

## **Примерный перечень работ и услуг по реализации проектов развлечений**

### **1. Концептуальная разработка, мастер-планирование и дизайн-проект:**

- Концептуальная разработка с описанием каждой зоны
- Составление общей схемы расположения всех объектов, утвержденных Заказчиком
- Составление детализированных схем расположения всех объектов, утвержденных Заказчиком, внутри каждой зоны
- Подготовка материалов для разработки дизайн-проекта
- Описание, технические характеристики и эксплуатационные требования к каждой группе объектов с иллюстрациями и чертежами
- Расчет окончательной стоимости и график реализации проекта «под-ключ»
- Концепция развития проекта на ближайшие три года

### **2. Изучение возможностей использования новых технологий при строительстве:**

- Поиск новых материалов и технологий, используемых во внутренней и внешней инфраструктуре
- Изучение сравнительных характеристик новых материалов в соотношении цена-качество
- Изготовление необходимых изделий из новых материалов, планируемых в проекте

### **3. Маркетинговые исследования рынка оборудования, необходимого для комплектации проекта:**

- Поиск поставщиков необходимого оборудования
- Организация переговоров с предполагаемыми поставщиками
- Предоставление необходимой информации и документации от предполагаемых поставщиков
- Анализ возможностей предполагаемых поставщиков
- Сравнительный анализ цен на планируемое оборудование различных поставщиков
- Сравнительный анализ качественных характеристик аналогичного оборудования разных поставщиков
- Предоставление необходимой информации по поставкам предполагаемого оборудования
- Предоставление необходимой информации по поставщикам
- Предоставление необходимой информации по порядку планирования поставок и текущих работ
- Конечный выбор поставщиков необходимого оборудования
- Предварительное согласование договоров на поставку оборудования
- Оптимизция и согласование цен на поставляемое оборудование

- Изучение детализировки поставляемого оборудования с целью дальнейшей оптимизации его итоговой стоимости
- Заключение итоговых договоров

#### **4. Организация поставок оборудования:**

- Согласование и оптимизация графиков платежей
- Согласование графиков поставок оборудования
- Организация и выполнение контроля, обеспечивающего выполнение графиков поставок оборудования
- Оптимизация транспортных маршрутов
- Подбор оптимальных транспортных компаний
- Подготовка и согласование с Заказчиком необходимых документов для транспортировки и таможенной очистки оборудования
- Консультации Заказчика в процессе таможенной очистки оборудования и участие в процессе, в случае проблем, возникших из-за неправильного оформления документов
- Контроль за соответствием реально полученного оборудования по отношению к оговоренному в контрактах оборудованию
- Организация рекламаций в случае недопоставки или поставки оборудования, несоответствующего спецификации контракта

#### **5. Рекомендации по проведению рекламной компании:**

- Рекомендации по созданию рекламных роликов для средств массовой информации
- Рекомендации по оформлению внешних рекламных щитов
- Рекомендации по художественной подсветке зон парка, зданий, входной группы

#### **6. Рекомендации по менеджменту:**

- Оптимизация штатного расписания обслуживающего персонала парка
- Экспертиза должностных инструкций обслуживающего персонала
- Экспертиза инструкций по действиям персонала в нештатных ситуациях
- Экспертиза плана акций и мероприятий в парке, повышающих его доходность
- Организация обучения персонала парка по технике, которая поставлена через Исполнителя

#### **7. Рекомендации по обслуживанию и техническому ремонту:**

- Консультации по техническому обслуживанию оборудования
- Консультации по техническому обслуживанию парка
- Предоставление документов по регламентно-ремонтным работам по технике, которая поставляется через Исполнителя
- Консультации по взаимозаменяемости технических узлов, вышедших из строя, по технике, которая поставлена через Исполнителя

- Консультации по взаимозаменяемости технических узлов иностранного производства, вышедших из строя, на отечественные аналоги по технике, которая поставлена через Исполнителя
- Консультации по отбору подготовке технического персонала для обслуживания оборудования парка по технике, которая поставлена через Исполнителя

#### **8. Установка оборудования в ЦСД:**

- Консультации в процессе осуществления необходимой сертификации полученного оборудования в контакте с представителем Заказчика
- Консультации в процессе установки оборудования по технике, которая поставлена через Исполнителя
- Консультации в процессе опытной эксплуатации установленного оборудования по технике, которая поставлена через Исполнителя

#### **1. Работы, связанные с поставкой и запуском в эксплуатацию игрового оборудования:**

- Подготовка договоров с поставщиками игрового оборудования
- Составление сводного графика финансирования и поставки оборудования
- Контроль над исполнением графика оплаты поставщикам
- Контроль над исполнением графика отгрузки по каждому из поставщиков
- Подготовка договоров с перевозчиками закупаемого оборудования
- Контроль над исполнением графика оплаты услуг перевозчика
- Контроль над исполнением графика доставки по каждому из перевозчиков
- Подготовка необходимой документации для проведения таможенной очистки
- Осуществление таможенной очистки оборудования
- Подготовка перечня оборудования, требующего сертификации
- Осуществление сертификации оборудования
- Сбор и организация хранения документации по оборудованию
- Подбор эксплуатационной документации
- Подбор документации по ремонтно-эксплуатационному обслуживанию
- Определения перечня оборудования, требующего дизайнерского оформления
- Подбор дизайнера и подготовка договоров на дизайнерское оформление оборудования
- Представление эскизов дизайнерского решения на утверждение Заказчику и главному дизайнеру объекта
- Техническое сопровождение и контроль над инсталляцией элементов дизайнерского оформления

- Техническое сопровождение и организация инсталляции элементов дизайнерского оформления
- Определение перечня оборудования, подлежащего установке изготовителем
- Организация и прием персонала изготовителя, который будет занят на установке оборудования, требующего установки изготовителем
- Организация доставки оборудования с таможенного склада на объект
- Организация мест временного (до инсталляционного) хранения оборудования
- Организация установки оборудования, требующего установки изготовителем
- Организация установки оборудования, не подлежащего установке изготовителем
- Организация пробного прогона игрового оборудования
- Организация работ по оформлению рекламаций на вышедшее из строя оборудование
- Организация работ по ремонту вышедшего из строя оборудования (по согласованию с изготовителем)
- Анализ результатов пробного прогона игрового оборудования

## **2. Работы, связанные с устройством инженерных сетей и коммуникаций, необходимых для игрового оборудования и работы с посетителями:**

### **2.1. Электроснабжение:**

- Определение точек подключения планируемого к установке оборудования и подготовка технического задания на проектирование
- Техническое сопровождение и приемка проектной документации (совместно с Заказчиком)

### **2.2. Аудио-визуальные системы центра:**

- Определение номенклатуры систем
- Подготовка технического задания на проектирование
- Поиск проектировщика и изготовителя
- Подготовка договоров на проектирование, изготовление и поставку систем
- Техническое сопровождение и организация инсталляции и ввода в эксплуатацию

### **2.3. Сжатый воздух:**

- Подготовка технического задания на проектирование компрессорных станций и сетей
- Техническое сопровождение и организация приемки проектной документации (совместно с Заказчиком)
- Техническое сопровождение и организация инсталляции и ввода в эксплуатацию

### **2.4. Водоснабжение игрового оборудования:**

- Подготовка технического задания на проектирование
- Техническое сопровождение и организация приемки проектной документации
- Техническое сопровождение и организация инсталляции и ввода в эксплуатацию

#### 2.5. Система оплаты услуг центра посетителями:

- Определение концепции системы оплаты
- Подготовка технического задания на проектирование
- Поиск проектировщика и изготовителя
- Подготовка договоров
- Техническое сопровождение и организация инсталляции и ввода в эксплуатацию

#### 2.6. Компьютерная сеть центра:

- Определение топологии компьютерной сети центра
- Подготовка технического задания на проектирование
- Поиск проектировщика и изготовителя
- Подготовка договоров
- Техническое сопровождение и контроль над инсталляцией и вводом в эксплуатацию

#### 2.7. Освещение и подсветка (перечень работ подлежит определению по согласованию с главным дизайнером в процессе разработки дизайнпроекта)

### 3. Работы, связанные с дизайном помещений:

- Определение объектов дизайна (согласно техническому заданию и проектной документации главного дизайнера)
- Подготовка договоров на изготовление и установку объектов дизайна
- Техническое сопровождение и организация изготовления дизайн объектов
- Организация доставки дизайн объектов
- Техническое сопровождение и организация установки дизайн объектов (совместно с главным дизайнером)

### 4. Организация ремонтно-эксплуатационных работ:

- Организация ремонтно-эксплуатационного подразделения
- Организация материально-технического обеспечения ремонтно-эксплуатационных работ

### 5. Работы, связанные с организацией общественного питания и торговли:

- Разработка принципов технологической взаимосвязи между пищеблоком и пунктами общественного питания
- Разработка системы финансовых отношений с пунктами общественного питания
- Организация розничной торговли центра

**6. Работы, связанные с организацией системы безопасности центра:**

- Определение концепции системы безопасности
- Подготовка технического задания на проектирование
- Поиск проектировщика и изготовителя
- Подготовка договоров
- Техническое сопровождение и организация инсталляции и ввода в эксплуатацию

**7. Подбор и обучение персонала:**

- Разработка штатного расписания
- Разработка должностных инструкций
- Разработка инструкций о поведении персонала в нештатных ситуациях
- Консультации при подборе персонала центра
- Организация курсов для обучения персонала, работающего с посетителями
- Организация курсов по обучению технического персонала центра

**8. Работы, связанные с разработкой фирменного стиля:**

- Разработка концепции фирменного стиля центра (совместно с главным дизайнером)
- Определения перечня фирменных аксессуаров (совместно с главным дизайнером)
- Поиск дизайнеров и изготовителей элементов фирменного стиля (совместно с главным дизайнером)
- Подготовка договоров
- Организация изготовления предметов и аксессуаров
- Приемка предметов и аксессуаров

**9. Составление сетевого графика выполнения работ:**

- Составление сетевого графика выполнения работ в увязке с графиком строительства здания и представление его на утверждение Заказчику
- Подготовка ежеквартальных отчетов Заказчику о ходе реализации сетевого графика
- Оптимизация по согласованию с Заказчиком сетевого графика в соответствии с реально складывающейся ситуацией

**10. Организация рекламной компании (перечень работ подлежит уточнению на завершающей стадии – за 4-5 месяцев до сдачи центра в эксплуатацию):**

- Определение перечня мероприятий рекламной компании
- Разработка заданий на изготовление рекламной продукции и рекламных акций
- Подбор исполнителей и подготовка договоров
- Техническое сопровождение и контроль над изготовлением продукции и проведения рекламных акций

- Приемка рекламной продукции

#### **11. Опытная эксплуатация:**

- Организация презентационных мероприятий (по отдельному плану)
- Опытная эксплуатация в течение месяца
- Подготовка отчета по результатам опытной эксплуатации
- Подготовка акта сдачи-приемки комплекса игрового оборудования в постоянную эксплуатацию

## **ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

### **1. Сводное заключение – резюме проекта - краткие выводы по содержанию отчета**

### **2. Экономический и демографический анализ города:**

- Обзор экономики города - анализ местной экономики и бизнеса, сильные и слабые стороны, основные факторы, определяющие дальнейшее развитие
- Социально-экономический профиль и характеристика демографической ситуации, а также основные факторы, определяющие их дальнейшее развитие
- Трудовые ресурсы - их качество и количество, бизнес-кластеры
- Доступность и транспортная инфраструктура - текущая и прогнозируемая ситуация
- Соотношение местных и иностранных инвестиций в экономику города

### **3. Анализ ограничений и возможностей участка:**

- Местоположения территории (описание, видимость)
- Доступность (настоящая и будущая) - в частности, возможности для изменения транспортных путей
- Имидж и профиль прилегающей к участку территории
- Планы местных властей касательного данной территории / разрешенные виды использования (в т.ч. на основании Генплана развития города до 2020г.)
- Известные ограничения, влияющие на застройку территории

### **4. Анализ рынка развлекательных и игровых помещений с иными сочетаниями помещениями:**

- Анализ существующего и ожидаемого предложения развлекательных помещений с точки зрения объема, местоположения и класса
- Сравнение предложения развлекательных игровых помещений в городе и других сопоставимых городах с точки зрения их экономики и деловой среды

- Ретроспективный анализ спроса и тенденций поглощения развлекательных, торговых и гостиничных помещений в зависимости от местоположения, вида, функционального назначения и источника спроса (российские или международные компании, по секторам экономики)
- Комментарии в отношении структуры существующего спроса и прогноз его динамики в будущем с точки зрения объема, предпочтений по местоположению и классу
- Определение основных факторов, которые будут определять спрос в будущем - на основе анализа динамики изменения экономики города и ее сравнения с историческими тенденциями роста других опоставимых городов
- Анализ динамики арендных ставок на качественные развлекательные и игровые помещения, сравнение арендных ставок города с другими сопоставимыми городами и прогноз динамики ставок аренды в среднесрочной перспективе
- Ставки капитализации и основные тенденции, определяющие инвестиционную активность.

#### **5. Анализ конкурирующих проектов, существующих и заявленных:**

- Местоположение
- Наименование компании – девелопера
- Рыночные сегменты
- Установление рыночной позиции
- Размер арендуемой либо используемой площади
- Количество парковочных мест
- Арендные ставки
- Информацию относительно имеющихся свободных площадей
- Краткий анализ сильных и слабых сторон проекта

#### **6. Приведение международных сравнений:**

- Общий обзор проектов-аналогов (местоположение, размер, функциональное использование, обеспеченность паркоместами и т.п.)
- Застройщики/инвесторы по проектам-аналогам
- Команда архитекторов
- Сроки выполнения и конечная стоимость в общих чертах
- Новизна, привнесение новых элементов
- Наиболее эффективные подходы к строительству
- Наиболее эффективные подходы к продвижению проектов на рынок
- Основные достижения и упущения

#### **7. Разработка концепции:**

- Инвестиционные критерии Заказчика
- Разработка концепции развлекательной составляющей комплекса, а именно: внешний дизайн здания, размеры помещений, их



функциональная направленность и дизайн, дополнительные удобства, парковка

- Оптимальное расположение различных типов функционального использования на территории
- Организация пешеходных и транспортных потоков, общей пропускной способности объекта и возможности обеспечения планируемого уровня посещаемости
- Определение зон общественного назначения
- Определение и размер торговых зон
- Детализация концепции Объекта:
  - Определение фазирования строительства
  - Стадии реализации Проекта
  - Общие параметры будущей концепции (включая пятно застройки, общую площадь Объекта, количество зданий, размер типового этажа, высотность зданий, планировку участка, плотность застройки, количество, тип, размер и пропускную способность каждого, из предлагаемых компонентов)
  - План развлекательной части Объекта, анализ и определение масштабов игровых площадей на каждом этаже
  - Концептуальный мастер-план взаимодействия аттракционов, точек розничной торговли и точек общепита
  - Определение технических помещений, помещений для персонала, администрации
  - Организация доступа
  - Коммерческие условия

## **8. Классификация и позиционирование объекта (swot - анализ)**

### **9. Бюджет строительства:**

- Расчет бюджета строительства на основании собственных исследований Консультанта:
  - Расходная часть проекта (с максимально возможной для Консультанта детализацией)
  - График выполнения проекта (с максимально возможной для Консультанта детализацией)

### **10. Базовый финансовый анализ:**

- Финансовая модель проекта
- Возможный подход к финансированию девелопмента
- Оценка эффективности проекта, определение основных финансовых показателей проекта, расчет чистой приведенной стоимости (NPV) и внутренней нормы доходности (IRR)
- Прогноз ставок капитализации при выходе из проекта (возможные группы инвесторов)

- Возможные сценарии развития проекта (пессимистический, реалистический, оптимистический), матрица чувствительности проекта (факторы: стоимость строительства, ставки аренды, и др. параметры по согласованию с Заказчиком).