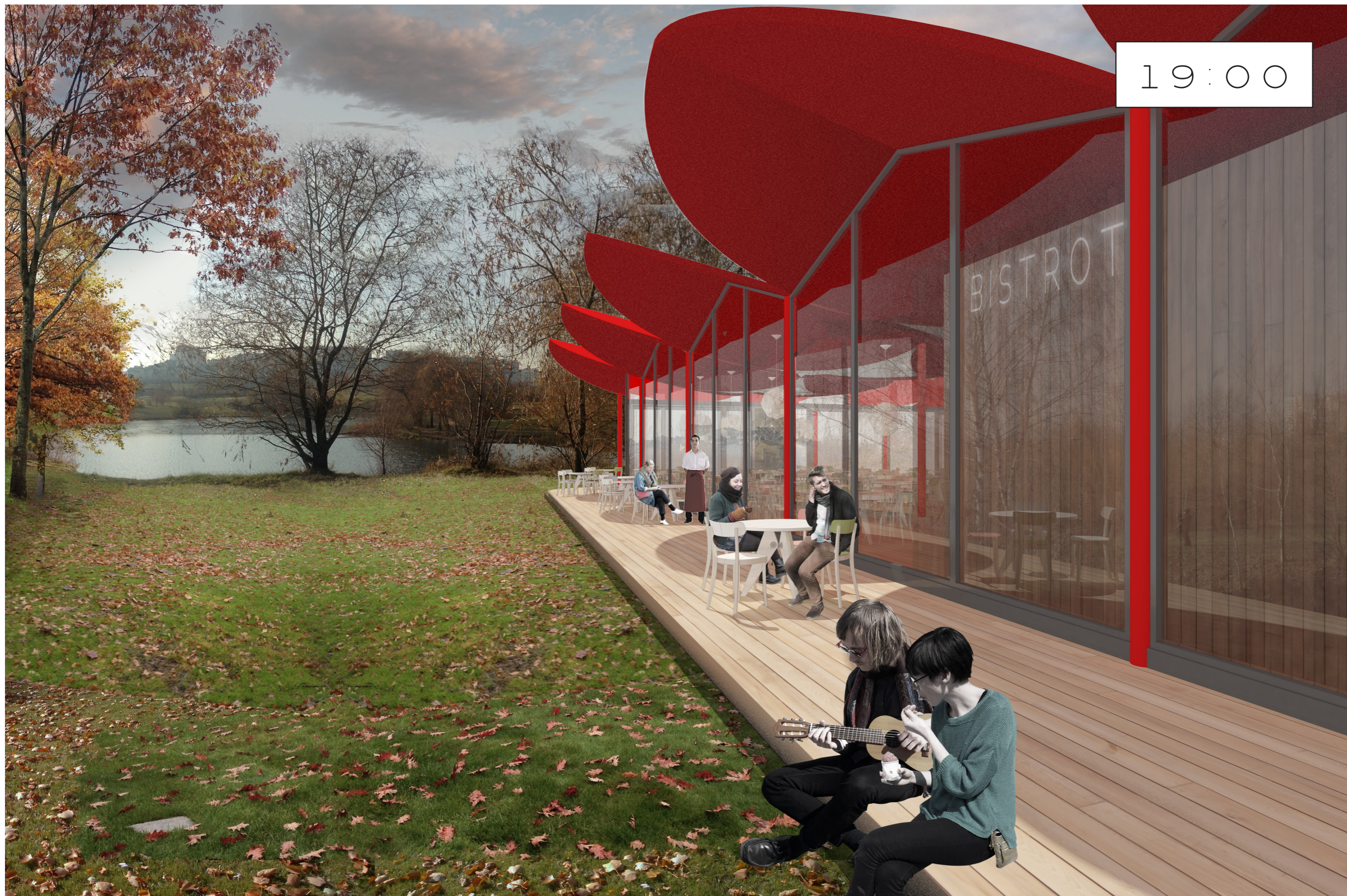


ПОСЕЩЕНИЕ ЯРМАРКИ НА ГЛАВНОЙ ПЛОЩАДИ

18:00



ОТДЫХ У ОЗЕРА



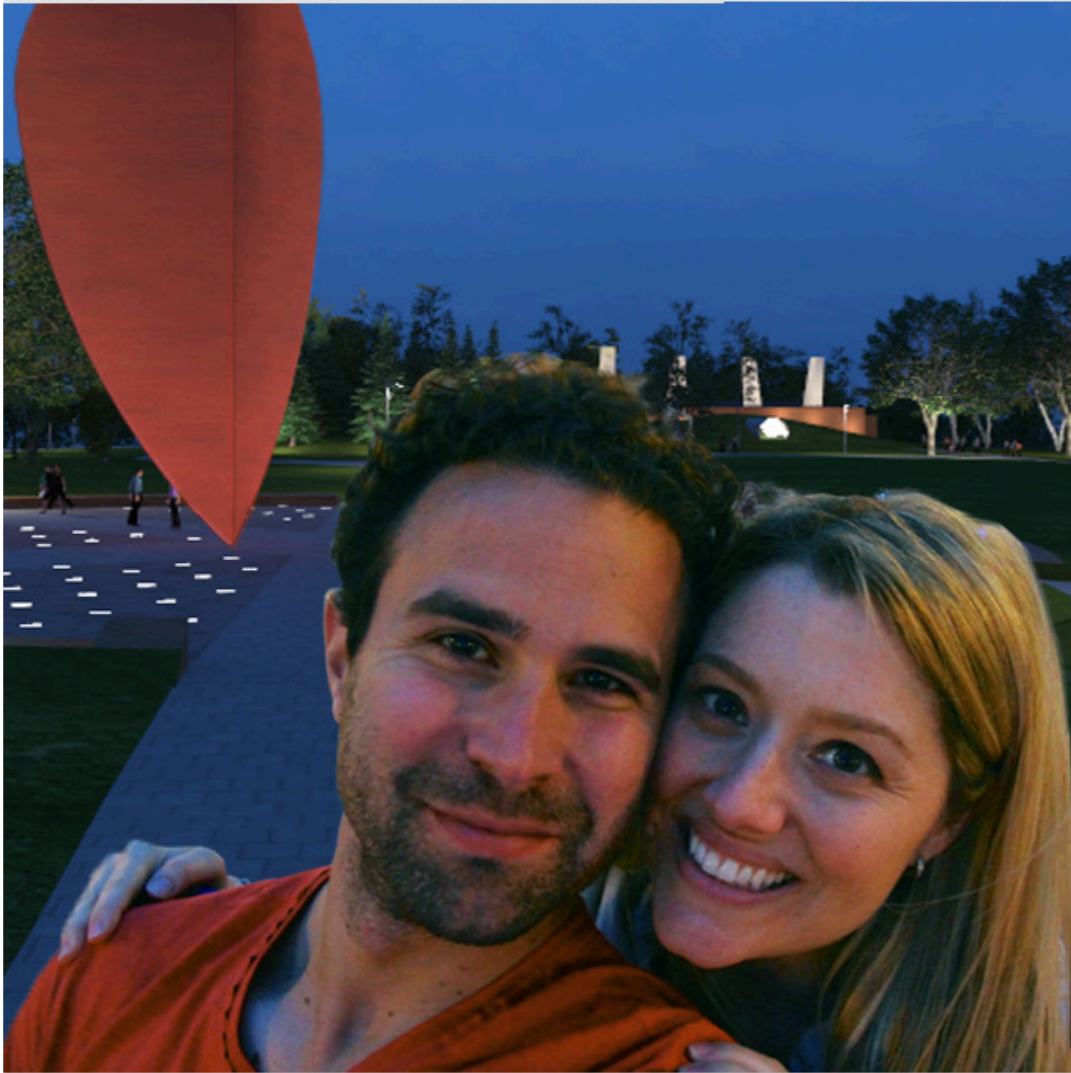
УЖИН В КАФЕ У ПРУДА

20:00



ТЕАТРАЛЬНОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ НА ГЛАВНОЙ ПЛОЩАДИ

22:00



The screenshot shows an Instagram post from the user 'mankachacha23'. The post features a photograph of a man and a woman smiling together in a park at night. The man is wearing a red shirt, and the woman has her arm around his shoulder. In the background, there is a large, illuminated red sculpture and some trees. The post includes a caption in Russian, a list of users who liked it, and a list of comments.

mankachacha23 [Подписаться](#)
2 сек. назад · Красный парк Митино
В лирическом настроении 🌸🌸#митино #митинопark
#лето #волшебство #magic #glamour

♥ nadezda78, rerkribalizak, jenyaz82tvolk and 22 others like this.

misskotey
Красотища!

ruslanfedotov
Красиво)

lidiya_s_
Сказка для прогулок!!!!

polandr76
@lidiya_s Ага, это точно!!!

marina__2802
Прекрасный парк!!!

irrvas
Супер!

Leave a comment...

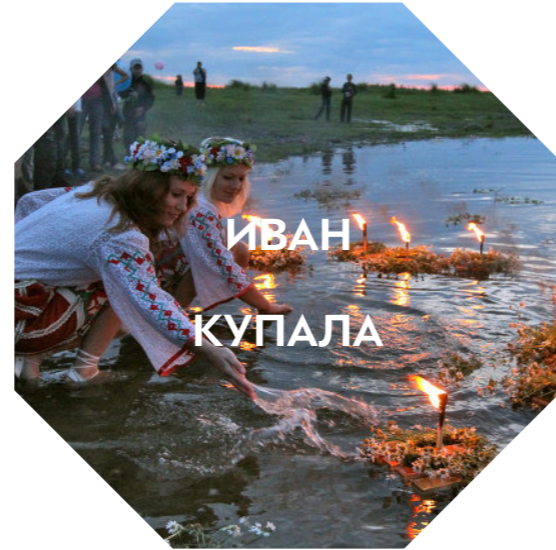
О НАС ПОДДЕРЖКА БЛОГ ПРЕССА API ВАКАНСИИ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ УСЛОВИЯ © 2014 INSTAGRAM

СОБЫТИЯ В ПАРКЕ

ВЕСНА



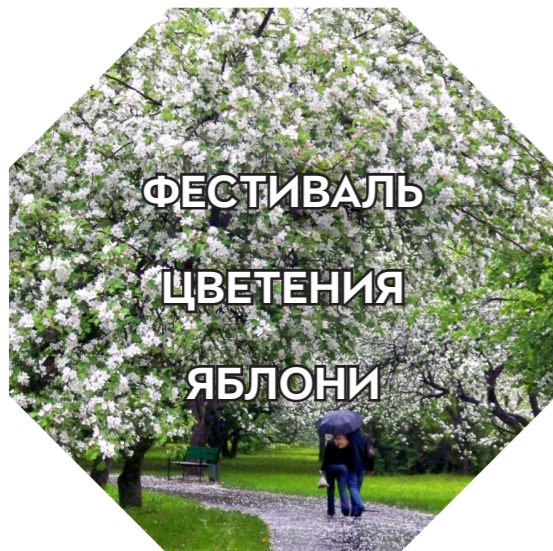
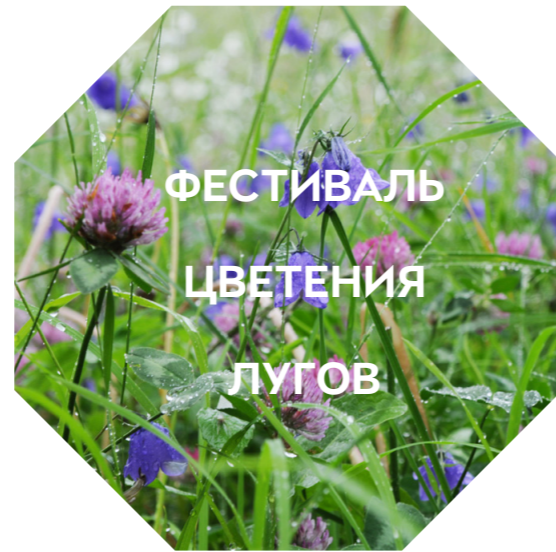
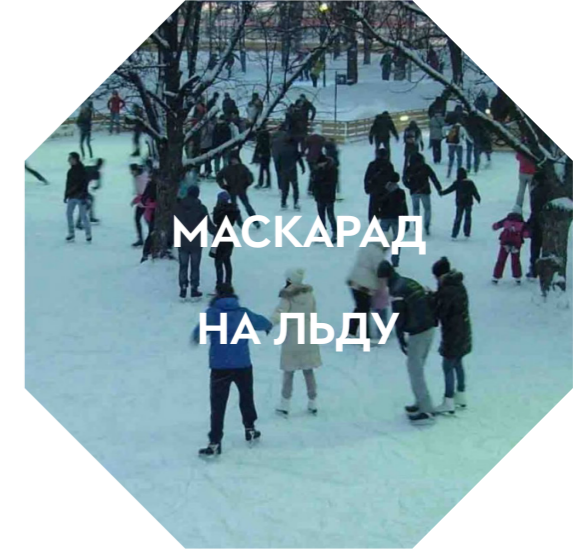
ЛЕТО



ОСЕНЬ



ЗИМА



РАЗВЛЕЧЕНИЯ В ПАРКЕ

КАЧЕЛИ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ НА ПАРК



ЛАНДШАФТНЫЕ ГОРКИ ЗИМОЙ И ЛЕТОМ

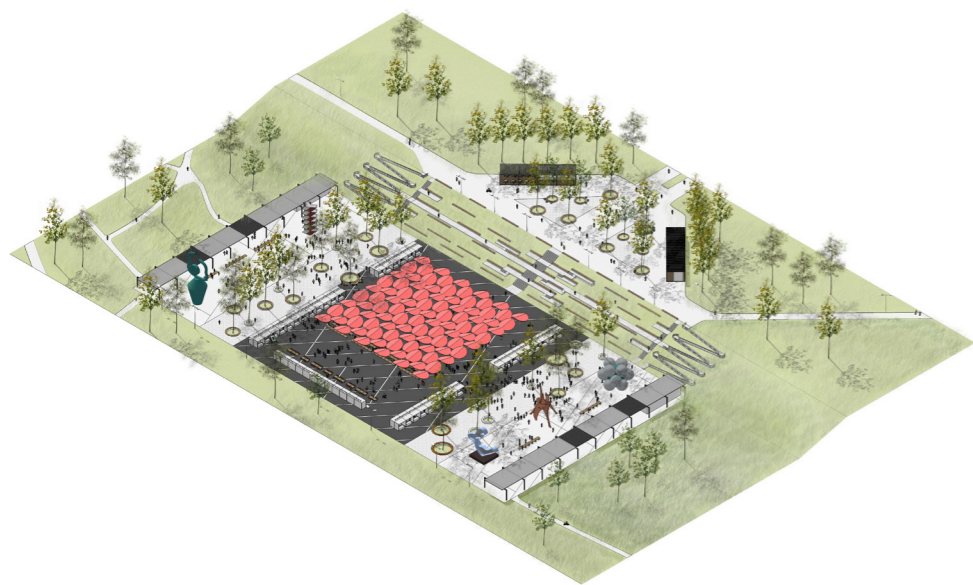


ЛАНДШАФТНЫЙ СКЕЙТ ПАРК

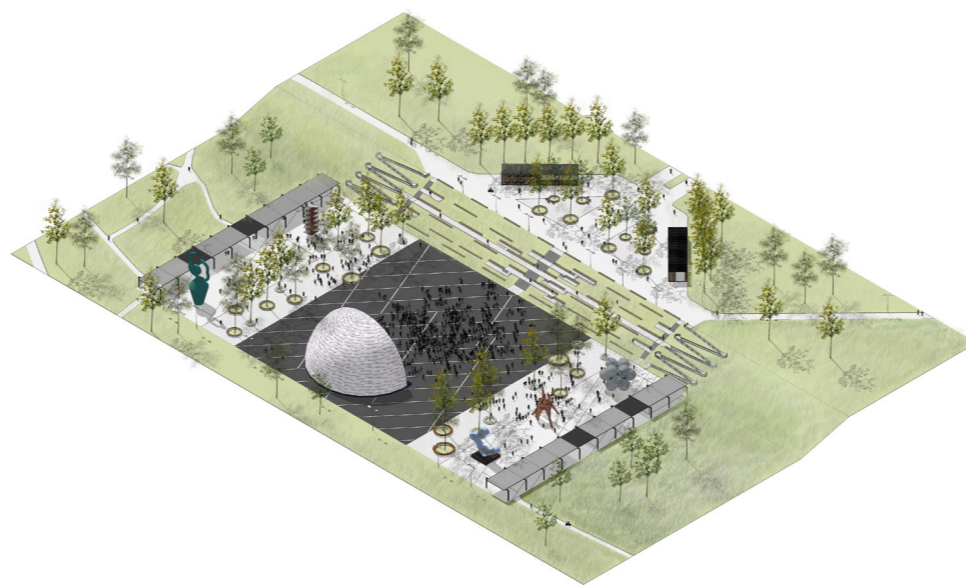


ВИДОВАЯ ПЛОЩАДКА ВОДОНАПОРНОЙ БАШНИ

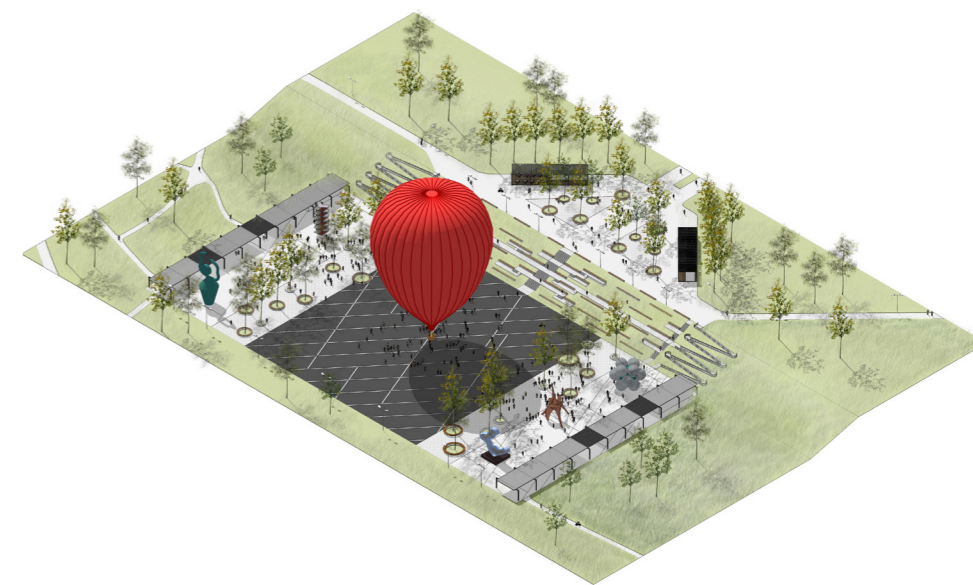
СОБЫТИЯ НА ГЛАВНОЙ ПЛОЩАДИ



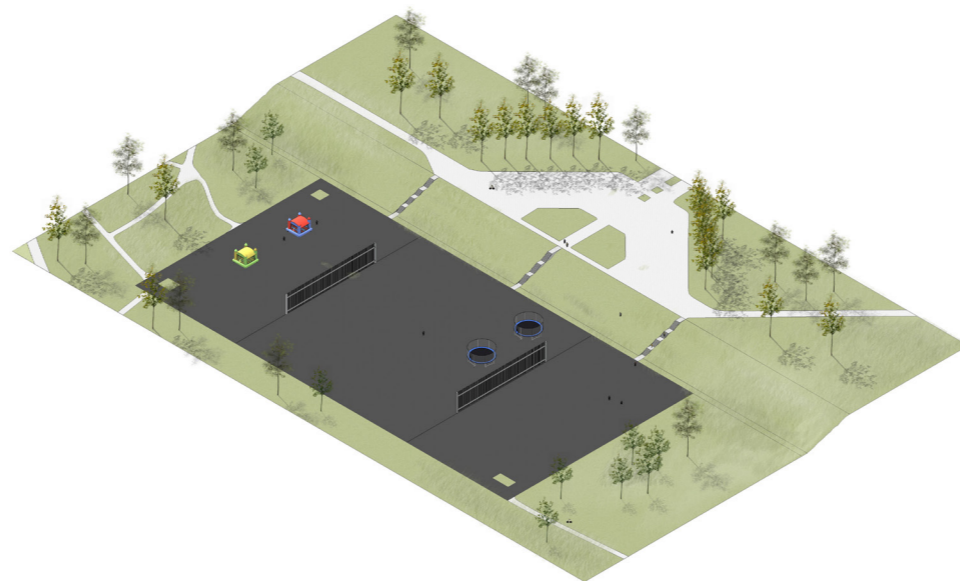
Ярмарка



Концерт

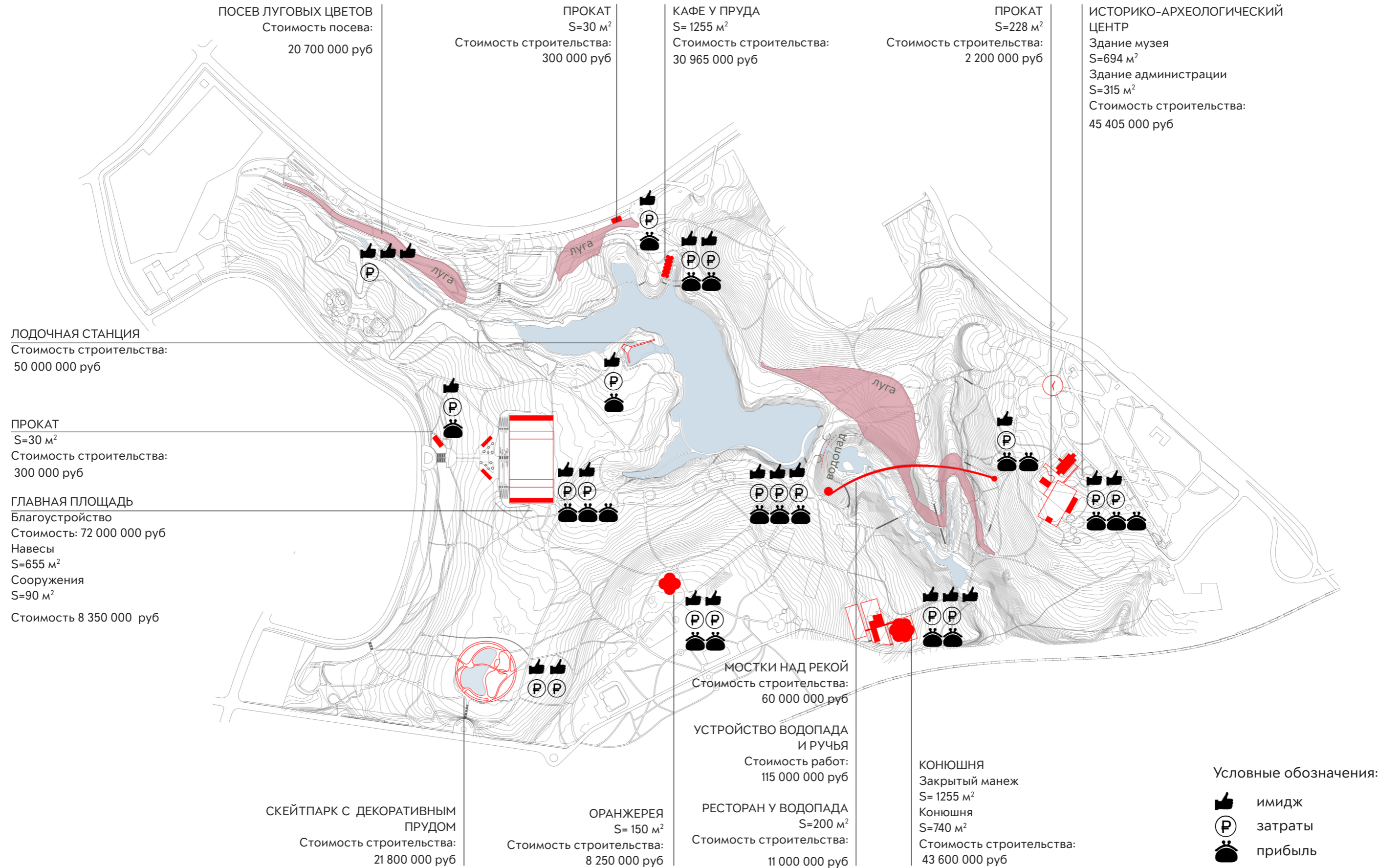


Выходной день



Площадь сейчас

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА РЕНОВАЦИИ ПАРКА



ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Исходные данные

В соответствии с требованиями конкурсной документации для проведения расчетов горизонт планирования определен в 15 лет.

Срок начала финансирования – январь 2015 г. – дата начала реализации Проекта.

Прогнозный период 15 лет, шаг расчета – 1 год.

Прогноз денежных потоков осуществляется в прогнозных ценах. Базовыми ценами признаны цены по состоянию на январь 2015 г.

Основной и итоговой валютой денежных потоков является российский рубль.

Расчеты произведены без учета источников финансирования и налогов.

Основные технико-экономические показатели (ТЭП), используемые в расчетах, представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 1. ТЭП

Объект	Площадь	Стоимость строительства	Стоимость отделки	Итого
1 этап				
Музейный комплекс				48 745 000 руб.
здание музея	694.0	35000р.	10000р.	31230,000р.
административное здание	315.0	35000р.	10000р.	14175,000р.
прокат	228.0	10000р.		2280,000р.
навес	106.0	10000р.		1060,000р.
Устройство скейт-парка с декоративным прудом				21 800 000 руб.
Ресторан у пруда	563.0	40000р.	15000р.	30 965 000 руб.
Благоустройство территорий главной входной зоны у метро, входной зоны со стороны пруда, береговой линии водоема				123 000 000 руб.
Работы по устройству веломаршрутов и мероприятия для маломобильных групп населения				39 000 000 руб.
Всего по 1 этапу				263 510 000 руб.
2 этап				
Конюшня				43 600 000 руб.
закрытый манеж	1255.0	20000р.		25 100 000р.
конюшня	740.0	25000р.		18 500 000р.
открытый манеж				
Объекты главной площади				8 350 000 руб.
Навес на площади	655.0	5000р.		3 275 000р.
Навес на площади	655.0	5000р.		3 275 000р.
Объем под навесом на площади	90.0	10000р.		900 000р.
Объем под навесом на площади	90.0	10000р.		900 000р.
Благоустройство территории, примыкающей к главной площади				72 000 000 руб.
Посев цветущих лугов				20 700 000 руб.
Устройство дополнительных спортивных и детских площадок				102 000 000 руб.
Монтаж системы освещения				29 000 000 руб.
Всего по 2 этапу				275 650 000 руб.

Объект	Площадь	Стоимость строительства	Стоимость отделки	Итого
3 этап				
Оранжерея	150.0	40000р.	15000р.	8 250 000 руб.
Устройство водопада и естественного ручья с озерами				115 000 000 руб.
Благоустройство примыкающих к ручью территорий				81 000 000 руб.
Всего по 3 этапу				204 250 000 руб.
4 этап				
Мостки над рекой	300.0	200000р.		60 000 000 руб.
Ресторан у водопада	200.0	40000р.	15000р.	11 000 000 руб.
Завершающие работы по благоустройству территории, включая освещение вновь освоенных участков				134 000 000 руб.
Всего по 4 этапу				205 000 000 руб.
Итого по всем этапам	6041.0			948 410 000р.

Посещаемость и загрузка

Согласно данным RRG, в среднем 55% местных жителей посещают локальный парк. При населении ближайших районов в 200 тыс. человек это даёт аудиторию парка в 110 тыс. человек. Из них 15% готовы посещать парк круглый год и 75% только в тёплое время года. При этом, в тёплое время посетители готовы посещать парк в среднем 5 раз в месяц, в то время как в холодное – только 2.

Результаты расчётов приведены в таблице:

Таблица 2. Посещаемость

	Холодное время	В теплое время года
Доля, %	15%	75%
Количество жителей, чел.	16500	82500
Частота посещений, раз в месяц	2	5
Количество месяцев	7	5
Общее количество посещений парка, раз в год	231000	2 062 500

Доля посетителей парка не из числа местных жителей составит около 20%, в сумме с местными жителями это даст около 2.7 млн посетителей в год.

Благодаря тому, что проект предполагает постепенное освоение парка, с постепенным ростом его привлекательности для внешней аудитории, в модель заложены темпы роста посещаемости в 10% год. Данные были получены в результате анализа посещаемости московских парков: по данным Департамента культуры в последний год в Москве экспоненциально растёт посещаемость парков, за период 2010-2013 число посетителей выросло в 3 раза (с 10 млн до 31 млн в год), а среднегодовые темпы роста посещаемости в 2012-2014 составили около 50%. Так как посещаемость парка местными жителями сильно возрасти не может, рост был запланирован только для внешнего трафика и была взята нижняя граница оценки (10% в год).

Полученные данные в целом соответствуют данным посещаемости существующих московских парков.

Прогноз движения денежных средств

Прогноз доходов строился на основании вышеперечисленных ТЭПов, прогноза посещаемости объектов парка и рассчитанных показателей доходности. Доходы и расходов рассчитаны в постоянных ценах на январь 2015 года. Индексация цен и инфляция в модель не закладывалась. В силу отсутствия ряда данных, важных для прогноза налоговых отчислений (назначения ЗУ, зарплатный фонд, организационно-правовая форма и т.д.) прогноз налоговых отчислений не проводился.

Доходы парка

Доходная часть парка была рассчитана двумя способами – для объектов, имеющих максимальную ёмкость (кафе, конюшня) доход был посчитан от максимально возможной загрузки (согласно среднерыночным данным), для прочих были рассчитаны потенциальная доля клиентов от числа посетителей и взят среднерыночный для соответствующей услуги чек.

Кафе и рестораны

В силу того, что коммерчески успешное управление объектом общественного питания требует соответствующих навыков, опыта, лицензирования, а также значительного нецелевого инвестирования, мы предлагаем не управлять этими объектами самостоятельно, а сдавать помещения, предназначения для размещения кафе, в аренду. Для вычисления приемлемой арендной ставки были проанализированы существующие предложения на рынке, опрошены специалисты и проведено базовое моделирование, исходя из средней посещаемости и среднего чека. В результате была получена базовая арендная ставка в 9000 рублей за 1 кв. м в год.

Таблица 3. Годовая выручка от сдачи кафе в аренду

Объект	Годовая выручка от сдачи в аренду
кафе (20-30 человек)	1 350 000 руб.
Оранжерея с кафе внутри (30-35 человек)	1 350 000 руб.
Кафе у озера (100 человек)	5 067 000 руб.
Кафе у водопада (50 человек)	1 800 000 руб.

Каток

Исходя из находящихся в открытых источниках данных нескольких операторов катков в Москве и нескольких парков была рассчитана средняя посещаемость парка, находящегося на периферии. С учётом общей посещаемости парка число посетителей катка составит около 85 тыс. посетителей в год. Средний чек одного посещения катка помимо катания также включает в себя сопутствующие услуги (прокат, услуги тренера, кафе-бар и т.п.).

Так как проектом каток предусмотрен как некапитальный объект и, следовательно, не требует значительных (в масштабах парка) инвестиций, целесообразно взять его в собственное управление парком.

Доля операционных расходов взята в 40% от выручки, как среднее значение для московских муниципальных катков.

Прокат спортивного инвентаря

Прокат спортивного и прочего инвентаря (велосипеды, самокаты, скейтборды, лонгборды, велотрансформеры, Segway, детские коляски, роликовые коньки, ракетки, мячи, шкафчики для хранения, зонтики, шезлонги, лодки и т.п.) является труднопрогнозируемым видом деятельности, поэтому в качестве базовой умеренной оценки было взято число в 1% от посетителей парка, пользующихся прокатом, со средним чеком в 650 рублей (по данным проката в Парке Горького).

Конноспортивный комплекс

Конноспортивный комплекс является сложным и специфичным бизнес, в ещё большей степени, чем кафе, поэтому предлагается привлечь в управление комплексом арендатора. Арендная ставка составит 30% от выручки комплекса. Для расчёта выручки были взяты прогнозируемые значения посещаемости, исходя из размеров комплекса и количества лошадей, а также средний чек.

Туалеты

В качестве базовой предпосылки была взята доля посетителей платного туалета в 15% от посетителей парка.

Прочие услуги

Доход от ряда мелких объектов (сувенирные лавки, воздушные шары, палатки с едой, билеты в археологический музей и прочие услуги) был объединён в общую категорию, в целом составляющую около 15% от доходов от остальных объектов.

Расходы парка

По данным организаторов конкурса, расходы на обслуживание парка составляют 69 161 700 рублей в год. Оценка инвестиционных потребностей была осуществлена на основании релевантного опыта.

Таблица 4. Движение денежных средств

	За весь период
Операционная деятельность	
Притоки	
Выручка от сдачи в аренду/управление	
Выручка от сдачи в аренду кафе (20-30 человек)	22 500 000 руб.
Выручка от сдачи в аренду с кафе (оранжерея) (30-35 человек)	15 000 000 руб.
Выручка от сдачи в аренду кафе у озера (100 человек)	22 500 000 руб.
Выручка от сдачи в аренду кафе у водопада (50 человек)	7 500 000 руб.

	За весь период
Выручка от сдачи в аренду конно-спортивного комплекса	33 750 000р.
Выручка от объектов в управлении парка	
Операционная прибыль от проката	314 450 320р.
Операционная прибыль от туалетов	253 979 105р.
Операционная прибыль от катка	653 089 127р.
Операционная прибыль от реализации прочих услуг	132 276 855р.
Всего выручки	1 455 045 407р.
Оттоки	
Работы по уборки территории	810 625 500р.
Работы по охране территории	226 800 000р.
Операционные расходы на прокат	62 890 064р.
Операционные расходы на туалеты	50 795 821р.
Операционные расходы на каток	261 235 651р.
Операционные расходы на реализацию прочих услуг	66 138 428р.
Всего расходов	1 478 485 463р.
Сальдо от операционной деятельности	-23 440 056р.
Инвестиционная деятельность	
Инвестиционные притоки	948 410 000р.
Возмещение операционных расходов	59 713 912р.
Инвестиционные оттоки	1 008 123 912р.
Сальдо от инвестиционной деятельности	0р.
Сальдо от всех видов деятельности	-23 440 056р.

Выводы

Совокупный объем капитальных затрат по Проекту составляет **1 008 123 912** рублей.

Выручка от продаж составляет **1 455 045 407** рублей.

Накопленный денежный поток проекта составляет **-23 440 056** рублей.

Положительный операционный баланс достигается к 10 году после начала реализации.

При данных предпосылках срок окупаемости проекта составляет около 17 лет, таким образом выходя за горизонт планирования.

Добавление даже одного коммерческого объекта (гостиницы, торгового центра, etc) может сделать проект экономически более эффективным.

2. Описание подходов к эффективному сотрудничеству Дирекции парка «Митино» с представителями сферы услуг и сервисов.

В рамках предлагаемой концепции функционирования парка «Митино» предлагается создание определенного количества сервисных объектов, которые будут предлагать различные услуги посетителям парка (кафе, пункты проката, конюшня и т.д.). Как правило, управление подобными объектами отдается на аутсорсинг сторонним организациям. Особенно это касается таких сложных в управлении объектов как кафе. Администрация Парка может осуществлять самостоятельное управление данными объектами. Однако это требует специальных знаний и навыков, а также потребует найма дополнительного персонала в административный штат парка, тем самым увеличивая операционные затраты на управление всем парком (прежде всего, увеличение фонда заработной платы).

Стандартной моделью управления сложными в управлении объектами является сдача их в аренду специализированным компаниям. Администрация Парка заключает (по возможности) долгосрочный (3-5 лет) договор аренды со специализированной компанией, получая гарантированный доход от сдачи объекта в аренду. Плюсом данного варианта является стабильный гарантированный ежемесячный доход, который формируется на основании ставки аренды. Однако у данного варианта есть свои минусы для администрации. Ставка аренды может быть небольшой и доход, который получает Администрация Парка, ограничен этой ставкой. Также Администрация парка может только частично (через правила аренды) контролировать деятельность арендаторов – ассортимент и цены предлагаемых товаров и услуг, качество обслуживания клиентов и т.п. важные для повышения привлекательности парка параметры.

Другим вариантом взаимодействия Администрации и представителями сферы услуг и сервисов также может выступать сдача в аренду объектов на территории парка, однако условия этой аренды отличаются от варианта, описанного выше. Администрация Парка и представители сферы услуг заключают договор аренды, где арендный доход формируется не фиксированной ставкой аренды, а процентом от оборота. Данная форма арендных отношений все чаще практикуется, например, в торговых центрах, когда арендатор платит управляющей компании определенный процент от ежемесячного дохода, который приносит магазин. Основным риском данного варианта это сложность для Администрации отследить оборот, который генерирует тот или иной объект. Как следствие Администрация может недополучать часть прибыли, которую приносит объект фактически. Минимизировать данные риски можно за счет создания совместного предприятия, когда у Администрации есть возможность отслеживать доходы. В данном варианте, в случае, когда объект (например, кафе) в дни проведения массовых мероприятий зарабатывает больше, Администрация Парка получает больший доход, чем доход, приносимый «чистой» арендной ставкой.

Еще одним вариантом взаимодействия Администрации Парка с представителями сферы услуг может выступать найм управляющей компании на управление теми или иными объектами. В этом случае, стороны заключают договор на управление, по которому управляющая компания получает процент от оборота, а также процент от прибыли, которую приносит объект. Управляющая компания заинтересована в получении большего дохода от управления объектом, поэтому старается минимизировать затраты (без потери качества) и увеличивать доходы, которые приносит объект, тем самым увеличивая свое вознаграждение. Как следствие Администрация парка также получает повышенный доход от деятельности того или иного объекта.

Часть объектов, которые предлагается реализовать в рамках предлагаемой концепции, не являются сложными в управлении, но при этом являются высокомаржинальными (прежде всего, это прокат инвентаря). Для управления данными объектами не рекомендуется привлекать сторонних арендаторов. Управление ими повлечет за собой найм персонала низкой квалификации. Доходы от управления данными объектами будут гораздо выше, чем простая сдача в аренду сторонним организациям.

3. Описание возможности применения государственно-частного партнерства.

Городской парк, в отличие от тематического, является зоной свободного доступа граждан и коммерческая деятельность в его пределах носит вспомогательную роль и ограниченный масштаб. Поэтому применение схемы государственно-частного партнерства в подобных объектах очень затруднительно, так как инвесторы не могут точно спрогнозировать прибыль, которую они могут получить от инвестиций.

Как правило, оно ограничивается вариантом **создания совместного предприятия**, в уставной капитал которого государство (в данном случае Администрация Парка) вносит ценное имущество, которым может выступать, например, здание и оборудование кафе. Использование данной формы является распространенной практикой, в том числе, в России. Международная практика обосновывает целесообразность использования совместного предприятия, прежде всего, случаями, когда инвестор является владельцем уникальной технологии или опыта реализации подобного рода проектов. Ключевым аспектом при организации совместного предприятия является соблюдение принципов и норм антимонопольного законодательства.

Также интересным вариантом государственно-частного партнерства является привлечение частных инвестиций на условиях **Договора аренды с инвестиционными условиями**

По договору аренды с инвестиционными условиями одна сторона (арендодатель – г. Москва) передает имущество (земельный участок и/или иное недвижимое имущество) другой стороне (арендатору – частному инвестору) во временное владение и пользование за плату, а арендатор обязуется осуществить проектирование и строительство капитального объекта на земельном участке, находящимся в собственности г. Москвы. После завершения строительства Инвестор введет построенный объект в эксплуатацию, зарегистрирует право собственности на указанный объект и в течение определенного периода времени будет осуществлять эксплуатацию объекта с последующей возмездной передачей объекта в собственность г. Москвы.

Исходя из этого, должны быть проведены торги на право заключения договора аренды земельного участка для целей строительства. Технические характеристики земельного участка будут определены в конкурсной документации и договоре аренды.

Такой механизм позволит минимизировать необходимые бюджетные средства на строительство объектов парковой инфраструктуры, кафе и т.п.

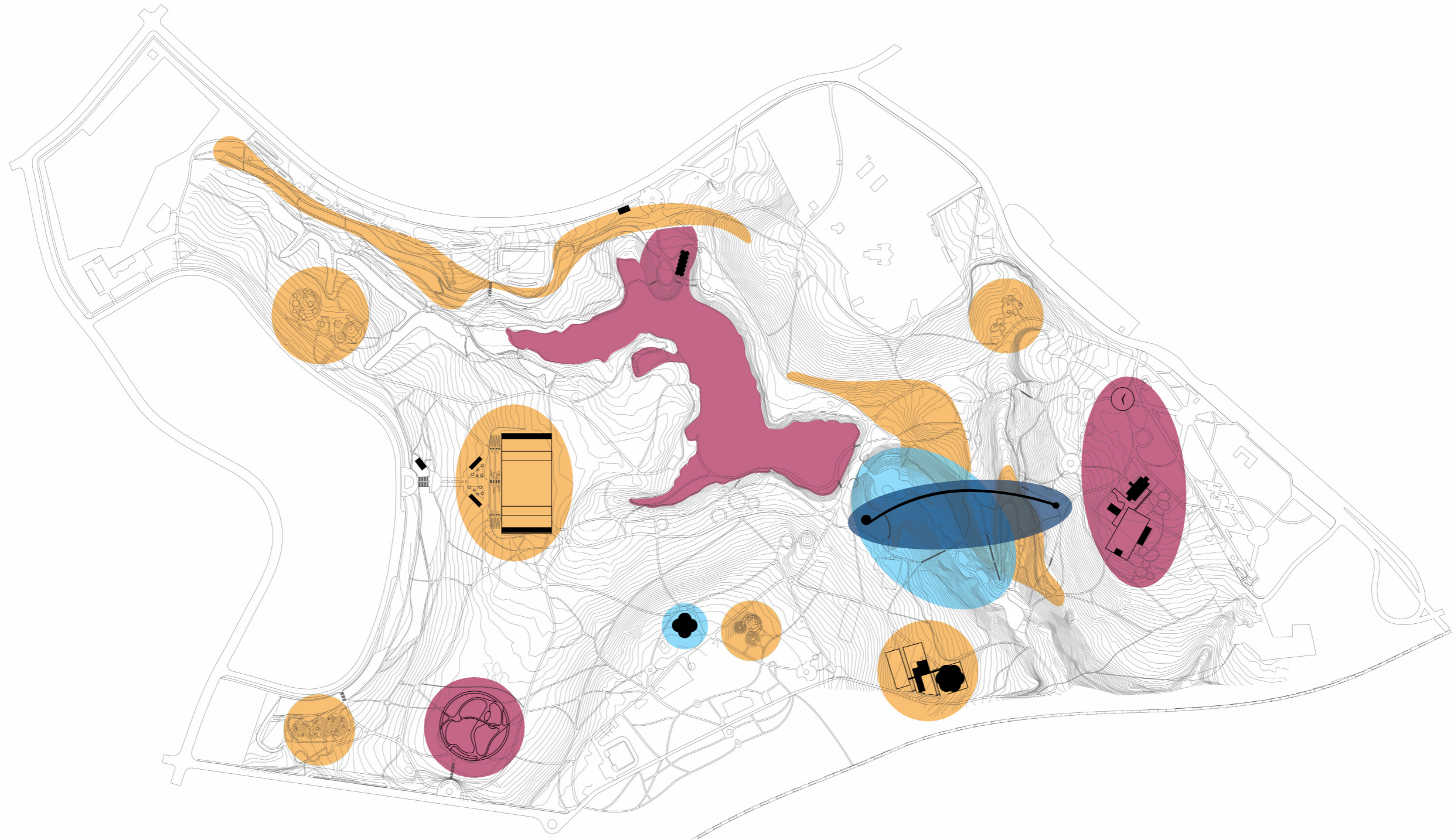
4. Предложения по оптимизации модели административного управления парком.

В случае реализации Проекта с участием инвестора обязательства по эксплуатации и/или содержанию объектов, входящих в состав парка, могут быть возложены на инвестора в соответствии с применимой практикой.

Если же проект будет реализовываться Парком самостоятельно без привлечения инвестора, либо в обязанности инвестора не будут входить функции эксплуатации и/или содержания, то можно выделить следующие основные модели эксплуатации объектов:

- (a) эксплуатация осуществляется самостоятельно (а также с привлечением третьих лиц по возмездным договорам на основе закупок по 223-ФЗ);
- (b) объекты передаются в доверительное управление;
- (c) объекты передаются в аренду;
- (d) заключается операторский контракт.

ОЧЕРЕДНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ



1 очередь

- Музейный комплекс:
здание музея
административное здание
прокат
навес
- Устройство скейт парка с декоративным прудом
- Ресторан у пруда
- Благоустройство территорий главной входной зоны у метро, входной зоны со стороны пруда, береговой линии водоема
- Работы по устройству веломаршрутов и мероприятия для маломобильных групп населения

2 очередь

- Конюшня:
закрытый манеж
конюшня
открытый манеж
- Объекты главной площади
- Благоустройство территории, примыкающей к главной площади
- Посев цветущих лугов
- Устройство дополнительных спортивных и детских площадок
- Монтаж системы освещения

3 очередь

- Оранжерея
- Устройство водопада и естественного ручья с озерами
- Благоустройство примыкающих к ручью территорий

4 очередь

- Мостки над рекой
- Ресторан у водопада
- Завершающие работы по благоустройству территории, включая освещение вновь освоенных участков

ИСТОРИЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

