

ЗАРАБАТЫВАЙТЕ

ПОЛУЧАЙТЕ
ПАССИВНЫЙ
ДОХОД

НА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ **55** ДО **93%**
ГОДОВЫХ

ОТ **363 750** Р/мес

ЧТО БУДЕТ В ПРЕЗЕНТАЦИИ?

1. Тренд
2. В чем суть?
3. Заработок
4. Действующий объект
5. Какие получаются апартаменты?
6. Готовые объекты
7. Проведение сделок
8. Следующий шаг

1. ТРЕНД

Из-за ситуации в стране, связанной с пандемией, большинство компаний ушло на удалёнку, а какие-то бизнесы вообще закрылись (особенно street-ритейл).

Спрос на коммерческую недвижимость упал, а вместе с ней и стоимость на 40% и данный тренд продержится, в течение, еще 2-3 лет.

В период кризиса, защитным активом служит жилая недвижимость. Ее стоимость возросла за последний год на 20%.

Льготная ипотека достигла исторического минимума - 5%, а с ней и повышенный спрос на покупку жилой недвижимости.

Люди приобретают недвижимость по доступной цене и выгодной ипотеке.

2. В ЧЕМ СУТЬ?



1.



ИЩЕМ ВЫГОДНЫЙ ОБЪЕКТ

- ✓ Анализ цены покупки
- ✓ Экономическая экспертиза проекта
- ✓ Анализ района (конкуренция, продажа, аренда аналогов)
- ✓ Техническая экспертиза (перекрытия, сети, ремонт, составление сметы)
- ✓ Юридическая экспертиза (кто продает, какая форма сделки, статус и проблемы с помещением, статус и проблемы с помещением, статус и проблемы с сетями)

2.



ПОКУПАЕМ И НАЧИНАЕМ РЕНОВАЦИЮ ПОД АПАРТАМЕНТЫ

- ✓ Делаем Due diligence
- ✓ Оформляем объект на собственника
- ✓ Запускаем создание



3.



ДЕЛАЕМ РЕМОНТ И РАСКАДАСТРОВКУ

- ✓ Планировка студий и коридоров
- ✓ Начало ремонтных работ
- ✓ Рендеринг студий внутри
- ✓ Начало продаж будущих студий



4.



СДАЧА ОБЪЕКТА

- ✓ Передача ключей собственникам



5.



ЗАРАБОТОК

- ✓ Продажа последних студий по максимальной стоимости
- ✓ Выплата финальных дивидендов
- ✓ Переход к следующему проекту

3.1 СКОЛЬКО МОЖНО ЗАРАБОТАТЬ ПРИ СТРАТЕГИИ «ДЕВЕЛОПЕР»?

Девелопер – это стратегия покупки коммерческой недвижимости с высоким дисконтом и с дальнейшей продажей по повышенной цене.

Доходность прямо зависит от суммы инвестирования. Чем выше сумма инвестиций, тем больше мы приобретаем объект и стоимость м² по опту является ниже.



ПРОЕКТЫ ОТ 30 МЛН

Площадь: ~ 200 м²
Покупка: 80-100 тыс/м²
Продажа: 240-250 тыс/м²
Инвестиции: от 30 млн.
Реализация: 3-4 мес.
Доходность: от 32% до 49%

ПРОЕКТЫ ОТ 60 МЛН

Площадь: ~ 400 м²
Покупка: 60-80 тыс/м²
Продажа: 250-280 тыс/м²
Инвестиции: от 60 млн.
Реализация: 6-8 мес.
Доходность: от 83% до 119%

ПРОЕКТЫ ОТ 100 МЛН

Площадь: ~ 800 м²
Покупка: 30-60 тыс/м²
Продажа: 250-280 тыс/м²
Инвестиции: от 100 млн.
Реализация: 10-12 мес.
Доходность: от 52% до 94%

3.2 КАК МОЖНО УВЕЛИЧИТЬ ДОХОДНОСТЬ? НАЛИЧНЫМИ

ИНВЕСТИЦИИ = **27.3 млн. Р**

19.6 млн
покупка

4.2 млн
ремонт

2 млн
документы

1.16 млн
наполнение

0.34 млн
общие зоны

ДОХОДЫ = **40.8 млн. Р**

40.8 млн
продажа студий (170 м²)

13.5 млн
прибыль

49%
доходность проекта

30%
доходность **инвестора** в цикле

90%
ГODOVЫХ

цикл проекта **3-4** месяца

3.3 КАК МОЖНО УВЕЛИЧИТЬ ДОХОДНОСТЬ? ПЛЕЧОМ С ИПОТЕКОЙ

ИНВЕСТИЦИИ = **13.7** млн. Р

ДОХОДЫ = **40.8** млн. Р

6 млн
покупка(первый взнос)

40.8 млн
продажа студий (170 м²)

4.2 млн
ремонт

13.5 млн
прибыль

2 млн
документы

61%
доходность проекта

1.16 млн
наполнение

37%
доходность **инвестора** в цикле

0.34 млн
общие зоны

121%
ГODOVЫХ

цикл проекта **3-4** месяца

3.4 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ



60%

ИНВЕСТОР



40%

МЫ

ПРИМЕР: **ПРОЕКТ 60 МЛН**

Инвестиции: **60 млн Р**

Доля: **100%**

РАСЧЁТ: (84 894 640 – 29 757 126) – 40% = **33 082 508 Р** (129.7% за 6 месяцев)

продажа

покупка

Инвестиции: **10 млн Р**

Доля: **1/6**

РАСЧЁТ: (84 894 640 – 29 757 126) – 40% * 1/6 = **5 513 751 Р** (64% за 6 месяцев)

продажа

покупка

3.5 ВАРИАНТЫ ГАРАНТИИ БЕЗОПАСНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ



ОФОРМЛЯЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ НА
ИНВЕСТОРА, КАК НА ФИЗ. ЛИЦО

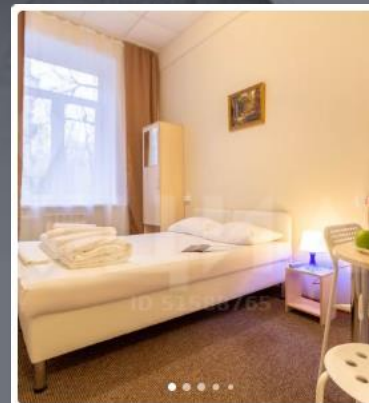
ИЛИ

ОФОРМЛЯЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ НА
НАШЕ ЮР. ЛИЦО С ЗАЛОГОМ НА
ИНВЕСТОРА

3.6 СКОЛЬКО МОЖНО ЗАРАБАТЫВАТЬ ПРИ СУТОЧНОЙ АРЕНДЕ

Доходность может составить от 10 до 25% годовых. Зависит от модели управления. Модель посуточной аренды будет отсутствовать, в период пандемии, однако долгосрочная аренда принесет ~ 11 % годовых.

Цена	150 000 Р/м²
Доходы в месяц	50 000 Р
Чистая прибыль в месяц от сдачи в аренду (минус к/у и налоги)	50 000 Р (2 x 30 000 – 10 000)
Доходы в год	600 000 Р
Расходы разовые	
Покупка апартаментов 14,3 м ²	4 290 000 Р
Чистовой ремонт 2 x 300 000 Р	600 000 Р
Наполнение мебелью 2 x 300 000 Р	600 000 Р
Расходы ежемесячные	
К/у + налоги	10 000 Р
Доходность окупаемость лет	10 лет
Общие расходы	5 490 000 Р
Прибыль	600 000 Р
Прибыль в год	10,9% годовых



Студия, 16 м², 2/5 этаж

М Кожуховская · 4 минуты пешком
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, м.
Кожуховская, улица Петра Романова, 7С2

33 000 Р/мес.

На несколько месяцев, комм. платежи включены (без счётчиков), без комиссии, без залога

Сдается от Собственника на несколько месяцев
Студия гостиничного типа рядом с метро
Кожуховская/Дубровка. Апартаменты-Студия



Студия, 16 м², 6/9 этаж

М Селигерская · 4 минуты пешком
Москва, САО, р-н Западное Дегунино, м.
Селигерская, Дегунинская улица, 2К2

34 000 Р/мес.

От года, комм. платежи включены (без счётчиков), комиссия 50%, залог 35 000 Р

Совершенно новая квартира с дизайнерским ремонтом! Есть всё необходимое для комфортного проживания современного

4.1 ДЕЙСТВУЮЩИЙ ОБЪЕКТ

ПРОЕКТ | УЛ. АКАДЕМИКА ВОЛГИНА, 25к1 | М. БЕЛЯЕВО



20 млн. ₺



171 м²



1-й этаж + антресоль



3 месяца

Суть проекта:

Приобретение части здания, ремонт, раскадастровка, дальнейшая продажа студий.

Основные параметры проекта:

- ✓ Часть здания 171 м²
- ✓ Объем инвестиций: 20 млн. ₺
- ✓ Выручка: **37 млн. ₺**
- ✓ Доходность: **85% годовых**



4.2 КТО ПОКУПАЕТ?

НАША ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА



Студия, 14 м², 2/9 этаж

М **Беляево** · 15 минут пешком
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Беляево, улица Академика Волгина, 25к1

3 480 148 ₽
248 582 ₽/м²


Продаем уютную студию в пешей доступности от метро. Светлые апартаменты с хорошим ремонтом. Студия оснащена бытовой техникой, кухонной гарнитурой и всем необходимым для проживания.

Стоимость продажи – от 3 до 3,8 млн.

Целевая аудитория – эконом класс.

Благодаря такой низкой стоимости студий на рынке, апартаменты продаются за 2-3 месяца.

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА КОНКУРЕНТОВ



Студия, 18 м², 8/15 этаж

ЖК «Дом на Профсоюзной 69»
М **Беляево** · 9 минут пешком
Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, м. Беляево, Профсоюзная улица, 69

6 950 000 ₽
386 111 ₽/м²

Предлагаем к покупке студию 18 м² в отличном состоянии: ремонт 2019 года. Студия оснащена бытовой техникой :...



Апартаменты-студия, 44,2 м², 4/7 этаж

М **Беляево** · 3 минуты на транспорте
Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, м. Беляево, улица Саморы Машела, 2А

13 900 000 ₽
314 480 ₽/м²

Продаются уютные, просторные, полностью обустроенные светлые апартаменты с дизайнерским интерьером площадью 44 кв.м. в современном ЖК бизнес-класса "Ландыши" в Обручевском районе ЮЗАО. Апартаменты обустроены по

4.3 КТО ЗАНИМАЕТСЯ ПРОДАЖЕЙ АПАРТАМЕНТОВ?

По каждому из проектов мы работаем с одной из риэлторских компаний. С первого месяца работы, уже осуществляются продажи апартментов. На стадии «котлована», стоимость недвижимости является минимальной, к середине и концу проекта – выше.

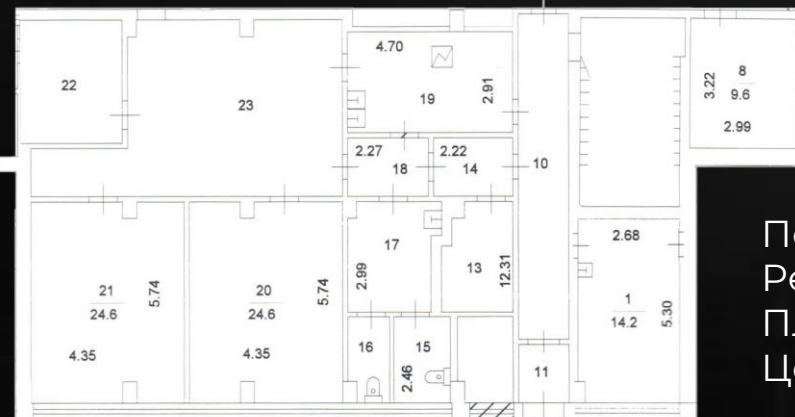
Период продажи студии составляем от 1 - 4 месяцев, с момента старта проекта.

№	Общая площадь, м²	Старт продаж		10.12.2020		20.01.2021		10.01.2021	18.02.2021
		Цена, Р/м²	Стоимость апарта, Р	Цена м²/Р	Стоимость апарта, Р	Цена м²/Р	Стоимость апарта, Р		
1	13,2	205 000	2 706 000	220 000	2 904 000	230 000	3 036 000	бронь	продано
2	10,2	205 000	2 091 000	220 000	2 244 000	230 000	2 346 000	бронь	продано
3	14,3	205 000	2 931 500	220 000	3 146 000	230 000	3 289 000	бронь	продано
4	16,8	205 000	3 444 000	220 000	3 696 000	230 000	3 864 000	бронь	продано
5	27,4	205 000	5 617 000	220 000	6 028 000	230 000	6 302 000	бронь	продано
6	17,5	205 000	3 587 500	220 000	3 850 000	230 000	4 025 000	бронь	продано
7	17	205 000	3 485 000	220 000	3 740 000	230 000	3 910 000		
8	24,3	205 000	4 981 500	220 000	5 346 000	230 000	5 589 000		
9	12	205 000	2 460 000	220 000	2 640 000	230 000	2 760 000	бронь	продано

4.5 ДЕЙСТВУЮЩИЙ ОБЪЕКТ

ПОЧЕМУ ТАКАЯ БОЛЬШАЯ ДОХОДНОСТЬ?

1. Мы выкупаем объект коммерческого назначения от 30 до 100 млн. и переделываем данную недвижимость под жилые цели. Проще говоря: был офис, теперь стало жилье
2. За счет закупки оптом большого метража, стоимость покупки м² составляем от 30 000 до 100 000 ₽
3. За счет разделения площади на маленькие лоты (апартаменты) и ремонта, стоимость продажи 1 м² студии составляет от 200 000 до 300 000 ₽



««« **РАСХОДЫ**
20 115 000 ₽

Покупка – 13 680 000 ₽
Ремонт – 6 435 000 ₽
Площадь – 171.7 м²
Цена м² – 79 673 ₽



««« **ПРОДАЖА**
33 957 856 ₽

Площадь – 151.2 м²
Цена м² – 224 589 ₽

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ
13 842 856 ₽ = 68%
за 4 месяца

5 КАКИЕ ПОЛУЧАЮТСЯ АПАРТАМЕНТЫ?



6. ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

КАКОЙ ПРОДУКТ ПОЛУЧАЕТСЯ НА ВЫХОДЕ?

- ✓ СПУТНИК 1
- ✓ СПУТНИК 2
- ✓ СМОЛЬНАЯ 1
- ✓ СМОЛЬНАЯ 2
- ✓ БАРБАРИС
- ✓ ГОРОД



СПУТНИК 1

Квартира площадью 34.8 м²
поделена на 2 студии

Покупка: 3,2 млн. ₹

Ремонт: 0,7 млн. ₹

Аренда: 28 тыс. ₹
в месяц за 1 студию

Продажа: 6,5 млн. ₹

Доходность годовых:

84%



СПУТНИК 2

Квартира 34.8 м²
поделена на 2 студии

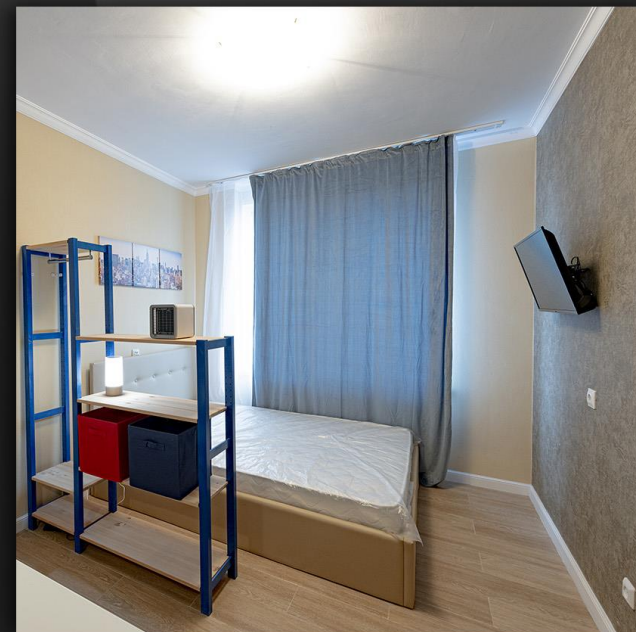
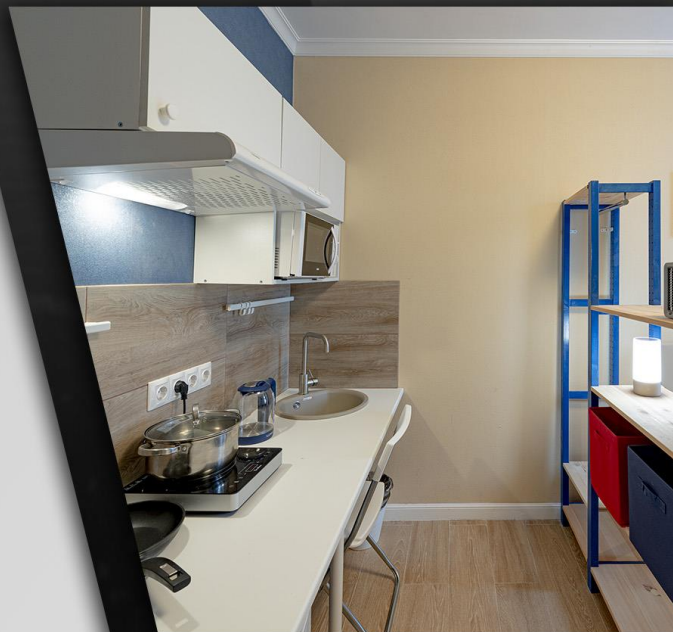
Покупка: 3,5 млн. ₹
Ремонт: 0,7 млн. ₹

Аренда: 28 тыс. ₹
в месяц за 1 студию

Продажа: 6,7 млн. ₹

Доходность годовых:

76%



СМОЛЬНАЯ 1

Квартира площадью 27 м²
поделена на 2 студии

Покупка: 3,6 млн. ₹

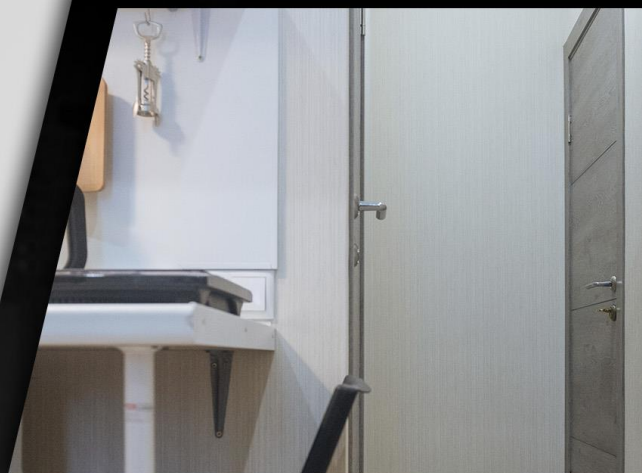
Ремонт: 0,7 млн. ₹

Аренда: 30 тыс. ₹
в месяц за 1 студию

Продажа: 7,7 млн. ₹

Доходность годовых:

96%



СМОЛЬНАЯ 2

Квартира 27 м²
поделена на 2 студии

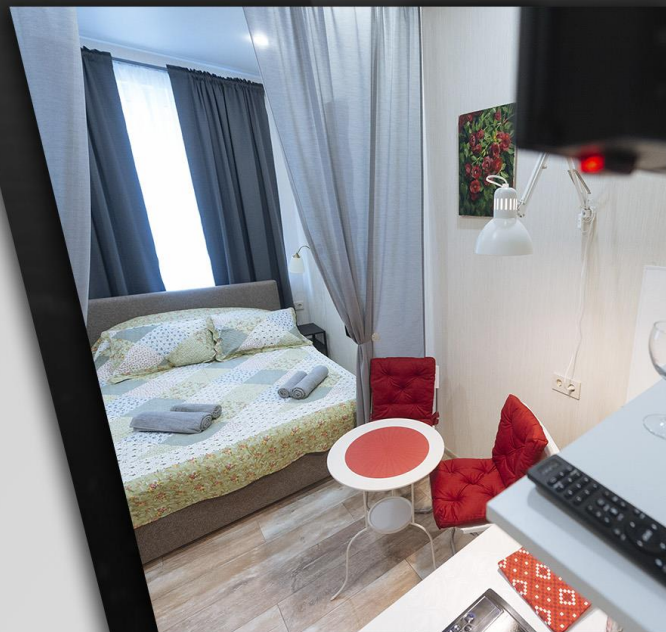
Покупка: 3,6 млн. ₹
Ремонт: 0,7 млн. ₹

Аренда: 30 тыс. ₹
в месяц за 1 студию

Продажа: 7,7 млн. ₹

Доходность годовых:

96%



БАРБАРИС

Квартира площадью 25 м²
поделена на 2 студии

Покупка: 3,2 млн. ₴

Ремонт: 0,7 млн. ₴

Аренда: 25 тыс. ₴
в месяц за 1 студию

Продажа: 6,5 млн. ₴

Доходность годовых:

82%



ГОРОД

Квартира 25 м²
поделена на 2 студии

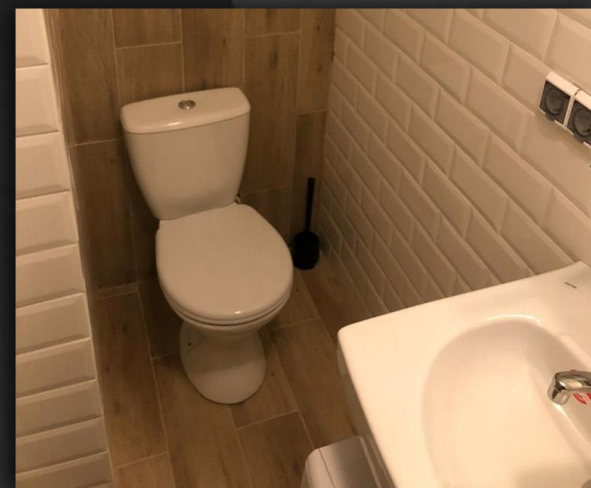
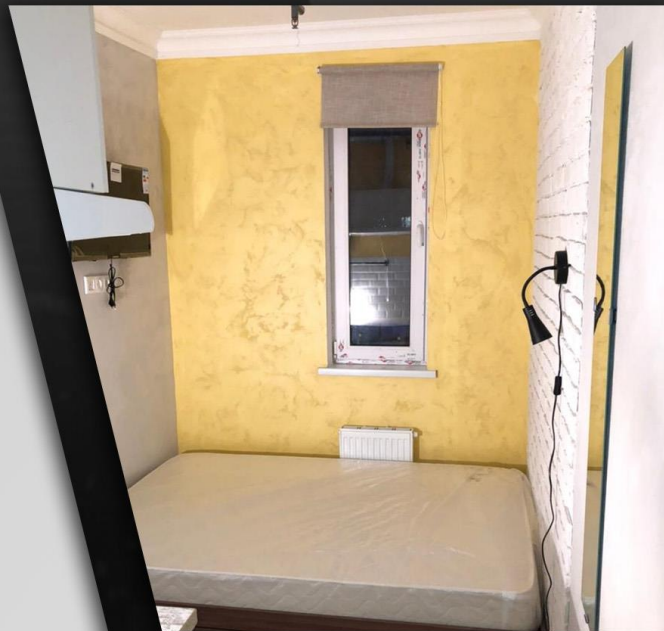
Покупка: 4 млн. ₺
Ремонт: 0,7 млн. ₺

Аренда: 29 тыс. ₺
в месяц за 1 студию

Продажа: 6,7 млн. ₺

Доходность годовых:

60%



7. КАК ПРОХОДИТ СДЕЛКА ПО ИНВЕСТИРОВАНИЮ?

1

Вы присылаете реквизиты для заключения договоров займа и поручительства

2

Подписываем договор лично с собственником бизнеса, либо удаленно и обмениваемся оригиналами через курьерскую службу

3

Передаете наличными или перечисляете безналичным переводом сумму инвестиций

4

Через один полный месяц, либо в соответствии с вашим графиком, получаете первую выплату — ваш пассивный доход

8. СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ



СОЗВОНИТЬСЯ И ОБСУДИТЬ,
КАКИЕ ОБЪЕКТЫ ВАМ ПОДОЙДУТ



НАПРАВИМ ПРОГНОЗ ПО ПРОЕКТУ



ЗАПИШЕМ, ПО ЖЕЛАНИЮ,
НА ДЕЙСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ

+7 968 742-69-41

Туник Ирина
партнер