



**Инвестиционное предложение по проекту
реконструкции и эксплуатации детского парка в
р.п. Рамонь Рамонского муниципального района
Воронежской области**

Рамонь 2024 год

РАЗДЕЛ 1. Описание проекта и обоснование его актуальности.

1. **Наименование проекта:** «Проект - реконструкции и эксплуатации детского парка в р.п. Рамонь Рамонского муниципального района Воронежской области»;

2. **Сведения о публичном партнёре/конценденте.** Рамонское городское поселение Рамонского муниципального района Воронежской области;

3. **Обоснование актуальности проекта.** Объект располагается в центральной части посёлка, в непосредственной близости от дворцово-паркового комплекса «Дворец Ольденбургских» и районного дома культуры «Клуб Сахарников». В связи с чем имеет очень высокую проходимость, Детский парк на регулярной основе посещает большое количество жителей и гостей Рамонского района, он является основным местом для проведения детских праздничных и культурных мероприятий.

В настоящее время потенциал парка используется не полностью, часть оборудования требует замены или нуждается в реконструкции, в осенне-зимний период посещаемость парка низкая в виду отсутствия сезонных активностей и необходимого оборудования, реализация проекта позволит решить указанную проблему.

Детский парк – одно из любимых и популярных мест отдыха маленьких жителей Рамони и их родителей, его реконструкция и развитие безусловно положительно скажется на качестве их жизни, а реализация культурных и образовательных проектов на базе парка даст новый толчок развитию культурной жизни района.

4. **Краткое описание проекта.** Проект должен включать в себя благоустройство детского парка в тематике «Петр I в Рамони, строительство флота», включающее в себя реконструкцию пешеходных дорожек, реконструкцию детской площадки с заменой покрытия, увеличение зелёных насаждений, создание малых архитектурных форм, фотозоны, разработка активностей для осенне-зимнего

периода. Установку информационного стенда, содержащего исторические факты о деятельности Петра I в Рамонском крае».

Предмет проекта: проектирование - реконструкция – целевая эксплуатация и техническое обслуживание объекта концессионного соглашения.

Статус проекта: подготовка решения о заключении концессионного соглашения (прединвестиционная стадия).

Форма реализации проекта: концессионное соглашение (Федеральный закон от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях»)

5. Финансирование создания объекта. Реализация проекта планируется за счёт инвестиций частной стороны.

Участие сторон в реализации проекта

<u>концедент</u>	<u>концессионер</u>
передача земельного участка в аренду	проектирование и реконструкция объекта
приобретение у концессионера услуг по фиксированной цене в согласованном объёме (услуги по предоставлению площадки для проведения культурно-массовых мероприятий)	техническое обслуживание объекта (содержание объекта, проведение текущих и капитальных ремонтов)
обеспечение объекта инженерной инфраструктурой до границ земельного участка	целевая эксплуатация (оказание услуг)

6. Необходимость проектирования объекта частным партнером/концессионером. Осуществление проектирования частной стороной позволит использовать ресурсы и компетенции частного партнёра для оказания социально-значимых услуг, повышения их качества и удовлетворённости

потребителей, а также даст возможность концессионеру создать объект, максимально отвечающий его требованиям.

7. Необходимость осуществления частным партнером/концессионером полного или частичного финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта. Передача объекта по концессионному соглашению позволит снять финансовую нагрузку по содержанию и реконструкции парка на бюджет района.

8. Необходимость обеспечения публичным партнером/концедентом частичного финансирования создания частным партнером/концессионером объекта, а также финансирование его эксплуатации и (или) технического обслуживания. Финансирование публичной стороной не предполагается.

РАЗДЕЛ 2. Цели и задачи реализации проекта, определяемые с учетом целей и задач, которые предусмотрены документами стратегического планирования.

1. Цели реализации проекта. Основной целью проекта ставится повышение эффективности функционирования объекта «Детский парк».

2. Задачи реализации проекта. Реализация проекта позволит решить ряд задач, направленных на развитие района, таких как:

- улучшение качества досуга жителей и гостей посёлка Рамонь;
- улучшение архитектурного облика посёлка;
- усиление туристической привлекательности района;
- расширение возможностей при проведении и организации культурно-массовых мероприятий, направленных на культурное и патриотическое воспитание детей и молодёжи;
- увеличение доли граждан систематически занимающихся физической культурой и спортом.

3. Цели и (или) задачи, предусмотренные государственными (муниципальными) программами, на достижение которых направлена реализация проекта, с указанием правовых актов и их пунктов. Основная цель проекта (повышение эффективности функционирования объекта «Детский парк») отвечает генеральной цели стратегического развития Рамонского муниципального района о существенном росте качества жизни населения на основе развития всех сфер экономики и эффективного функционирования объектов социальной инфраструктуры (генеральная цель определена решением совета народных депутатов Рамонского муниципального района Воронежской области от 20.11.2018 № 322 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Рамонского муниципального района Воронежской области на период до 2035 года»). Проект отвечает целям подпрограммы 2 муниципальной программы «Развитие культуры и туризма в Рамонском муниципальном районе Воронежской области», утверждённой постановлением администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от 03.12.2013 № 500 «Об утверждении муниципальной программы Рамонского муниципального района Воронежской области «Развитие культуры и туризма в Рамонском муниципальном районе Воронежской области». В паспорте подпрограммы 2 закреплены следующие цели:

1. Повышение степени использования туристско-рекреационного потенциала района и информированности населения и заинтересованных субъектов туристической индустрии о туристском потенциале района.
2. Привлечение инвестиций на развитие инфраструктуры туризма.

Паспорт подпрограммы утверждён постановлением администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от № О внесении изменения в постановление администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от 03.12.2013 № 500 «Об утверждении муниципальной программы Рамонского муниципального района Воронежской области «Развитие культуры и туризма в Рамонском муниципальном районе Воронежской области».

РАЗДЕЛ 3. Сведения об объекте.

1. **Вид объекта:** детский парк р.п. Рамонь;

- кадастровый номер участка 36:25:0100043:184;

- категория земель: земли поселений (земли населённых пунктов) для размещения парка культуры и отдыха;

- площадь объекта: 7183 м²;

- инфраструктура объекта: объект расположен в центральной части посёлка, в непосредственной близости от него находится кафе, Дом культуры «Клуб Сахарников», Дворцово-парковый комплекс «Дворец Ольденбургских», памятник «Карета», имеется парковка. У объекта хорошая транспортная доступность, есть оборудованный пешеходный переход и система освещения в тёмное время суток. В парке частично выполнено озеленение с использованием многолетних деревьев, кустарников и декоративных растений с применением капельной системы автополива. Имеется система пешеходных дорожек, вымощенных тротуарной плиткой, и декоративное металлическое ограждение по всему периметру объекта;

- перечень оборудования, расположенного на территории парка:

№	Наименование оборудования	Год ввода в эксплуатацию
1	спортивный комплекс с брусьями	2018
2	качели двойные	2018
3	игровой комплекс "Зов джунглей"	2021
4	качалка-балансир	2018
5	качели на пружине	2018
6	игровой комплекс "Паровоз"	2018
7	карусель	2018
8	песочница	2018

9	малые архитектурные формы: заяц -1 штука; олень -1 штука; медведь -1 штука; елки - 4 штуки	2021
10	скамейки (15 штук)	2018
11	сцена стационарная, крытая	2018
12	уличное освещение (22 фонаря)	2018
13	урны (15 шт)	2018
14	система видеонаблюдения (1 камера)	2020

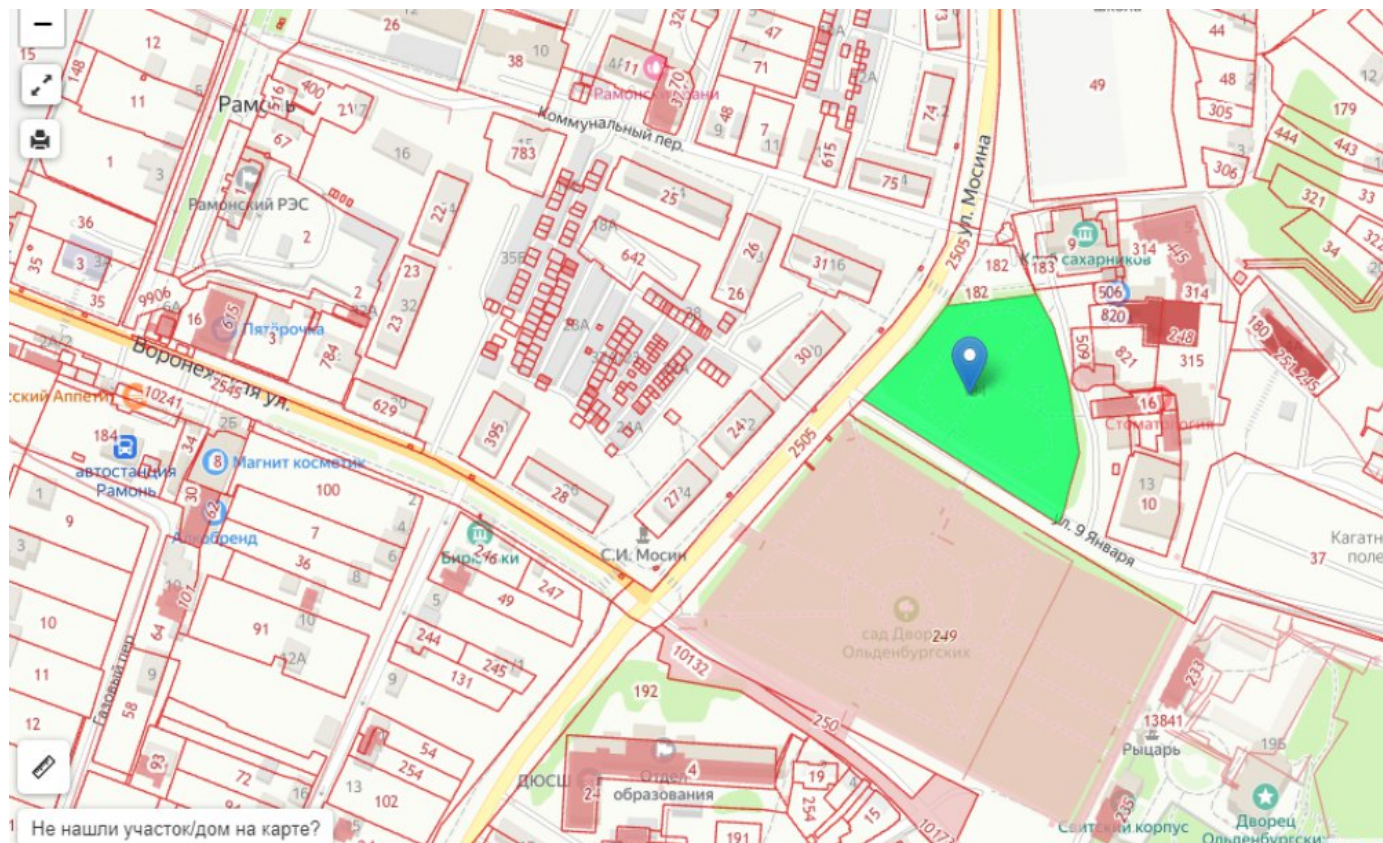
- фото объекта:



2. Наименование собственника объекта, предлагаемого к реконструкции: Рамонское городское поселение Рамонского муниципального района Воронежской области.

3. Адрес (место нахождения) объекта, предлагаемого к созданию и (или) реконструкции. Воронежская область, Рамонский район, р.п. Рамонь, ул. Мосина 76/1.

- схема расположения объекта на кадастровой карте:



4. Перечень имущества, которое планируется создать.

Для реализации проекта планируется установка оборудования согласно следующему перечню:

№	Оборудование		Кол-во, штук
1		Игровой комплекс	1
2		Качели подвесные	1
3		Шахматные фигуры в морской стилистике (размер фигур от 40 до 55 см)	32
4		Лавочка детская со столом	1
5		Песочница	1

6		Малая архитектурная форма «белка»	1
7		Малая архитектурная форма «еж»	1
8		Фигура Петра 1 для фотозоны	1
9		Информационный стенд	1
10		Павильон для продажи сувенирной продукции и организации проката спортивного и игрового инвентаря	1

11		Покрытие для детской площадки	в количестве достаточном для полного покрытия детской площадки
----	---	----------------------------------	---

РАЗДЕЛ 4. Срок реализации проекта или порядок определения такого срока.

1. Срок реализации соглашения: 15 лет, начиная от даты подписания концессионного соглашения (пункт 6.1. приложения «Проект концессионного соглашения»).

2. Срок осуществления частным партнером/концессионером проектирования объекта: не более 3 (трех) месяцев с даты подписания концессионного соглашения (пункт 6.3. приложения «Проект концессионного соглашения»).

3. Срок создания объекта частным партнёром/концессионером: не более 1 года с даты подписания соглашения (пункт 6.2. приложения «Проект концессионного соглашения»)

4. Срок эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта частным партнером/концессионером. 15 лет, с даты подписания концессионного соглашения.

РАЗДЕЛ 5. Оценка возможности получения сторонами соглашения дохода от реализации проекта.

1. Объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта.

В рамках реализации проекта предполагается проведение реконструкции парка, нацеленной на его круглогодичное использование, увеличение посещаемости парка, расширение функциональных возможностей. При успешной реализации проекта должен выполняться следующий перечень услуг:

Вид услуги	Количество оказанных услуг (шук/год)
проведение массовых тематических мероприятий	не менее 15
проведение образовательных и творческих мастер классов	не менее 60
проведение тематических ярмарок	не менее 3
реализация сувенирной продукции	на постоянной основе

2. Планируемая себестоимость производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта.

Предполагаемые услуги будут длительными, поэтому их себестоимость будет рассчитываться этапами. Так как в процессе могут измениться цены на материалы, зарплата рабочих.

3. Объем планируемой выручки частного партнера от представления потребителям товаров, работ, услуг в рамках реализации проекта.

Концессионер при реализации проекта может получить доход от нескольких возможных источников:

1. Прокат электромобилей для детей.

Затраты:

Стартовые вложения - покупка техники – 90 000 рублей (6 машин по 15 000 рублей каждая);

Ежемесячные затраты: заработная плата оператору – 18 000 рублей,
ремонт машинок- 10000 рублей.

Доходы и подсчёт прибыли:

Стоимость 15-минутного катания 150 рублей. Количество детей в день (в среднем), катающихся на машинке, 25 человек. Прибыль – 3 750 рублей в день.

Количество тёплых и ясных дней в летнем месяце – 20, отсюда месячная выручка составит 75 000 рублей.

Отняв обязательные расходы и налоги, чистая ежемесячная прибыль составит 44 000 рублей.

Оценка рентабельности и срок окупаемости проекта

Рентабельность= $44\,000/75\,000 \cdot 100\% = 59\%$.

Срок окупаемости 2 месяца. Таким образом, исходя из возможности использования проката в период с мая по сентябрь включительно, проект начинает приносить прибыль уже на третий месяц реализации.

2. Сдача площадей для уличной торговли безалкогольными напитками и сладостями во время проведения массовых мероприятий.

Стоимость аренды 1 м² площади торгового места составляет 1000 рублей в день. В течении года проводится около 15 массовых мероприятий, на которых возможно проведение уличной торговли. На территории парка возможна организация 6 торговых точек, площадью 4 м². Выручка за год составит 360 000 рублей.

3. Организация павильона для реализации сувенирной продукции и проката спортивного инвентаря.

Сувенирная продукция, которая будет представлена в магазине, будет относиться к различным видам товаров, включая товары народного промысла, дизайнерские предметы интерьера и декора, предметы художественного искусства, посуда, символика, бижутерия, текстиль, аксессуары, кондитерские изделия длительного хранения с символикой Рамони (конфеты)

№	Наименование	Описание	Стоимость, руб.
1	Сувениры с символикой/памятными местами города	Магниты, брелоки, тарелки, кружки, ложки, фляжки, часы, гербы,	30 – 8 000

		вымпелы, настольные статуэтки, значки, майки, головные уборы	
2	Книги	Книги о краеведении, подарочные издания, книги, посвященные известным горожанам	200 – 1500
3	Печатная продукция	Календари, ежедневники с символикой, путеводители, карты, фотокарточки, бумажные пакеты, открытки, грамоты	50 – 2 000
4	Картины/иконы	Пейзажи, натюрморты, портреты, панно	500 – 4000
5	Посуда	Посуда из дерева и керамики	150 – 5000
6	Игрушки	Мягкие игрушки, керамика, матрешки, тряпичные куклы	100 – 5000
7	Предметы интерьера, декора	Часы, статуэтки, украшения, свечи, подсвечники, копилки, дизайнерские декоративные изделия, сундуки, вазы, шкатулки, рамки, настольные лампы	100 – 7000
8	Настольные игры	Шахматы, шашки, домино	250 – 5000
9	Текстиль и аксессуары	Подушки, платки, сумки, кошельки	150 – 5 000
10	Бижутерия	Бусы, браслеты, серьги, подвесы, дизайнерская бижутерия	50 – 3 000

Магазин будет работать в среднем ценовом сегменте (средний чек – 1000 руб.) и ориентироваться на широкую аудиторию покупателей. Продукция будет закупаться мелким оптом у местных производителей сувенирной продукции. У них будут приобретаться как готовые изделия, так и их проекты для передачи заказов на малые предприятия. Для предотвращения проблем с неустойчивостью спроса

ассортимент магазина будет пополняться тематическими товарами к новогодним и весенним праздникам.

Местоположение сувенирного магазина – детский парк р.п Рамонь. Магазин будет находиться в центре посёлка, на улице с высокой проходимостью, с большим числом достопримечательностей. Торговая точка будет хорошо просматриваться, освещаться в вечернее время суток.

Инвестиции в открытие сувенирного магазина составят 365 000 руб. Основные статьи инвестиционных затрат представлены ниже:

№	Статья затрат	Сумма, руб.
<i>Вложения в недвижимость</i>		
1	Стоимость павильона	250 000
<i>Оборудование помещения</i>		
2	Комплект оборудования	15000
<i>Оборотные средства</i>		
5	Оборотные средства	50 000
6	Стартовое товарное наполнение (возможно взятие товара под реализацию)	50 000

Учитывая средний чек сувенирного магазина в размере 1000 руб., для того, чтобы магазин приносил прибыль, будет достаточно 120 покупателей в месяц (4 покупателя в день). Уровень пороговой выручки, обеспечивающий безубыточность фирмы, составит 120 000 руб. Плановый объем продаж будет находиться на уровне 20 клиентов в день, что позволит рассчитывать на чистую прибыль в размере 100 000 руб.

4. Проведение платных мастер-классов, выставок, театральных представлений в дни школьных каникул или выходные, как собственными силами, так и на договорной основе.

Средний чек на проведение мастер-класса в Рамонском районе составляет 500 рублей (для расчёта взяты стоимость мастер класса в студии «Артишок» (от 500 до 1000 рублей, средний чек 750 рублей), дворцовом комплексе Ольденбургских» (от 300 до 500 рублей, средний чек 400 рублей), детском парке «Нелжа Ру» (от 350 до 500 рублей, средний чек 425 рублей). Мастер классы возможно проводить в тёплое время года, в выходные дни и дни летних каникул. В месяц возможно проведение до 10 мастер-классов, средней численностью группы -10 человек. Выручка составит 50000 рублей.

5. Организация платных тематических фотозон.

Средняя рентабельность уличной фотостудии зависит от многих факторов, включая расходы на аренду, оборудование, оплату труда и рекламные расходы, а также от объёма продаж. В среднем рентабельность такого бизнеса может составлять от 20% до 50%.

Срок окупаемости также может сильно варьироваться в зависимости от многих составляющих: расходы на оборудование и аренду, цены на услуги, объём продаж и т.д. В среднем срок окупаемости такого бизнеса может составлять от 6 до 12 месяцев.

В среднем по рынку цены на услуги уличных фотозон следующие:

1. Аренда по часам – от 2 000 рублей/час.
2. Фотозона + услуги фотографа – дополнительно к аренде оплачивается фотограф, то есть суммарно около 7 000 рублей/час.
3. Дополнение декораций, аренда образов – от 500 рублей.

Функционирование фотозон планируется в выходные, праздничные дни и дни проведения массовых мероприятий. В году 118 выходных дней, с учётом погодных условий, дней возможной работы около 70%, то есть 82 дня. Среднерыночная выручка от работы фотозон за 1 день составляет 10 000 рублей. В среднем в месяц получается 7 рабочих дней, выручка за месяц составит 70 000 рублей.

Общий объем планируемой выручки

№	Наименование услуги, оказываемой в рамках реализации проекта	Объем планируемой выручки от оказываемой услуги (рублей)	
		за месяц	за год
1	Прокат электромобилей для детей	75 000	450 000
2	Сдача площадей для уличной торговли безалкогольными напитками и сладостями во время проведения массовых мероприятий.	30 000	360 000
3	Организация павильона для реализации сувенирной продукции и проката спортивного инвентаря.	120 000	1 440 000
4	Проведение платных мастер-классов, выставок, театральных представлений в дни школьных каникул или выходные, как собственными силами, так и на договорной основе.	50 000	300 000
5	Организация платных тематических фотозон.	70 000	840 000
ИТОГО (за один год)		3 390 000	

4. Планируемые налоговые доходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации от реализации проекта.

Прогнозируется минимальное поступление налог, так проект является социально-направленным и главной его целью ставится повышение качества жизни жителей Рамонского муниципального района. Налоговые платежи в бюджеты всех уровней составят 493 640 руб. ежегодно, в том числе:

вид налога	размер налога в год (руб)	бюджет
УСН	101 700	местный
налог на доход свыше 300 000 рублей	30 900	федеральный
страховые взносы (за себя и наемный труд)	267 440 (50 000 – за себя, 217 4400 – наёмный труд)	федеральный
НДФЛ	93 600	местный (49%), областной (51%)

Социально-экономический эффект реализации проекта

Развитие массового спорта	Социальная эффективность	Экономическая эффективность
• повышение уровня доступности спорта для населения за счет установки спортивного оборудования и проведения массовых спортивных мероприятий (зарядка на воздухе, фестиваль уличных игр и т.д); • рост числа жителей Рамонского района регулярно занимающихся физической культурой и спортом.	• улучшение состояния здоровья населения; • улучшение качества организации досуга детей и молодежи; • повышение качества и доступности объектов культуры и досуга.	• привлечение частных инвестиций; • рост налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;

РАЗДЕЛ 6. Прогнозируемый объем финансирования проекта, в том числе прогнозируемый объем финансирования проекта за счёт бюджетных средств (с обоснованием), и объем частного финансирования.

1. Общий прогнозируемый объем финансирования проекта.

4 500 000 рублей – затраты на реконструкцию парка, в том числе ПСД.

2. Прогнозируемый объем финансирования создания объекта (по годам).

год реализации проекта	год	объем финансирования, рублей	в том числе, рублей:	Вид затрат
первый	2024	4 700 000	4 500 000	Реконструкция, ПСД
			210 000	ТО

3. Прогнозируемый объем финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам).

200 0000 рублей (ежегодно) – техническое обслуживание (ТО) и эксплуатация парка в ценах 2023 года (ежегодный рост стоимости, услуг по данным ООО «Благоустройство Рамони», составляет около 5%) .

Прогнозируемый объем финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам).

год реализации проекта	год	объем финансирования, рублей	в том числе, рублей:	Вид затрат
первый	2024	4 700 000	4 500 000	Текущий ремонт
			210 000	ТО
второй	2025	210 000	210 000	ТО
третий	2026	220 500	220 500	ТО
четвертый	2027	231 525	231 525	ТО
пятый	2028	243 101	243 101	ТО
шестой	2029	255 256	255 256	ТО
седьмой	2030	268 018	268 018	ТО
восьмой	2031	481 418	281 418	ТО
			200 000	ремонт оборудования
девятый	2032	295 488	295 488	ТО
десятый	2033	310 262	310 262	ТО
одиннадцатый	2034	325 775	325 775	ТО
двенадцатый	2035	342 063	342 063	ТО
тринадцатый	2036	359 166	359 166	ТО
четырнадцатый	2037	377 124	377 124	ТО
пятнадцатый	2038	395 980	395 980	ТО

4. Объем финансирования проекта за счет собственных средств частного партнера/концессионера (по годам).

год реализации проекта	год	объем финансирования, рублей	в том числе, рублей:	Вид затрат
первый	2024	4 700 000	4 500 000	Реконструкция, ПСД

5. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации создания частным партнером/концессионером объекта (по годам).

Не предусмотрен.

6. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации создания частным партнером/концессионером объекта (по годам).

Не предусмотрен.

7. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам).

Не предусмотрен.

8. Сведения о финансовой эффективности проекта (Чистая приведенная стоимость проекта).

Чистая приведённая стоимость проекта (NPV) составит 42 034 324 рубля,

$NPV = 3\,390\,000 \times 15 - (4\,500\,000 + 4\,315\,676)$.