

5 лет спустя:

Как правильно выбрать
инвестиционные апартаменты для Клиента?
Для Клиента - как для себя.

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов Петербурга.

Федоров Владимир

Соорганизатор мероприятия – ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО
ПЕТЕРБУРГА

Конференция «Инвестиции в недвижимость»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда.

$$R = (r - g) \times \left\{ \frac{(1 + r)^n - (1 - l) \times (1 + g)^n}{(1 + r)^n - (1 + g)^n} \right\}$$

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОДУКТ.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



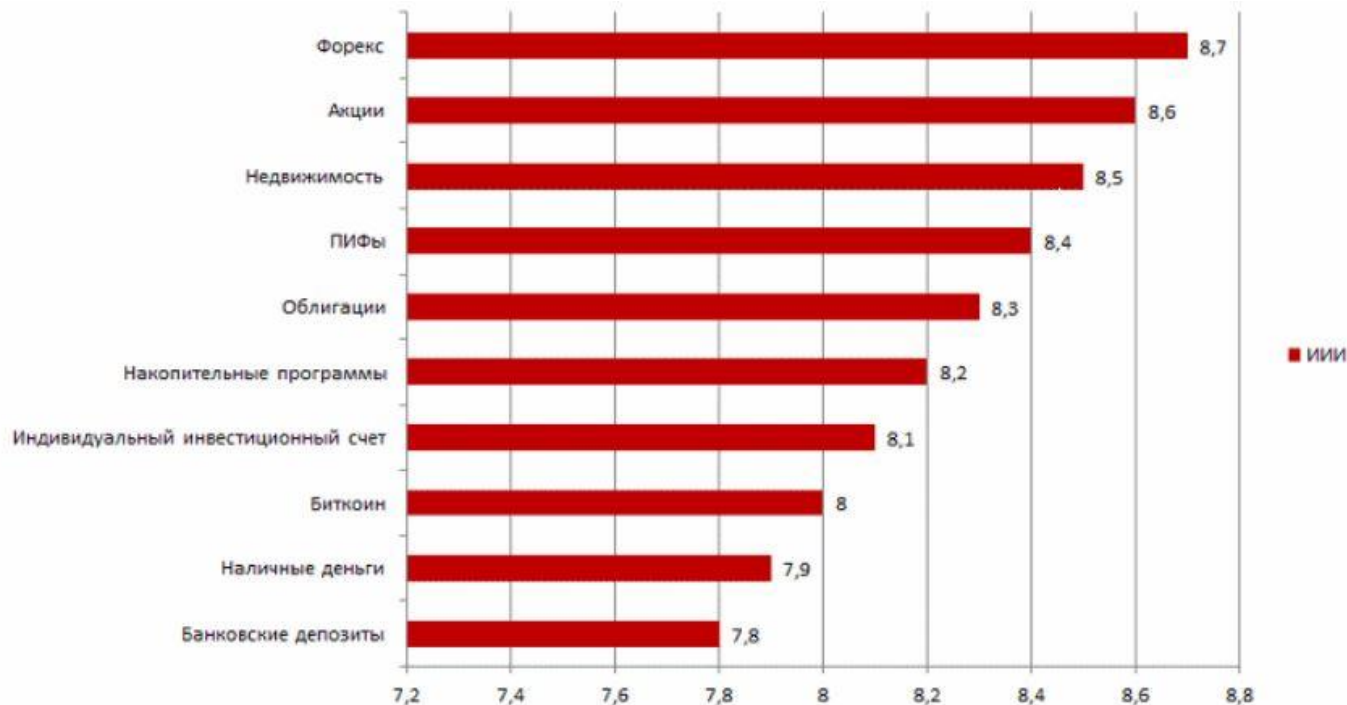
Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОДУКТ.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ





ПРЕДПОСЫЛКИ К ВОСТРЕБОВАННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОДУКТА:

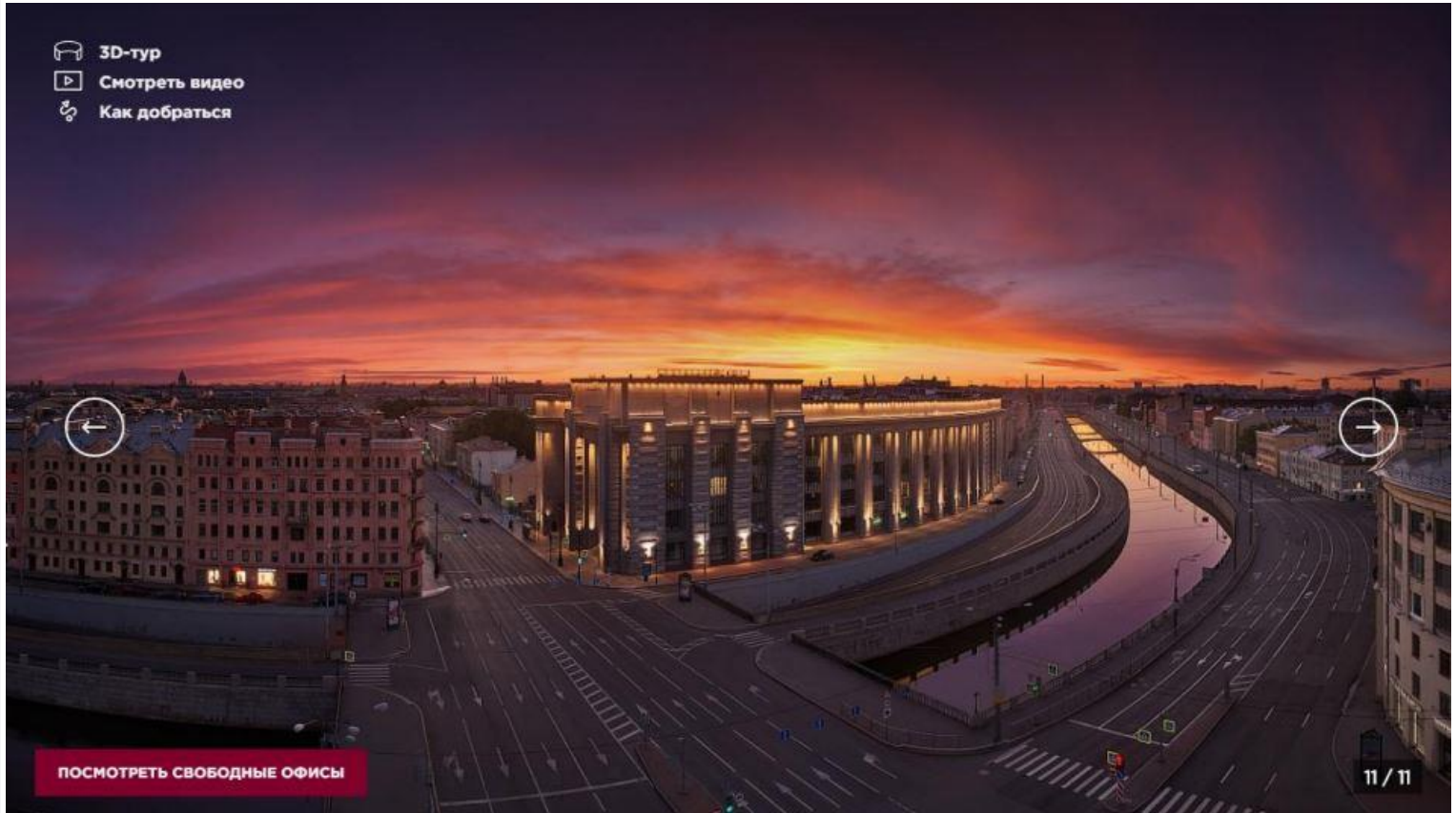
- **Перспективы развития общества и его отдельных групп:** социальные тренды.
- **Изменение экономической ситуации:** состояние и перспективы развития.
- **Улучшение градостроительной политики:** состояние и перспективы развития городской среды.
- **Развитие социальной и коммерческой инфраструктуры, общественных пространств:** требования, возможности и выгоды.
- **Многофункциональность «3 в 1»:** живем, работаем, отдыхаем.
- **Трансформация сегментов рынка недвижимости:** квартиры и апартаменты, общие возможности и выгоды.
- **Решение вопросов проживания / жилищный вопрос:** стоимость и доступность недвижимости.



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Инвестиционные продукты.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

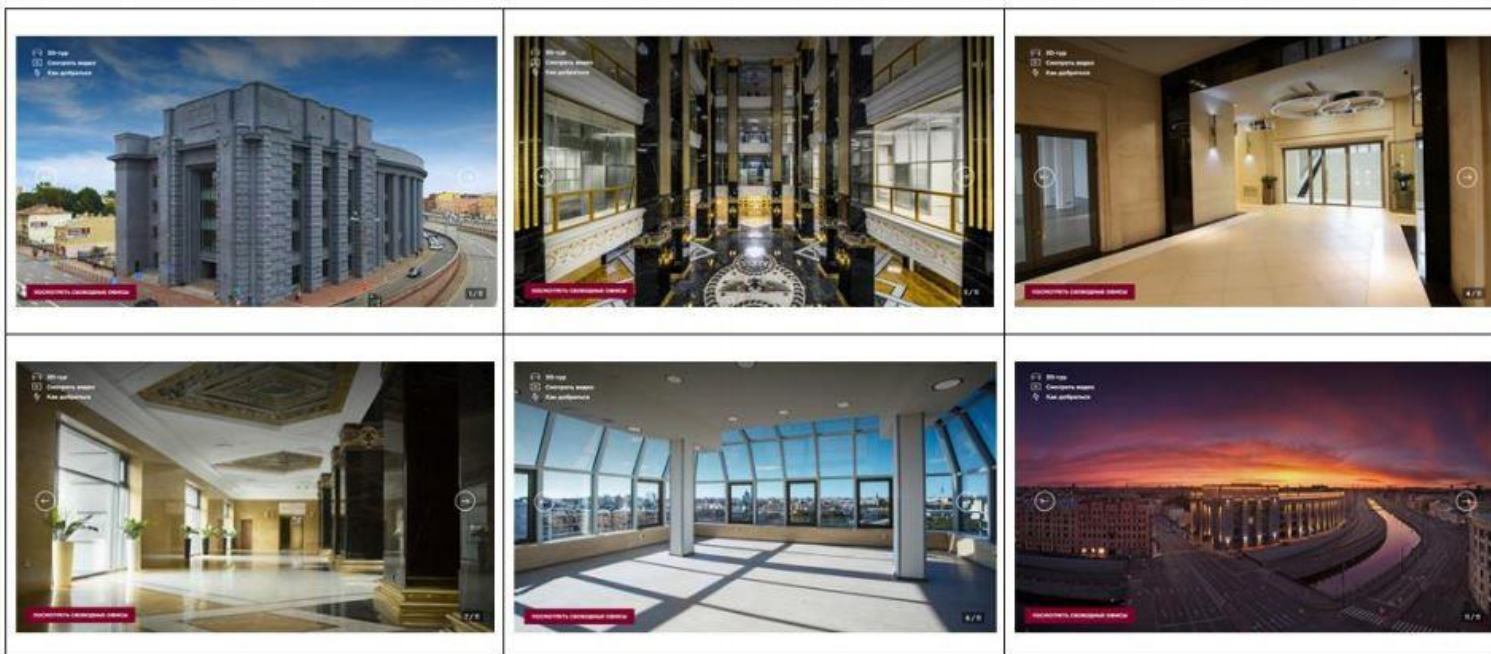
Инвестиционные продукты.

ПУЛКОВО
СКАЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Инвестиционные продукты.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

<p>Московский проспект, д. 60</p> <p>Бизнес-центр премиум-класса располагается в уникальной локации на пересечении Московского проспекта и Обводного канала, откуда удобно добраться как до центра города, так и до динамично развивающейся зоны аэропорта Пулково. Здание бизнес-центра – памятник архитектуры, построенный в 30-х годах прошлого века. После реконструкции сохранены исторические элементы, а площади оптимизированы для максимально комфортного размещения офисов.</p> <p>Впечатляющие архитектурные формы и высококачественное оформление интерьеров просторных светлых офисов и атриума отражают статус компании-арендатора. В здании установлены передовые инженерные системы. Управляющая компания обеспечивает все условия для удобства работы арендаторов: круглосуточную охрану, просторную охраняемую парковку, качественный клининг и высокоскоростной доступ в интернет.</p> <p>В шаговой доступности от Бизнес-центра находится станция метро «Фрунзенская».</p>	<p>Преимущества бизнес-центра</p> <ul style="list-style-type: none"> • Уникальное местоположение, удобная транспортная доступность • Выразительный дизайн интерьеров и архитектура • Удобные планировки, высококачественная отделка помещений • Высокий уровень обслуживания, профессиональная управляющая компания • Парковочные места на охраняемой автомобильной стоянке • Статус охраняемого памятника архитектуры
<p>Технические характеристики</p> <ul style="list-style-type: none"> • Вентиляция: приточная, вытяжная, приточно-вытяжная система • Кондиционирование: VRF система • Отопление: центральное • Энергоснабжение: 1206 кВт • Высота потолка от перекрытия до перекрытия: 4,2 - 5,8 м • Шаг колонн: 3,5 м; 7 м • Материал внешних стен: фасадная терразитовая штукатурка (линейный и бриллиантовый руст) • Предоставляемое электричество: 50-70 Вт/м.кв. • Лифты: 1 OTIS - 400 кг, 4 OTIS - 1000 кг, 1 OTIS - 1275 кг • Максимальная нагрузка на пол: 350 кг/кв.м. • Охрана здания и прилегающей территории: круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, электронный контроль доступа • Доступ в здание: 24/7/365 • Возможность установки индивидуальных охранных систем: по согласованию 	<p>Услуги</p> <ul style="list-style-type: none"> • В бизнес-центре организованы служба пропускного режима и система дежурной администрации • Круглосуточная охрана и видеонаблюдение • Установлены системы пожарной и охранной сигнализаций • Современные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования • Клининговые услуги – качественная уборка офисов и мест общего пользования. Вывоз мусора и твердых бытовых отходов • Телекоммуникационные услуги представлены специализированной компанией «Сенатор Телеком», предоставляющей услуги цифровой телефонной связи и высокоскоростного доступа в сеть Интернет • Охраняемые парковочные места

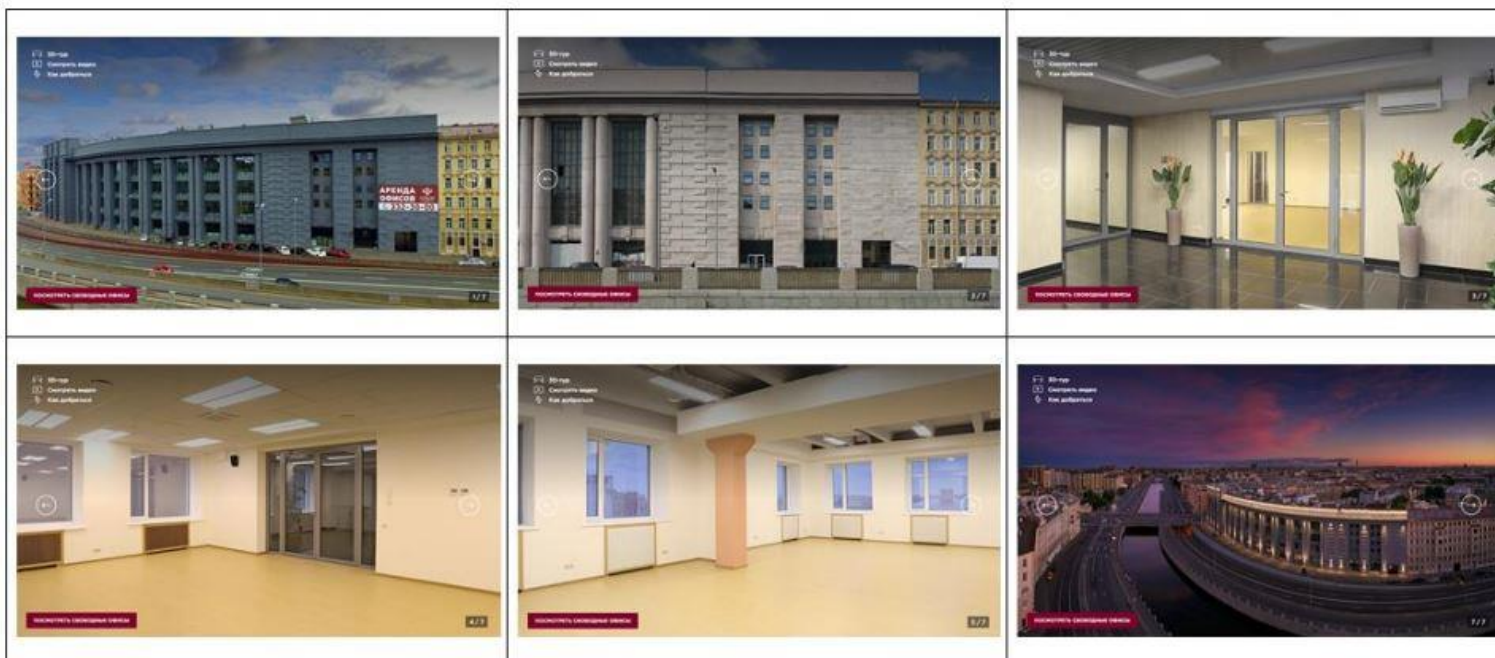


Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

Инвестиционные продукты.

ПУЛКОВО
СКАЙ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Московский проспект, д. 60

Бизнес-центр располагается в уникальной локации на пересечении крупных городских транспортных магистралей - Московского проспекта и Обводного канала. В локации удобная транспортная доступность до центра города и до аэропорта Пулково. В нескольких минутах ходьбы находится станция метро «Фрунзенская».

В ходе капитального ремонта здания площади адаптированы под офисные функции. Здание оборудовано современными инженерными системами. Во всех помещениях произведена качественная отделка.

Управляющая компания обеспечивает все условия для удобства работы арендаторов: круглосуточную охрану, качественный клининг и высокоскоростной доступ в интернет. Для автомобилей сотрудников компаний-арендаторов на территории бизнес-центра действует охраняемая парковка.

Преимущества бизнес-центра

- Уникальное местоположение, удобная транспортная доступность
- Выразительный дизайн интерьеров и архитектура
- Удобные планировки, высококачественная отделка помещений
- Высокий уровень обслуживания, профессиональная управляющая компания
- Парковочные места на охраняемой автомобильной стоянке
- Статус охраняемого памятника архитектуры

Технические характеристики

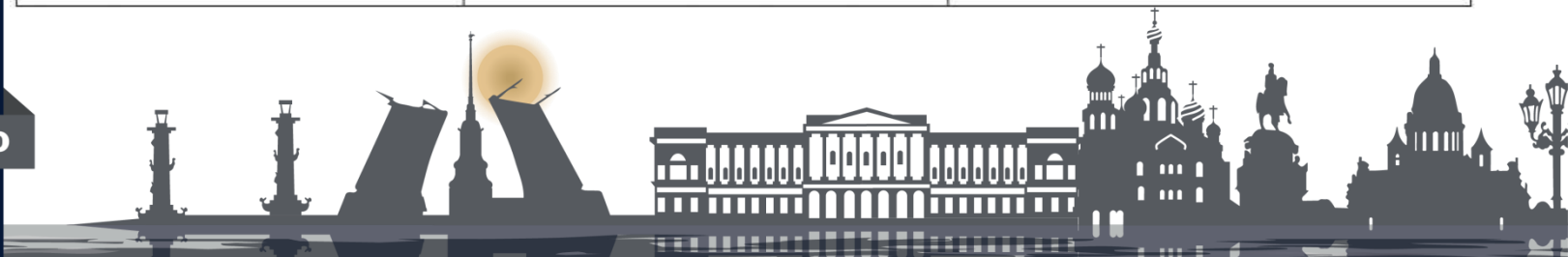
- Вентиляция: приточная, вытяжная, приточно-вытяжная система
- Кондиционирование: VRF система
- Отопление: центральное
- Энергоснабжение: 1206 кВт
- Высота потолка от перекрытия до перекрытия: 3,15 м
- Материал внешних стен: фасадная терразитовая штукатурка (линейный и бриллиантовый руст)
- Предоставляемое электричество: 50-70 Вт/м.кв.
- Лифты: 1 OTIS - 1000 кг
- Максимальная нагрузка на пол: 350 кг/кв.м.
- Охрана здания и прилегающей территории: круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, электронный контроль доступа
- Доступ в здание: 24/7/365
- Возможность установки индивидуальных охранных систем по согласованию

Услуги

- В бизнес-центре организованы служба пропускного режима и система дежурной администрации
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- Установлены системы пожарной и охранной сигнализаций
- Современные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
- Клининговые услуги - качественная уборка офисов и мест общего пользования. Вывоз мусора и твердых бытовых отходов
- Телекоммуникационные услуги представлены специализированной компанией «Сенатор Телеком», предоставляющей услуги цифровой телефонной связи и высокоскоростного доступа в сеть Интернет
- Охраняемые парковочные места



<p>Московский проспект, д. 60</p> <p>Корпус 1 Корпус 2</p> <p>Общая площадь: 12 035 м² Этажей: 5 Открытая парковка: 200 мест</p> <p>Как добраться:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● м. Фрунзенская - 3 мин. ☺ ● м. Технологический институт I - 7 мин. ☺ ● м. Технологический институт II - 7 мин. ☺ 	<p>1 900,00 – 2 100,00 руб./кв.м./мес.</p>	<p>Условия аренды</p> <p>В стоимость включены:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Коммунальные услуги ● Круглосуточная охрана здания ● Техническое обслуживание здания ● Уборка помещений общего пользования
<p>Московский проспект, д. 60</p> <p>Корпус 1 Корпус 2</p> <p>Общая площадь: 3 957 м² Этажей: 7 Открытая парковка: 200 мест</p> <p>Как добраться:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● м. Фрунзенская - 4 мин. ☺ 	<p>1 700,00 руб./кв.м./мес.</p>	<p>Отдельно оплачивается:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Вывоз мусора ● Интернет / Телефония ● Парковка ● Электроэнергия



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.
ИНВЕСТОРЫ.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Информационно-аналитический доклад Федерального научно-исследовательского социологического центра Российской Академии Наук «Российское общество осенью 2018-го: тревоги и надежды» выявил негативные симптомы:

- Ухудшение оценок восприятия нынешней ситуации в стране.

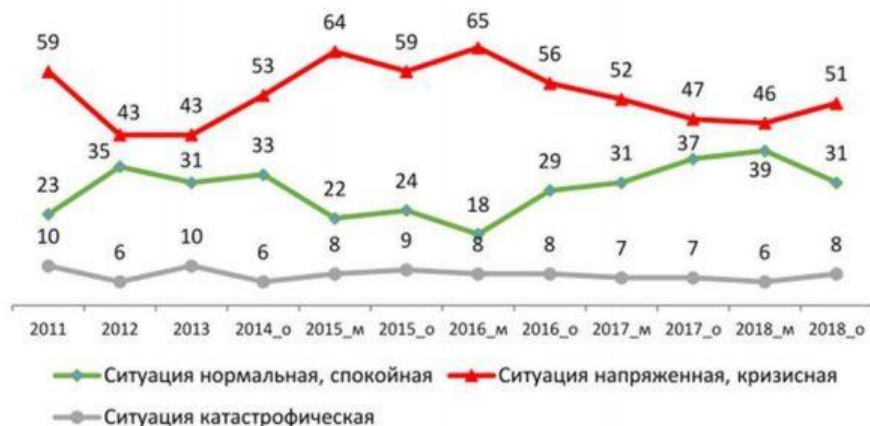


Рис. 1.1. Динамика оценок населением ситуации в России, 2011–2018 гг., %*

*В анкете присутствовал также ответ «затрудняюсь ответить», не представленный на рисунке, поэтому общая сумма ответов менее 100%.



- текущие показатели оценки россиянами существенных сторон своей жизни в большинстве своем демонстрируют стагнацию относительно 2016 г.:

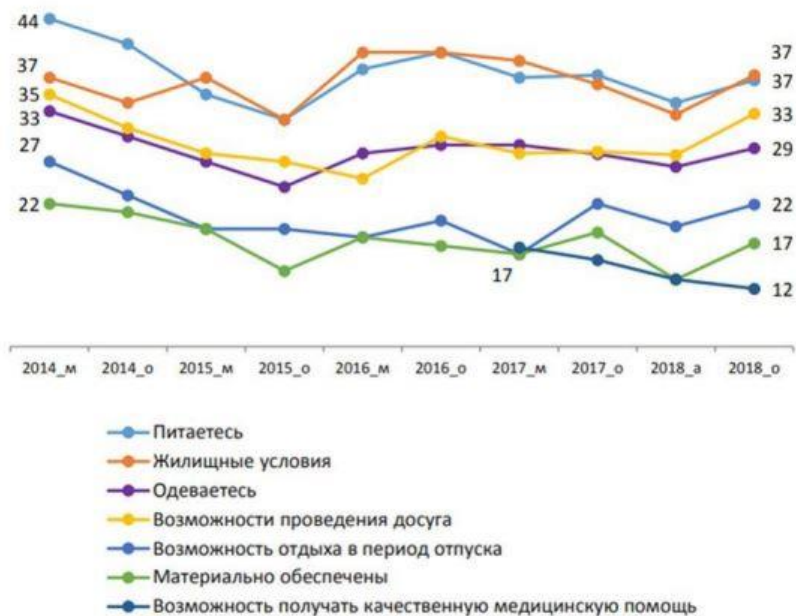


Рис. 2.8. Динамика оценки россиянами состояния отдельных сторон своей жизни на «хорошо», октябрь 2018 г., %



Росстат провел исследование поведенческих факторов, влияющих на здоровье и социальное самочувствие россиян, в ходе которого 39,3% граждан с высокими доходами признались, что испытывают тревогу из-за неопределенного будущего:



Источник: Росстат

© РБК, 2019

- Выборочное наблюдение проводилось с 20 сентября по 5 октября 2018 года во всех регионах России посредством личного интервью респондентов. Охват исследования – 15 тысяч домохозяйств.

7-11
ОКТАБРЯ

Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию апарт-отеля YE'S.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

16.01.2014

АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S: ПОЛУЧЕНО РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ГК «Пионер» получила разрешение на ввод в эксплуатацию апарт-отеля YE'S в Санкт-Петербурге. 16-этажное здание общей площадью порядка 52 000 кв. м включает в себя 975 апарт-отелей.

Апарт-отель YE'S расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на улице Хошимина, 16, в 300 метрах от станции метро «Проспект Просвещения». Проектом предусмотрены апарт-отели категорий: Standard (площадью 27–29 кв. м), Superior (31–35 кв. м) и Deluxe (42 кв. м).

В настоящее время ведется подготовка к запуску, который запланирован на июль 2014 года.

Проект является первым объектом сети апарт-отелей YE'S, которую развивает ГК «Пионер». «Перспективы активного развития данного сегмента связаны с привлекательностью апарт-отелей как современного формата доходной недвижимости. В апарт-отеле YE'S в Санкт-Петербурге 85% покупателей – инвесторы, приобретающие апарт-отели для последующей сдачи их в аренду. Аналогичный проект наша компания уже реализует в Москве. Столичный объект сети YE'S будет построен в составе многофункционального делового центра на Митинской улице» прокомментировал Александр Погодин, генеральный директор сети апарт-отелей YE'S.

НОВОСТИ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

Апарт-отель YE'S – пионер развития инвестиционных апарт-отелей.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

20.09.2012

ПРЕЗЕНТАЦИЯ АПАРТ-ОТЕЛЯ YE'S С УЧАСТИЕМ ВЯЧЕСЛАВА МАЛАФЕЕВА И ЕЛЕНА БАДМАЕВОЙ НА VI МЕЖДУНАРОДНОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ ФОРУМЕ PROESTATE

12 сентября на стенде компании состоялась автограф-сессия известного петербургского футболиста Вячеслава Малафеева и фотосессия с участием модельера Елены Бадмаевой. Памятные мячи YE'S и календари с автографами получили участники деловой программы и посетители выставки.

В рамках презентации Апарт-отеля YE'S Вячеслав Малафеев и Елена Бадмаева рассказали собравшимся о своих планах на будущее, и о своих взглядах на инвестиции в недвижимость. По мнению Вячеслава Малафеева и Елены Бадмаевой, апарт-отель YE'S является самым привлекательным инвестиционным объектом в Санкт-Петербурге, так как включает в себя продуманную концепцию, гарантированную доходность порядка 10% годовых и выше, минимальные риски. Также они особо отметили тот факт, что управлением апарт-отелем будет заниматься специализированная компания Besag YE'S, что избавляет собственника от необходимости постоянного участия в управлении.

НОВОСТИ



В Санкт-Петербурге скупают апартменты-студии

25 января 2019 Рейтинг ★★★★★ 5.0 Проголосовать ↓ · Лариса Сахарова

8202 Новости рынка



Согласно исследованию консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в 2018 году продажи апартментов в Северной столице выросли почти в 2 раза.

За 2018 год в Петербурге было выставлено на продажу 12 проектов, площадь апартментов в которых насчитывает 200 тыс. кв. м. Первыми по продажам оказались апартменты-студии - 57 % сделок, на втором месте - 1-комнатные жилища (29 %). Всего же за 2018 год в Северной столице было приобретено 176 тыс. кв. м апартментов. Данная цифра в 1,7 раз превышает продажи 2017 года.

УПОМЯНУТЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

E3 Group Компания
E3 Group

1 ОБЪЕКТ

Апартменты — эткий гибрид, который имеет двойное назначение. По документам они значатся как нежилые помещения, однако вид разрешенного использования в бумагах обычно не указывают. Эти тонкости позволяют вписывать апартменты в деловые центры и использовать как в качестве жилой, так и коммерческой площади.

Однако наиболее часто инвесторы вкладывают деньги в апартменты для последующей сдачи, что объяснимо популярностью онлайн-платформ для аренды жилья (таких как Arbnb), которые переориентировали туристические потоки с отелей на квартиры.



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Общее количество апарт-проектов на рынке недвижимости Петербурга.

ПУЛКОВО
СКАЙ

В настоящий момент на рынке недвижимости Петербурга представлено:
свыше 50 апарт-проектов, в состав которых входит более 35 тысяч апарт-апартаментов.

56: 35 167

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

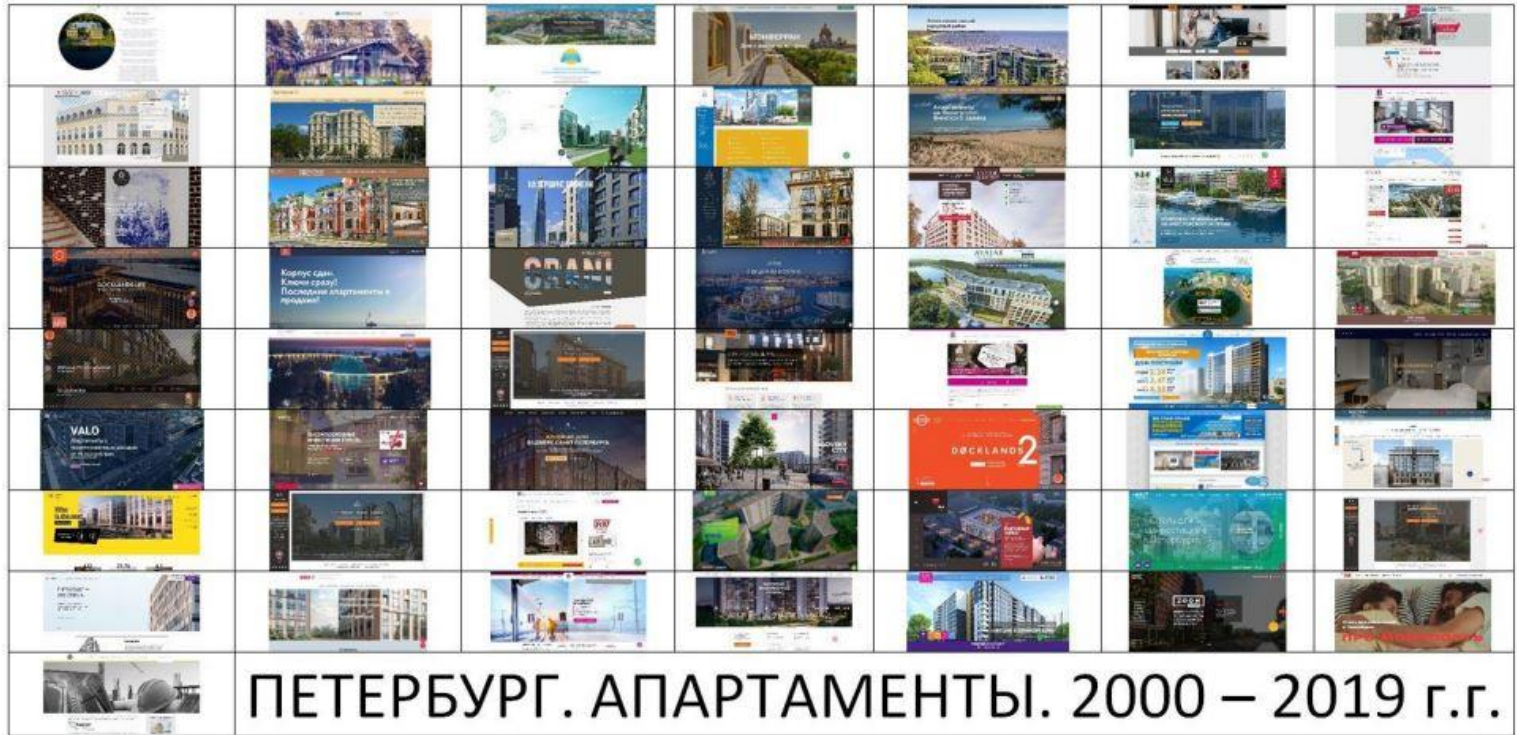
СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Общее количество апарт-проектов на рынке недвижимости Петербурга.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Часть сегмента - проекты инвестиционных апарт-апартаментов.

ПУЛКОВО
СКАЙ

В настоящий момент на рынке недвижимости Петербурга представлено:
свыше 25 апарт-проектов с программой доходности,
в состав которых входит более 25 тысяч апарт-апартаментов.

27: 28 612

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Часть сегмента - проекты инвестиционных апарт-апартаментов.

№ п/п	район Санкт-Петербурга	апарт-проекты			апарт-проекты с доходными программами	
		количество апарт- проектов	в том числе: в составе которых более 1000 апарт-апартаментов	общий объем предложения (апарт-апартаментов)	количество	объем предложения (доходных апарт-апартаментов)
1	Адмиралтейский район	3 проекта		331	1 ДП	133
2	Василеостровский район	5 проектов	Два «тысячника»	2 981	4 ДП	2 863
3	Выборгский район	4 проекта	Два «тысячника»	5 751	4 ДП	5 751
4	Кировский район	1 проект		128		
5	Красногвардейский район	1 проект		180		
6	Курортный район	7 проектов	Один «тысячник»	2 682		
7	Московский район	11 проектов	Три «тысячника»	9 643	7 ДП	8 662
8	Невский район	3 проекта	Один «4 тысячник»	2 964	3 ДП	2 964
9	Петроградский район	9 проектов		881	1 ДП	319
10	Приморский район	6 проектов	Два «тысячника»	3 951	3 ДП	2 342
11	Фрунзенский район	2 проекта	Один «тысячник»	3 508	1 ДП	3 466
12	Центральный район	4 проекта	Один «тысячник»	2 151	3 ДП	2 112
ИТОГО по Санкт-Петербургу:		56 проектов	включая 13 «тысячников»	35 151 апартаментов	27 д/проектов	28 612 доходных апарт-апартаментов

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартamentos.

Инвестиционные апартamentos: Продукт по замыслу.

Инвестиционный доход, гарантированный

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартamentos.

Инвестиционные апартamentos: Продукт в реальном исполнении.
пример

**Инвестиционный доход,
гарантированный** коммерческой
недвижимостью, расположенной в Московском
районе Санкт-Петербурга, в составе гибридного
средства размещения, управляемого
международным гостиничным оператором;

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Инвестиционные апарт-апартаменты: Продукт с подкреплением.
пример

**Инвестиционный доход,
гарантированный** коммерческой
недвижимостью, расположенной в Московском
районе Санкт-Петербурга, в составе гибридного
средства размещения, управляемого
международным гостиничным оператором;
отвечающего требуемым проектным решениям,
акцентированному маркетингу и эффективной организации
продаж.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Место - №1.

ПУЛКОВО
СКАЙ

Для апарт-проектов Место на карте является критерием №1* и определяет концепцию, проектные решения и маркетинговые составляющие.

*** за исключением «объектов-драйверов»**

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МОСКОВСКИЙ РАЙОН

Южные ворота Города: Международный аэропорт Пулково, автодороги "Россия" и "Тисков"
 Год основания: 1919
 Площадь, кв. км.: 73,05
 Станции метро: Московские ворота, Электросила, Парк Победы, Московская Звезда, Купчино
 Муниципальные образования: Московская застава, Гагаринское, Новопимайловское, Пулковский меридиан, Звездное
 Население:

МЕСТО	период времени	2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Санкт-Петербург	человек изм. %	4 661 219	4 879 566	4 953 219	5 028 000	5 131 942	5 191 690	5 225 690	5 281 579	5 351 935	5 383 968	
			0,59%	0,75%	1,51%	2,07%	1,16%	0,63%	1,07%	1,33%	0,60%	
Московский район	человек изм. %	275 884	288 744	302 587	315 011	326 241	332 596	337 153	343 935	350 602	354 525	
73,05 кв. км.			0,58%	2,40%	4,11%	3,56%	1,95%	1,37%	2,01%	1,94%	1,12%	206,05
МО Звездное	человек изм. %	53 818	64 395	67 648	71 336	74 046	75 656	76 878	78 711	80 540	81 660	
			2,46%	2,53%	5,45%	3,80%	2,17%	1,62%	2,38%	2,52%	1,39%	
Кировский район (9-й)	человек изм. %	338 820	334 746	334 478	331 848	336 811	338 593	339 724	336 742	336 404	336 248	
48 кв. км. (11-й)			-0,15%	-0,04%	-0,79%	1,50%	0,53%	0,33%	-0,88%	-0,10%	-0,05%	142,75
Красносельский район (4-й)	человек изм. %	305 129	330 546	337 135	342 578	350 993	357 091	356 442	369 766	383 111	397 609	
115 кв. км. (6-й)			7,04%	1,90%	1,61%	2,40%	1,74%	-0,18%	3,74%	3,61%	3,78%	289,23
Фрунзенский район (5-й)	человек изм. %	406 274	401 779	404 740	404 564	405 736	407 570	405 308	406 029	401 410	394 972	
37,469 кв. км. (13-й)			-0,14%	0,37%	-0,04%	0,29%	0,45%	-0,55%	0,18%	-1,14%	-1,60%	94,86
Пушкинский район (12-й)	человек изм. %	101 655	135 973	139 597	150 316	165 151	171 593	178 584	193 180	208 702	217 983	
239,95 кв. км. (2-й)			4,22%	1,93%	7,68%	9,87%	3,90%	4,07%	8,17%	8,03%	4,45%	1 100,77



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

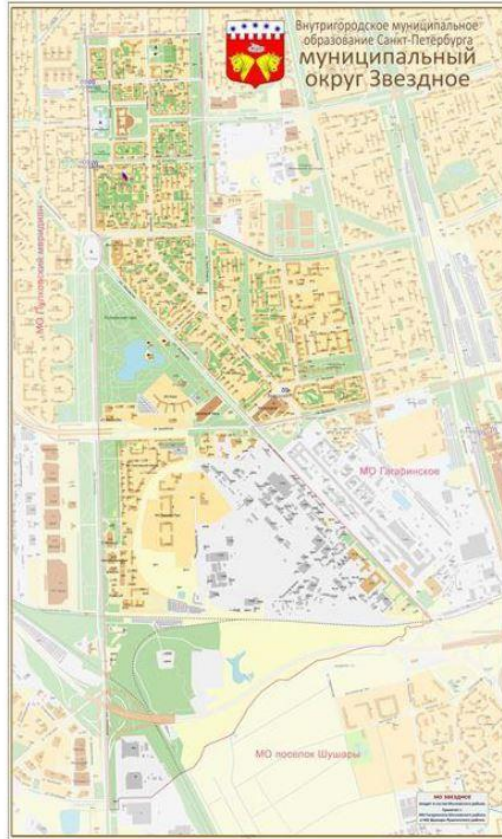
Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Место – Анализ данных.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Достопримечательности



Ансамбль Чесменского дворца



Чесменская церковь



Московская площадь Дом Советов



Мясокомбинат им. С. М. Кирова - АО Самсон



Пулковский парк Городов Героев



Мемориальный дот



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Главная > Цены на недвижимость > Ленинградская область > Санкт-Петербург > Московская

Цены на продажу и аренду квартир – Санкт-Петербург,
м. Московская

Продажа

Московская

9 186 741 Р за квартиру

139 906 Р за м²

Средняя цена за май 2019

По сравнению с прошлым годом
По сравнению с прошлым месяцем

-0.26%
+10.62%

Средняя цена на 1-комн. кв.
Средняя цена на 2-комн. кв.
Средняя цена на 3-комн. кв.
Средняя цена на 4-комн. кв. и более

4 794 769 Р
8 070 227 Р
13 176 324 Р
20 936 099 Р

Аренда

Московская

29 941 Р за квартиру

637 Р за м²

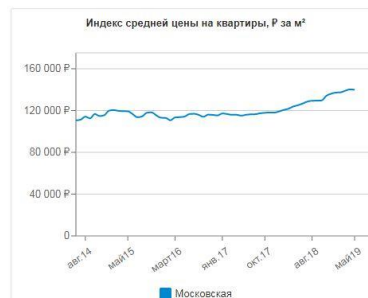
Средняя цена за май 2019

По сравнению с прошлым годом
По сравнению с прошлым месяцем

+0.99%
+5.49%

Средняя цена на 1-комн. кв.
Средняя цена на 2-комн. кв.
Средняя цена на 3-комн. кв.

22 815 Р
32 658 Р
53 845 Р



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

ПУЛКОВО
СКАЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



10 минут

прогулки до метро Звездная, 15 минут
— до станции Московская



25 минут

на автомобиле до Павловска и
Царского Села



7 минут

на автомобиле до аэропорта
Пулково



15 минут

пешком до гипермаркета
O'Key и ТРК Лето



5 минут

на транспорте до ЗСД и
КАД



15 минут

на автомобиле
до КВЦ «Экспофорум»

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

7-11
ОКТАБРЯ

ВАРИАНТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ

Кратко-
срочное

Средне-
срочное

Долго-
срочное

Условно-
постоянное



КЛАССИФИКАЦИЯ СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОСТИНИЧНОГО ТИПА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

КЛАССИФИКАЦИЯ ПО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРЕБЫВАНИЯ.

КАТЕГОРИЯ ГОСТЕЙ ПО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРЕБЫВАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО НОЧЕВОК (ноч.)	
	разряд	подразряд
ЭКСКУРСАНТЫ (Однодневное пребывание)	• ---	○ ---
ТУРИСТЫ	• 1. (1 – 3)	○ ---
	• 2. (4 – 7)	○ ---
	• 3. (8 – 28)	○ 3.1. (8 – 14)
		○ 3.2. (15 – 28)
	• 4. (29 – 91)	○ 4.1. (29 – 42)
○ 4.2. (43 – 56)		
○ 4.3. (57 – 70) ○ 4.5. (71 – 91)		
• 5. (92 – 365)	○ 5.1. (92 – 182)	
	○ 5.2. (183 – 365)	

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

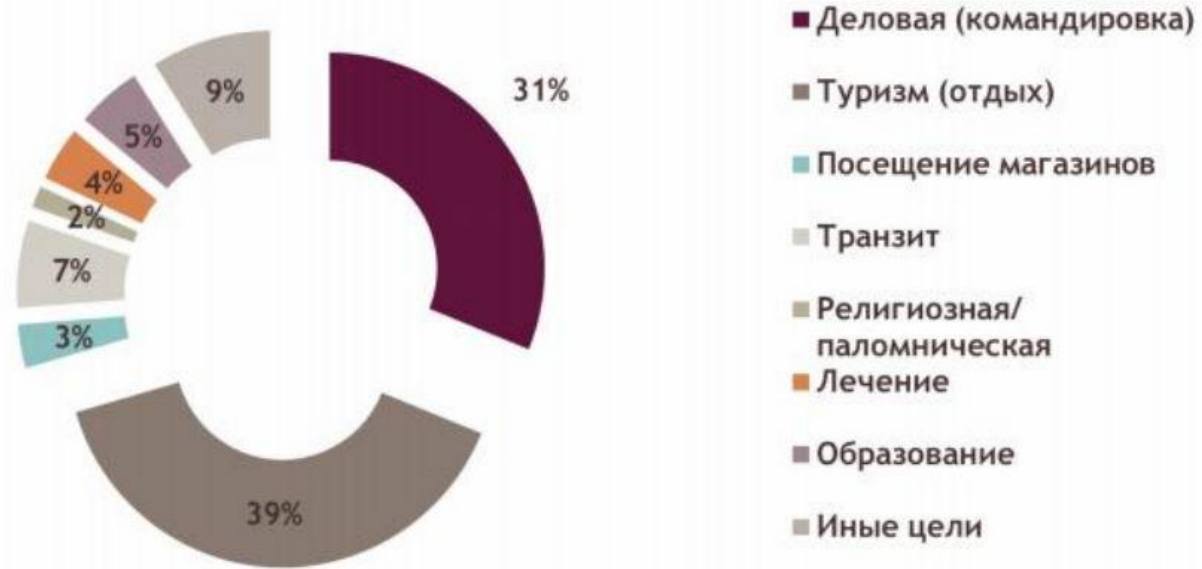


Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Источник – Расчеты Аналитического центра на основе проведенного опроса отраслевых экспертов

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.
Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

**Очень люблю рисковать.
Рисковать работой,
карьерой будущем ради
лишних 15 минут сна по
утрам.**



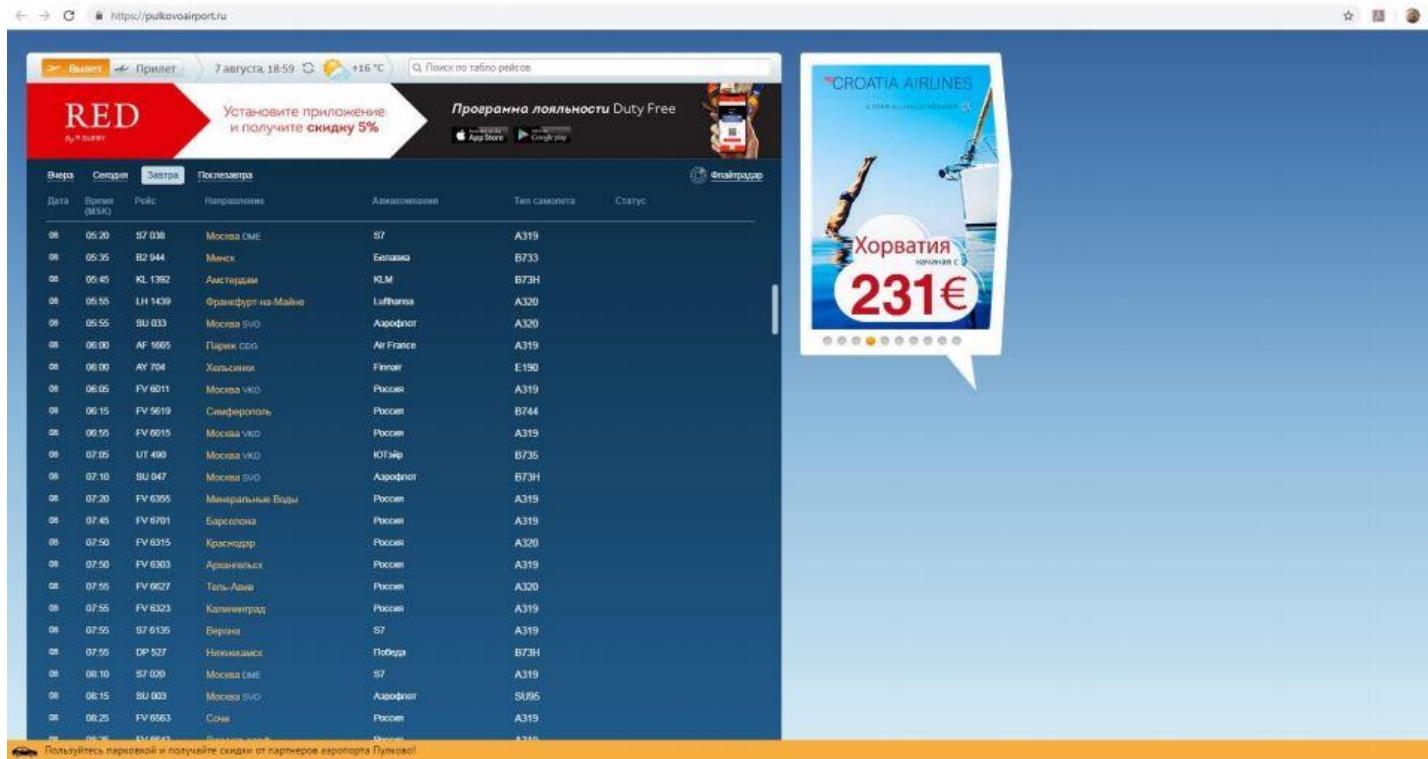
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апартментов.
Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



«АЭРОПОРТ»	«КВЦ»	«М-11»
<ul style="list-style-type: none"> • Шаттл. • Эффективная СПиР. • Бассейн. • Организация питания. • Конференц-зона. 	<ul style="list-style-type: none"> • Категория (3-4)* • Аккредитация Росконгресс. • Шаттл. • Конференц-зона. • Ресторан. 	<ul style="list-style-type: none"> • Подземный паркинг. • Ресторан. • Круглосуточное заселение. • Поздний выезд.
«БИЗНЕС»	«СОБЫТИЙНЫЙ»	«ТУРИЗМ»
<ul style="list-style-type: none"> • Конференц-зона. • «Чистая белая рубашка». • Организация питания. • Фитнес-центр с бассейном. • Трансферы. 	<ul style="list-style-type: none"> • Эффективная СПиР. • Шаттл и трансфер. • Дополнительные услуги. 	<ul style="list-style-type: none"> • Шаттлы. • Рациональные и эмоциональные выгоды гибридного СР. • Виды из окон. • Парк и ЗОЖ. • «Шаговый туризм».



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

Концепция (Место красит Проект, а Проект – Место).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Вывод индустрии
гостеприимства на
новый уровень
качества.

Синергия отеля «Novotel Санкт-Петербург
Аэропорт» 4 звезды и апарт-отелей категории
3 звезды



7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Слагаемые Проекта – Слагаемые Доходности.

• 1. МЕСТО. МЕСТО. МЕСТО.	• 6. АРХИТЕКТУРА.
• 2. КОНЦЕПЦИЯ.	• 7. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА.
• 3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.	• 8. ДИЗАЙН. ОТДЕЛКА. МЕБЛИРОВКА.
• 4. ИНЖЕНЕРИЯ И ТЕХНОЛОГИИ.	• 9. ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛУГИ.
• 5. СТРОИТЕЛЬСТВО И МАТЕРИАЛЫ.	• 10. УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

Социально-экономический и эстетический магнит.

ПУЛКОВО
СКАЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



NOVOTEL
SAINT-PETERSBURG

STATUS
by SALUT!

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

Роль Агента.

ПУЛКОВО
СКАЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ КОНСУЛЬТАНТОВ



Уважаемые Коллеги!

Мы высоко ценим Ваш труд, готовы к взаимовыгодному сотрудничеству.

Будем рады Вашему вниманию к нашему Проекту и Вашим рекомендациям преимуществ инвестиций в «STATUS».

Для Консультанта, сопровождающего Инвестора, предусмотрено соответствующее вознаграждение.

Менеджер по работе с Консультантами предоставит Вам:

- информационную поддержку,
- рекламно-информационные материалы,
- поможет организовать презентацию на Объекте или в офисе Девелопера.

Работать с нами выгодно и приятно!



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-апартаментов.

Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда.

$$R = (r - g) \times \left\{ \frac{(1 + r)^n - (1 - l) \times (1 + g)^n}{(1 + r)^n - (1 + g)^n} \right\}$$

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

Инвестиционный расчет.

$$\text{«Rent»-Revenue} = \text{«ADR»} \times \text{«Occup.»} - \text{«OPEX»} - \text{«MF»}$$

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Monthly Performance Data

Industry: Market Class: Saint Petersburg Midscale

Job Number: 21643188 Staff: Mikhail Kliukin Created: June 17, 2019 Currency: RUB - Russian Rubles



Date	Occupancy		ADR		RevPAR	
	This Year	% Chg	This Year	% Chg	This Year	% Chg
Jan 2019	49,3	-0,3	3 877,33	4,3	1 909,69	4,0
Feb 2019	57,8	2,1	3 673,15	5,4	2 122,99	7,7
Mar 2019	60,9	-1,3	3 571,19	1,9	2 176,25	0,6
Apr 2019	72,6	-1,4	4 208,82	2,9	3 055,41	1,4
May 2019	79,8	6,0	6 394,93	-24,2	5 100,68	-19,7
YTD 2019	64,1	1,2	4 500,81	-7,6	2 886,70	-6,5
Period	68,8	2,6	4 722,96	9,4	3 249,53	12,2

This is a publication of STR Global Limited and is intended solely for use by subscribers. Reproduction or distribution of this report, in whole or part, without written permission of STR Global Limited is prohibited and subject to legal action. Site licenses are available. Ownership, distribution and use of the report and its contents are subject to the terms set forth in the contract you have entered into with STR Global Limited.

Source 2019 STR Global Limited

Report Selection: My Industry Segments, Monthly, Availability: ; Industry - Full, Date Range: 20141200 to 20190500

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.
Инвестиционный расчет.

AccorHotels_Восток:

Меню

ACCOR HOTELS
Feel Welcome

ВСЕ ГОСТИНИЦЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ Главная Отели РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Отели САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Novotel Санкт-Петербург Центр

NOVOTEL ОТЕЛЬ Novotel Санкт-Петербург Центр ****
4.0/5 Отзывов: 1522

Посмотреть на карте Фото/видео: 49

WIFI Интернет Завтрак Бар Паркинг Ресторан Кондиционер +28 Услуги

Описание Расположение Номера Рестораны и бары Конференции и мероприятия Отзывы клиентов

ОТЕЛЬ Novotel Санкт-Петербург Центр
Отель среднего класса для деловых или семейных поездок

Особенности отеля
✓ Всего 100 метров от отеля до Невского

Забронировать этот отель

Залы
Валлы

Отель предлагает номера для 4 человек с максимум 1 взрослым.

Номера	Взрослые	Дети
1	1	0

Дополнительно

ПРОВЕРКА ЦЕН

Гарантия лучшей цены
Как это работает?

Статьи, отзывы, вопросы – бесплатно!

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБ КОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Инвестиционный расчет.

"Новотель Санкт-Петербург Центр"				Характеристики	Категория	Количество номеров	
Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 3а				Категория: "четыре звезды"	Первая	217	
ст.м. "Маяковская" - 5 мин.пешком				Открытие: 2005 год	Высшая "джуниор сюит"	14	
				Оператор: AccorHotels	Высшая "люкс"	2	
ПЕРИОД РАЗМЕЩЕНИЯ				Номер Superior с двухспальной кроватью	Номер Executive	Полулюкс	
год	месяц	число	день недели	с двумя 1-спальными кроватями	с 2-спальной кроватью	с 2-спальной кроватью	гостиная и спальня
				24,00 кв.м.	24,00 кв.м.	24,00 кв.м.	35,00 кв.м.
				2 чел.	2 чел.	4 чел.	4 чел.
"УСРЕДНЕННОЕ" (за год) ЗНАЧЕНИЕ RackRate, руб./ночь (2018-2019 г.г.)				<u>7 309,06</u>	<u>7 309,06</u>	<u>10 798,57</u>	<u>12 490,00</u>

"Новотель Санкт-Петербург Центр"				Характеристики	Категория	Количество номеров
Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 3а				Категория: "четыре звезды"	Первая	217
ст.м. "Маяковская" - 5 мин.пешком				Открытие: 2005 год	Высшая "джуниор сюит"	14
				Оператор: AccorHotels	Высшая "люкс"	2

ПЕРИОД РАЗМЕЩЕНИЯ				Номер Superior с двухспальной кроватью	Номер Executive	Полулюкс	
год	месяц	число	день недели	с двумя 1-спальными кроватями	с 2-спальной кроватью	с 2-спальной кроватью	гостиная и спальня
				24,00 кв.м.	24,00 кв.м.	24,00 кв.м.	35,00 кв.м.
				2 чел.	2 чел.	4 чел.	4 чел.
"УСРЕДНЕННОЕ" (за год) ЗНАЧЕНИЕ RackRate, руб./ночь (2018-2019 г.г.)				<u>7 309,06</u>	<u>7 309,06</u>	<u>10 798,57</u>	<u>12 490,00</u>

7-11
ОКТАБРЯ



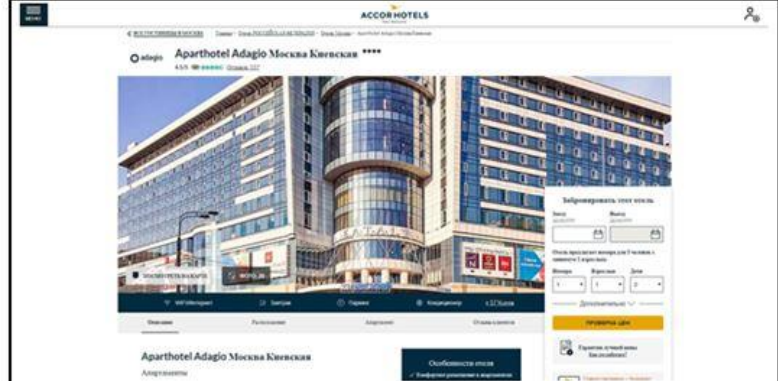
Микс по гостям за 2017-2018 (без ЧМ 2018)

RU - Russian Federation	77%
DE - Germany	3%
IT - Italy	3%
FR - France	2%
UA - Ukraine	2%
KZ - Kazakhstan	1%
GB - United Kingdom	1%
BY - Belarus	1%
ES - Spain	1%

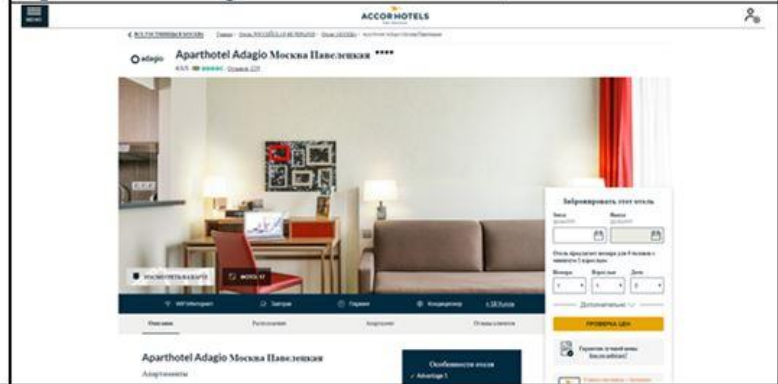
Топлайн цифры 2017-2018 (без ЧМ 2018)

Indicator	Quantity
Occ	74%
Net Arr	5,380
Net Revpar	3,980

Aparthotel Adagio Москва Киевская



Aparthotel Adagio Москва Павелецкая



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартаментов.

Инвестиционный расчет.

ПУЛКОВО
СКАЙ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

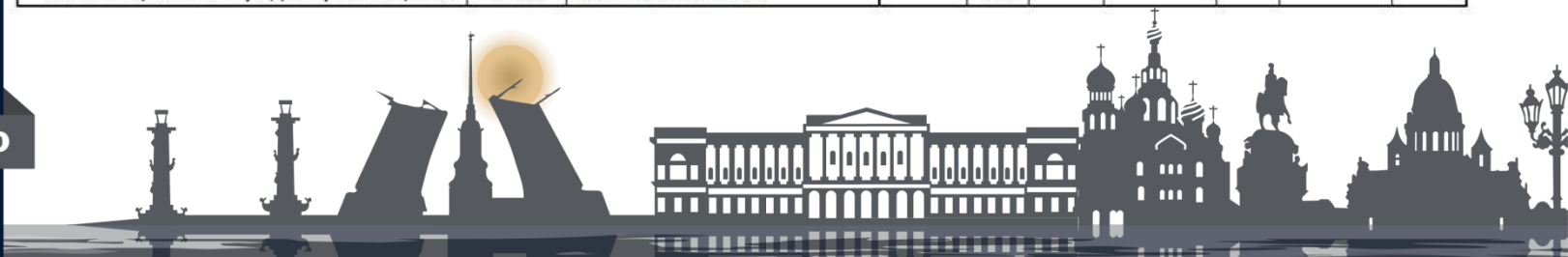
Инвестиционный расчет.

КОНКУРЕНТНАЯ ГРУППА: «МОСКОВСКИЙ РАЙОН – ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА ПЕТЕРБУРГА, ЮЖНЫЕ ВОРОТА ГОРОДА + КВЦ»

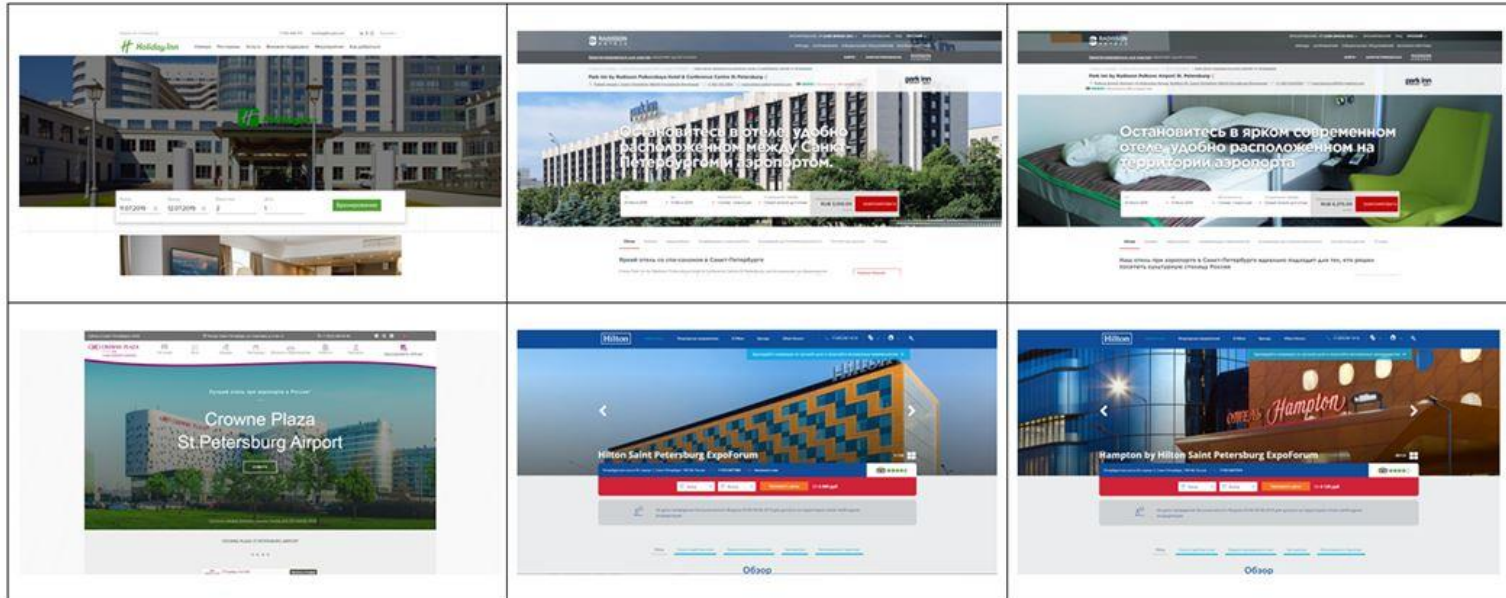
№ п/п	название	категория	адрес	емкость номерного фонда						
				категории		высшая категория				
				5-я - 2-я	1-я	студия	джуниор-с.	люкс	апартамент	сьюит
1	Гостиница "Турист"	2 звезды	ул. Севостьянова, д.3	44	44					
2	Гостиница "Аэропорт "Пулково"	2 звезды	ул. Штурманская, д.24	62	67		1			
3	Гостиница "Россия"	3 звезды	пл. Чернышевского, д.11		341			10		
4	Средство размещения "Апарт-Отель "Вертикаль"	3 звезды	Московский пр., д.73		53	67			6	
5	Hampton by Hilton St. Petersburg ExpoForum	3 звезды	Пушкинский р-н, пос. Шушары, Петербургское ш., д.67, корп.2		193		14			
6	Hilton Saint Petersburg ExpoForum	4 звезды	Пушкинский р-н, пос. Шушары, Петербургское ш., д.67, корп.1				208		19	7
7	Crowne Plaza: St. Petersburg Airport	4 звезды	ул. Стартовая, д.6, лит. А		176		112	6		
8	Park Inn by Radisson Pulkovo Airport St. Petersburg	4 звезды	Пулковское ш., д.41, лит. 3Д		190		10			
9	Park Inn by Radisson Pulkovskaya Hotel & Conference Centre St Petersburg	4 звезды	пл. Победы, д.1		815			27		
10	Холидей Инн Санкт-Петербург Московские Ворота	4 звезды	Московский пр., д.97, лит. А		456		65	36		
11	Апарт-отель Стейбридж Санкт-Петербург	5 звезд	Московский пр., д.97, лит. Б			102			81	
ИТОГО: 11 Гостиниц и Иных средств размещения		2 – 5 звезд	общий номерной фонд 3 212 единиц, в том числе:	106	2 335	169	410	79	106	7

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.
Инвестиционный расчет.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

ГОСТИНИЦА	категория	НОМЕРНОЙ ФОНД	этажность	17,00	21,00	21,00	22,00	25,00	27,00	28,00	34,00	38,00	46,00	52,00	58,00	60,00
				18,00	22,00	22,00								55,00		
				индивид.	стандарт.	видовой	супериор	стандарт.	полулюкс	стандарт. клубный	стандарт. люкс	люкс семейный	люкс семейный	полулюкс люкс	люкс	апарт.
Хотелий Инн Санкт-Петербург Московские Ворота IHG 2008	4*	Общее количество:	557													
Первая категория		456														
ВК "Джуниор сьюит"		65					10 362,75									
ВК "Люкс"		36														
Park Inn by Radisson Pulkovskaya Hotel & Conference Centre S-Pb RHG 1981	4*	Общее количество:	842													
Первая категория		815	6 666,67	7 166,67	7 803,33	9 766,67										
ВК "Люкс"		27														
Park Inn by Radisson Pulkovo Airport St. Petersburg RHG 2014	4*	Общее количество:	200													
Первая категория		190														
ВК "Люкс"		10														
Crowne Plaza : St. Petersburg Airport IHG 2011	4*	Общее количество:	294													
Первая категория		176														
ВК "Джуниор сьюит"		112														
ВК "Люкс"		6														
Hampton by Hilton St. Petersburg ExpoForum Hilton Worldwide 2016	3*	Общее количество:	207													
Первая категория		193	6 086,96													
ВК "Джуниор сьюит"		14														
Hilton Saint Petersburg ExpoForum Hilton Worldwide 2017	4*	Общее количество:	234													
ВК "Джуниор сьюит"		208														
ВК "Апартамент"		19														
ВК "Сьюит"		7														



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»
Изменения технологий работы в сегменте апартментов.
Инвестиционный расчет.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Ф. Данные по региону:
 - Конкретное направление ЮЗ;
 - Московский район;
 - Фрунзенский район.

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	КЛАСС	РАСЧЕТНОЕ КОЛИЧЕСТВО КОМ. ПОДЪЕЗДОВ	ВХОД	ЭТАЖНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ ПОДЪЕЗДА	Высота этажа, м	СРЕДН. ценовая	
0	СТАТУС	Бизнес	Средний 4	2014 этаж	301	22,72 x 13,03	3,50	180 000,00	
1	УКРАС	Бизнес	Московский район	Московский район, д. 13	2014 этаж	137	20,20 x 10,50 23,50 x 11,70	3,50	180 000,00 (235 000)
2	Studio Skyline City	Бизнес	Московский район	Серебряный б-р	4 этаж 2017 этаж	317	20,00 x 10,00 (20,00 x 10,00)	3,00 - 3,50	180 000,00 (180 000,00) 180 000,00
3	MP	Бизнес	Московский район	Московский район, д. 41/1	2 этаж 2017 этаж	110	20,00 x 10,00 20,00 x 10,00	3,00	130 000,00 (130 000,00) 130 000,00
4	NEOPARK	Бизнес	Московский район	Московский район, д. 1	2 этаж 2017 этаж	213	20,00 x 10,00 20,00 x 10,00	2,80 - 3,00	120 000,00 (120 000,00) 120 000,00
5	INOT	Бизнес	Московский район	Воскресенский б-р, д. 1	4 этаж 2017 этаж	100	10,00 x 10,00 10,00 x 10,00	3,00	120 000,00 (120 000,00) 120 000,00
6	VALD	Инвестиционный класс	Фрунзенский район	ул. Савва, д. 4/1, литера А	2 этаж 2017 этаж (1-я этаж)	4 340	20,00 x 10,00 20,00 x 10,00	3,00	120 000,00 (120 000,00) 120 000,00

Сеть апарт-отелей YurkaSky Moscow (с/о) - www.yurkasky.com

Апарт-отель Studio Skyline City (с/о) - www.studioskyline.com

Апарт-отель MP (инвестиционный класс) - www.mp-estate.com

Бизнес-апартаменты NEOPARK (с/о) - www.neopark.com

Апарт-отель INOT (с/о) - www.inot.com

Апарт-отель VALD (инвестиционный класс) - www.vald-estate.com



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

пример

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ










Предлагается
инвестиционное
приобретение 13 этажа
в составе гибридного
средства размещения
Апартаменты 3*
и гостиница Novotel
Санкт-Петербург
Аэропорт 4*



КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

пример

 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>
<p>ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКТА:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сервисные апартаменты категории 3* с гарантированной доходностью в составе гибридного средства размещения Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4* под управлением гостиничного оператора AccorHotels • инвестиционная доходность составляет до (10,6 – 12,4)% в год* • расположенные на 10 верхних этажах: 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 13-й этаж – 37 номеров – 1 025,05 кв.м. ○ 14-й этаж – 37 номеров – 1 025,05 кв.м. ○ 15-й этаж – 37 номеров – 1 025,05 кв.м. ○ 16-й этаж – 37 номеров – 1 025,05 кв.м. ○ 17-й этаж – 37 номеров – 1 025,05 кв.м. ○ 18-й этаж – 24 номера – 669,59 кв.м. ○ 19-й этаж – 24 номера – 669,59 кв.м. ○ 20-й этаж – 24 номера – 669,59 кв.м. ○ 21-й этаж – 24 номера – 669,59 кв.м. ○ 22-й этаж – 24 номера – 669,59 кв.м. <p>* - усредненное значение за 5 лет</p>	
 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ











КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

пример

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**7-11
ОКТАБРЯ**

 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>
<p>ГАРАНТИРОВАННАЯ ДОХОДНОСТЬ ПРОДУКТА ДЛЯ ИНВЕСТОРА</p> <p>включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> • независимо от сезонности и затрат; • получение Инвестором ежемесячного гарантированного арендного дохода, исходя из соответствующего значения годового дохода* (до уплаты Инвестором следуемого налога): 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 13-й этаж – 10,57 % / год. ○ 14-й этаж – 10,46 % / год. ○ 15-й этаж – 10,36 % / год. ○ 16-й этаж – 10,25 % / год. ○ 17-й этаж – 10,15 % / год. ○ 18-й этаж – 9,95 % / год. ○ 19-й этаж – 9,75 % / год. ○ 20-й этаж – 9,55 % / год. ○ 21-й этаж – 9,36 % / год. ○ 22-й этаж – 9,17 % / год. <p>* - усредненное значение за 5 лет</p>	
 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>	 <p>Предлагается инвестиционное приобретение 13 этажа в составе гибридного средства размещения Апартаменты 3* и гостиница Novotel Санкт-Петербург Аэропорт 4*</p>



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апарт-отелей.

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

пример

Цена предложения

Помещения 13-го этажа в составе гостиницы:

250 490 720 Р

Двести пятьдесят миллионов четыреста
девятьсот тысяч семьсот двадцать рублей

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

пример

Цена предложения

Гарантированный доход:

2 206 406 Р в месяц

Два миллиона двести шесть тысяч четыреста
шесть рублей

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



Федоров Владимир «ПУЛКОВО СКАЙ»

Изменения технологий работы в сегменте апартментов.

ПУЛКОВО
СКАЙ



НОВЫЙ ОТЕЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

**СПАСИБО
ЗА ВАШЕ ВНИМАНИЕ И
ИНТЕРЕС К ПРОЕКТУ!**

Федоров Владимир:

v.fedorov@status-apart.ru

(+7921) 930 40 20

**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

