

ПРОЕКТ

# СРАВНЕНИЕ ДОХОДА ОТ АРЕНДЫ АПАРТАМЕНТОВ

МОСКВА / САНКТ-ПЕТЕРБУРГ / СОЧИ / ПХУКЕТ

ДАТА

Май 2024





# СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ДВИЖЕНИЕ ТУШИНО 3\*

МОСКВА, М.СПАРТАК



## Особенности проекта

- \* Студия 29,4 м<sup>2</sup>
- \* 11 800 000 руб (126 000 \$)
- \* 400 000 руб/м<sup>2</sup> ( 4 300 \$)
- \* Отделка White box
- \* рассчитан на краткосрочные командировки и спортивные мероприятия.
- \* заполняемость по году 60%
- \* гарантированный доход - нет
- \* рядом метро





# РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ЗА 3 ГОДА

	рубли	\$	рубли	\$	рубли	\$
курс доллара		93		105		120
Стоимость с учетом капитализации	11 800 000	126 882	12 980 000	123 619	14 278 000	118 983
Ремонт по стандарту отеля единоразово	1 000 000					
Расчетная заполняемость	70 %		70 %		70 %	
Суточная аренда	3 800	41	4 100	39	4 700	39
Выручка в год	957 600	10 297	1 033 200	9 840	1 184 400	9 870
Услуги управляющей 25%	239 400		258 300		296 100	
Комуналка + ремонт в 1 год	72 000		84 000		90 000	
Доход от аренды в % ( до вычета налогов)	5,5 %	8,1 %	5,3 %	8,0 %	5,6 %	8,3 %
Налог ИП 6%	57 456	618	61 992	590	71 064	592
Капитализация	1 180 000		1 298 000	12 362	1 298 000	10 817
Чистая прибыль за вычетом налогов	588 744	6 331	628 908	5 990	727 236	6 060
Чистая прибыль %	4,6 %	5,0 %	5,3 %	4,7 %	6,2 %	4,8 %

**Стоимость квартиры через 3 года 119 000 \$ ( - 8000 \$)**

**Чистая прибыль за 3 года 18 400 \$**

**ROI за 3 года 8,3 %**





# АПАРТАМЕНТЫ VALO ПОД УПРАВЛЕНИЕМ MERCURE

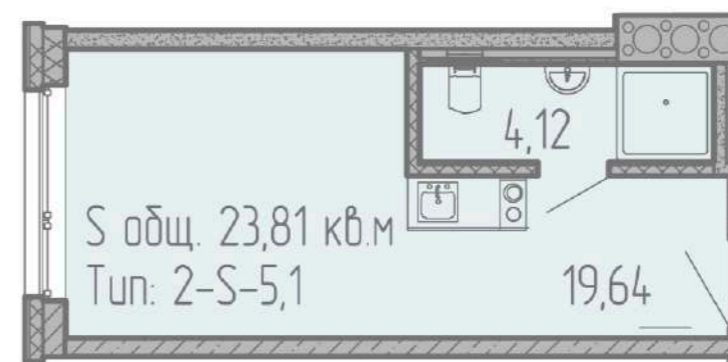
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД



# Особенности проекта

- \* Студия 24 м<sup>2</sup>
- \* 7 700 000 руб (83 500 \$)
- \* 320 000 руб/м<sup>2</sup> ( 3 500 \$)
- \* Отделка 1 420 000 руб
- \* Первый апарт-отель бренда Mercure 5 звезд.
- \* заполняемость по году 80%
- \* гарантированный доход Garant 70 000 в месяц:
  - Вы ежемесячно получаете доход по фактической загрузке апарт-отеля.
  - По результатам каждого месяца работы УК доплачивает Вам до суммы минимального гарантированного дохода, если Ваши доходы за месяц получились меньше.
  - Если отель показал более высокие результаты, Вы получаете больше «гаранта» по договору.

Планировка





# РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ЗА 3 ГОДА

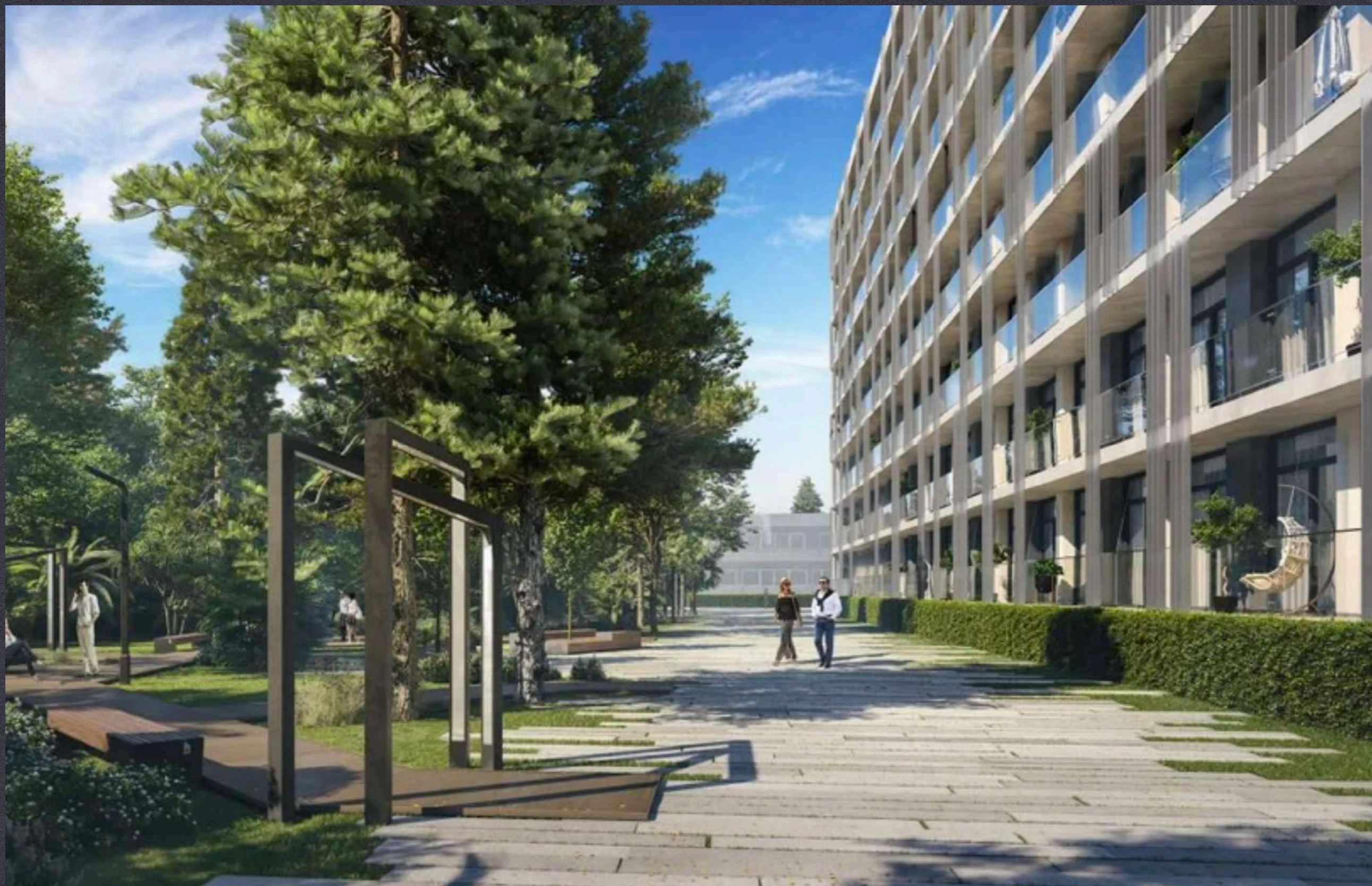
	рубли	\$	рубли	\$	рубли	\$
курс доллара		93		105		120
Стоимость с учетом капитализации	7 770 000	83 548	8 547 000	81 400	9 401 700	78 348
Оснащение (обязательно), единоразово	1 490 000					
<b>Расчетная заполняемость не влияет на доход</b>						
<b>Суточная аренда не влияет на доход</b>						
Выручка в год	720 000	7 742	720 000	6 857	720 000	6 000
Гарантированный доход от аренды в % ( до вычета налогов)	9,3 %	9,3 %	9,3 %	8,2 %	9,3 %	7,2 %
Налог ИП 6%	43 200	465	43 200	411	43 200	360
Капитализация (закладываем рост 10% в год)	777 000	8 355	854 700	8 140	941 000	7 842
Чистая прибыль за вычетом налогов	676 800	7 277	676 800	6 446	676 800	5 640
Чистая прибыль %	8,7 %	8,7 %	8,7 %	7,7 %	8,7 %	6,8 %

**Стоимость квартиры через 3 года 78 400 \$ ( - 5200 \$)**

**Чистая прибыль за 3 года 20 200 \$**

**ROI за 3 года 18 %**





# АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ КЛАССА ЖК МОНЕ

СОЧИ, ПЕРВАЯ БЕРЕГОВАЯ ЛИНИЯ



## Особенности проекта

- \* Студия 20 м<sup>2</sup>
- \* 15 500 000 руб (166 500 \$)
- \* 775 000 руб/м<sup>2</sup> ( 8 330 \$)
- \* Премиальная отделка
- \* Первая береговая линия
- \* Средняя годовая заполняемость 80%
- \* Подходит для летнего и зимнего отдыха ( до красной поляны 30 минут на машине)
- \* Своя территория с фитнес-клубом, магазином и рестораноами





# РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ЗА 3 ГОДА

	рубли	\$	рубли	\$	рубли	\$
курс доллара		93		105		120
Стоимость с учетом капитализации	15 500 000	166 667	17 050 000	162 381	18 755 000	156 292
Расчетная заполняемость	70 %		70 %		70 %	
Посуточная аренда	5 000	54	5 700	54	6 200	52
Выручка в год	1 260 000	13 548	1 436 400	13 680	1 562 400	13 020
Услуги управляющей 25%	315 000		359 100		390 600	
Доход от аренды в % ( до вычета налогов)	6,1 %	6,1 %	6,3 %	6,3 %	6,2 %	6,2 %
Налог ИП 6%	75 600	813	86 184	821	93 744	781
Капитализация	1 550 000		1 705 000	16 238	1 705 000	14 208
Чистая прибыль за вычетом налогов	869 400	9 348	991 116	9 439	1 078 056	8 984
Чистая прибыль %	5,6 %	5,6 %	6,4 %	5,7 %	7,0 %	5,4 %

**Стоимость квартиры через 3 года 156 290 \$ ( - 10 400 \$)**

**Чистая прибыль за 3 года 27 700 \$**

**ROI за 3 года 10 %**





**WINNER**

**BEST CONDOMINIUM  
ARCHITECTURAL DESIGN PHUKET**

**The One Naiharn**  
by The One Phuket Co.,Ltd.

Organised by  
**dotproperty**



# THE ONE

CONDOMINIUM & HOTEL



Новый современный комплекс апартаментов премиум-класса возле пляжа Naiharn (Пхукет)

## THE ONE 5\*

ПХУКЕТ, ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД 7% НА 3 ГОДА. ГОТОВНОСТЬ ДЕКАБРЬ 2024.







# Особенности проекта

- \* Студия 27 м<sup>2</sup>
- \* 4 100 000 ฿ (117 100 \$)
- \* 151 800 ฿/м<sup>2</sup> ( 4 330 \$)
- \* Премиальная отделка включена
- \* Пляж Най-Харн входит в 5-ку лучших пляжей Азии.  
Средняя годовая заполняемость 80%
- \* Гарантированный доход 7% на 3 года
- \* Пляж окружен национальным парком и Храмом. Массовое строительство запрещено. Земли больше нет.
- \* Рост стоимости за счет дефицита предложения. Возможность выбора в какой программе участвовать.  
Стабильность курса и отсутствие инфляции Тайланда.









# РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ЗА 3 ГОДА

	₽		₽		₽	
курс доллара		35		35		35
Стоимость с учетом капитализации	4 100 000	117 143	4 715 000	134 714	5 422 250	154 921
Расчетная заполняемость не влияет на доход						
Суточная аренда не влияет на доход						
Выручка в год	287 000	8 200	287 000	8 200	287 000	8 200
Гарантированный доход от аренды в % ( до вычета налогов)	7,0 %		7,0 %		7,0 %	
Налог ± 3%	8 610	246	8 610	246	8 610	246
Капитализация	615 000	17 571	707 250	20 207	707 250	20 207
Чистая прибыль за вычетом налогов	278 390	7 954	278 390	7 954	278 390	7 954
Чистая прибыль %	6,8 %		6,8 %		6,8 %	

**Стоимость квартиры через 3 года 154 900 \$ ( + 37 800 \$)**

**Чистая прибыль за 3 года 23 800 \$**

**ROI за 3 года 53 %**





## **CITY GATE 5\***

**ПХУКЕТ, ГОТОВЫЙ КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ С ДОХОДНОСТЬЮ ОТ 10% В \$**



BIG C  
SUPERMARKET  
5 min  
BANGLA ROAD  
18 min  
PATONG BEACH  
18 min

  
**CITYGATE**  
Kamala Beach - Phuket

*Cafe de Mear*  
PHUKET



PHUKET INTERNATIONAL  
AIRPORT  
40 min

FRESH-FOOD  
MARKET

KAMALA BEACH

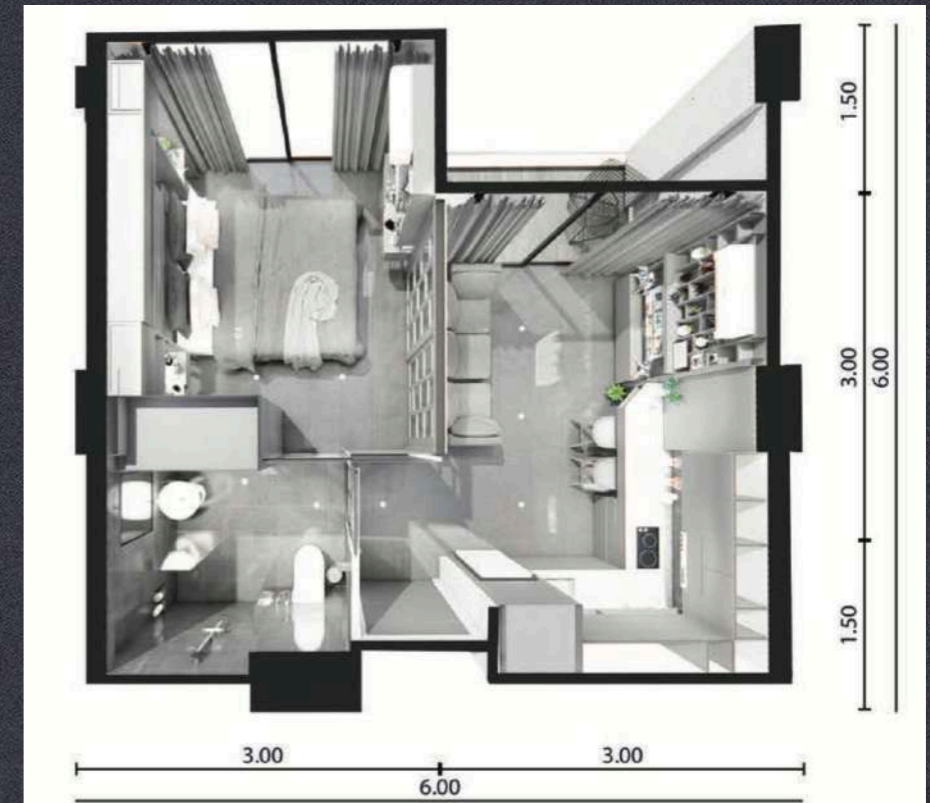
PHUKET TOWN  
44 min





# Особенности проекта

- \* Студия 34 м<sup>2</sup>
- \* 4 000 000 ₺ (114 300 \$)
- \* 117 600 ₺/м<sup>2</sup> ( 3 300 \$)
- \* Средняя цена кв метра 168 000 ₺/м<sup>2</sup> (4 800 \$)
- \* Кухня-гостиная и отдельная спальня.
- \* Готовый и раскрученный комплекс. Рядом торговые улицы, магазины и массажные салоны. Клиника и один из лучших фитнес центров на острове.
- \* Высокая заполняемость вне зависимости от сезона, своя управляющая компания.
- Пляж Камала, 10 минут пешком. Прогулочная набережная с кафе и ресторанами на пляже.





## ОБЗОР ЦЕН.

**Средняя цена кв  
метра на Пхукете  
168 000 ₪ (4800 \$)**

**От стадии  
котлована цена  
растет от 30-40%  
на время  
строительства.**

Название объекта	Регион/до моря	Цены за метр от и до
Mont Azure Lakeside	Kamala - 360 метров	201 500 - 205 000 ₪
Vip Venus Karon	Karon - 900 метров	149 000 - 180 000 ₪
Title Halo 1	Nai Yang - 500 метров	130 000 - 146 000 ₪
Wanda Vista Laya Resort	Layan - 400 метров	186 000 - 201 000 ₪
Layan Green Park	Layan - 700 метров	179 000 - 190 000 ₪
Layan Verde	Layan - 800 метров	168 000 - 200 000 ₪
The One	Nai Kharn - 800 метров	156 000 - 168 000 ₪
Sea Heaven	Naithon - 50 метров	155 000 - 185 000 ₪
Title Heritage	Bang Tao - 2000 метров	145 000 - 170 000 ₪
Sky Park Seleste	Bang Tao - 800 метров	180 000 - 205 000 ₪
Laguna Beachside	Bang Tao - 200 метров	223 000 - 225 000 ₪
Laguna Seaside	Bang Tao - 200 метров	215 000 - 230 000 ₪
CityGate	Kamala - 600 метров	130 000 - 135 000 ₪

Данные апрель 2024 г.



# РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ ЗА 3 ГОДА

	₽	\$	₽	\$	₽	\$
курс доллара		35		35		35
Стоимость с учетом капитализации	4 000 000	114 286	4 600 000	131 429	5 290 000	151 143
Расчетная заполняемость	80 %		80 %		80 %	
Суточная аренда	2 200	63	2 400	69	2 500	71
Выручка в месяц	633 600	18 103	691 200	19 749	720 000	20 571
Услуги управляющей 30%	190 080		207 360		216 000	
% от инвестиций	11,1 %		12,1 %		12,6 %	
Налог ± 3%	19 008	543	20 736	592	21 600	617
Капитализация	600 000	17 143	690 000	19 714	690 000	19 714
Чистая прибыль за вычетом налогов	424 512	12 129	463 104	13 232	482 400	13 783
Чистая прибыль %	10,6 %	10,6 %	11,6 %	11,6 %	12,1 %	12,1 %

**Стоимость квартиры через 3 года 151 150 \$ ( + 36 900 \$)**

**Чистая прибыль за 3 года 39 143 \$**

**ROI за 3 года 67 %**