

Молодежный форум “Наследие”

**Разработка многоаспектной междисциплинарной концепции
включения ансамбля зданий “Казенный винный склад, комплекс конца
XIX - нач. XX вв, арх. Фалеев Н.Г., Величкин В.А.” в жизнь
современного мегаполиса.**



по адресу: Самокатная ул. д.4.

Куратор:
Таразанова Елена Вячеславовна

Состав команды:
Вальшкова Кристина
Гаврилюк Елена
Голикова Юлия
Кардакова Арина
Максимова Алина
Пантелеева Карина
Рангулов Расуль
Рогушина Влада
Селамовски Филип
Серафимович Кирилл

Москва

2020

Содержание

Содержание	2
Введение	2
Историческая справка	4
Описание состояния объекта	5
Анализ существующего положения	6
Анализ общественного мнения	7
Концепция реставрации и приспособления	9
Благоустройство территории	17
Экономическая эффективность	18
Приложение 1	
Приложение 2	

Введение

Объектом исследования является выявленный объект культурного наследия “Казенный винный склад, комплекс конца XIX – нач. XX вв., арх. Фалеев Н.Г., Величкин В.А.” (далее - Ансамбль). Объект, расположенный по адресу г. Москва ул. Самокатная, д. 4, включен в список выявленных объектов культурного наследия.

Актуальность проекта заключается в необходимости сохранения памятника архитектурного наследия, являющегося выдающимся примером промышленной архитектуры конца XIX - начала XX вв. **Приспособление** объекта к современным требованиям общества необходимо, поскольку позволит продлить жизнь здания, посредством включения в памятник новых, нужных населению функций, а также увеличить привлекательность района, улучшая микроклимат городской среды благодаря появлению нового центра притяжения для населения.

Методология и методы работы: в работе был использован комплексный междисциплинарный подход, включающий работу по ключевым 5-ти

направлениям: урбанистика (картографический метод анализа существующего положения), социология (методы социологического опроса, анкетирования и интервьюирования), реставрация (метод исторического анализа, работа с архивными материалами), архитектура (метод проектного эксперимента и визуализации решений), экономика (в рамках определения экономической эффективности проекта применялся метод аналогии).

Целью исследования является **создание концепции реставрации объекта культурного наследия с элементами эффективного приспособления**, что позволит полноценно включить его в современную жизнь города. В **задачи** исследования входят:

- ознакомление с имеющейся документацией;
- проведение натурных обследования объекта;
- анализ историко-архитектурной ценности объекта на основе изучения предмета охраны и натурных исследований;
- анализ окружающей инфраструктуры объекта;
- проведение социологического опроса и его последующая обработка с анализом социологических показателей;
- разработка эскизного проекта реставрации объекта с элементами приспособления;
- разработка концепции эффективной интеграции объекта в городскую среду в рамках технического задания;
- анализ экономических условий и расчет основных показателей эффективности проекта;
- подготовка презентационных материалов для отчета.

Историческая справка

Территория, где расположен Ансамбль, имеет свою уникальную историю. В XVIII веке на этом месте были устроены усадьбы именитых российских граждан (Строгановых и Репниных). У следующих хозяев территории с начала XIX века возникло желание получать прибыль с “огородных земель” путем сдачи отдельных участков в аренду, но городские власти не одобрили эту идею. И уже в конце XIX века новый владелец Кокорев решил использовать территорию под складские помещения.

Этот пункт является одним из ключевых в истории нашего будущего завода, так как позже городские власти Москвы будут использовать эти склады для спирта.

Начиная с 1900 года, было решено перепрофилировать Московский казенный склад спирта в Казенный винный склад №1 с расширением функций (то есть теперь здесь не только хранился, но и создавался спирт).

Так, завод начал свое функционирование в 1901 году, практически сразу после введения государственной винной монополии. За всю его многолетнюю историю на заводе выпускалось множество видов водки, наливок и других спиртных напитков. В период Первой, а затем и Второй мировых войн завод выполнял функции госпиталя, а также выпускал спирт, применяемый в лекарственных целях. Завод, носящий название “Московский казённый винный склад №1” (а с 1987 “Кристалл”), всегда был лидером по качеству выпускаемого продукта, часто выполнял заказы для Кремля.

В своем проекте мы хотим перевернуть историческую концепцию места, создав здесь пространство для восстановления жизненного ресурса, место отдыха для тела и души. Не уменьшая былую значимость самого завода, мы создадим современный, прогрессивный центр для жителей ближайших районов.

Описание состояния объекта

Ансамбль является примером промышленной архитектуры начала XX века. Все фасады решены в формах кирпичной эклектики с использованием в декоре стилизованных архитектурно-художественных элементов.

В состав Ансамбля входит 11 объектов.

В ходе натурного обследования установлено, что состояние Ансамбля удовлетворительное.

Объект имеет работоспособное состояние. Несущая способность конструкций визуально обеспечена и находится в исправном виде. Для продолжения нормальной эксплуатации требуется проведение ремонтно-реставрационных работ по устранению небольших повреждений и укрепление несущих конструктивных элементов. Окончательные выводы о состоянии конструкций и их несущей способности, а также объем необходимых работ должны быть определены на основании выводов по результатам инженерно-технического обследования.

До проведения работ по Ансамблю выявленного объекта культурного наследия целесообразно проведение процедуры его включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон).

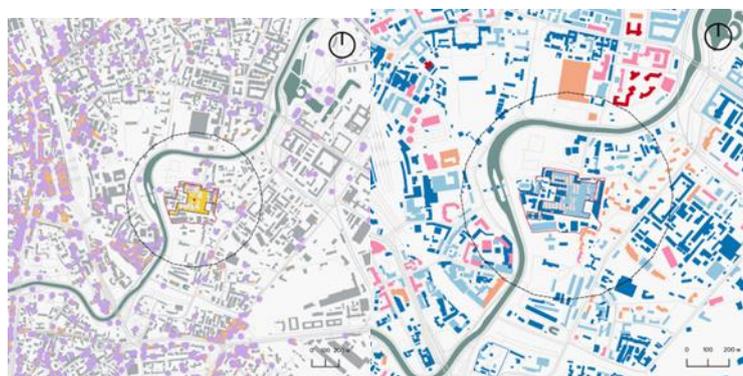
Приведенный ниже замысел о благоустройстве территории Ансамбля не окажет негативного влияния на его сохранность, а лишь создаст условия для его успешного функционирования в современной городской среде. Для обоснования такого решения были изучены результаты историко-культурных исследований по Ансамблю, находящиеся в распоряжении Департамента культурного наследия города Москвы.

Анализ существующего положения

Рассматриваемый объект находится на западе района Лефортово в Юго-Восточном административном округе города Москвы. Ансамбль расположен по адресу: ул. Самокатная д.4 неподалеку от реки Яуза. Комплекс обладает средней степенью доступности от станций Метрополитена: “Площадь Ильича” – 19 минут пешком; “Бауманская” – 23 минут пешком; “Курская” – 28 минут пешком. В пятиминутной зоне доступности находятся несколько остановок автобусных и трамвайных маршрутов.

В пешей доступности от архитектурного комплекса на другой стороне реки Яузы расположены ЦСИ “Винзавод” и центр дизайна “ARTPLAY”, которые формируют между собой арт-кластерный район. Стоит отметить, что со стороны Яузы Ансамбль огорожен бетонной стеной, что ограничивает к нему открытый доступ и отделяет его от кластерной зоны.

На данный момент актуальность промышленных построек отсутствует полностью, при этом за счет большого количества жилых зданий, существует потребность в увеличении спектра услуг для жителей района в его пределах. Также, актуальность увеличения спектра услуг присутствует за счет их не распространенности. Вблизи ансамбля здания датируются концом 20 века, а также имеют 1-2 этажа чаще всего. (См.карты 1-2)



● Услуги
● Торговля

Этажность

1-2	2-5	2-9	9-16	16 и выше
-----	-----	-----	------	-----------

Анализ общественного мнения

По данным исследования EcoStandard group¹ экологическая обстановка района Лефортово относится к “неблагоприятной” (См.рис 1, приложение 1). Также, согласно исследованию², воздействие шумом больше 50 децибел вызывают стресс и ухудшают состояние здоровья. Лефортово характеризуется средним значением примерно 57 децибел³ (См. рис.2, приложение 1). Отсюда здоровье людей находится под угрозой.

Далее мы провели индивидуальный, выборочный онлайн-опрос с использованием платформы “Яндекс.Взгляд” (Приложение 2).

Выборка собиралась “снежным комом”. В качестве эмпирического объекта выступили жители города Москвы, которые часто бывают в районе Лефортово. Результаты анализировались с помощью “Microsoft Excel”. В итоге, выборку составили **259 респондентов**. Соотношение мужчин и женщин следующее: 41,7% выборки составляют женщины, мужчины – 58,3%. Большую часть выборки составляют респонденты в возрасте 18-30 лет (64,86%). Это можно объяснить особенностью применения онлайн-опросов и возрастом наших знакомых: большинство из них входят в вышеназванную группу.

Наша анкета состоит из 3 блоков и 18 вопросов (третий блок – «паспортичка»). Первый блок включал в себя вопрос-фильтр, чтобы отсеять жителей, которые не бывают в этом районе. Так, из 275 респондентов 16 были отсеяны.

Во втором блоке вопросов анкеты перед нами стояла задача узнать у респондентов, как часто они находятся в стрессе, испытывают ли они усталость, заботятся ли о своем здоровье (которое они сами оценили на 3,44 балла из 5 возможных):

¹ Экорейтинг // Eco standart URL: <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/> (дата обращения: 24.10.2020).

² Стресс в большом городе. РБК+1, 2019. URL: <https://plus-one.ru/society/stress-v-bolshom-gorode> (дата обращения: 24.10.2020).

³Карта шума, Москва, 2020. URL: <https://urbica.github.io/noisemap/> (дата обращения: 24.10.2020).

Как часто вы испытываете ...	Стресс	Усталость
Практически никогда	4,4%	2,1%
Редко	39,6%	4,4%
Иногда	35,4%	12,2%
Часто	14,2%	55,1%
Постоянно	7,4%	27,1%

Можно сделать вывод, что проблема снятия стресса, а тем более усталости после тяжелого дня стоит у респондентов достаточно остро.

Тем более, что по данным опроса, респонденты стараются следить за своим здоровьем и занимаются спортом. (См.графики 1, 2, Приложение 1).

Третий блок касался уже непосредственно Ансамбля и его перспектив. 85,33% респондентов знают об Ансамбле. Говоря о назначении объекта, можно выделить 3 лидирующие перспективы: многофункциональный комплекс, место для отдыха, развлекательный комплекс.

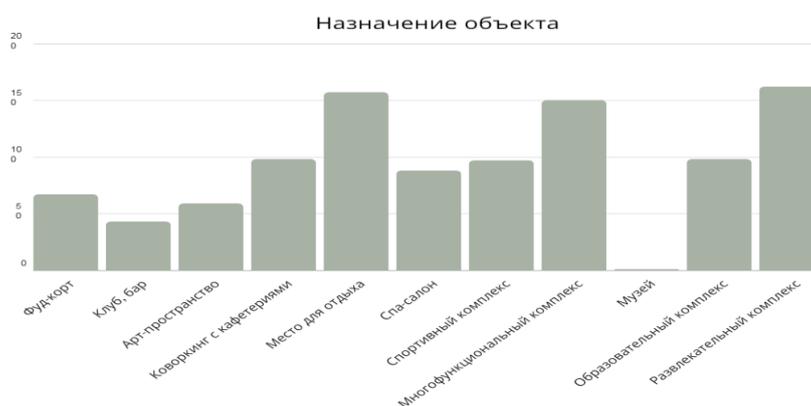


График 3. “Назначение объекта”

Также 79,54% респондентов высказались о перспективе демонтажа части ограды с сохранением ее исторической части.

Результаты опроса подтверждают потребность жителей в месте для отдыха и заботы о своем здоровье. Из этого следует, что размещение на объекте многофункционального пространства будет социально привлекательно.

Концепция реставрации и приспособления

Индустриальный комплекс “Кристалл”, который ранее использовался для производства алкогольной продукции, в устройстве и применении цехов во многом связан с водой и процессами обработки воды, изменением ее состояния. В концепции приспособления завода “Кристалл” предлагается переосмыслить использование жидкости и ее влияния на городского жителя.

С начала XX-го века в цехах завода производилась алкогольная продукция, которая оказывала во многом отрицательное влияние на организмы потребителей. Также в период Великой Отечественной войны на территории завода производился коктейль Молотова - жидкость, представляющая опасность для человека. В современных городских условиях отсутствует потребность в производстве алкогольной и военной продукции в черте города, вместе с тем у городского жителя существует потребность в рекреации, в высвобождении тела и разума от стресса городской рутины.

Исходя из этого, формируется вопрос: каким образом вода может осуществлять рекреационную функцию, стать средством отдыха для городского жителя? С древнейших времен вода играла важную роль в жизни человека, формировании цивилизаций. Помимо использования воды в ее природных формах и местах расположения, человек находил различные способы окультуривания жизненно необходимой прозрачной жидкости.

Таким образом, во всех древних цивилизациях существовала культура водных процедур. Наиболее интересной системой и культурой использования воды в рекреационных целях является традиция терм. Термы - это античные бани, которые впервые появились в Древнегреческой цивилизации, а позже и в Древнем Риме, где они стали центром общественной жизни, точкой притяжения.

Именно в древнеримской цивилизации термы получили строгую концепцию разделения, которую мы и собираемся положить в основу комплекса Yauz Aqua:

- **Аподитерий** - предбанник, раздевалка.
- **Тепидарий** - теплая сухая комната для разогрева тела.
- **Кальдарий** - помещение с горячей водой.
- **Гипокауст** - техническое помещение для подогрева *Кальдария*, располагается под ним.
- **Судаториум** - сводчатое помещение, в котором люди согревались сухим горячим воздухом, по сути является аналогом финской сауны, включает небольшой бассейн, купель с холодной водой (**Лабрум**).
- **Фригидарий** - прохладная комната с бассейнами, возможно расположение под открытым небом.
- **Палестра** - место для физических упражнений, чаще всего под открытым небом.
- **Айлептерий** - помещение, где проводились массажные процедуры, омовения маслами.

Таким образом, расположение залов в корпусе №1 следующее:

На **1 этаже** корпуса 1 при входе будет располагаться так называемый *Аподитерий*, который совместит в себе рецепцию, зону отдыха/ожидания и гардероб. Входная группа будет разветвляться на раздевалки, в левом крыле здания будет расположена женская раздевалка, в правом - мужская. Левое крыло, помимо женской раздевалки, будет вмещать в себя кафе, проход к которому будет доступен всем посетителям. В правом крыле, кроме мужской раздевалки, будут располагаться технические и административные зоны. Южное крыло и западную пристройку на первом этаже предлагается отдать под аренду. При этом в южном крыле подразумевается размещение тематических точек продаж и осуществления услуг на условиях ежемесячной оплаты, а в западной - краткосрочная аренда.

Проход на второй этаж для посетителей будет возможен через главную лестницу и через раздевалки по боковым лестницам в крыльях здания.

На **2 этаже** будут располагаться сами термы с учетом их классического разделения, в правом крыле мужской зал, в левом - женский, симметрично друг другу. Поднявшись по лестнице, посетитель терм попадает в *Тепидарий* аналогом которого является теплая сауна. Следом за Тепидарием посетитель попадает в *Кальдарий* (зал с горячей термальной водой). После Кальдария

следует сухое горячее помещение под названием **Судаториум**, его можно сравнить с классической сауной с высокими температурами и купелью с холодной водой. В южном крыле будет располагаться так называемый **Айлептерий**, по сути выполняющий функции SPA и медицинского центра. Зона Айлептерия будет разделена на небольшие процедурные комнаты. Проход в данную зону будет возможен через главную лестницу и отделен от термальных залов. Помимо описанных залов на 2 этаже будут располагаться детская зона и зона отдыха.

Проход на **3 этаж** будет осуществляться также через боковые лестницы, при этом термальная зона на 3 этаже будет соединенной. Она включит в себя еще один Судаториум и **Фригидарий**, то есть прохладное помещение с бассейнами. Также на 3 этаже в северной части здания расположится **Палестра**, зал для физических упражнений. В восточной части здания мы предлагаем обустроить частные термальные помещения.

Помимо основного корпуса для приспособления мы выбрали **Спиртовые цистерны**, которые предлагаем оборудовать под развлекательную зону, включающую батуты и скалодром.

Безусловно важной частью приспособления как выбранных нами зданий, так и всего ансамбля в целом, будет являться **проведение реставрационных работ**.

До проведения реставрационных работ необходимо учитывать, что объекты, входящие в состав Ансамбля, являются выявленными объектами культурного наследия и их предмет охраны в настоящее время не определен.

Это накладывает на правообладателя определенные законодательные ограничения.

Так, в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 47.3 ФЗ собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия при его содержании и использовании не имеет права проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия.

Не определены в настоящее время и границы **территории** Ансамбля. Вместе с тем определение таких границ является весьма важным аспектом для принятия решений о дальнейшем развитии территории, ведь статьей 5.1 ФЗ установлены строгие ограничения на осуществление деятельности в границах территории объектов культурного наследия, которые также нужно учитывать при проведении работ.

В этой связи для обеспечения максимальной сохранности Ансамбля в процессе работ до начала их проведения было бы целесообразно проведение процедуры включения выявленного объекта культурного наследия в Реестр (статья 18 ФЗ). Необходимо проведение в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизы и принятие на основе ее выводов решения о включении ансамбля в Реестр с одновременным утверждением предмета охраны ансамбля и границ его территории.

При этом категория историко-культурного значения Ансамбля, предложения по границам территории Ансамбля, а также его предмету охраны определяются экспертом в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Для выработки предложений по реставрации Ансамбля мы руководствовались в том числе **данными, содержащимися в историко-культурных исследованиях по Ансамблю, выполненных в 2009 и 2011 гг.**

Ансамбль

При проведении работ по сохранению Ансамбля предлагается обеспечить сохранение его градостроительных характеристик, объемно-пространственной композиции (габариты зданий, высотные отметки, силуэтные характеристики), пространственно-планировочной структуры (местоположение зданий, соотношение застроенных и незастроенных, озелененных и не озелененных территорий), местоположение исторического озеленения и элементов благоустройства, включая ограду и ворота. Кроме того, необходимо проведение работ по реставрации сохранившихся ценных исторических элементов интерьеров Главного корпуса, а также Дома

культуры и столовой (живопись, элементы отделки залов) и иных сохранившихся элементов (метлахская плитка, перила лестниц и т.д.).

Главный корпус

При проведении работ на Главном корпусе предлагается также опираться на обеспечение неизменности параметров здания. **Необходимо:** обеспечить сохранность объемно-пространственной композиции здания и всех его ценных элементов (конструкция, конфигурация, высотных отметок крыши, материал и характер кровельного покрытия (в т.ч. чердачные окна, металлическое ограждение в каменных столбах)); композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов (в т.ч. местоположение, форма, размер и оформление оконных и дверных проемов, а также лопатки, пилястры, руст, филенки, поясы поребрика, фриз, профилированные междуэтажные и венчающий карнизы, аттики с щипцовыми завершениями, каменные столбы); материал и характер отделки фасадов, колористическое решение по фасадам, конструкция и материал капитальных стен и перекрытий (кирпич).

Немаловажным является и проведение комплекса работ, направленных на восстановление исторической расстекловки Главного корпуса. В настоящее время внешний облик Главного корпуса искажен ввиду замены части оконных заполнений на более современные, не соответствующие историческому облику объекта. Требуется проведение дополнительных исследований в части поиска сохранившихся подлинных оконных проемов и выполнение новых оконных проемов по аналогам.

При реализации концепции следует с особым вниманием отнестись к обеспечению сохранения отдельных элементов интерьеров Главного корпуса. В частности, предлагается сохранить и отреставрировать участки метлахской плитки, в том числе панно “1901 г.” на третьем этаже Главного корпуса, для чего провести очистку от загрязнений, укрепить плохо закрепленные участки, заполнить трещины и сколы докомпановочным материалом.

Безусловный интерес, на наш взгляд, представляет и **мозаичное панно**, посвященное истории Москвы и расположенное на стенах 1-3 этажей вдоль главной лестницы здания. Несмотря на то, что указанное панно является “поздним” относительно датировки создания объекта, оно является ценным архитектурно-художественным элементом интерьера. Для определения конкретных мероприятий, направленных на сохранение мозаики, необходимо выполнение детального обследования ее состояния. В первую очередь, необходимо выполнить **расчистку мозаики**. При наличии мелких утрат мозаики и трещин необходимо провести ее очистку от загрязнений, подобрать правильный докомпановочный материал, подходящий по составу, выполнить работы по докомпановке, подобрать “холодную” глазурь и выполнить работы по ее нанесению. При наличии крупных утрат мозаики также необходимо провести ее очистку от загрязнений, определить состав и вид конструктивных частей мозаики, изготовить недостающие части по сохранившимся аналогам и установить их в местах утрат, подобрать “холодную” глазурь и выполнить работы по ее нанесению.

В интерьерах здания также необходимо выполнить работы по реставрации **деревянных перил** в лестничном пролете, провести раскрытие и заделывание имеющихся трещин, провести очистку от поздних и утративших эксплуатационные характеристики элементов (плитка в бывших производственных цехах имеет износ более 50%), провести очистку, удаление следов ржавчины на конструктивных элементах (металлические колонны), выполнить антисептирование, провести работы по укреплению и восстановлению колонн и перекрытий.

Следует отметить, что для определения полного объема и конкретных необходимых работ по сохранению Главного корпуса необходимо проведение научно-исследовательских работ, историко-культурных исследований и проведение инженерно-технического обследования здания.

При реализации концепции весьма выигрышным вариантом является решение интерьеров Главного корпуса в соответствии с двумя

стилистическими аспектами: **уникальным мозаичным оформлением интерьеров на лестнице главного корпуса и сюжетами, описывающими культуру посещения древнеримских терм.** При решении интерьеров также немаловажно применение **общей цветовой стилистики на основе палитры мозаичного панно.** Применение данного приема, на наш взгляд, создаст благоприятное восприятие объекта как единого комплекса.

В связи с тем, что концепция приспособления главного корпуса предполагает устройство бассейна, ванн, спортивно-оздоровительных зон и зон водных процедур, при проведении работ по сохранению и Главного корпуса необходимо учитывать соблюдение санитарно-гигиенических требований согласно СП 310.1325800.2017 “Бассейны для плавания”, СП 2.1.2.3304-15 “Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству и содержанию объектов спорта”, температурно-влажностный режим внутри помещений и требования к ограждающим конструкциям согласно СП 50.13330.2012 “Тепловая защита зданий”, а также влияние повышенной влажности и температур на строительные конструкции согласно СП 28.13330.2017 “Защита строительных конструкций от коррозии”, для чего выполнить необходимые мероприятия, направленные на защиту объекта от негативного влияния.

Оценивая возможность приспособления Главного корпуса для вышеописанных целей, мы также ориентировались на имеющийся практический опыт реализации подобных решений. Так, например, пример подобного приспособления реализован в одном из исторических корпусов культурно-развлекательного центра “Мануфактура” в городе Лодзь (Республика Польша).

Спиртовые цистерны

Особенности объемно-пространственной композиции объекта создают широкие возможности для его приспособления. Наиболее подходящим вариантом для современного использования Спиртовых цистерн нам видится их приспособление под спортивные цели. В частности, в здании могут

располагаться зоны для активного отдыха (зона батутов и зона для скалолазания). Данное решение соответствует предложенной концепции и позволяет использовать здание в максимальной степени функционально.

При этом проведение работ по сохранению здания Спиртовых цистерн должно основываться на принципах обеспечения неизменности объемно-пространственной композиции здания, сохранения конструкции и конфигурации крыши объекта, сохранения композиционного и архитектурно-художественного оформления фасадов (местоположение, размер, форма, оформление оконных и дверных проемов), конструкции и материала капитальных стен, материала и характера обработки фасадных поверхностей.

Для реализации концепции приспособления потребуется провести расшивку трещин, докомпановку в местах сколов, укрепление стен, демонтировать внутренние платформы, реставрацию всех декоративных накладок в местах стыков (с внешней стороны здания), восстановление окон, установку необходимого оборудования.

Благоустройство территории

Завершает концепцию реставрации и приспособления ансамбля бывшего завода “Кристалл” комплекс решений по благоустройству территорий “Yauz Aqua”. Меры по благоустройству направлены на привлечение дополнительных потоков людей в зону рекреационного комплекса и устранению границ между объектом и другими местами притяжения района.

Отправной точкой в реализации концепции благоустройства территории Ансамбля нам видится комплекс мер, направленных на облагораживание внутренней территории. Во внутреннем дворе Главного корпуса расположен исторический фонтан (в настоящее время не функционирует), который хоть и не вошел в состав Ансамбля, но безусловно должен быть сохранен и восстановлен реставрационными методами. Восстановление функционирования фонтана благоприятным образом скажется на восприятии внутренней территории Главного корпуса и станет для посетителей дополнительным источником отдыха.

Первоочередной мерой по благоустройству прилегающих территорий является демонтаж окружающего Ансамбль забора. Исключением станет охраняемая часть ограды в силу статуса объекта архитектурного наследия. Остальной забор, в том числе и бетонная часть со стороны реки Яузы, рекомендуется к демонтажу для повышения доступности пространства.

Стоит отметить, что западная сторона объекта является приоритетной при благоустройстве, так как выходит на реку Яузу и потенциально может соединить комплекс с ЦСИ “Винзавод” и центром дизайна “ARTPLAY”, которые являются точками притяжения для жителей близлежащих районов.

Исходя из этого, спуск от комплекса “Yauz Aqua” к реке Яуза предполагается благоустроить под сквер с детскими площадками, площадками для выгула собак, зонами отдыха и оборудованной дорогой к пешеходному мосту через реку.

Экономическая эффективность

В рамках концепции реставрации и приспособления Ансамбля мы рассчитали экономическую составляющую, т.е. провели SWOT анализ, рассчитали показатели экономической эффективности и определили срок окупаемости. На основе SWOT анализа (См. Таблица 1) выявлено, что **сильные стороны и возможности преобладают над слабыми и угрозами.**

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> • Относительная близость района к центру • Развитая социальная инфраструктура (большое число детских садов, школ, поликлиник, больниц, ВУЗЫ, спортивный центр) • Рост девелоперской активности за последние 5 лет 	<ul style="list-style-type: none"> • Слаборазвитая транспортная инфраструктура (метро) • Экологическая обстановка (большое количество промзон) • Относительно старый жилой фонд в районе
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> • Улучшение транспортной инфраструктуры • Рост спроса на недвижимость • Стать новым центром притяжения района 	<ul style="list-style-type: none"> • Несоответствие концепции современным запросам населения • Усиление конкуренции

Таблица 1. – SWOT – анализ концепции реставрации

Для определения количественных показателей определен горизонт расчета денежных потоков, равный **15 годам** (3 года строительства и 12 эксплуатации).

В качестве источников дохода выступают платежи от сдачи в аренду площадей и платежи за использование спортивных помещений. Ставки были определены на основе анализа текущего состояния соответствующих сегментов рынка. Расходы определялись ресурсным и методом сравнения с объектами-аналогами. На основе выбранных источников дохода и расходов и рассчитана общая прибыльность проекта.

Ставка дисконтирования составила 9,5% (рассчитана с учетом специфики строительной отрасли) (См. Таблица 2).

Доходность по безрисковой ценной бумаге	5,67%
Общая рыночная премия за риск	2,45%
Премия за несистематический риск	0,38%
Премия за риск уникальности объекта	1,00%
Ставка дисконтирования	9,5%

Таблица 2. – Компоненты ставки дисконтирования

На основе денежных потоков, а с учетом ставки дисконтирования были рассчитаны дисконтированные денежные потоки и соответственно, рассчитаны основные показатели экономической эффективности проекта (См. Таблица 3).

Показатель	Значение
Чистый доход (руб.)	2.955.370.047
Чистый дисконтированный доход (руб.)	488.704.718
Внутренняя норма доходности (%)	14.04
Срок окупаемости (лет)	8,60
Срок окупаемости с учетом дисконтирования (лет)	11,65
Индекс доходности инвестиций	1.75
Индекс доходности дисконтированных инвестиций	1.34

Таблица 3. – Показатели экономической эффективности

Исходя из вышеизложенного, мы пришли к выводу, что полученные значения показателей **удовлетворяют критериям эффективности**, т.е. показатели свидетельствуют об эффективной отдаче вложений, предлагаемый вариант является привлекательным для инвестора.

Заключение

Концепция реставрации и приспособления ансамбля зданий “Казенный винный склад” выполнена в соответствии с ключевым направлением развития города Москвы – сохранением исторического культурного наследия. Включение памятника в современную жизнь мегаполиса посредством приспособления – **необходимо**. Концепция приспособления позволит реализовать экономический потенциал памятника, сделав его экономически и эстетически привлекательным и полезным для мегаполиса.

Для реализации комплексного подхода к реставрации основу проекта, выполненного группой № 1, положена работа по следующим направлениям: *реставрация, архитектура, урбанистика, социология, экономика*.

В ходе проведения работ группа выполнила следующие **задачи**:

- изучена имеющаяся документация;
- выполнены натурные обследования объекта;
- проведен анализ окружающей инфраструктуры объекта;
- проведено социологическое исследование;
- осуществлен анализ экономических условий;
- разработана концепция реставрации объекта с повторной интеграцией в современную городскую среду в рамках технического задания;
- выполнен эскизный проект реставрации объекта
- произведен расчет экономической эффективности
- подготовлены презентационные материалы для отчета.

Таким образом, в ходе выполнения поставленных задач, была разработана концепция, обладающая привлекательностью не только для жителей ближайших районов, но и для города в целом.

Приложение 1

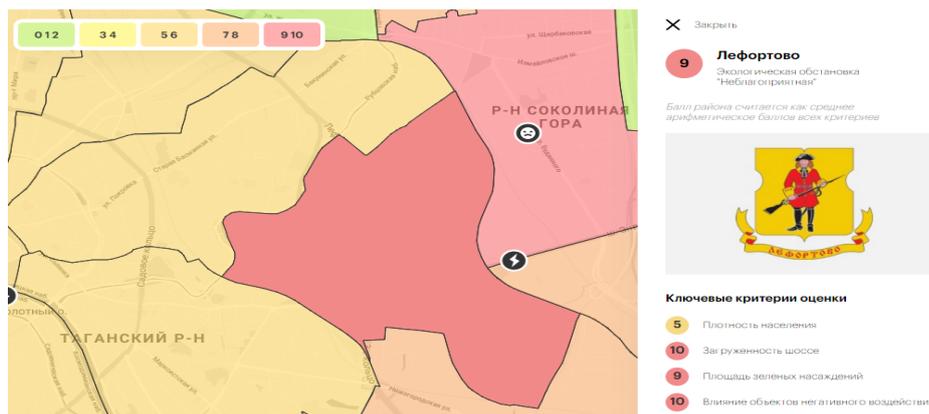


Рис. 1. Карта экологической обстановки района Лefортovo.

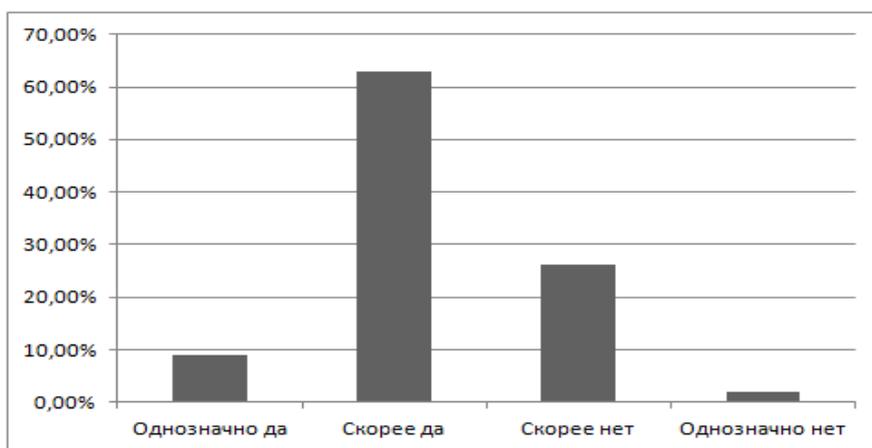


График 1. "Стараетесь ли вы следить за своим здоровьем?"

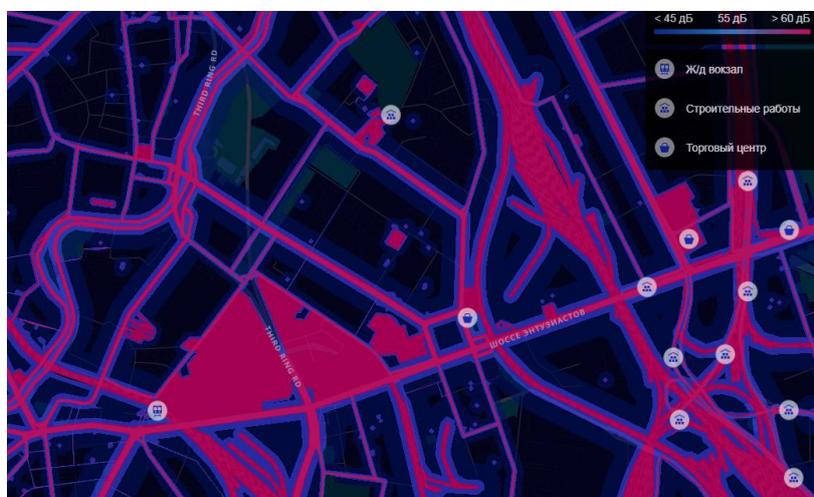


Рис. 2. Карта района Лefортovo с отмеченным уровнем шума.

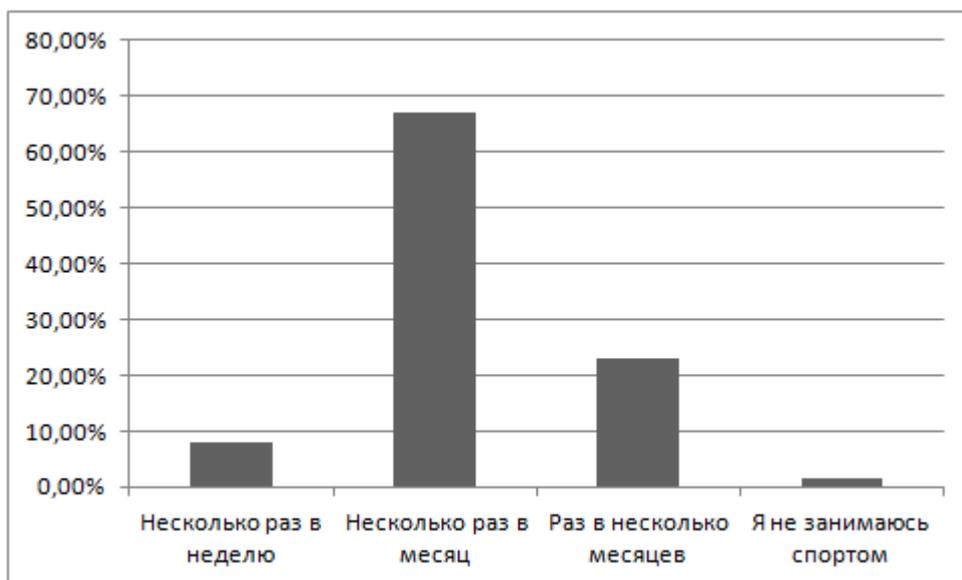


График 2. “Как часто вы занимаетесь спортом?”



Инфографика 1. “Оцените, насколько вы бы хотели иметь около дома...”

Приложение 2

Уважаемые респонденты!

Просим Вас принять участие в социологическом интернет-опросе, посвященном благоустройству района Лефортово.

Опрос анонимный, результаты будут использоваться исключительно в обобщенном виде.

Этот опрос займет не более 3-х минут Вашего времени, но решит судьбу уникального архитектурного ансамбля.

№1. В районе Лефортово Вы

1. Живете
2. Учитесь
3. Работаете
4. Бываете по делам
5. Гуляете с друзьями
6. Проводите свой досуг
7. Приезжаете навестить родственников
8. Другое: _____
9. Ничего из вышеперечисленного

№2. Вы стараетесь следить за своим здоровьем?

1. Однозначно да
2. Скорее да
3. Скорее нет

4. Однозначно нет
5. Затрудняюсь ответить

№ 3. Как часто вы испытываете стресс?

1. Практически никогда
2. Редко
3. Иногда
4. Часто
5. Постоянно

№ 4. Как часто вы испытываете усталость?

1. Практически никогда
2. Редко
3. Иногда
4. Часто
5. Постоянно

№5. Как часто Вы занимаетесь спортом?

1. Несколько раз в неделю
2. Несколько раз в месяц
3. Раз в несколько месяцев
4. Я не занимаюсь спортом

№6. Оцените по 5-ти бальной шкале состояние своего здоровья.

1. Негативное
2. Скорее негативное

3. Удовлетворительное
4. Хорошее
5. Прекрасное

№7. Какие причины проблем со здоровьем вы считаете главными (выберите не более 3-х вариантов ответа)

1. Наследственность
2. Экологическая обстановка
3. Плохое питание
4. Стресс
5. Высокий ритм жизни
6. Малоподвижный образ жизни
7. Нехватка денег на медикаменты
8. Возрастные проблемы
9. Проблемы системы здравоохранения

№8. Хотели бы Вы иметь в пешей доступности от своего дома (менее 30 минут ходьбы) бассейн?

1. Однозначно да
2. Скорее да
3. Нейтральное отношение
4. Скорее нет
5. Однозначно нет

№9. Хотели бы Вы иметь в пешей доступности от своего дома (менее 30 минут ходьбы) спа-центр?

1. Однозначно да
2. Скорее да

3. Нейтральное отношение
4. Скорее нет
5. Однозначно нет

№10. Хотели бы Вы иметь в пешей доступности от своего дома (менее 30 минут ходьбы) танцевальные классы?

1. Однозначно да
2. Скорее да
3. Нейтральное отношение
4. Скорее нет
5. Однозначно нет

№11. Хотели бы Вы иметь в пешей доступности от своего дома (менее 30 минут ходьбы) спортзал, зал для йоги?

1. Однозначно да
2. Скорее да
3. Нейтральное отношение
4. Скорее нет
5. Однозначно нет

№12. Хотели бы Вы иметь в пешей доступности от своего дома (менее 30 минут ходьбы) место для работы и отдыха в тишине?

1. Однозначно да
2. Скорее да

3. Нейтральное отношение
4. Скорее нет
5. Однозначно нет

№13. Знаете ли Вы, что в вашем районе находится бывший завод «Кристалл»?

1. Да, знаю
2. Да, слышал от друзей
3. Нет

№14. Хотели бы Вы, чтобы после реконструкции завода там появились следующие пространства?

1. Коворкинг с кафетерием
2. Спа-салон
3. Фуд-корт
4. Клуб, бар
5. Арт-пространство
6. Место для отдыха
7. Спортивный комплекс
8. Многофункциональный комплекс
9. Музей
10. Образовательный комплекс
11. Развлекательный комплекс
11. Другое: _____

12. Ничего из вышеперечисленного

№15. Считаете ли Вы нужным снести часть забора, чтобы пространство стало более открытым?

1. Да, безусловно
2. Да, если будет сохранена его историческая часть
3. Нет, забор нужен для зонирования

№16. Укажите Ваш пол

1. Мужской
2. Женский

№17. Укажите ваш возраст

1. До 18
2. 18-30
3. 31-45
4. Старше 46

№18. Здесь вы можете оставить любые предложения по поводу реконструкции культурного ансамбля:

Благодарим за участие в опросе!