**Инвестиции в 1-комнатную квартиру с доходностью**

**от 20 % до 30% годовых**

**1.Что?**

1-комнатная квартира по адресу г. Москва , Долгопрудная аллея д.15, к.4, этажи от 2 до 12 , площадь 36-37 кв.м. в собственности города Москва.

Высота потолков 2,6 м. Хороший ремонт.

Московская прописка.  
Новый посёлок ЖК Мой адрес в Северном. Новые школа, 2 детских сада, вся инфраструктура.

В шаговой доступности два великолепных парка.

Парк «Водники» с выходом на Клязьму, где расположены яхтклубы, пляжи и красивейшие зоны отдыха. А так же великолепный парк «Долгие пруды» .

По МЦД1 (наземное метро - московский диаметр) до центра Москвы можно доехать за 40 минут.

Видео

<https://www.youtube.com/watch?v=bSH8Iiaww_M>

<https://www.youtube.com/watch?time_continue=3&v=15LHpTuv4n8&feature=emb_logo>









****







**2.Где?**

Торги на Электронной торговой площадке «Росэлторг» (дочерняя компания Правительства Москвы) <https://www.roseltorg.ru/>

Продавец Казённое предприятие «Управление гражданского строительства Москвы»

Агент- лучшее агентство недвижимости Москвы «На Петровке» <https://napetrovke.ru/>

**3.Когда?**

Каждый вторник, ориентировочно до конца 2020 года.

**4.Как?**

Мы купим квартиру для Вас на аукционе по цене дешевле рыночной на 10-12% , сразу же выставим её на продажу по рыночной цене и продадим её за 3-4 месяца.

Указанная квартира находится в сегменте массового спроса на жильё в городе Москве. Новый дом, небольшая площадь, эконом класс, хороший микрорайон, транспортная доступность.

Согласно исследованной статистики сделок нашего агентства среднее время продажи этой квартиры по рыночной цене составит 3-4 месяца.

Ваш доход за 3-4 месяца составит в среднем 10% за вычетом 2% комиссии агентства и 1,5 % (росреестр, нотариус, подоходный налог).

Итак 10%-2%-1,5%=6,5 % за 3-4 месяца, что составит от 19,5% до 26% годовых.

После продаже по желанию инвестора возможна аналогичная инвестиционная сделка и так далее.

*Пример.*

На торгах от 20 июля выкуплена 1 комнатная квартира площадью 36,8 кв. метров на 2 этаже за 5710244 рублей.

<https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17595116>

На 26.07. 2020 в свободной продаже цена самой дешёвой квартиры в указанной локации 6 400 000 р.

<https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&house%5B0%5D=4782130&offer_type=flat&room1=1>

При этом явно фейковые объявление по цене ниже цены покупки на аукционе не учитываются.

Доход инвестора составит 6400000-5710244=689756 рублей.

Вычитаем вознаграждения агентства , налоги и орграсходы (250 000 рублей):

689756-250000=439756 (чистый доход инвестора)

Доходность 439756/5710244\*100=7,7% за период 3-4 мес.

Годовая доходность 23-30,8% годовых.

*Важно! На этих торгах эту квартиру можно купить в ипотеку. Естествено доходность в этом случае резко повышается до 120% годовых! Но вряд ли банки дадут сделку можно делать более 2-3 раз .*

Мы поможем с ипотекой с сделаем индивидуальный расчёт.

**5.Почему?**

Аукцион на то и аукцион, что сделки совершаются на нём здесь и сейчас за реальные деньги.

Покупать недвижимость на аукционе по рыночной цене просто не имеет смысла. Так как это можно сделать и на открытом рыке в обычном листинге.

Практически невозможно совместить аукцион с цепочкой альтернативных сделок на рынке квартир которых как известно большинство.

Поэтому средняя цена аукциона по продаже недвижимости всегда нижняя граница рынка. По статистике аналогичных сделок цена аукциона в среднем ниже рыночной на 10%.

**6. Риски и гарантии**

Собственность оформляется сразу на инвестора.

По сути чистота сделки гарантируется Правительством Москвы, согласно аукционной документации и нормативных актов г. Москвы:

-в договоре купли продажи будет чётко гарантировано отсутствие каких бы то ни было прав третьих лиц, зарегистрированных, проживающих, а так же имеющих право на проживание лиц;

-обеспечительный платёж в размере 100 000 рублей вносится на счёт электронной торговой площадки «Росэлторг» (дочернему предприятию Правительства Москвы) и не возвращается только в случае отказа покупателя от заключения сделки после выигрыша на аукционе. Во всех остальных случаях платёж возвращается;

-после победы на аукционе происходит заключение договора купли-продажи с казённым предприятием Управление гражданского строительства г. Москвы, при этом все платежи вносятся на муниципальные счета;

Расчёт вероятных сроков, цены продажи квартиры и сама сделка производятся специалистами лучшего агентства недвижимости Москвы «На Петровке».

Сделка по продаже может проводится по безналичному расчёту.

Если у Вас возникли вопросы и(или) сомнения- приезжайте к нам в офис или пишите. Мы аргументированно и с использованием конкретных документов

подтвердим Вам всё вышеизложенное.

WhatsApp/Telegramm +79173276095 Михаил