

# ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - ДОХОДНЫЙ БИЗНЕС

Как МЫ СОЗДАЕМ  
апартаменты, которые  
СДАЮТСЯ , ПРОДАЮТСЯ  
С ДОХОДНОСТЬЮ ОТ  
**11 - 70% ГОДОВЫХ**



ЭТОТ ПРОЕКТ ДЛЯ ТЕХ  
У КОГО СВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ или тех, кто ищет МАКСИМАЛЬНО ДОХОДНУЮ  
недвижимость для приобретения :

1. Если ты собственник и хочешь максимально эффективно СДАТЬ свою Квартиру в посуточную аренду, то приходи к нам!  
Мы запустили **более 311 Объектов** и **точно знаем, что хорошо сдаётся.**

2. Второй продукт для инвесторов, будущих собственников – это подбор объектов, для краткосрочной сдачи в аренду жилья, с максимальной доходностью – окупаемость от 5-8 лет (от 12-20% годовых, без учета повышения стоимости самого объекта)  
консультация / подбор объектов / координация ремонта

Сдаём квартиры на короткий  
и на длительный срок

Работаем с самыми крупными компаниями на рынке.

К нам приезжают из 37 стран мира  
10 847 положительных отзывов  
6 лет на рынке

Все дело в мелочах..











## Что Мы делаем за клиента?

1. ПОДБОР
2. ОФОРМЛЕНИЕ
3. ПРОРАБ и контроль ремонта
4. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕМОНТ – до 1 000 000 рублей
5. УПРАВЛЕНИЕ
6. ЗАСЕЛЕНИЕ
7. ПРОДАЖА
8. ОБУЧЕНИЕ посуточной сдаче в аренду

**ДОХОДНАЯ** квартира или апартаменты ?  
**ЕСТЬ?**

**Какой % годовых?**

**Вы подбирали своему клиенту?**

**ПРИМЕР = ФАКТ**

## НЕОБХОДИМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

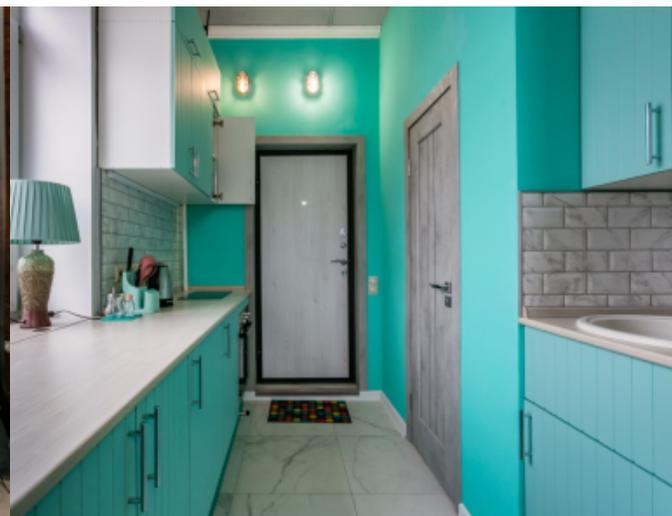
**ПОКУПКА** недвижимости (апартаменты) – от 2 700 000 – 4 000 000 рублей

**ИПОТЕКА** – возможна

**ПЕРВЫЙ взнос** – от 15% (можно использовать потребительский кредит)

**% ИПОТЕКЕ** - от 8%

**МЕТРАЖ** – от 16-23 м. кв.



## ЗАТРАТЫ на ПРИМЕРЕ апарт AZURE :

- ✓ работа мастеров - 200 000 рублей
- ✓ МЦ - для ремонта - 233 500 рублей
- ✓ Погрузка / разгрузка - 16 500 рублей
- ✓ Мебель – 112 000 рублей
- ✓ Декор и оснащение объекта для аренды - 65 000 рублей
- ✓ Техника – 87 000 рублей
- ✓ Горничная – 5 000 рублей
- ✓ Курирование ремонта нашей командой – 100 000 рублей

ИТОГО затраты на ремонт составили 819 000 рублей

## Список техники в ПРИМЕРЕ апартамент AZURE :

- ✓ Стиральная машина
- ✓ Фен
- ✓ Утюг
- ✓ Варочная панель
- ✓ Вытяжка
- ✓ Микроволновая печь
- ✓ Холодильник
- ✓ Чайник
- ✓ ТВ
- ✓ Приставка
- ✓ Роутер

## Список мебели в ПРИМЕРЕ апартамент AZURE :

- ✓ Кухонный гарнитур
- ✓ Барные стулья – 4 шт
- ✓ Шкаф зеркало в ванную
- ✓ Шкаф напольный в ванную
- ✓ Полка под ТВ
- ✓ Полка для одежды
- ✓ Полка для верхней одежды
- ✓ Диван двуспальный
- ✓ Прикроватный столик
- ✓ Матрас

## Список ДЕКОРА и оснащения:

- ✓ Гардины – 2 шт.
- ✓ Тюли -1 шт.
- ✓ Комплект постельного белья - 4 шт.
- ✓ Кухонный утварь (вилки, ложки, кастрюли, сковородки и тд) в асс. на 4 чел.
- ✓ Одеяло - 2 шт. / Подушки – 4 шт.
- ✓ Торшер настольный – 2 шт.
- ✓ Торшер Напольный прожектор – 1 шт.
- ✓ Картины – 6 шт.
- ✓ Металлический декор настенный – 1 шт.
- ✓ Свечи декоративные -8 шт.
- ✓ Подушки декоративные – 3 шт.
- ✓ Подсвечник - 4 шт.
- ✓ Декоративные коробки – 3 шт.
- ✓ Вазы – 4 шт.
- ✓ Искусственные цветы – 1 шт.
- ✓ Ковер – 1 шт.
- ✓ Жалюзи с узором – 1 шт.
- ✓ Плед – 1 шт.
- ✓ Ключница – 1 шт.
- ✓ Коврик входной – 1 шт. / в ванной – 1 шт.

## ЗАТРАТЫ на реальный ПРИМЕР

без ипотеки (возможно первый взнос 15%)  
метраж 18,3 кв. метра

- ✓ стоимость апартаментов - 3 000 100 рублей
- ✓ ремонт - 819 000 (с учетом нашей комиссии за ведение ремонта)
- ✓ подбор - 100 000 рублей
- ✓ оформление - 100 000 рублей

**ИТОГО единоразовые затраты ИНВЕСТОРА : 4 019 100 РУБЛЕЙ**

## ОКУПАЕМОСТЬ при сдаче в посуточную

- Стоимость в сутки 2500 – 3200 рублей (СР 2850 р/с)
- Заполняемость 27 дней
- Итого оборот: 76 950 (УК - 30% = 23 085р)
- Инвестору за вычетом УК: 53 865 рублей
- Горничная 5 000 рублей
- Моющие средства 1 500 рублей
- ЖКХ 5 000 рублей
- ИНТЕРНЕТ 500 рублей

ИТОГО доход ИНВЕСТОРА 41 865 рублей

Налог 6% = 2 512 рублей

ИТОГО ЧДИ: 39 353 рублей

Окупаемость с учетом управляющей компании: 8,5 года

% годовых: 11,7

Самостоятельное управление:  $4\,019\,100 / 55\,000 = 73/12 = 6$

% годовых: 16,6

## ОКУПАЕМОСТЬ при сдаче в ДОЛГОСРОЧНУЮ

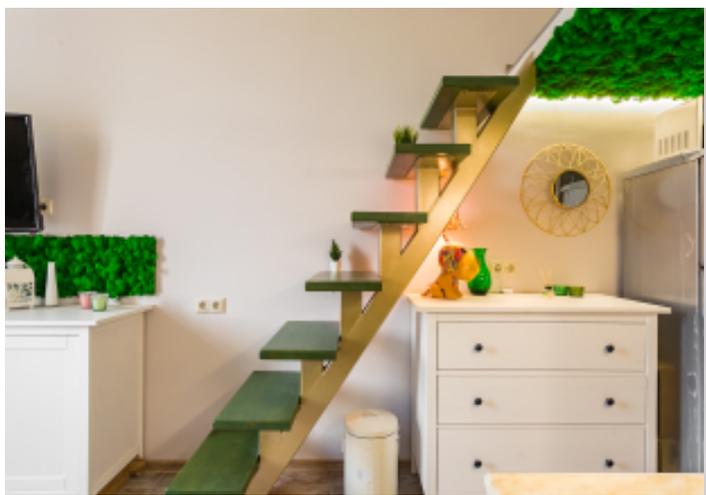
- Стоимость в 47 000 р/мес. +СВЕТ/ВОДА (УК - 10% = 4 700 р)
  - Инвестору за вычетом УК: 42 300 рублей
  - ЖКХ около 3000 рублей (потому 2000 платит арендатор)
- ИТОГО доход ИНВЕСТОРА 39 300 рублей  
Налог 6% = 2 358 рублей  
ИТОГО ЧДИ: 36 942 рублей

Окупаемость с учетом управляющей компании: 9 лет = 11,1 %г

Самостоятельное управление:  $4\,019\,100 / 40\,420 = 99/12 = 8,2$   
% годовых: 12,1

## ОКУПАЕМОСТЬ при последующей ПРОДАЖЕ

- ИЗНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА ПОД КЛЮЧ: 4 019 100 рублей
- ПРОДАЖА: 4 950 000 рублей
- Налог (13 или 15%)  $930\,900 * 13\% = 121\,017$  рублей
- Комиссия за продажу: 200 000 рублей
- ИТОГО ЧДИ: 609 883 рублей
- ЦИКЛ СДЕЛКИ: от 3 – 8 месяцев (СР 6 мес)
- ДОП доход во время продажи за счет сдачи:  $36\,942 * 3 \text{ мес} = 110\,826$
- ИТОГО доход инвестора за год 1 441 418 рублей
- % годовых: 36%



## ЗАТРАТЫ на ПРИМЕРЕ апарт ORGANIC

- ✓ Работа мастеров - 220 000 рублей
- ✓ Демонтаж – 35 000 рублей
- ✓ МЦ - для ремонта – 260 000 рублей
- ✓ Погрузка/ разгрузка - 20 500 рублей
- ✓ Мебель – 133 000 рублей
- ✓ Декор и оснащение объекта для аренды - 87 000 рублей
- ✓ Техника – 98 000 рублей
- ✓ Горничная – 5 000 рублей
  
- ✓ Курирование ремонта нашей командой – 100 000 рублей

ИТОГО затраты на ремонт составили 858 500 рублей

## Список техники в ПРИМЕРЕ апартаментов ORGANIC :

- ✓ Стиральная машина
- ✓ Фен
- ✓ Утюг
- ✓ Варочная панель
- ✓ Вытяжка
- ✓ Микроволновая печь
- ✓ Холодильник
- ✓ Чайник
- ✓ ТВ
- ✓ Приставка
- ✓ Роутер
- ✓ Посудомоечная машина
- ✓ Духовой шкаф

## Список мебели в ПРИМЕРЕ апартаментов ORGANIC:

- ✓ Кухонный гарнитур
- ✓ Барные стулья – 4 шт
- ✓ Шкаф зеркало в ванную
- ✓ Шкаф напольный в ванную
- ✓ Комод для одежды – 2 шт.
- ✓ Шкаф для верхней одежды
- ✓ Диван двуспальный
- ✓ Прикроватный столик
- ✓ Кресло
- ✓ Матрас
- ✓ Зеркало настенное

## Список ДЕКОРА и оснащения:

- ✓ Гардины – 2 шт.
- ✓ Тюли -1 шт.
- ✓ Комплект постельного белья - 4 шт.
- ✓ Кухонный утварь (вилки, ложки, кастрюли, сковородки и тд) в асс. на 4 чел.
- ✓ Одеяло - 2 шт. / Подушки – 4 шт.
- ✓ Торшер настольный – 2 шт.
- ✓ Торшер Напольный – 2 шт.
- ✓ Настенный и потолочный декор мох – 1 шт.
- ✓ Свечи декоративные - 8 шт.
- ✓ Подсвечник - 4 шт.
- ✓ Вазы – 4 шт.
- ✓ Искусственные цветы – 1 шт.
- ✓ Плед – 1 шт.
- ✓ Ключница – 1 шт.
- ✓ Коврик входной – 1 шт. / в ванной – 1 шт.
- ✓ Декоративное мусорное ведро – 1 шт.
- ✓ Фигура декоративная – 1 шт.





## В чем НАША польза для риелтора?

1. Приводя инвестора на покупку доходной недвижимости Вы получаете % комиссии и ничем не рискуете (вся ответственность за подбор и финансовый просчет к нам).
2. Находясь в другом городе закрываете потребности инвестора на подбор доходной недвижимости в Москве.
3. По риэлторам с которыми мы работаем делаем базу и отправляем наших клиентов, кто хочет продать стандартную квартиру, чтобы в будущем приобрести доходную недвижимость.
4. Если инвестор в будущем воспользовался любой услугой, то Вы с этого имеете % (подбор/оформление/ремонт/укд/укс/продажа/обучение)

ВЫ ОТДЫХАЕТ и мы работаем на ВАС

С уважением, команда

ВАШЕЙ доходной квартиры  
ЗВОНИТЕ и определимся ВМЕСЕ,  
чем мы будем ВАМ полезны.

+7 495 6629556

 invest\_anna

