

Предложение по продаже коттеджа

село СЧАСТЛИВОЕ, КИЕВ, УКРАИНА




City State
ESTABLISHED BY 1971/14


ARCHITECTURE & DESIGN

Заказчик



ООО «Сити Стейт»

ул. Стройиндустрии 6
г. Киев, Украина, 01013

тел.: +38 (044) 594 91 84
факс: +38 (044) 545 75 15

ayurkevych@gmail.com
www.citystate.com.ua

Генпроектировщик



ООО «ПРОДИЗ»

ул. Стройиндустрии, 6
г. Киев, Украина, 01013

тел.: +38 (044) 594 91 90
факс: +38 (044) 545 75 20

v.shershun@prodiz.com.ua
angelina.davydenko@gmail.com

Консультант



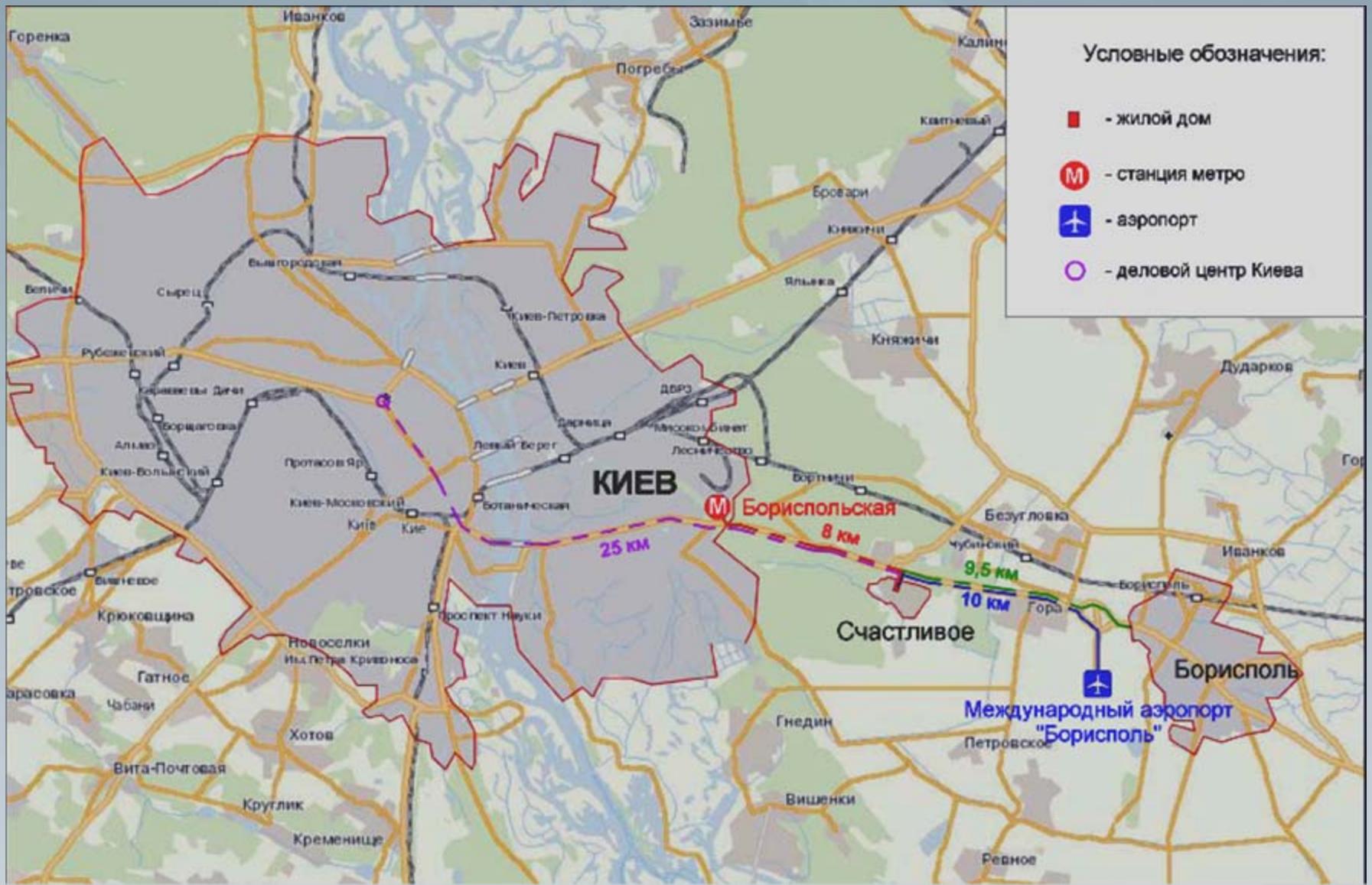
Online Land Planning

856 Avenue B
Redondo Beach, CA 90277

Mob (310) 594-7782
Tel (877) PLANS-50
Fax (310) 540-8832

abelson@onlinelandplanning.com
www.OnlineLandPlanning.com

- Ситуационная карта
- Визуальная и транспортная доступность
- Существующие планы этажей
- Проектный генплан
- Информация о районе расположения, перспективы развития района
- Характеристика и позиционирование проекта
- Проектные фасады
- Проектные планы этажей
- Краткий анализ конкурентной среды
- Способы продвижения проекта
- Модель поступления средств от проекта
- Контактная информация



Ситуационная карта

Благоприятно на транспортную доступность участка застройки влияет близость автомобильной трассы Киев—Харьков с 4 полосами движения в каждом направлении с интенсивным потоком движения:

- участок расположен близко к границе г. Киева и характеризуется возможностью быстрого доступа к различным объектам столицы;
- расположен в непосредственной близости от автомагистрали государственного значения Киев—Харьков и к главным воздушным воротам страны — аэропорту «Борисполь»;
- данная дорога отличается высоким качеством дорожного покрытия и отсутствием пробок в любое время.



Расстояния до основных объектов транспортного сообщения:

- автомагистраль Киев—Харьков — 0,5 км;
- ст. м. «Бориспольская» — 8 км;
- центр Киева — 20 км;
- центральный автовокзал — 20 км;
- центральный ж/д вокзал — 25 км;
- МГА «Борисполь» — 7 км;
- граница Борисполя — 5 км.

Доступность общественного транспорта:

- добраться к объекту можно от ст. м. «Харьковская» с помощью маршрутных такси № 807 (до с. Счастливое) и №317 (до г. Борисполя, остановка «с. Счастливое»).

Подъезд к объекту осуществляется через улицы, имеющие асфальтовое покрытие.



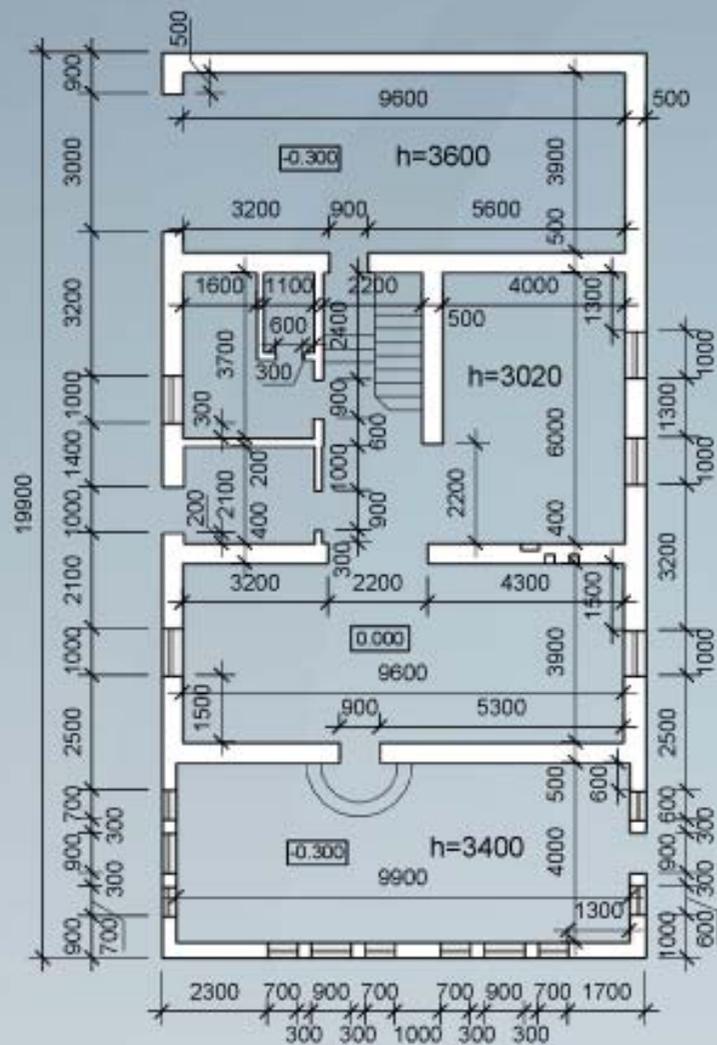
Участок застройки расположен в центральной части территории села, в районе плотной коттеджной застройки и выходит фасадом на ул. Школьная.

Улица Школьная проходит параллельно трассе Киев—Харьков на расстоянии 300 м и связана с ней через улицу, на которую предусмотрен съезд с автомагистрали.

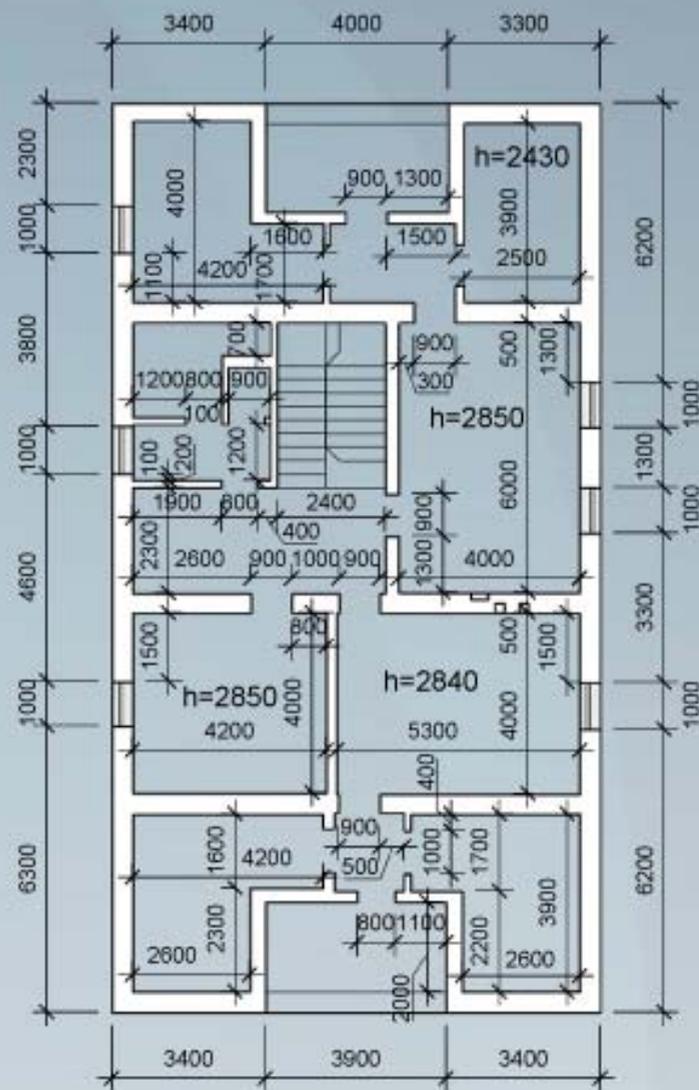
Поскольку дом находится в районе частной застройки, его визуальная доступность не нарушена высотными объектами. Существующие в селе дома в 4—5 этажей расположены к югу от объекта и не препятствуют прямому обозрению коттеджа из наиболее проходных улиц.

При размещении рядом с объектом флагов или других опознавательных объектов, обозначающих его месторасположение, они будут открыты невооруженному глазу практически из любого места населенного пункта.

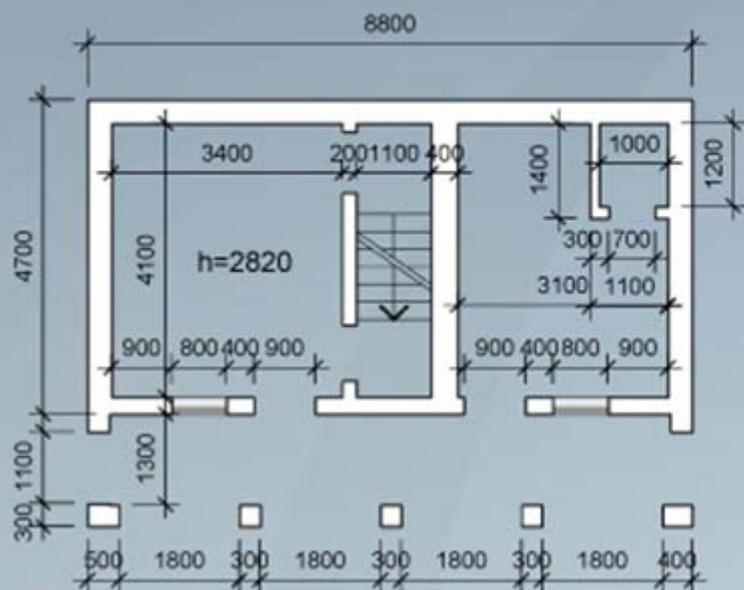
План 1-го этажа



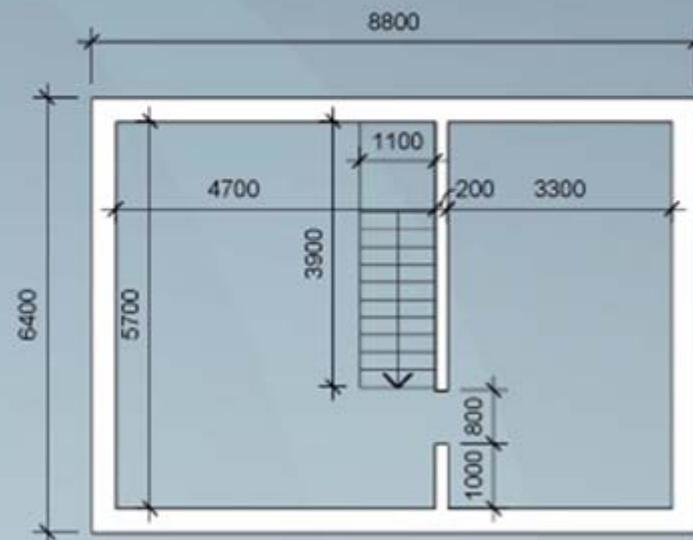
План 2-го этажа



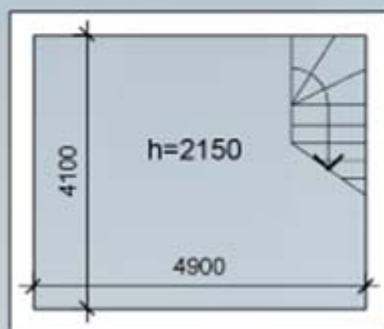
План 1-го этажа



План 2-го этажа



План подвала



Жилой дом

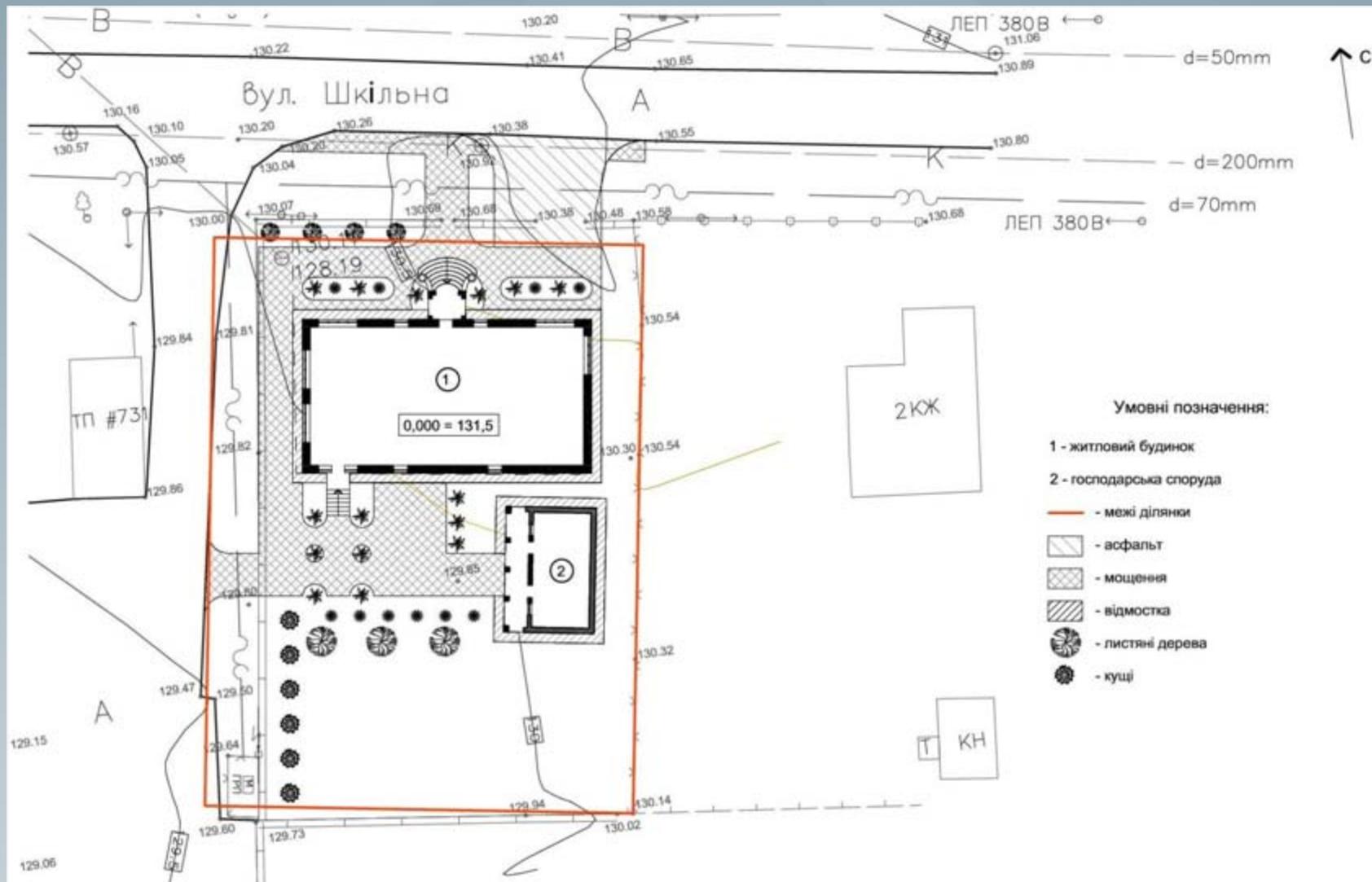
2-х этажное здание, общей площадью 333,6 кв.м, под чистовую отделку.

- фундаменты - бетонные блоки;
- стены - кирпич, пеноблоки;
- перекрытия - ж/б плиты;
- кровля - металлочерепица;
- окна - металлопластиковые, деревянные;
- двери входные - металлические.

Хозяйственная постройка

2-х этажное здание, общей площадью 95,7 кв.м, под чистовую отделку.

- фундаменты - бетон;
- стены - кирпич;
- перекрытия - ж/б плиты;
- кровля - металлочерепица;
- окна - металлопластиковые, деревянные;
- двери входные - металлические.



Бориспольский район — регион стабильного экономического и социального развития, который выгодно отличается развитой промышленностью, строительной и транспортной базой, финансово-кредитными учреждениями, жилищно-коммунальным хозяйством, развитой сетью предприятий торговли, ресторанного бизнеса и бытового обслуживания.



Район с. Счастливое характеризуется особенно высоким инвестиционным потенциалом благодаря близости к Киеву, с которым сложились тесные производственные и научно-технические связи, а также размещению на автомагистрали государственного значения Киев—Харьков, близостью к крупнейшему в стране аэропорту «Борисполь».

В данной части Бориспольского р-на ведется интенсивная застройка и наблюдается постоянный рост объектов деловой активности. Регион от Киева до Борисполя многие эксперты называют одним из наиболее перспективных по развитию проектов жилого и коммерческого строительства. Отличное транспортное соединение и близость к городу наряду с дороговизной и проблемами получения земли в столице — основные причины интенсивного развития данной части Бориспольского района.

В долгосрочных перспективах (минимум через 10 лет) можно говорить о возможной реализации крупных коммерческих многофункциональных комплексов, среди которых:

- многофункциональный комплекс «Сити Счастливое» — создание крупных коммерческих проектов: торгово-развлекательный центр (более 230 тыс. кв. м), выставочный комплекс (215 тыс. кв. м), офисный центр (55 тыс. кв. м), спортивно-развлекательный комплекс (свыше 72 тыс. кв. м), лечебно-диагностический центр, жилые апартаменты;
- ТЦ «Airport City» на участке в пригороде Борисполя — будет включать в себя гостиничную (гостиницы категории 3 и 5 звезд), офисную (более 153 тыс. кв. м) и торговую составляющие, конференц - центр, паркинг на 4700 мест;
- многофункциональный комплекс ЖК «Africa Israel» — многофункциональный комплекс в административных границах с. Большая Александровка между Борисполем и Киевом, общая площадь около 500 тыс. кв. м.



Предложение по перепрофилированию коттеджа в мини-гостиницу



Формат проекта

Мини-гостиница «Bed & Breakfast» («B&B»), предусматривающая остановку на ночь и небольшой завтрак, является наиболее оправданным с позиций экономии капиталовложений. Формат не предполагает наличия ресторана, фитнес-зала или бассейна, что сокращает расходы на обустройство и обслуживание.

Общая модель работы

Сочетание гостиничного сервиса и традиций домашнего гостеприимства.

Факторы привлекательности

Расположение в непосредственной близости к международному аэропорту (7 км) и одной из главных автомагистралей страны (0,7 км), а также в нескольких км от черты Киева. Домашняя атмосфера и индивидуальный подход к каждому постояльцу.

Основная идея

В комнате минимально необходимой площади (около 9 кв. м) туристу предлагается самое необходимое — постель и санузел хорошего качества. Гости размещаются в частных спальнях с отдельными ванными или в группе комнат с общей ванной. В комнате необходимы розетки (зарядить аккумуляторы телефонов и фото батареи), желательно предусмотреть Интернет. В санузле — душевая кабина. Дополнительные услуги необходимо заказывать в службе приема.

Категории потенциальных потребителей

Подобный формат идеально подходит для размещения масштабной группы туристов — студентов и молодых путешественников (наиболее мобильная и не требовательная категория, страдающая от отсутствия доступных номеров). Исходя из особенностей месторасположения, дополнительными категориями потенциальных потребителей являются:

- люди, занимающиеся активным туризмом на автомобиле;
- деловые люди.

Дополнительный сервис

В стоимость номера может входить завтрак, однако для дополнительного сокращения расходов его предоставление можно не предусматривать. Питаться постояльцы могут в соседних ресторанах и барах. Если с рестораном заключить договоренность, то постояльцы могут дополнительно получить скидки. Завтрак возможен двух вариантов:

- горячий, с возможностью выбора нескольких блюд предварительно вечером. Сервируется в спальне, обеденной комнате или в хозяйской кухне;
- «сухой паек» в номер, что значительно сокращает операционные расходы.

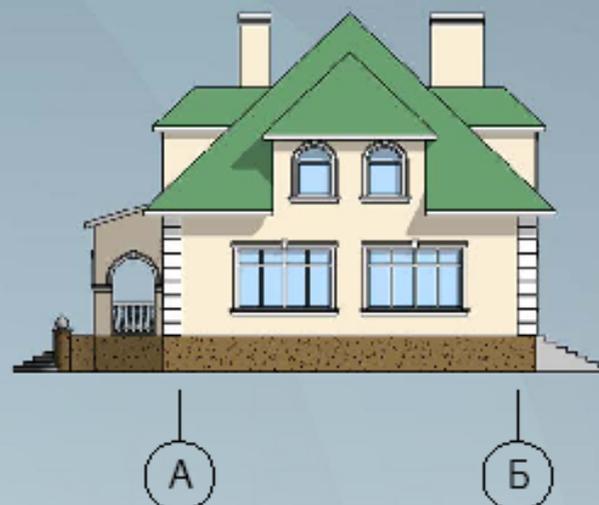
Также регистратор мини-отеля может заказать клиенту такси, забронировать столик в ночном клубе.

Виды номеров	<ul style="list-style-type: none"> • однокомнатный двухместный (кровати <i>double single</i> или <i>twin single</i>) • возможно — двухкомнатные семейные апартаменты
Категория номеров, комплектация	<p>En-Suite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ванная комната с душевой кабиной и туалет (совмещенный или отдельный) • кровать • Интернет • стол, стул (кресло) • зеркало • фен для сушки волос
Помещения общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> • холл со стойкой администратора • комната общего доступа • кухня с обеденной зоной (возможно)
Завтрак	Может входить в стоимость номера (возможность выбора нескольких блюд предварительно вечером или комплексный набор). Сервируется в спальне или в обеденной комнате
Парковка	Открытая стоянка на 5—10 м/м
Кондиционер	Возможно наличие в номере
Телевизор, телефон, сейф	Общий (у управляющего) или индивидуальный в каждом номере
Периодичность общей уборки, смены полотенец	Ежедневно
Периодичность смены постельного белья	1 раз в 3 дня (+ по требованию)
Дополнительные услуги, входящие в стоимость номера	<ul style="list-style-type: none"> • вызов такси • использование сейфа • заказ билетов • бронирование столика в ресторане • установка детской кроватки в номере, предоставление дополнительных подушек, одеял, посуды, проч.
Дополнительные услуги, оплачиваемые отдельно	<ul style="list-style-type: none"> • услуги прачечной • доставка еды из ресторана • услуги трансфера или авто с водителем в личное пользование
Расчетное время	12:00 — 14:00

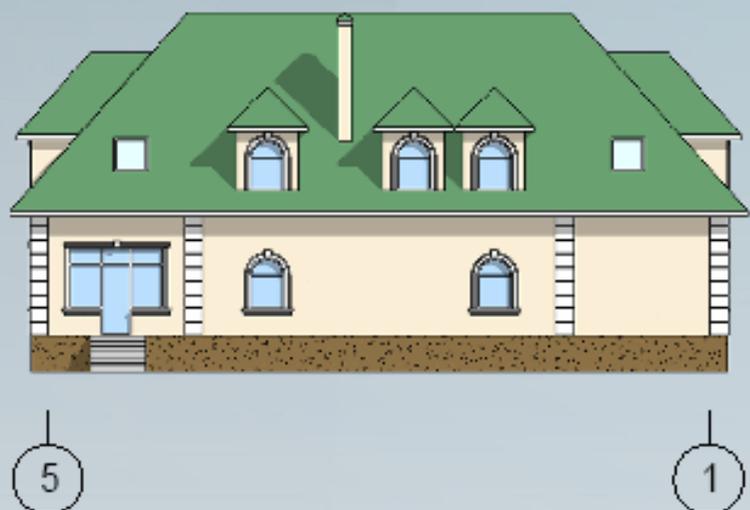
ФАСАД 1-5



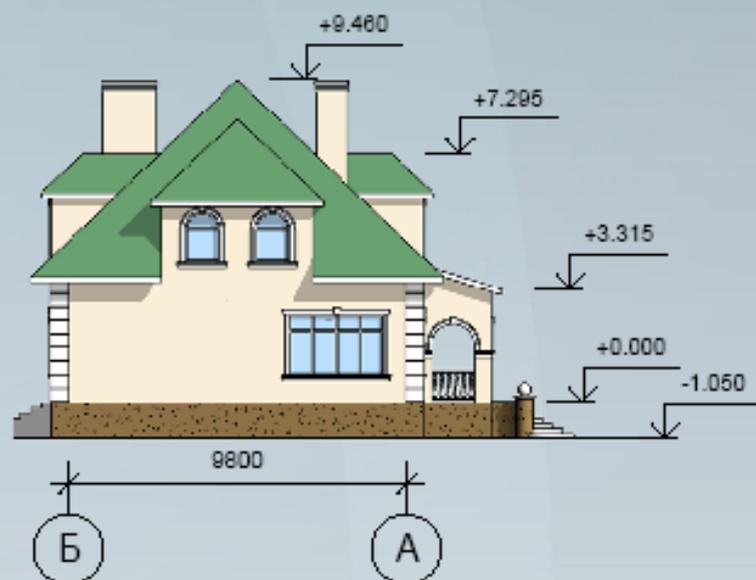
ФАСАД А-Б



ФАСАД 5-1



ФАСАД Б-А



План 1-го этажа



Экспликация помещений 1-го этажа

№	Имя	Площадь, м2
1	Спальня	27.27
2	Ванная	11.05
3	Вестибюль	34.44
4	Кухня	17.14
5	Кухня-столовая	21.47
6	Общая комната	39.19

Экспликация помещений 1-го этажа

№	Имя	Площадь, м2
7	Тех. помещение	11.08
9	Кладовая	3.72
10	Кладовая	3.84
11	Тамбур	2.86
12	Веранда	Не окружено
		172.05

Условные обозначения:

- жилая зона
- общественная зона
- санузлы
- технические помещения

План 2-го этажа



Экспликация помещений 2-го этажа

№	Имя	Площадь, м2
1	Коридор	9.98
2	Коридор	3.77
3	Спальня	19.10
4	Ванная	6.37
5	Спальня	17.87
6	Ванная	6.46
7	Спальня	16.11

Экспликация помещений 2-го этажа

№	Имя	Площадь, м2
8	Ванная	3.72
9	Общая комната	11.07
10	Спальня	18.77
11	Ванная	4.78
12	Спальня	18.57
13	Общая комната	13.84
14	Ванная	4.79

155.19

В северо-западной части Бориспольского района действуют несколько учреждений гостиничного хозяйства:

**Крупные гостиницы,
расположенные при аэропорте**

- Гостиница «Борисполь»****
- Гостиница «Аэропорт» **
(ДП МА «Борисполь»)

**Небольшие частные отели, ориентированные,
главным образом, на проведение загородных вечеринок
или деловых мероприятий**

- Гостиница «Лигена» ****
- Отель-бутик «Горный ручей»
- Гостиничный комплекс
конно-спортивного клуба «Магнат»

**Мини-гостиницы до 20 номеров,
ориентированные на туристических постояльцев**

- Гостиница «Корона» **
- Гостиница «Эдем»
- Гостиница «Галант»
- Гостиница «Нон Стоп» *

Стоимость среднего гостиничного номера в регионе составляет 200—700 грн.

Стоимость посуточной аренды однокомнатной квартиры со стандартным ремонтом и базовым набором бытовой техники в Киеве на Левом берегу Днепра (Осокорки, Березняки, Харьковский) составляет 250—350 грн.

Исходя из проведенного анализа, для обеспечения достаточной конкурентоспособности в сравнении с гостиницами Бориспольского района и арендой квартир посуточно стоимость номера в проектной мини-гостинице должна находиться в пределах 300 грн.

Для мини-отелей главное остается в рекламном отношении не звездность, а мнения, распространяемые с помощью «сарафанного радио». Таким образом, эффективной рекламой является качественное выполнение заявленных сервисных услуг.

Поскольку Киев не является курортным или отдельной туристической достопримечательностью, ориентация рекламных мероприятий на сотрудничество с туроператорами не целесообразно.

Исходя из потенциальной категории потребителей, наиболее эффективным средством информирования выступают специализированные ресурсы Интернет сетей, с помощью которых можно детально узнать описание отеля, его расположение, полный ассортимент предоставляемых услуг. Продвижение услуг гостиницы необходимо начать за 1,5—2 месяца до открытия. До начала работы необходимо разработать сайт гостиницы в Интернете и разместить информацию о гостинице на соответствующих информационных порталах:

- европейские «сетевые» справочники услуг «B&B»
<http://www.bedandbreakfast.com/kyev.html>
<http://www.bed-breakfast-world.com/>
<http://www.travel-library.com/b&b/europe/ukraine/>
<http://www.innsite.com/browse-ua.html>
<http://www.lanierbb.com/Ukraine/>
<http://www.tripadvisor.com/> и др.
- отечественные реестры гостиниц, ориентированные на приезжих из других регионов Украины и стран СНГ
<http://kyev-hotel.ru/>
<http://www.uahotels.info/>
<http://www.ex-hotel.ru/hotels/list/7/1>
<http://hotels.360.net.ua/ukraine/hotels.html> и др.
www.hotelss.org.ua
- сайты автопутешественников и сторонников «этнологического» туризма
<http://tychyna.kiev.ua/hotels.html>
<http://ukraine.turne.com.ua>
<http://naprirodu.kiev.ua/> и др.

С открытием гостиницы целесообразно разместить баннерную рекламу на сопутствующих порталах, использовать возможности контекстной рекламы, адресной e-mail рассылки контрагентам, связанным с туристическим или транспортным направлением.

На этапе открытия и функционирования гостиницы для категории потенциальных потребителей, которые находятся в пути и не решили вопрос с проживанием заблаговременно, эффективной будет наружная реклама на подъезде к Киеву на трассе Киев—Харьков.

Хорошим источником информирования может выступить размещение рекламной информации в аэропорту, на АЗС и расположенных вдоль трассы объектах ресторанного бизнеса.

Основная задача первого года работы гостиницы — создать первичную базу лояльных постояльцев, которые в дальнейшем будут отдавать предпочтение услугам гостиницы и рекомендовать ее друзьям.

Успешной для крупных гостиничных заведений среднего класса является среднегодовая наполняемость в 50—55%. Для мини-отелей этот показатель несколько выше — 60—70% вследствие их дешевизны и большей привлекательности для среднего туриста, не готового переплачивать за «звездность».

При этом их наполняемость летом составляет 70—80%, зимой — около 50%.

Ориентировочный график «продаж» по проекту:

Месяц	Наполняемость	
	1-й год работы	Последующие периоды
Январь	20%	50%
Февраль		
Март	30%	60%
Апрель		
Май	40%	70%
Июнь		
Июль		
Август	50%	
Сентябрь		
Октябрь	60%	60%
Ноябрь		
Декабрь		



В рамках данного коммерческого предложения мы готовы рассмотреть различные варианты оформления сделки:

- продажа данного объекта недвижимости;
- партнерство;
- девелопмент под заказ.

Наша команда может предложить вам реализацию следующих этапов:

- разработка градостроительного обоснования проекта;
- разработка и утверждение проектной документации;
- строительство и управление объектом.

Контакты:

ООО «City State»

01013, Украина, г. Киев,
ул. Стройиндустрии, б.

Тел.: +38 (044) 594 91 84

Факс: +38 (044) 545 75 15

E-mail: info@citystate.com.ua

www.citystate.com.ua