

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Проекта «Башня-флагшток «РОССИЯ»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА

Предполагаемый проект «Башня-флагшток «РОССИЯ» высотой 110 метров – вертикальная структура с функциями, туристического и культурно-развлекательного характера (далее – проект).

Предлагаемый проект, являясь частью индустрии отдыха и развлечений, будет относиться к типу «вертикальных объектов» (обзорных вышек). Обзорная вышка позволяет рассматривать объекты и события издали со всех сторон. Обычно обзорные вышки имеют высоту не менее 20 метров (65 футов) – мы предлагаем 60 метров - и строятся из камня, железа, стали или дерева.

- *Обзорные вышки* обычно рассчитаны, прежде всего, на обслуживание туристов. Цель такого рода усовершенствований – заставить клиентов задержаться и провести больше времени на обзорной галерее. Существует огромное разнообразие архитектурных решений, вариантов внутренней и внешней отделки подобного рода сооружений.

АНАЛИЗ СЕКТОРА РЫНКА

- Первая современная башня – *Эйфелева башня в Париже (Франция)*. Башня была завершена в марте 1889 года.
- «АрселорМиттал Орбита» – смотровая башня высотой 377 футов - Олимпийский парк в Стратфорде, Лондон.
- и другие.

Современная башенная индустрия многообразна. Сегодня башня – это не просто место обзора живописных районов. Для каждой башни в мире крайне важны особенности, которые каждый год будут привлекать гостей, такие как торговые центры, рестораны, выставочные залы и концертные площадки.

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- В данной индустрии для привлечения туристов важны несколько аспектов, и большинство башен (если не все) и вертикальных конструкций успешно их использует.
- *Для достижения эффекта башня должна выделяться своей высотой на фоне окружающих сооружений.*
- *Основная причина посещения башни – общественные обзорные галереи.* Во всех башнях и высоких зданиях есть как минимум один уровень, где люди за деньги могут насладиться видом окрестностей. На многих башнях доступ открыт на несколько уровней, включая возможность обзора на открытом воздухе в дополнение к закрытым галереям, или же уникальный стеклянный пол.
- *Один из аспектов привлечения гостей – рестораны.*

- *Башни используются в качестве эффективных информационных платформ.* Во всем мире компании, занимающиеся управлением башен, часто сдают в аренду площади организациям теле- и радиовещания.
- *Для башен характерна статистическая предсказуемость.* В данной индустрии относительно небольшое количество участников. Так, большинство существующих объектов с вертикальной структурой являются членами Всемирной федерации высотных башен. Это международная ассоциация монументальных объектов, работающая на развитие международного осознания и поиска возможностей получения международной поддержки.
- *В новых башнях должно быть больше различных аттракционов для привлечения гостей,* интересные факты о самой башне, фильмы о территории, окружающей башню, и объектах, которые можно увидеть с ее смотровой площадки.

КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ

- *Климат.* Башни и сопутствующие функциональные возможности главным образом ориентированы на семью и, соответственно, на традиционный сезон отпусков. Вид, открывающийся с обзорных галерей, в ясную погоду более полный и красивый. При проектировании и строительстве башни необходимо учитывать ключевой фактор – скорость ветра. Башня должна выдерживать большую ветровую нагрузку, чем та, которая характерна для ее географической зоны.
- *Демографический профиль.* Концепция и план осуществления проекта должны сочетаться с демографическим профилем его целевого рынка. Демографический профиль включает в себя уровень дохода, возрастное распределение и психологию (вкусы, предпочтения и т.д.) целевого рынка.
- *Экономический шок.* Значительные изменения в национальной и местной экономике могут повлиять на кратковременные перспективы. Недавний всемирный экономический кризис не был исключением. Развлекательная сфера сейчас снова возвращаются к состоянию стабильности.
- *Надлежащая капитализация.* Если туристическая достопримечательность не имеет соответствующей капитализации, то ставку необходимо делать на то, что на одного человека будут приходиться большие расходы, и на высокий уровень посещаемости. Без наличия этого сочетания, проекту будут не под силу капиталовложения, необходимые для обеспечения повторных посещений публики. При соответствующей капитализации на проекте генерируется адекватный уровень потока денежных средств для обеспечения повторного инвестирования и привлекательной рентабельности инвестиций.
- *Расположение.* Расположение – один из самых важных факторов. С тех пор как результаты исследований показали, что близость к населению, активному на рынке, повышает потенциал повторных посещений, поиск правильного расположения всегда будет первоочередной задачей. Расположение башни должно также обеспечивать захватывающий вид, поскольку основная причина посещения башни людьми – это желание увидеть окружающий мир со смотровой площадки. Этот фактор, важный для индустрии, обсуждается в следующем разделе настоящего обоснования.
- *Экономика.* Проект, прошедший испытания, задуманный и спланированный в соответствии с размерами и демографическим профилем своего рынка, а также имеющий надлежащее управление, часто имеет все шансы получения денежного потока от операционной деятельности (EBDIT – доходы до отчислений на амортизацию и налоги) с доходом от 25 до 60%. Такой большой разброс обусловлен

взаимодействием нескольких факторов, включая демографический профиль рынка, операционный рычаг проекта и число альтернативных развлекательных предложений на рынке.

БУДУЩЕЕ

- Сегодняшние социальные элементы имеют прямое отношение к тенденциям будущего, формирующим индустрию:
- **Повышение роли высоты.** Башни, строящиеся в наши дни, волей-неволей должны быть выше, чем когда бы то ни было. Предполагается, что в следующем столетии здания и башни продолжат сильно увеличиваться в высоту.
- **Капиталовложения в высокие технологии и новые возможности.** В будущем все большее распространение будут приобретать интерактивные и коллективные развлечения. С тех пор, как виртуальная реальность, различные имитаторы и технологически продвинутые игры стали общедоступными, потребители стали более искушенными, требуя все большей изощренности в развлечениях. Тот факт, что существующие башни и вертикальные монументы включают в свою программу подобные досуговые мероприятия, свидетельствует о том, что спрос подобного рода уже преобладает на рынке.
- **Преобразования, вызванные демографическими изменениями.** Все досуговые мероприятия должны также учитывать нужды стареющего населения. Развлечения больше не ассоциируются только с детьми и подростками, они все больше акцентируют внимание на активных людях пенсионного возраста. Естественно, это сильно повлияет на каждый аспект планирования и управленческой деятельности, включая ориентацию на более здоровую пищу, дополнительные зоны отдыха, обеспечение большего количества мест для сидения и более крупные указатели. Башни должны ответить на этот вызов, включив полный доступ в планирование и текущую деятельность. Потребуется модернизация удобств: расширение дверей, туалеты с удобным доступом и коридоры для входа на этаж, чтобы каждый смог попасть в места развлечений.
- Из этого обзора видно, что башенная индустрия развивается в ускоренном темпе. **Проект, судя по всему, вливается в эту волнующую индустрию в очень удачное время.**

ПРИМЕРЫ НЕКОТОРЫХ БАШЕН, ОБЪЕКТОВ С ВЕРТИКАЛЬНОЙ СТРУКТУРОЙ

Глазго Тауэр, Глазго, Шотландия.

- Высота башни составляет 127 метров (417 футов). В настоящее время это самое высокое отдельно стоящее сооружение в Шотландии. Она входит в Книгу рекордов Гиннеса, являясь самой высокой башней в мире, вся конструкция которой может вращаться на 360 градусов. Конструкция не имеет соединения с основанием, что позволяет ей вращаться по ветру под управлением компьютера.

Башня Тайгер Скай Тауэр, Сентоза, Сингапур.

- Tiger Sky Tower, ранее известная как Карлсберг Скай Тауэр, – самая высокая отдельно стоящая смотровая башня в Сингапуре. Она расположена на Сентозе, и ее высота составляет 110 метров (361 фут). С ее вершины открывается вид на остров Сентоза и Сингапур. Большая кабина в форме диска со стеклянными окнами, рассчитанная на 72 человека, медленно вращается по мере подъема на башню. Башня открылась в феврале 2004 г. Башня открыта ежедневно с 9 утра до 9 вечера.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРИ ВЫБОРЕ УЧАСТКА

Доступность для посетителей

- Расположение, доступность и визуальное воздействие – три из наиболее важных элементов ликвидности любой проектной площадки. Плохое местоположение может привести к пропорционально высоким рыночным расходам. Такие моменты, как расстояние от места жительства населения, простота зрительного образа, а также доступ к участку уже упоминались, как крайне важные критерии для проекта.
- Другие значительные и одинаково важные требования, которым удовлетворяет участок, и которые внесут свой вклад в успех проекта:
 - участок, доступный для ближайшего сообщества и региона.
 - участок, на котором семьям предлагается безопасная, чистая и здоровая среда для отдыха и развлечений.
 - участок, который предлагает простоту деятельности.
 - участок, привлекающий для трудоустройства специалистов.

Требования к инфраструктуре

- Сооружения и доступность, производительность и стоимость необходимого расширения каждого из них может значительно повлиять на успех или жизнеспособность проекта. Необходимо, чтобы проектная площадка не имела больших проблем с обустройством участка и удобствами (электричество, вода, канализация и т.д.). Данное обоснование предполагает, что все основные требования по инфраструктуре, необходимой для функционирования проекта, будут удовлетворены в оптимальный срок.

Топография участка

- Топография также имеет значение для разработки проекта. Топографию необходимо учитывать для всего проекта, так как она влияет на обзорность участка, что в свою очередь оказывает воздействие на восприятие проекта.

Климат.

- Климат – еще один фактор, который может оказать значительное воздействие на проект.
- Два фактора – средняя температура и среднее количество осадков – также прошли сравнение с другими рынками, на которых успешно существуют башни.

МЕСТНЫЙ РЫНОК

Определение рынка местных жителей, поддерживающих проект

- Как говорилось ранее, желание посещать места развлечений уменьшается по мере увеличения расстояния между местом жительства и местом расположения объекта. Поэтому места проведения досуга обычно располагаются, учитывая расстояние от проектной площадки. Поскольку зачастую рынок местных жителей определяется расстоянием, бывают случаи, когда он определяется разными способами в зависимости от имеющихся вспомогательных данных.

ТУРИСТИЧЕСКИЙ РЫНОК

Исследование туристического рынка

- Исследование туристического рынка – критический элемент любого анализа места проведения досуга. В случае с проектом предполагается, что подавляющее большинство посещений придется на долю туристического рынка. По этой причине очень важно исследовать такие стороны туристического рынка, как прибытия, расход средств, структуру распределения и другие ключевые характеристики, которые могут оказать влияние – положительное или отрицательное – на потенциальный успех проекта.

Прогнозируемое распределение посещаемости

- Предполагается, что «Башня-флагшток «ПОБЕДА» будет открыта круглый год. Что касается часов работы, рекомендуется, чтобы проект был открыт с 9:00 до 0:00.
- При месячном распределении за пиковый сезон принимается период с **мая по октябрь**. Предполагается, что в течение этих месяцев на посещаемость придется **77%** годового объема.

Табл. 1

Месяц	Выходные дни	Будние дни	Всего рабочих дней	Месячный Процент посещаемости
январь	8	23	31	2%
февраль	8	20	28	3%
март	10	21	31	5%
апрель	8	22	30	8%
май	8	23	31	12%
июнь	10	20	30	13%
июль	8	23	31	14%
август	9	22	31	14%
сентябрь	9	21	30	13%
октябрь	8	23	31	11%
ноябрь	9	21	30	4%
декабрь	9	22	31	3%
Итого	104	175	365	100%

- С учетом *Прогноза прибытия и ухода*, предполагается, что в комплексе за день будет два пиковых периода. Первый – с 10 до 13 часов, второй – с 18 до 20 часов. Эти периоды связаны с предполагаемым временем обеда. Эти примеры прибытия и ухода предполагают среднюю продолжительность посещения более двух часов (2,1 ч.).
- Предполагается, что самый пиковый час на проекте будет с 13 до 14, при этом ожидается присутствие 23% человек.

Требования к парковке

- Требования к парковке определяются предположительным числом посетителей, пользующихся различными видами транспорта, средним числом пассажиров в транспортном средстве, периодом пиковой посещаемости и средним количеством квадратных метров, необходимых для каждого вида транспортного средства.

Требования к главному входу

- Требования к главному входу напрямую зависят от числа посетителей в пиковые часы прибытия. В проекте необходимо учесть адекватные средства для обслуживания этого количества посетителей, предлагаемую пропускную политику и систему выдачи этих пропусков (входных билетов).

Требования к лифтам

- Требования к лифтам определяются на основании производительности лифтов в аналогичных смотровых башнях.

Требования к местам общественного питания

- Вместимость мест общественного питания обычно рассчитывается так, чтобы можно было разместить посетителей в пиковые часы. Предполагаемое число мест и площадь определяют размер места общественного питания.

Торговля

- Пространство, необходимое для торговли, это функция предполагаемого общего дохода с торговли, поделенного на стандартный валовой доход с квадратного метра.

Требования к туалетным комнатам

- Требования к туалетным комнатам большинства аттракционов определяются числом человек на проекте в пиковые периоды. Согласно стандартам индустрии, один прибор (туалет) предназначается для 65-100 человек. Количество приборов, которое в итоге устанавливается, обычно превышает местные или региональные требования. Окончательное соотношение туалетов к умывальникам (включая оборудование для инвалидов) можно определить при помощи обычного соотношения, предписываемого законом для данной территории.

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

Краткий обзор

- При проведении финансового анализа проекта будут использованы данные по прибыли и эксплуатационным расходам на других объектах отрасли, особенно объектах с вертикальной структурой. Прогноз будет сделан, исходя из текущей концепции проекта и прогнозов посещаемости, и будет отражать финансовую и экономическую жизнеспособность проекта.
- Стоимость развлечений и мероприятий, а также ценовая политика являются определяющими в отношении того, сколько денег потратит посетитель развлекательного объекта. Разнообразие предлагаемых развлечений, а также то, насколько они подходят целевым группам потребителей, определяет стоимость развлечений. Как правило, с ростом стоимости развлечений растет уровень посещаемости и доходности.
- Доходность всех объектов в сфере досуга и развлечений зависит от эффективного удовлетворения потребностей рынка, без чего потенциал доходности не будет реализован.
- Принятая ценовая политика играет ключевую роль в восприятии объекта общественностью. Если за установленную цену посетитель не будет получать соответствующих по стоимости услуг, общественность решит, что посещать объект не стоит.
- Что необходимо принять во внимание при определении стоимости входного билета:
 - Цена должна быть достаточно привлекательной, чтобы обеспечить высокую посещаемость;
 - Желание создать впечатление, что это стоит потраченных денег;
 - Цель добиться повторной посещаемости;
 - Необходимость сделать объект максимально привлекательным для всех возрастных групп и семейного посещения.

Таблица 2: «Предполагаемое количество посетителей»

Категория	1-й год 2017	2-й год 2018	3-й год 2019	4-й год 2020	5-й год 2021
Посещаемость в год	823.755	837.585	852.005	867.010	882.650

- В итоге следует отметить, что проект может быть доходным, если будут учтены все расчеты и параметры, которые влияют на результаты.

Внутренняя норма доходности может быть равна 30 %

Наиболее благоприятным местом для размещения «Башни-флагштока «РОССИЯ» является **город-курорт Сочи**, ввиду государственной и общественной значимости, территориальной доступности и высокой туристической привлекательности.