



AVENUE-APART на Малом

г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О.,
дом 54, корпус 2



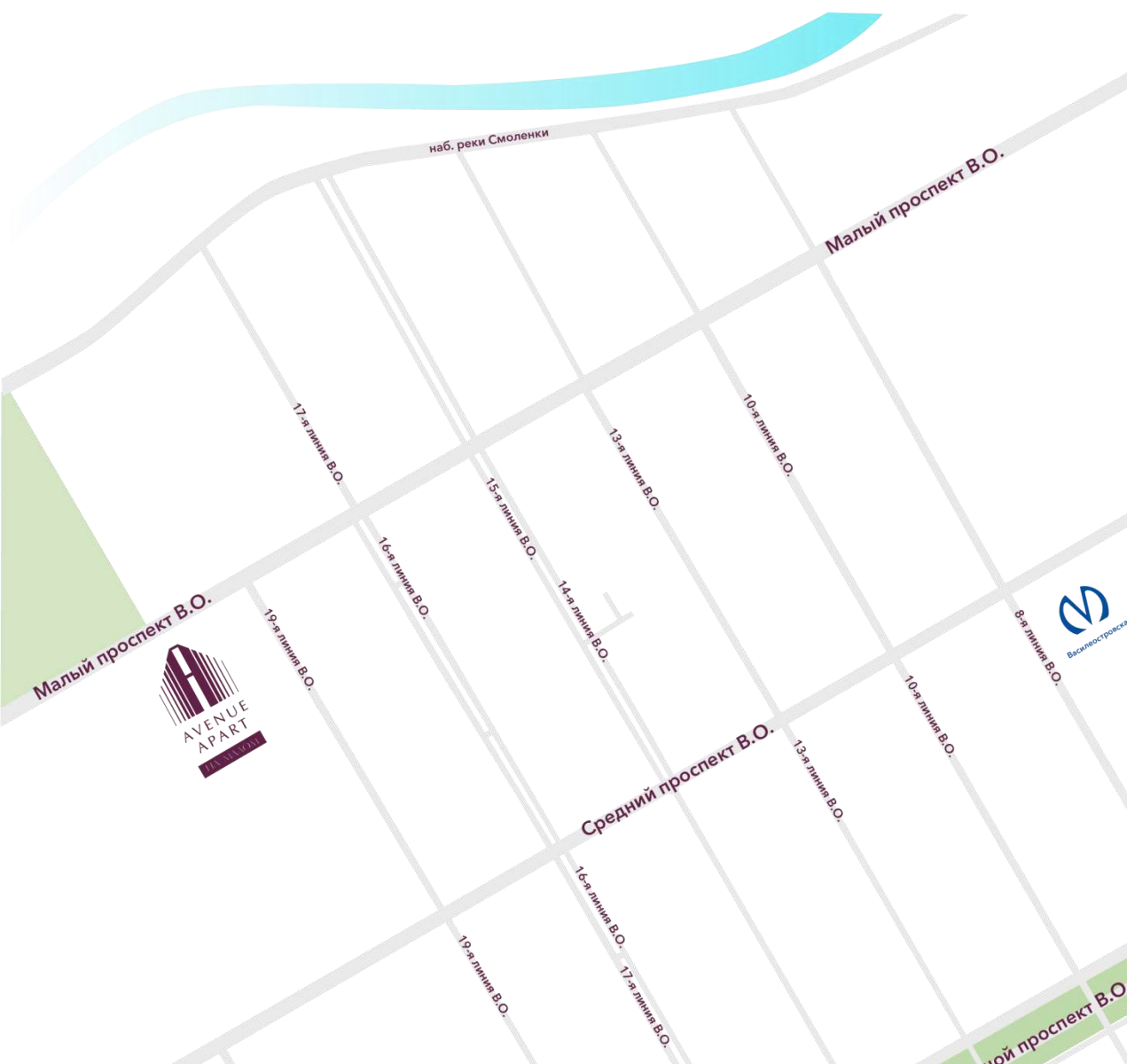
AVENUE
APART

НА МАЛОМ

Местоположение

+7 (812) 467 45 05

ОТДЕЛ ПРОДАЖ | 9:00 - 21:00



Малый проспект В.О., 54, корпус 2, литер А1,
Санкт-Петербург, 199178

До ближайших станций метро
Василеостровская 15 минут (1 км),
Приморская 20 минут (1,5 км) пешком.

Комплекс апартаментов расположен
в сложившемся квартале с развитой
инфраструктурой.

Поблизости действует 3 детских сада,
гимназия, 4 школы, Драматический театр,
больница, несколько спортклубов, бассейн.

В радиусе 1-2 км
находится множество торгово-
развлекательных центров, в 2 км расположен
музей «Эрарта», 3 км до Гавани и нового
культурного пространства «Порт Севкабель».

О проекте

+7 (812) 467 45 05

ОТДЕЛ ПРОДАЖ | 9:00 - 21:00



«AVENUE-APART на Малом» новый апарт-отель бизнес-класса в Василеостровском районе Санкт-Петербурга от ГК «Бестъ».

В комплексе 10 этажей, 317 апартаментов, подземный паркинг на 48 машиномест.

Площадь земельного участка 3 638 кв.м.

Площадь застройки - 2 104 кв.м.

Студии от 27 кв.м.

Апартаменты с одной спальней от 33 кв.м.

Все апартаменты сдаются с полной дизайнерской отделкой, оборудованы кондиционерами, кухней со встроенной техникой, ванной комнатой с сантехникой.

Расчет минимальной доли озелененной территории земельного участка

В соответствии с Приложением №8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 №550, для вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» применяется минимально допустимая площадь озеленения земельных участков (15% земельного участка)	Требуется 15% от территории земельного участка (кв.м.)	Размещено 23% в границах земельного участка (кв.м.)
	546	837

О проекте

+7 (812) 467 45 05

ОТДЕЛ ПРОДАЖ | 9:00 - 21:00



Инфраструктура:

Reception и консьерж-служба
Подземный паркинг на 48 машиномест
Атриум
Ресторан
Отдельные кладовые на каждом этаже
Центр детского дополнительного образования
«Школа Бенуа»

Интерьеры:

Интерьеры AVENUE-APART на Малом продолжают концепцию интеграции скандинавского стиля в дизайне с учетом адаптации под арендный бизнес. Им характерны лаконичные линии, геометрические формы, функциональное зонирование, использование естественного освещения и самых качественных и долговечных материалов.

Архитектура:

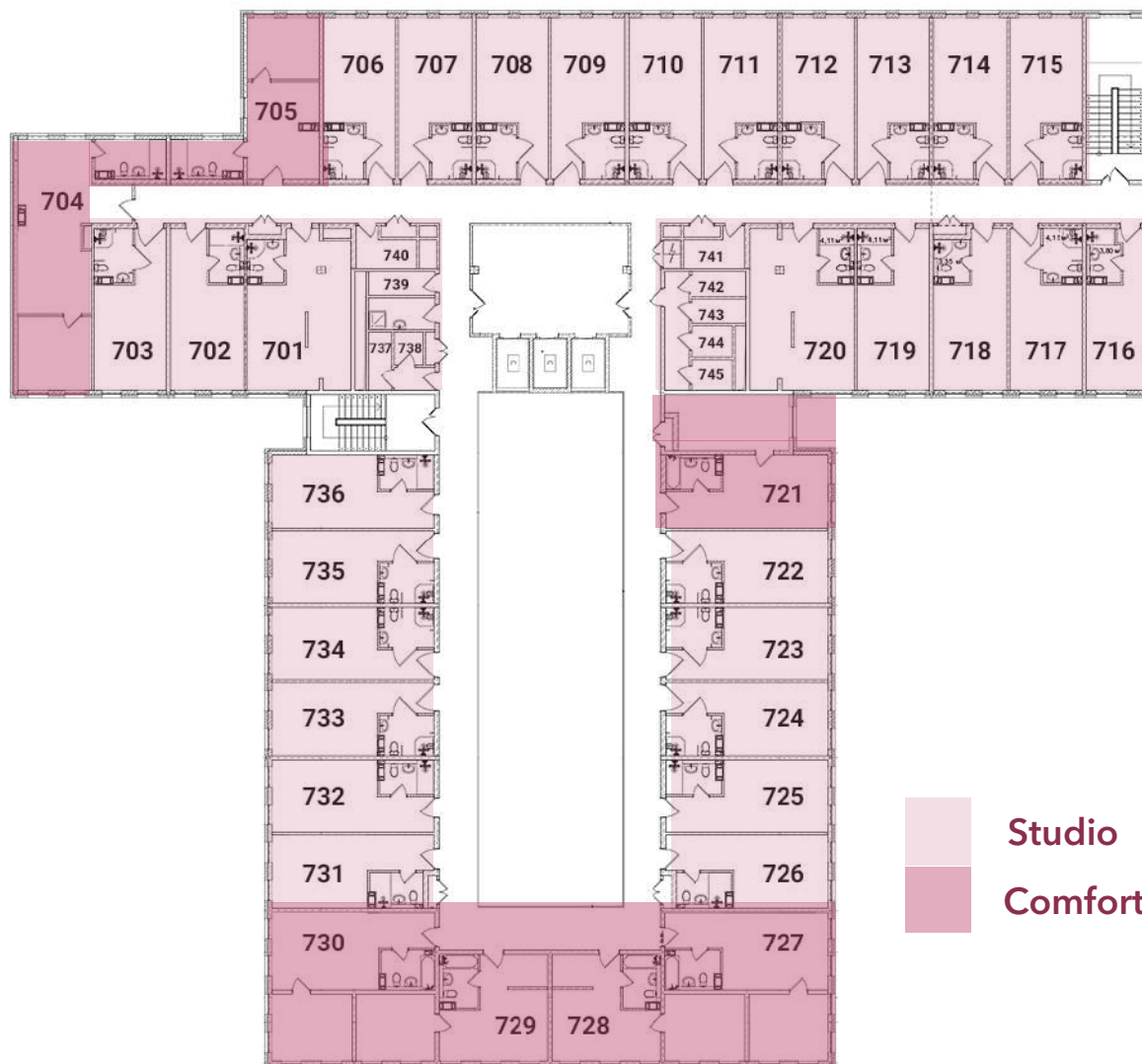
В основу композиции при оформлении фасадов заложены принципы функционализма с использованием чистых геометрических форм. Фасады характеризуются строгой геометрией, лаконичностью форм и монолитностью внешнего облика. В основе цветового решения лежат три контрастных цвета, которые дополняют друг друга, подчеркивают величину здания и акцентируют внимание на апарт-отеле.



План типового этажа

+7 (812) 467 45 05

ОТДЕЛ ПРОДАЖ | 9:00 - 21:00



На первом этаже комплекса расположены коммерческие помещения.

На типовых этажах со 2-го по 9-ый расположены апартаменты, на каждом этаже 36 номеров и 9 индивидуальных кладовых.

На 10-м этаже 29 номеров, часть из которых имеет неостекленные террасы.

В здании будет реализована атриумная система с крытым двором, вокруг которого размещены апартаменты, связанные с ним через открытые галереи.

Лифтовое оборудование будет представлено немецкими лифтами компании Schindler в количестве трех штук и грузоподъемностью 1000 кг. Одна из стен лифтовой шахты будет заменена на сплошное панорамное остекление.

Преимущества апарт-отеля

AVENUE-APART на Малом продолжает сеть современных апартаментов с предоставлением гостиничного сервиса.

СЕРВИС И УСЛУГИ



Консьерж
сервис



Подземный
теплый
паркинг



Уборка
апарта-
ментов



Room
- сервис



Аренда
кладовых



Визовая
поддержка



Охрана



Трансфер



Аренда
велосипедов



wi-fi



Завтраки



Камера
хранения

Благодаря сервисным службам, системам диспетчеризации, видеонаблюдения, контроля доступа и охранной сигнализации проживание в апарт-отеле будет не только комфортным, но и безопасным.

Управление и эксплуатация



Управление и эксплуатацию апарт-отелем осуществляет профессиональная управляющая компания «МТЛ. Управление недвижимостью».

Какие программы доходности?

В апарт-отеле «AVENUE-APART на Малом» предусмотрена программа доходности по сдаче номеров в **долгосрочную** аренду (от 30 дней; в формате квартиры в аренду).

На объекте не предусмотрено программы гарантированной доходности или программы обратного выкупа.

Управляющая компания рассчитывала программы доходности на **основе реального опыта управления апарт-отелями** и так как наше вознаграждение - процент от дохода собственника, то УК заинтересована качественно и постоянно сдавать номера. За счет отсутствия программ гарантированной доходности, УК будет наиболее стимулирована под эффективную сдачу и выполнение существующих программ.

Программа доходности

2-3 год после сдачи

Первая программа доходности при сдаче в долгосрочную аренду (от 1 месяца)

	Studio	Comfort
Площадь апартаментов, кв.м.	27,10	43,00
Стоимость апартаментов всего, руб.	3 417 120,00	4 567 000,00
Средний ДОХОД (1 месяц / год)	37 000,00	50 000,00
Средний РАСХОД (1 месяц/год)	6 111,90	9 133,16
Вознаграждение УК (10%), руб./мес.	3 700,00	5 000,00
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: *	2 411,90	4 133,16
- Членские взносы в кооператив, руб./мес. (из расчета 102 руб./м2)	2 411,90	4 133,16
- Электричество, руб/мес.		
- Тепловая энергия, руб/мес		
- Вода, руб/мес.		
- Интернет,TV		
Прибыль до уплаты налогов	30 888,10	40 866,84
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов	12,1	10,8

*Эл-во, вода, тепло, интернет и ТВ за счет арендатора

Сервисные услуги от УК



- **Reception:** касса и администратор службы приема с 8 до 23 ежедневно. При ночных заселениях помогает служба охраны (охранники будут являться вторыми администраторами). Услуги мини-офиса на Reception. Ответы на вопросы и помощь гостям, собственникам, посетителям, оплата коммунальных услуг, аренды - централизованно через службу ресепшн. Персональные менеджеры для собственников.

- **Охрана 24/7**

- **Клининг** (по запросу)

- **Техническая служба:** общедомовое имущество и аварийные работы - постоянное обслуживание; дополнительные работы в номерах (в формате «муж на час») - по запросу.

Управляющая компания контролирует подрядчиков (тех. службу, клининг, охрану) с целью повышения уровня сервиса.

Наличие централизованного управления позволяет минимизировать риски связанные с работой данных служб (порча, хищение и т. д.).

Почему бы тогда не купить квартиру под сдачу?



Системный апарт-отель позволяет:

- Изначально построен так, чтобы учитывать интересы гостей и быть привлекательным и конкурентоспособным для сдачи;
- УК берет на себя заботы по привлечению гостей, их обслуживанию, документообороту, контролю, выплатам и, частично, определенные расходы;
- УК работает с корпоративными клиентами и привлекает бизнес- и тур- группы, которым нужно комплексное обслуживание;
- УК имеет свои стандарты и технологии для повышения эффективности работы объекта и привлечения гостей.



TOWER GROUP

International Real Estate Agency

towergroup.one

info@towergroup.one

+7 (812) 467 45 05

Санкт - Петербург, ул. Беринга, д.1