



А В Е Н Ю
А П А Р Т
П У Л К О В О

Содержание

6

Преимущества апарт-отелей

8

О проекте

10

Расположение

14

Окружение

16

Генплан

18

Пространство

20

Архитектура

24

Лобби

28

Программа доходности

32

Портрет арендатора

34

Планировочные решения

52

Отельный оператор

58

Инфраструктура комплекса

66

Паркинг

68

Группа «Эталон»

70

Офис продаж

Санкт-Петербург — город выгодных инвестиций



Санкт-Петербург занимает одно из ведущих мест среди российских городов по уровню качества жизни, а индекс инвестиционной привлекательности стабильно растет благодаря развитию предпринимательства и крупной промышленности. Экономический потенциал города привлекает российских и зарубежных инвесторов для реализации бизнес-инициатив.

Город входит в топ-20 туристических и деловых направлений, принимая ежегодно сотни тысяч абитуриентов и гостей из разных регионов России и мира. Круглогодично здесь проводятся множество мероприятий, а более 80 вузов с общим числом студентов свыше 360 тысяч человек составляют около 10% научно-образовательного потенциала страны.

Преимущества апарт-отелей



	Апартаменты		Апарт-отель	Классический отель
Управление	Управляющая компания		Отельный оператор	Отельный оператор
Формат аренды	Долгосрочная		Кратко-, средне-, долгосрочная	Краткосрочная
Сервисы	Отсутствуют		Широкий выбор сервисов	Широкий выбор сервисов
Инфраструктура	Базовая		Гостиничная	Гостиничная
Форма собственности	Множество собственников		Множество собственников	Один собственник

О проекте

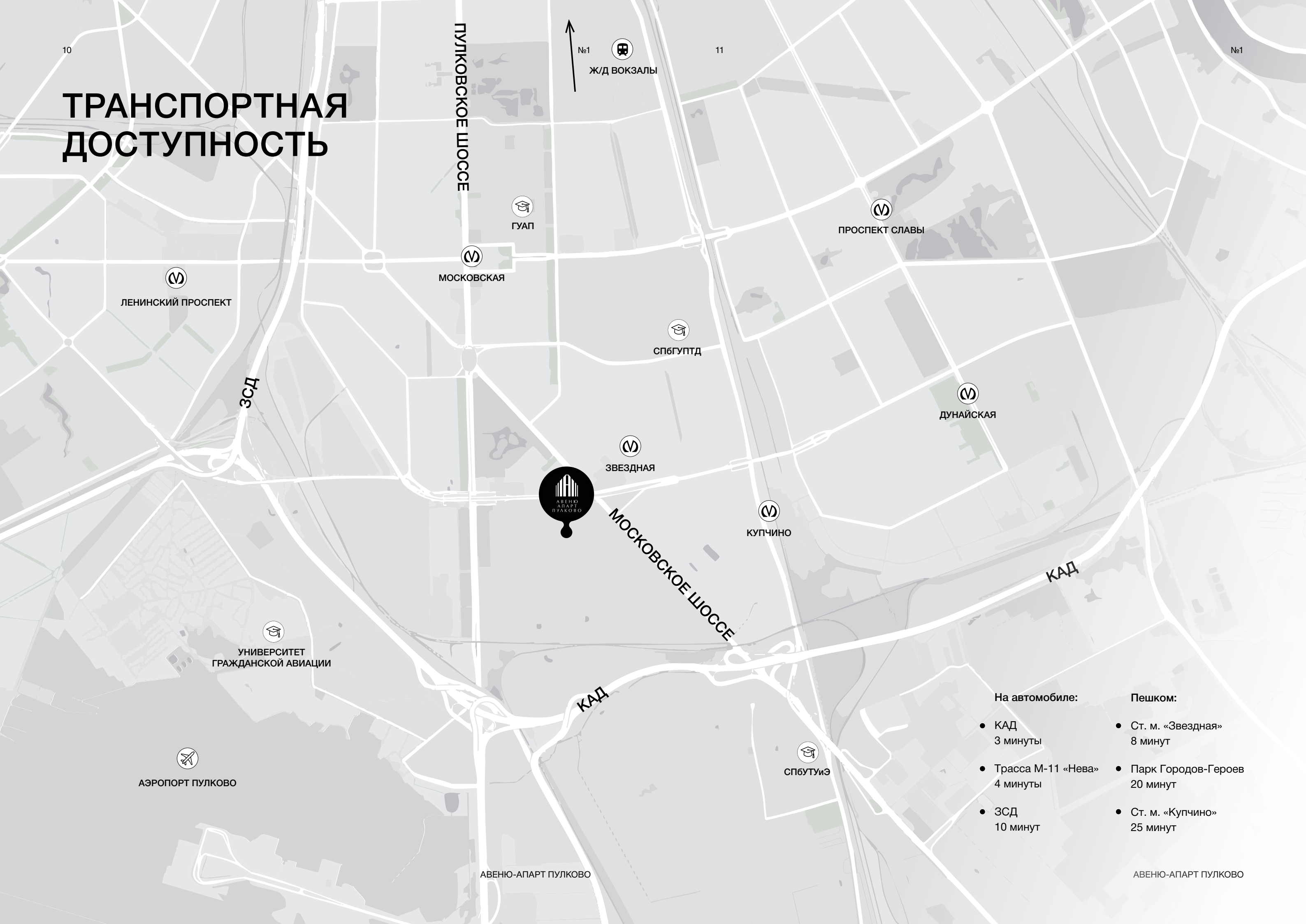
АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

Апарт-отель из четырех 16-этажных башен с 959 апартаментами повышенного класса — это новые горизонты комфорта в Санкт-Петербурге. Объект расположен всего в 10 минутах езды от аэропорта Пулково и в 8 минутах ходьбы от станции метро «Звездная».

Проект обладает привлекательным инвестиционным потенциалом. Предприниматели получают перспективу устойчивой доходности и надежный актив, а гости города — качественный сервис, удобную транспортную доступность и приятную спокойную атмосферу.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



10

№1

11

№1

Ж/Д ВОКЗАЛЫ

ГУАП

МОСКОВСКАЯ

ПРОСПЕКТ СЛАВЫ

ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ

СПбГУПТД

ДУНАЙСКАЯ

ЗВЕЗДНАЯ

КУПЧИНО

УНИВЕРСИТЕТ
ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ

АЭРОПОРТ ПУЛКОВО

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

На автомобиле:

- КАД
3 минуты
- Трасса М-11 «Нева»
4 минуты
- ЗСД
10 минут

Пешком:

- Ст. м. «Звездная»
8 минут
- Парк Городов-Героев
20 минут
- Ст. м. «Купчино»
25 минут

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

маршрут построен

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО предлагает резидентам все преимущества своего расположения в развитом и динамичном Московском районе, который негласно считается «южными воротами города». Это идеальный выбор для проживания во время деловых поездок.

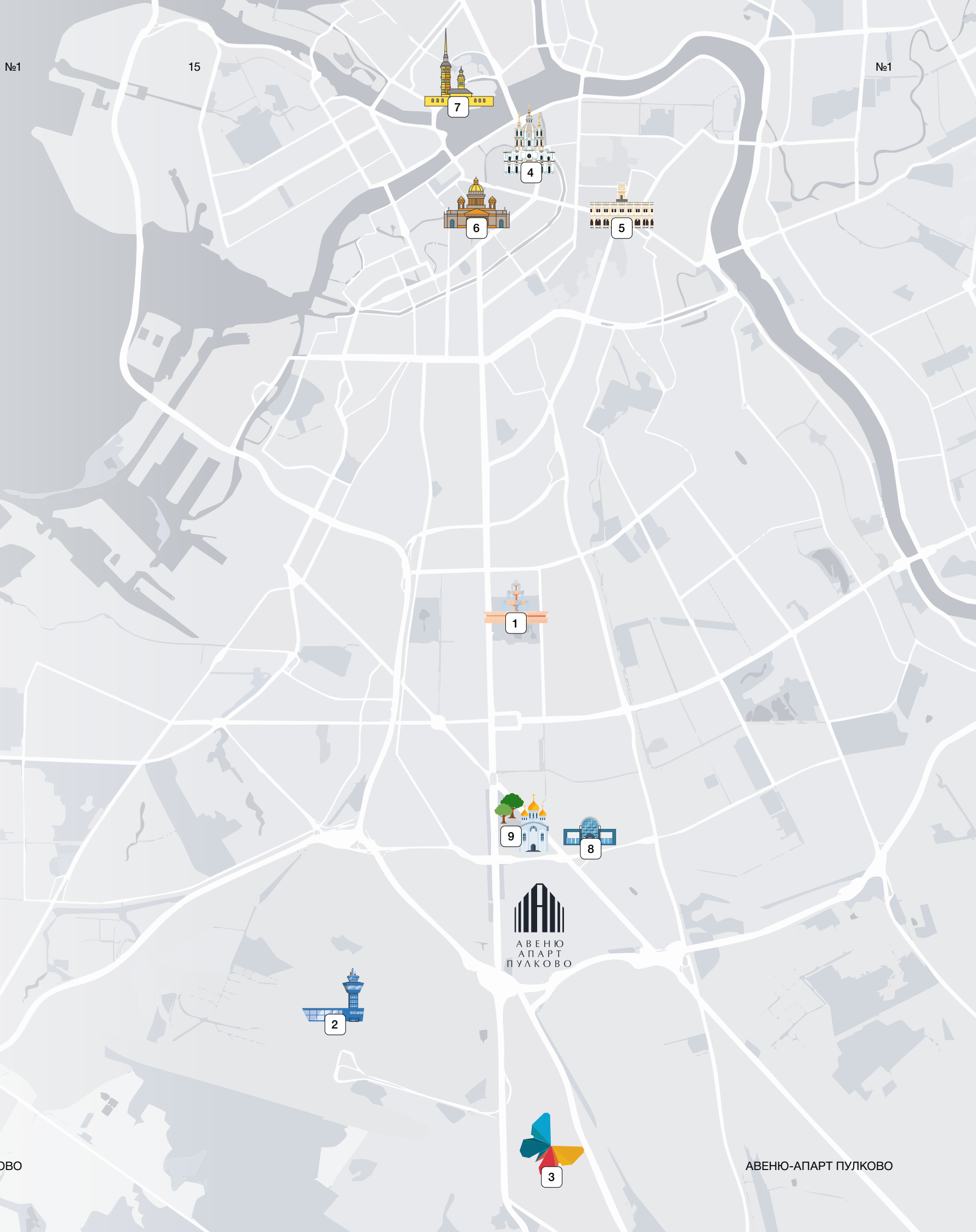
Окружение

- На автомобиле:**
-  1 Московский парк Победы
11 минут
 -  2 Аэропорт Пулково
13 минут
 -  3 «Экспофорум»
15 минут
 -  4 Исторический центр
20 минут
 -  5 Московский вокзал
21 минута
 -  6 Казанский кафедральный собор
22 минуты
 -  7 Петропавловская крепость
27 минут

- Пешком:**
-  8 ТЦ «Звездный»
5 минут
 -  9 Парк Городов-Героев
20 минут

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО



4
корпуса

16
этажей

959
апартаментов

105
машино-мест

11
МОТО-мест



1

Корпус

239 апартаментов

2

Корпус

240 апартаментов

3

Корпус

240 апартаментов

4

Корпус

240 апартаментов

Пространство



Территория представляет собой многофункциональное пространство. В уютных зонах для тихого отдыха можно спокойно почитать книгу или пообщаться с другими постояльцами апарт-отеля.

Благодаря коворкингу под открытым небом легко организовать деловую встречу на свежем воздухе, а для детей любого возраста созданы игровые площадки с разным наполнением.

Архитектура

В качестве облицовочного материала используются керамогранитные панели с гармоничным сочетанием разных оттенков коричневого, серого и бежевого цветов. Такое дизайнерское решение позволяет добиться баланса теплых тонов и создать запоминающийся образ. Архитектура АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО органично вписывается в панораму города.



АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО



Для маломобильных граждан предусмотрена безбарьерная система входа и выхода, что позволяет людям с любыми возможностями легко перемещаться по территории.

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

Архитектурная подсветка

Мягкий теплый свет
архитектурной подсветки корпусов
расставляет акценты, формируя
узнаваемый и целостный
силуэт всего комплекса.



Лобби



Просторный холл с минималистичным дизайном и акцентной мягкой мебелью в синих и зеленых тонах — гармоничное пространство, где каждый элемент продуман до мелочей.

Атмосфера комфорта

Подробная и понятная навигация поможет быстро сориентироваться гостям и резидентам комплекса на территории апарт-отеля.



Ресепшен



Зона ожидания

Оттенки бетона и графита придают интерьеру современное звучание. Мягкие диваны и яркие кресла в зоне ожидания выполняют практическую функцию и служат эстетическим элементом. В лобби также предусмотрены помещения для хранения колясок и багажа.

Кофе-поинт и вендинговые аппараты



программы доходности

Инвестиционная привлекательность в цифрах

		
	Стандарт	Стандарт плюс
Площадь	17 м² — 19 м²	20 м² — 23 м²
	Месяц Год	Месяц Год
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	6,1	5,8
	16%	17%
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов		

	
Макс	Макс плюс
28 м² — 31 м²	32 м² — 39 м²
Месяц Год	Месяц Год
6,3	6,8
15%	14%



Портрет арендатора

Современный арендатор: кто он?

Туристы

Санкт-Петербург является крупнейшим культурным, деловым и промышленным центром России. Его богатое историческое наследие, архитектура и общественные события за 2024 год привлекли почти десять миллионов человек. Показатели востребованности Санкт-Петербурга как туристического направления будут продолжать расти.

Современная молодежь

Молодое поколение чаще выбирает новый удобный формат недвижимости для долгосрочного проживания с необходимой инфраструктурой для учебы, работы и досуга. В апарт-отеле доступен широкий спектр услуг, обеспечивающих максимальный комфорт во время пребывания.

Корпоративные сотрудники

Крупные предприятия различных сфер деятельности арендуют апартаменты на краткосрочный или долгосрочный период для своих сотрудников.

Бизнесмены

К данному сегменту относятся люди, приезжающие в Санкт-Петербург по деловым вопросам в частном порядке. В городе отлично развита бизнес-среда различного масштаба.

Студенты

В Санкт-Петербурге функционируют 88 вузов, в которых обучаются около 360 тысяч студентов. Формат сервисных отелей идеально подходит для проживания в период учебы.

Апартаменты



4 категории апартаментов

17–19 м²

СТАНДАРТ

20–23 м²

СТАНДАРТ ПЛЮС

28–31 м²

МАКС

39 м²

МАКС ПЛЮС

АВЕНИЮ-АПАРТ ПУЛКОВО — выгодное вложение средств, способное приносить стабильный доход от аренды. Апартаменты сдаются с чистовой отделкой в светлых бежевых тонах. Такое решение повышает их востребованность у гостей, поскольку сдержанный интерьер соответствует предпочтениям современного человека.

Стандарт



от 17–19 м²
площадь

78 005 ₽
доход в месяц

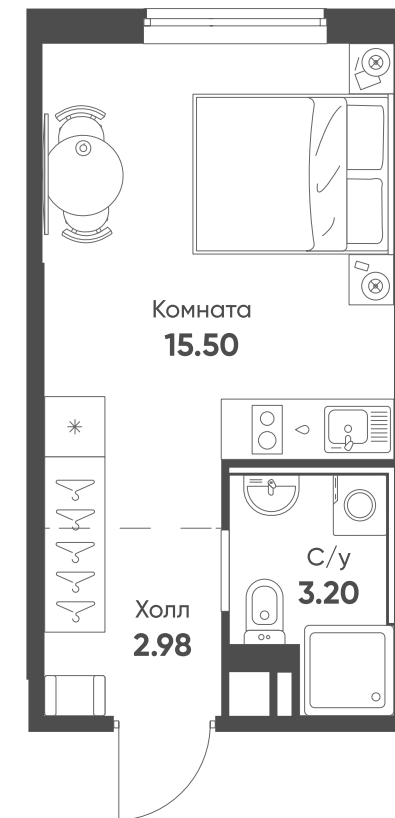
936 058 ₽
доход в год

Небольшие апартаменты с вдохновляющей панорамой на город по доступной цене — отличный вариант для стартового вложения в недвижимость. Удобное расположение на этаже обеспечивает легкий доступ к общим зонам и инфраструктуре комплекса.





Стандарт плюс



20–23 м²
площадь

85 059 Р
доход в месяц

1 020 708 Р
доход в год

Один из наиболее популярных форматов апартаментов с зоной отдыха, в которой можно разместить до трех спальных мест. Такое преимущество делает этот вариант идеальным для аренды небольшой компанией.



Вариант отделки апартаментов категорий «Стандарт» и «Стандарт плюс»



Представленные в данном буклете визуализации квартир являются предварительными. Комплектация санузлов и размеры оборудования зависят от планировочных решений. Застройщик оставляет за собой право заменять любые из представленных позиций лотами, аналогичными по цене и техническим характеристикам/свойствам.

Макс



28–31 м²
площадь

100 610 ₽
доход в месяц

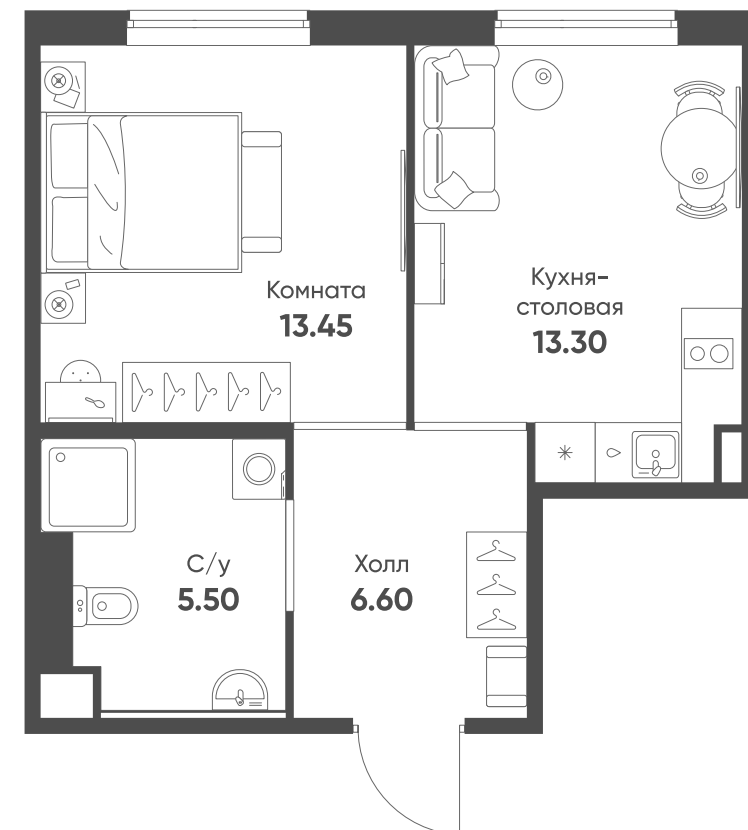
1 207 314 ₽
доход в год

Функциональный вариант с отделенной кухонной зоной. При желании в зоне отдыха можно дополнительно разместить до трех спальных мест. Подходящий формат для семейной аренды или проживания небольшой компанией.





Макс плюс



39 м²
площадь

115 229 Р
доход в месяц

1 382 748 Р
доход в год

Продуманный вариант с отдельными кухней-гостиной и спальней. Благодаря удобному расположению на этаже, правильной форме планировочного решения и просторной ванной эти апартаменты подойдут для маломобильных постояльцев. В зоне отдыха можно разместить до четырех спальных мест.

Вариант отделки апартаментов категорий «Макс» и «Макс плюс»



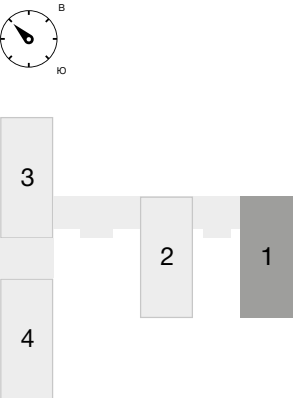
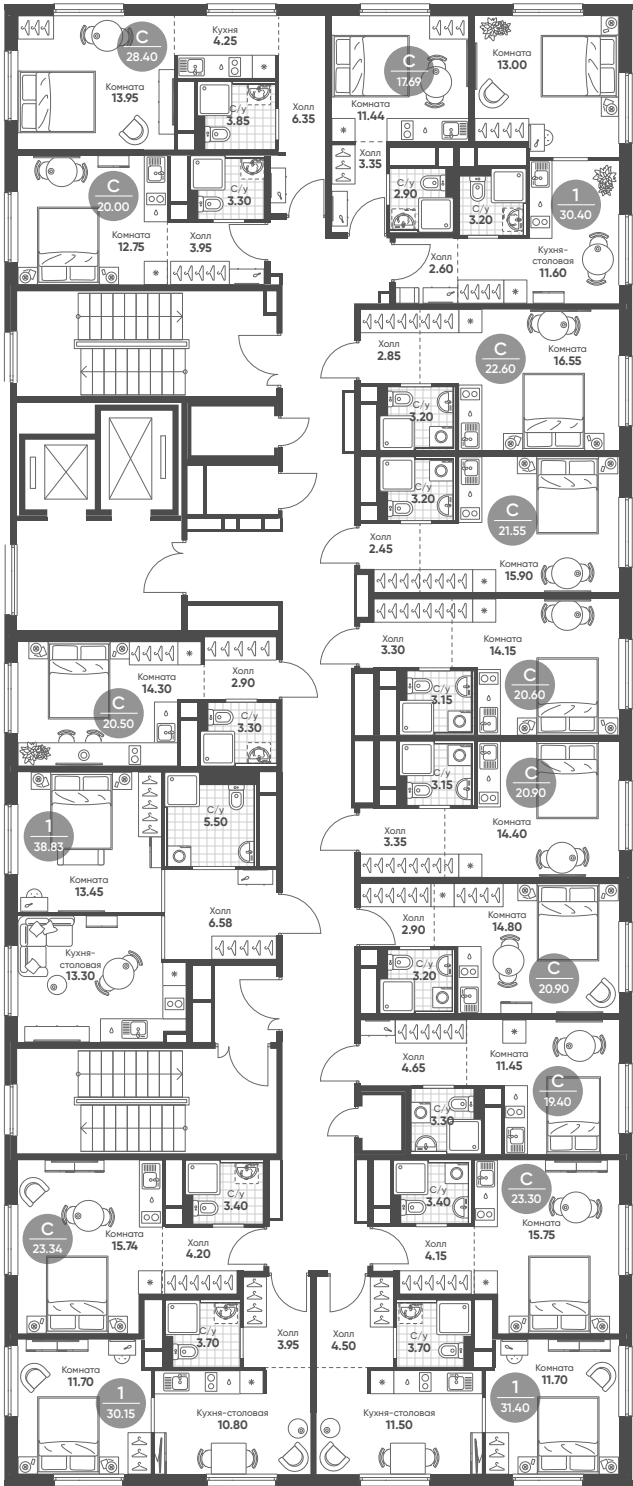
Представленные в данном буклете визуализации квартир являются предварительными. Комплектация санузлов и размеры оборудования зависят от планировочных решений. Застройщик оставляет за собой право заменять любые из представленных позиций лотами, аналогичными по цене и техническим характеристикам/свойствам.



Типовой этаж

Корпус 1

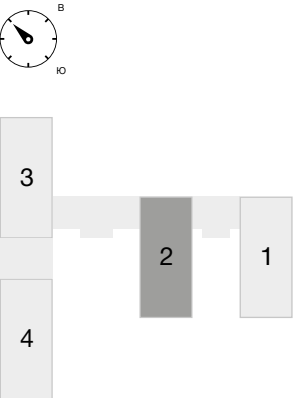
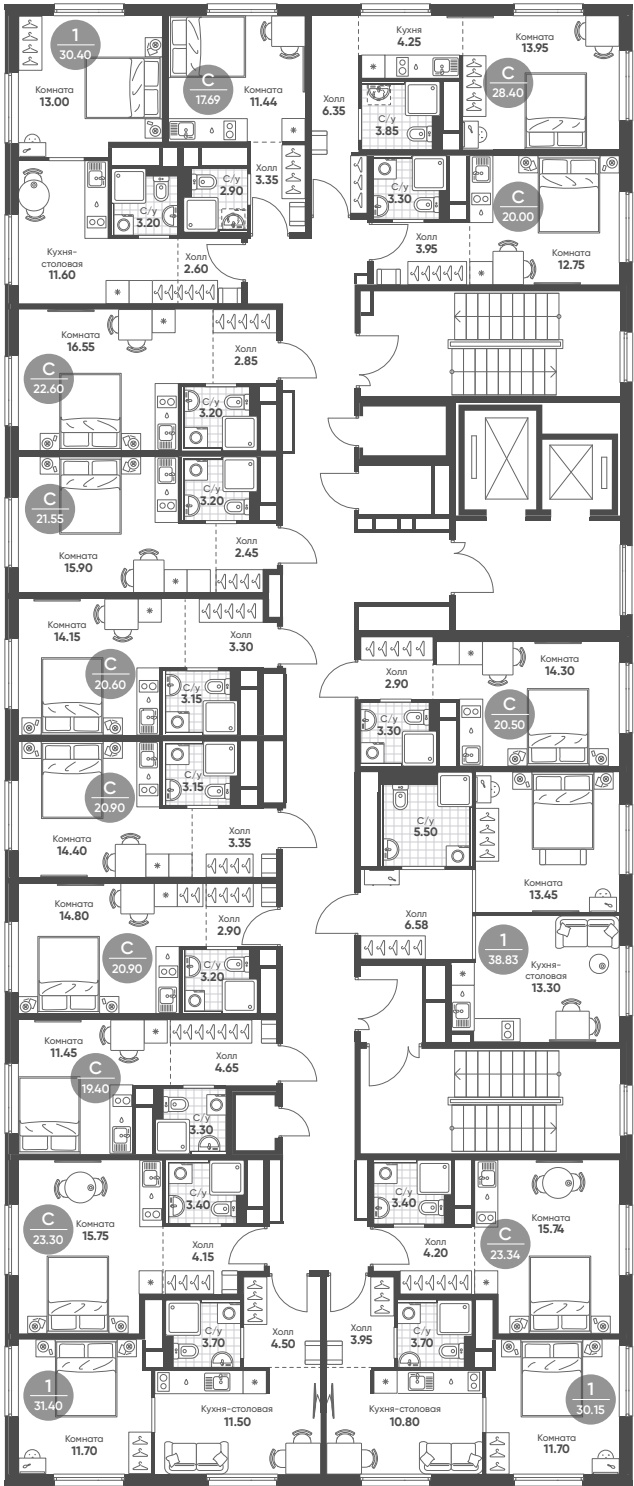
- СТАНДАРТ
(17–19 м²)
- СТАНДАРТ ПЛЮС
(20–23 м²)
- МАКС
(28–31 м²)
- МАКС ПЛЮС
(39 м²)



Типовой этаж

Корпус 2

- СТАНДАРТ
(17–19 м²)
- СТАНДАРТ ПЛЮС
(20–23 м²)
- МАКС
(28–31 м²)
- МАКС ПЛЮС
(39 м²)



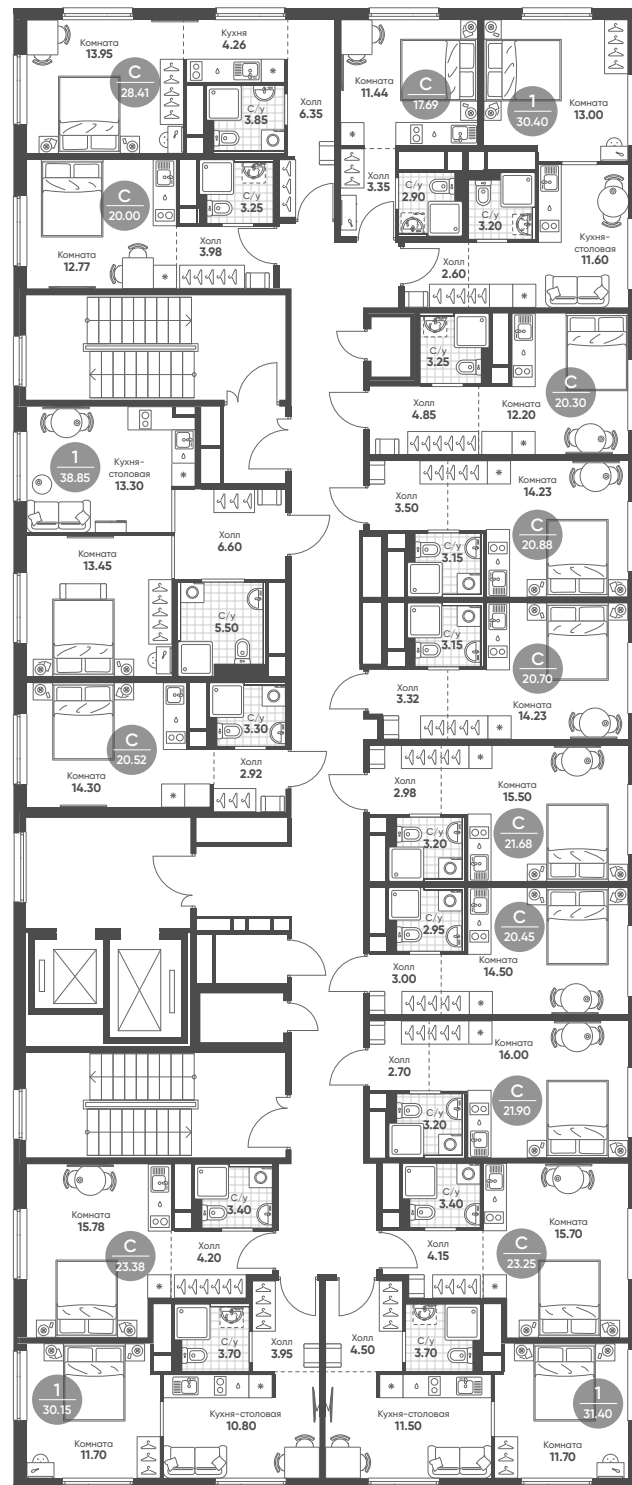
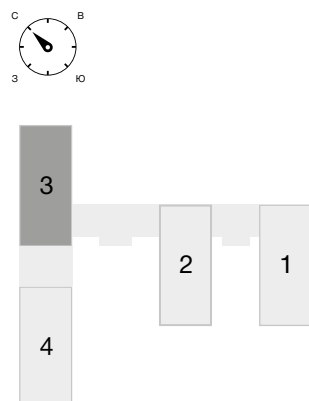
Типовой этаж

СТАНДАРТ
(17–19 м²)

СТАНДАРТ ПЛЮС
(20-23 м²)

MAKC
(28–31 m²)

МАКС ПЛЮС
(39 м²)



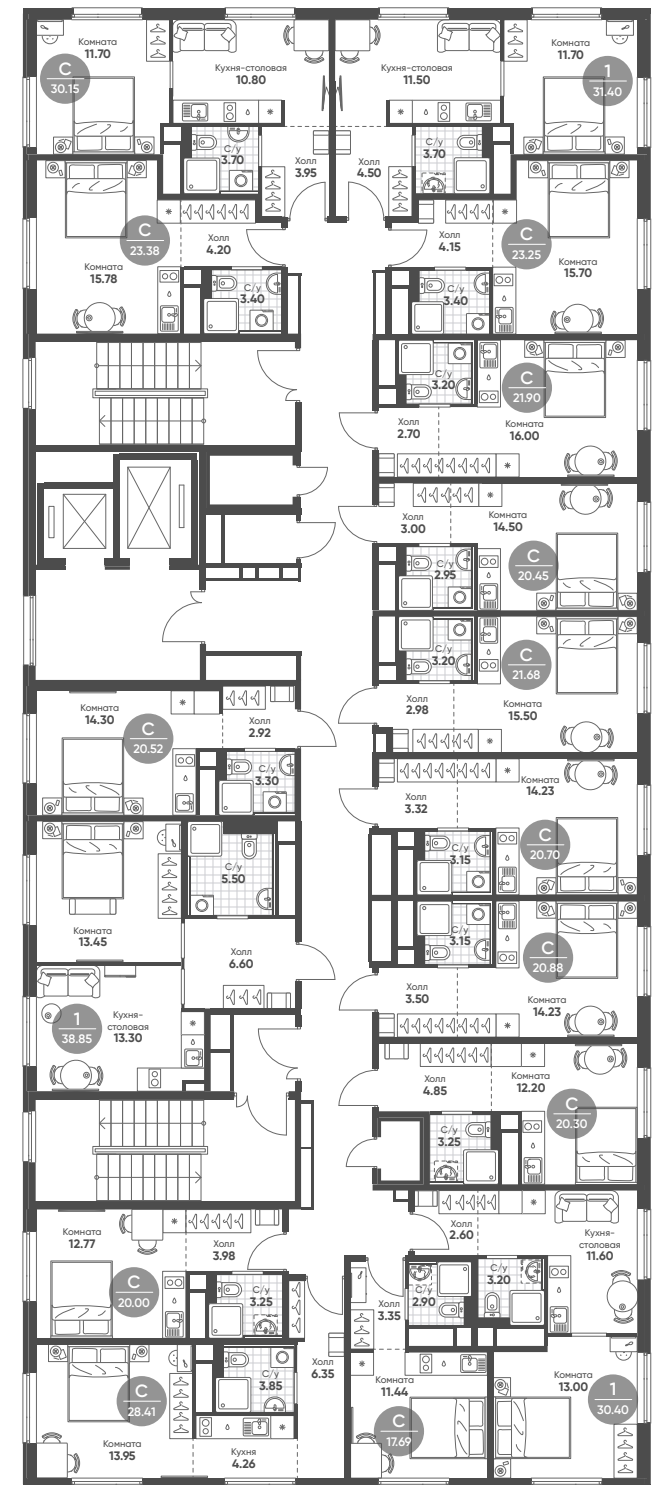
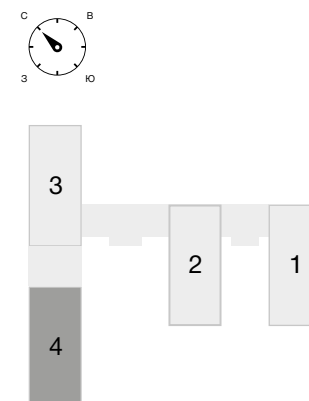
Типовой этаж

СТАНДАРТ
(17–19 м²)

СТАНДАРТ ПЛЮС
(20–23 м²)

MAKC
(28–31 м²)

МАКС ПЛЮС
(39 м²)



Отельный оператор



3 региона присутствия

Санкт-Петербург и ЛО, Новосибирск

19 лет

на рынке

23 объекта

в управлении

В качестве отельного оператора полного цикла выступает «МТЛ. Управление недвижимостью», сотрудники которой ориентированы на максимальное увеличение рыночного потенциала недвижимости клиентов и повышение ее финансовой эффективности.

Компания работает на рынке с 2004 года и под ее управлением находится более 20 объектов, включая апарт-отели, бизнес-центры и элитные жилые комплексы.

Сдача в аренду

Размещение информации об апартаментах на сайтах компании и в системах бронирования.

Организация просмотров любых апартаментов, в том числе в онлайн-формате.

Заключение договоров с арендаторами и корпоративными клиентами.

Взаимодействие с арендаторами

Обеспечение комфортного проживания, своевременное выполнение ремонтных и поддерживающих работ.

Организация работы и эффективное управление всеми сервисными службами.

Решение любых бытовых вопросов: химчистка, клининг, вызов такси, покупка билетов и т.д.

Комплексное управление апартаментами

Контроль своевременной оплаты проживания и отсутствия задолженности по коммунальным услугам.

Обеспечение сохранности имущества, приведение апартаментов в надлежащее состояние до и после очередного заселения.



Победитель в номинации:
Лучшая управляющая компания сервисными апартаментами

Гостиничная сеть АВЕНЮ



АВЕНЮ — гостиничная сеть, созданная в 2016 году.
Текущий номерной фонд составляет более 3 000 апартаментов.

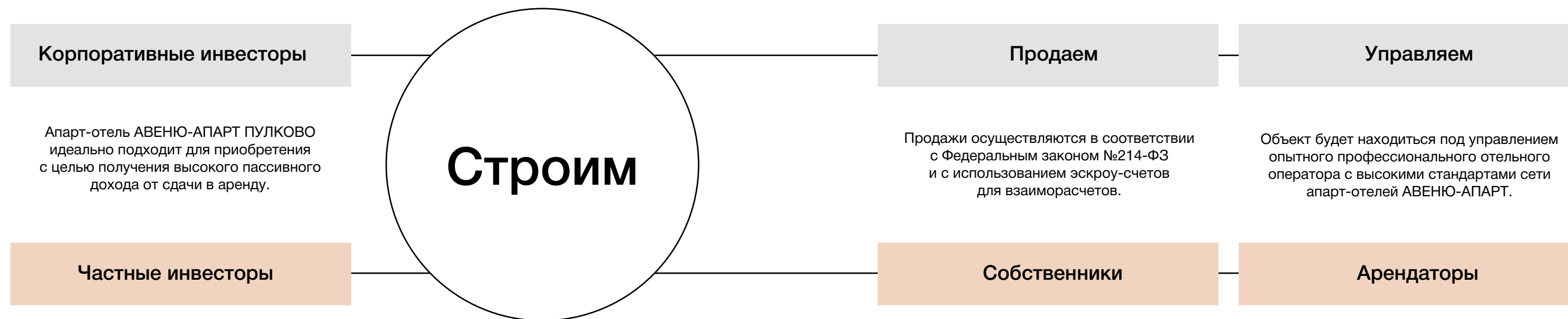
Апарт-отель АВЕНЮ — это полностью готовые к аренде апартаменты под управлением профессиональной управляющей компании.

Гостиничные номера представлены для комфортного посуточного, средне- и долгосрочного пребывания.

Включена разнообразная функциональная инфраструктура с сервисом 24/7 и большим выбором дополнительных услуг.

- Прохождение государственной гостиничной классификации для точного определения категории. Управляющая компания обращается в установленном порядке в аккредитованную организацию, имеющую полномочия присвоения отелю категории в виде звезд.
- Категории номеров соответствуют гостиничному номерному фонду и различаются по площади (17–39 м²).
- Отделка уровня четырехзвездочного отеля с использованием высококачественных экологических материалов, мебелировка и полное техническое оснащение номеров современной бытовой техникой.
- Развитая среда и общественные пространства для работы и досуга с зонами ресепшен, лаундж-зоной, фитнесом, бассейном, ресторанами, коворкингами и бизнес-центрами.

Концепция



АВЕНЮ-АПАРТ



Инфраструктура



 Бесступенчатая входная группа

 Сервис 24/7

 Ресепшен 24/7

 Уборка номеров

 Pet-friendly

 Паркинг

 Хранение багажа

 Химчистка

 Безопасность

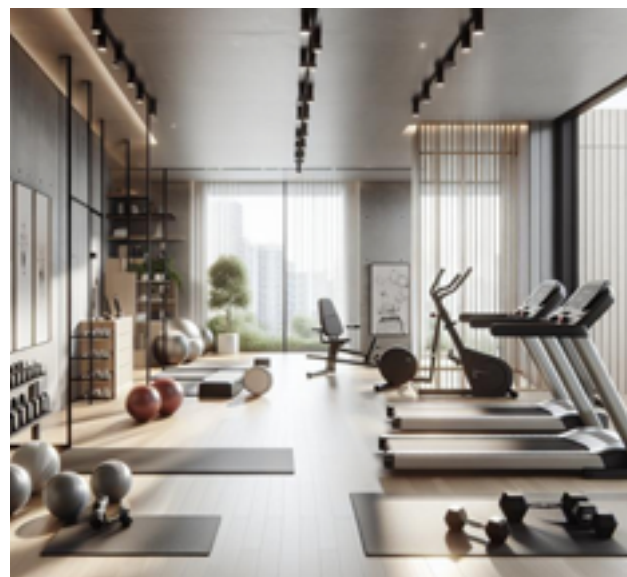
Уровень обслуживания в сервисных апартаментах АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО соответствует мировому четырехзвездочному стандарту. Гости и собственники смогут наслаждаться уютной и спокойной атмосферой, что сделает их пребывание максимально комфортным.

Инфрастр



Салон красоты

Внутри апарт-отеля откроется салон красоты с разнообразием косметических и уходовых услуг для постояльцев. Профессиональные мастера выполнят любые процедуры, которые помогут каждому гостю выглядеть и чувствовать себя на высшем уровне.



Фитнес-зал

Просторный фитнес-зал с современными тренажерами и панорамными окнами позволит постояльцам поддерживать активный образ жизни даже во время отпуска или командировок и сохранить привычный распорядок дня.

Представленные на данном развороте объекты инфраструктуры комплекса являются предварительными и могут отличаться от окончательного варианта.

уктура



Мини-маркет

Мини-маркет на первом этаже апарт-отеля предоставит широкий ассортимент продуктов питания и бытовых мелочей. Наличие магазина в шаговой доступности от апартаментов значительно экономит время и избавляет гостей от необходимости посещать супермаркеты.



Ресторан

На территории АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО откроется ресторан известной сети, который обеспечит высокий уровень сервиса и предложит разнообразие блюд и напитков. Для удобства проживающих будет доступна услуга доставки еды в номер.

Деловая инфрастр



Личный офис

Апартаменты могут быть использованы в качестве офисных или коммерческих помещений, что является уникальным преимуществом. Для этой цели в каждом корпусе специально выделены вторые этажи.

уктура



Коворкинг

Тихий коворкинг с современной мебелью и высокоскоростным Wi-Fi даст возможность гостям легко переключаться между апартаментами и рабочей зоной, не требуя отдельного офисного помещения вне комплекса. Переговорная, доступная для предварительной брони, предлагает идеальные условия для деловых встреч.

Комфорт и безопасность



АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО



Корпуса АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО отличаются повышенными показателями шумоизоляции. Современная система пожарной безопасности гарантирует спокойствие арендаторам и гостям апартаментов, а быстрые и бесшумные лифты спускаются в лобби и подземный паркинг.

- Приточно-вытяжная система вентиляции обеспечивает непрерывное обновление воздуха.
- Сигнализация установлена по периметру первого этажа, у выходов на кровлю, возле лестниц эвакуации, в служебных и технических помещениях.
- Круглосуточное видеонаблюдение с функциями обнаружения движения и записи изображения охватывает периметр корпусов, входы, лифтовые холлы и территорию подземного паркинга.

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

Паркинг

Для удобства гостей и резидентов АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО предусмотрен подземный паркинг на 105 машино-мест и 11 мото-мест с автоматизированной системой доступа на территорию.

На гостевой парковке апарта-отеля запроектированы отдельные места для остановки такси и каршеринга.

38

лет
на рынке
недвижимости

380 000

человек
проживает в домах
Группы «Эталон»

6 000

сотрудников
работает
в компании

ЭТАЛОН

Крупнейшим акционером Группы «Эталон» является АФК «Система» — публичная российская диверсифицированная холдинговая компания, обслуживающая около 150 миллионов потребителей в таких отраслях, как телекоммуникации, высокие технологии, банковские услуги, розничная торговля, лесопереработка, сельское хозяйство, недвижимость, туризм и медицинские услуги. Портфель активов Корпорации состоит из таких компаний, как МТС, OZON, Segezha Group, Агрохолдинг «СТЕПЬ», МЕДСИ, Биннофарм Групп, Sitronics Group, «Башкирская электросетевая компания» (БЭСК), Cosmos Hotel Group.

70

№1

71

№1

Московское шоссе,
13, к. Б, лит. ЖЗ



МЭ
Звездная



Офис продаж

АВЕНИЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

+7 812 421 71 15
etalongroup.ru

Офис продаж
открыт ежедневно
с 10:00 до 19:00

АВЕНИЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

АВЕНЮ-АПАРТ ПУЛКОВО

ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЕННАЯ В НАСТОЯЩЕЙ ПРЕЗЕНТАЦИИ, НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО РЕКЛАМНЫЙ ХАРАКТЕР. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ ИЛИ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 435, П. 2 СТ. 437 ГК РФ. УКАЗАННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ БУКЛЕТЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, А ТАКЖЕ ВСЕ ВАРИАНТЫ ВИЗУАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, ПРИВЕДЕННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ БУКЛЕТЕ, НЕ ОБЛАДАЮТ ПРИЗНАКАМИ АБСОЛЮТНОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА И РАЗМЕЩЕНЫ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В РЕКЛАМНЫХ ЦЕЛЯХ. ПОДРОБНУЮ ИНФОРМАЦИЮ УТОЧНЯЙТЕ У МЕНЕДЖЕРОВ ОТДЕЛА ПРОДАЖ.