



Hospitality design at its BEST!

SINCE 1992

BUDOWANIE OPTYMALNEGO PROCESU PROJEKTOWEGO INWESTYCJI HOTELOWEJ

Rola etapu przedprojektowego

Kompleksowy model 6 etapów przygotowania, profilowania i oceny opłacalności inwestycji

ROGER KOSTARCZYK

Prezes Zarządu

TOMASZ KAMIŃSKI

Dyrektor Kreatywny

RAMOWY PROCES DORADCZY: 6 KLUCZOWYCH ETAPÓW

Od weryfikacji terenu po raport końcowy i przygotowanie procesu projektowego

1. OCENA INWESTYCJI DUE DILIGENCE

- Analiza formalno prawna i planistyczna
- Analiza lokalizacji i otoczenia
- Analiza Infrastruktury
- Analiza chłonności terenu
- Analiza ryzyk inwestycyjnych

2. PROFILOWANIE

- Ocena potencjału lokalizacji
- Definicja i koncept inwestycji
- Strategia produktu hotelowego

3. ZAŁOŻENIA INWESTORSKIE

- Program funkcjonalno-użytkowy
- Standardy i wytyczne inwestora
- Założenia kosztowe i etapowe

4. STUDIUM WYKONALNOŚCI FEASIBILITY STUDY

- Model ekonomiczny
- Analiza wariantowa
- Ocena opłacalności

5. URBANISTYKA

- Master Plan
- Etapowanie inwestycji
- Maksymalizacja potencjału lokalizacji

6. SYNTEZA, REKOMENDACJE I PRZYGOTOWANIE PROCESU PROJEKTOWEGO

- Raport końcowy
- Rekomendacja wariantów
- Dalsze kroki – ROADMAPA

1. ROZBUDOWANE DUE DILIGENCE NIERUCHOMOŚCI

Pytania: Czy ta lokalizacja nadaje się do inwestycji? Co mogę tutaj wybudować? Jakie są ograniczenia i ryzyka?

ANALIZA FORMALNO-PRAWNA I PLANISTYCZNA

- Weryfikacja stanu prawnego i ksiąg wieczystych
- Analiza ustaleń MPZP / wydanych decyzji WZ
- Identyfikacja ograniczeń planistycznych i konserwatorskich

ANALIZA LOKALIZACJI I OTOCZENIA

- Ocena dostępności komunikacyjnej i dojazdu
- Analiza bezpośredniego sąsiedztwa i funkcji
- Ocena uwarunkowań rynkowych oraz środowiskowych

ANALIZA INFRASTRUKTURY

- Weryfikacja dostępności mediów (prąd, woda, gaz, kanalizacja)
- Ocena warunków technicznych przyłączy

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

- Maksymalizacja wskaźników zabudowy i powierzchni PUM/PUA
- Wstępne bilanse powierzchni i gabarytów
- Ocena możliwości zagospodarowania działki

ANALIZA RYZYK INWESTYCYJNYCH

- Identyfikacja ryzyk prawnych, technicznych i geologicznych
- Ocena ryzyk finansowych i harmonogramowych
- Opracowanie wstępnej matrycy mitygacji ryzyk

2. PROFILOWANIE INWESTYCYJNE

Pytania: Jaki produkt powinien tutaj powstać? Kto będzie klientem? Jak zarabiać na tej lokalizacji?

OCENA POTENCJAŁU LOKALIZACJI

- Identyfikacja kluczowych atutów i unikalnych cech terenu
- Analiza konkurencji oraz luk rynkowych w danej lokalizacji
- Określenie optymalnego przeznaczenia i skali inwestycji na danym terenie

DEFINICJA I KONCEPT INWESTYCJI

- Precyzyjne wyznaczenie grupy docelowej i profilu klienta
- Dopasowanie formatu obiektu i standardu obsługi
- Określenie struktury pokoi oraz funkcji towarzyszących (SPA, MICE)

STRATEGIA PRODUKTU HOTELOWEGO

- Rekomendacja modelu operacyjnego (operator / franczyza)
- Formułowanie strategii pozycjonowania rynkowego
- Określenie modelu biznesowego i źródeł przychodów

2. PROFILOWANIE INWESTYCYJNE

Pytania: Jaki produkt powinien tutaj powstać? Kto będzie klientem? Jak zarabiać na tej lokalizacji?

OCENA POTENCJAŁU LOKALIZACJI

- Identyfikacja kluczowych atutów i unikalnych cech terenu
- Analiza konkurencji oraz luk rynkowych w danej lokalizacji
- Określenie optymalnego przeznaczenia i skali inwestycji na danym terenie



3. ZAŁOŻENIA INWESTORSKIE I WYTYCZNE PROJEKTOWE

Pytania: Co dokładnie ma zostać zaprojektowane? Jakie są oczekiwania inwestora?

PROGRAM FUNKCJONALNO- UŻYTKOWY

- Szczegółowy bilans powierzchni i zestawienie pomieszczeń hotelu
- Określenie powiązań funkcjonalnych i ciągów komunikacyjnych
- Program funkcjonalny zagospodarowania

STANDARDY I WYTYCZNE INWESTORA

- Zdefiniowanie wymogów estetycznych, architektonicznych i branżowych
- Wytyczne w zakresie zrównoważonego rozwoju i certyfikacji
- Standardy bezpieczeństwa, dostępności i nowoczesnych technologii
- Standard wykończenia i wyposażenia stref komercyjnych

ZAŁOŻENIA KOSZTOWE I ETAPOWE

- Określenie ramowych wskaźników budżetowych (CAPEX)
- Złożenie założeń dotyczących etapowania nakładów finansowych
- Ustalenie limitów kosztowych dla prac projektowych i wykonawczych

4. STUDIUM WYKONALNOŚCI (FEASIBILITY STUDY)

Pytania: Ile to będzie kosztować? Czy to się opłaca? Który wariant inwestycji jest najlepszy?

MODEL EKONOMICZNY

- Szczegółowy model finansowy przychodów i kosztów operacyjnych
- Kalkulacja wskaźników opłacalności (NPV, IRR, Payback Period)
- Prognoza przepływów pieniężnych (Cash Flow) w horyzoncie inwestycji

ANALIZA WARIANTOWA

- Opracowanie alternatywnych scenariuszy zagospodarowania terenu
- Porównanie wariantów funkcji (mieszkaniowa, hotelowa, usługowa)
- Symulacja wariantowych bilansów kosztowych i przychodowych

OCENA OPŁACALNOŚCI

- Ocena najkorzystniejszego wariantu inwestycyjnego
- Analiza wrażliwości projektu na zmiany kluczowych parametrów
- Weryfikacja stóp zwrotu w odniesieniu do oczekiwań inwestora

5. WSTĘPNE PLANOWANIE URBANISTYCZNE

Pytania: Jak powinien wyglądać docelowy rozwój nieruchomości?

MASTER PLAN

- Wstępne koncepcje urbanistyczne funkcjonowania całości terenu
- Wstępne planowanie przestrzenne zgodne warunkami ZPI/MPZP.
- Rozplanowanie wariantowych kwartałów zabudowy, zieleni i ciągów komunikacyjnych
- Określenie dominant architektonicznych i osi widokowych, walorów indywidualnych stref

ETAPOWANIE INWESTYCJI

- Podział inwestycji na niezależne fazy realizacyjne
- Harmonogram uruchamiania poszczególnych etapów przestrzennych
- Zapewnienie ciągłości funkcjonowania zrealizowanych części
- Formalne aspekty etapowania

MAKSYMALIZACJA POTENCJAŁU LOKALIZACJI

- Optymalizacja wykorzystania przestrzeni przy zachowaniu walorów
- Procedury planistyczne uchwalenia MPZP lub Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI)
- Zwiększenie wartości terenu poprzez odpowiednie kształtowanie funkcji

5. WSTĘPNE PLANOWANIE URBANISTYCZNE

Pytania: Jak powinien wyglądać docelowy rozwój nieruchomości?

MASTER PLAN

- Wstępne koncepcje urbanistyczne funkcjonowania całości terenu
 - Wstępne planowanie przestrzenne zgodne warunkami ZPI/MPZP.
 - Rozplanowanie wariantowych kwartałów zabudowy, zieleni i ciągów komunikacyjnych
 - Określenie dominant architektonicznych i osi widokowych, walorów indywidualnych stref
 - Analiza dodatkowych walorów obszaru w celu poniesienia jakości i wartości inwestycji
-
- nowe walory ekspozycyjne
 - modyfikacja obszarów
 - dywersyfikacja stref
 - dodatkowe moduły funkcjonalne



SYNTEZA RAMOWEGO PROCESU DORADCZEGO

Pytania: Jaka jest synteza I rekomendowany wariant ?

PRZYGOTOWANIE PROCESU PROJEKTOWEGO

Jak przeprowadzić inwestycję? Kto powinien ją projektować? Ile potrwa cały proces?

RAPORT KOŃCOWY

- Kompletne podsumowanie wniosków z 6 etapów analiz
- Jednoznaczne uzasadnienie rekomendacji inwestycyjnej
- Gotowy materiał decyzyjny dla Komitetu Inwestycyjnego

REKOMENDOWANY WARIANT

- Wskazanie optymalnego scenariusza zabudowy i funkcji
- Maksymalizacja stopy zwrotu przy kontrolowanym ryzyku
- Zgodność z długofalową strategią inwestora
- Określenie niezbędnych kompetencji architektów, projektantów branżowych i doradców, managerów z doświadczeniem hotelarskim
- Wybór modelu wykonawczego (generalny wykonawca / Zarządzanie pakietami)
- Wytyczne do formy oferty projektowej, procedury przetargowej

DALSZE KROKI (ROADMAPA)

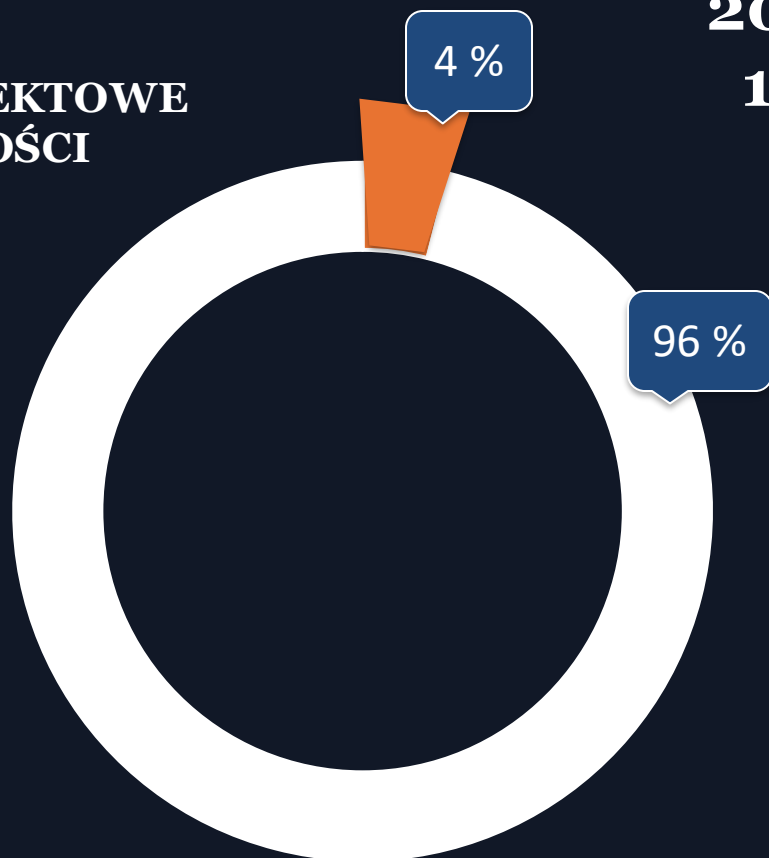
- Uruchomienie procedur formalno-prawnych (WZ / ZPI)
- Przygotowanie zapytania ofertowego I wyłonienie zespołu projektowego
- Budowa struktura zarządzania projektem oraz kontroli budżetu i jakości. Wyłonienie zespołu menagerów I doradców inwestycyjnych
- Wybór standardu przygotowania dokumentacji projektowej / wybór platformy komunikacji wymiany informacji CDE
- Harmonogram procesu projektowego, uzyskiwania decyzji, kamieni milowych (np. decyzje środowiskowe, PNB, ect.)
- Rozpoczęcie prac nad projektem budowlanym.

HOTEL

★★★★

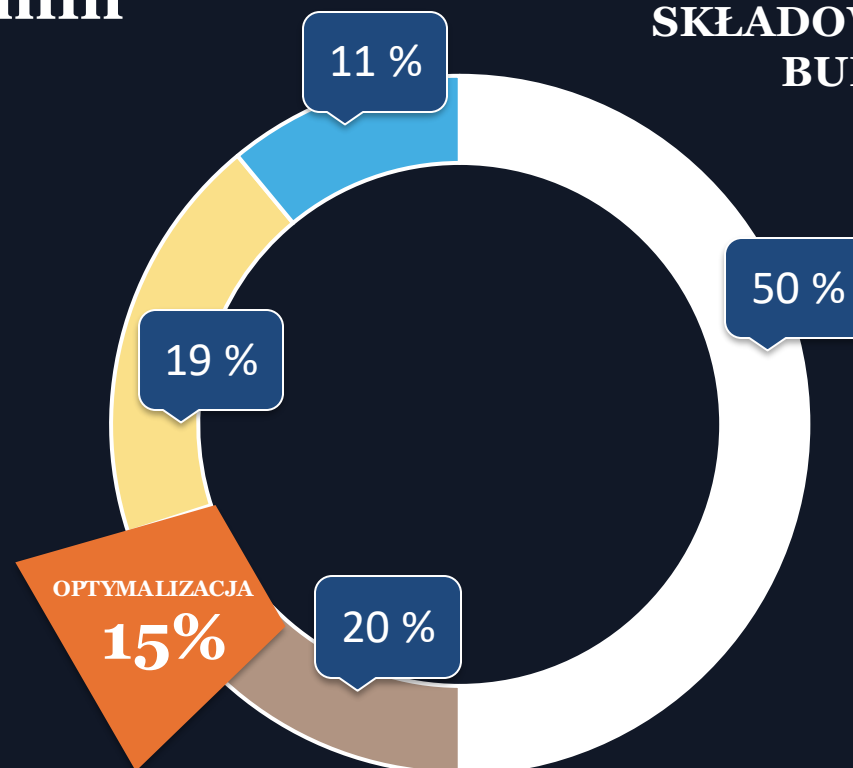
200 pokoi
150 mln

KOSZTY PROJEKTOWE NA TŁE WARTOŚCI INWESTYCJI



■ Koszty Prac Projektowych ■ Pozostałe Koszty

SKŁADOWE BUDŻETU BUDOWLANEGO



■ Instalacje i wykończenie ■ Konstrukcja budynku
■ Wypośażenie i meble (FF&E) ■ Koszty miękkie i projekty

AKO
ARCHITEKCI

Hospitality design at its BEST!