



# ЗАЩИТА ПРОЕКТА



# ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

- Выбранная стратегия:  
Покупка квартиры по адресу г. Санкт-Петербург улица Марата, д. 41 ниже рынка с последующей перепланировкой на 5 студий и сдачей в управление управляющей компании
- Покупка: 15 апреля
- Перепланировка: с 1 мая по 30 мая
- Сдача в аренду: 1 июня

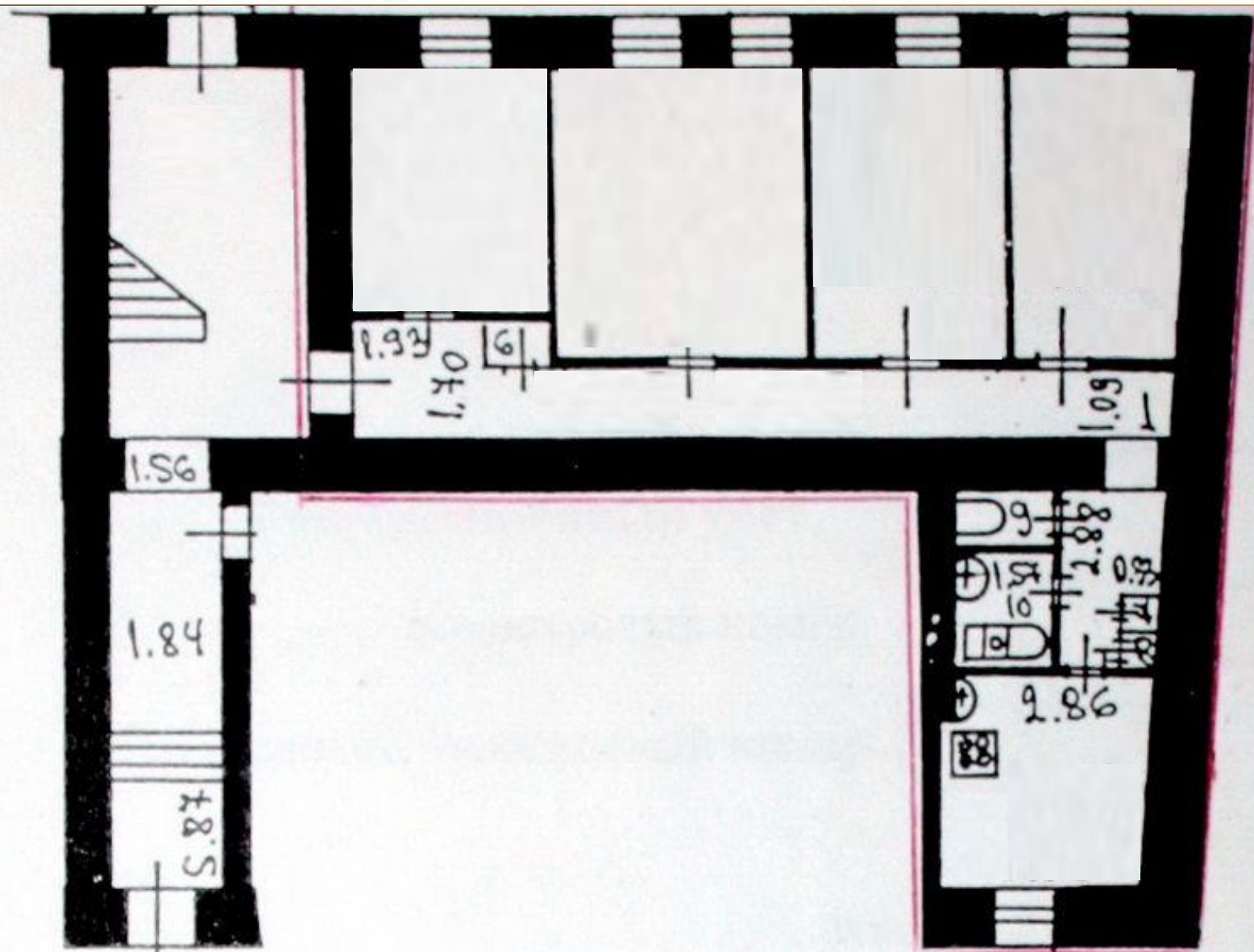


# ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

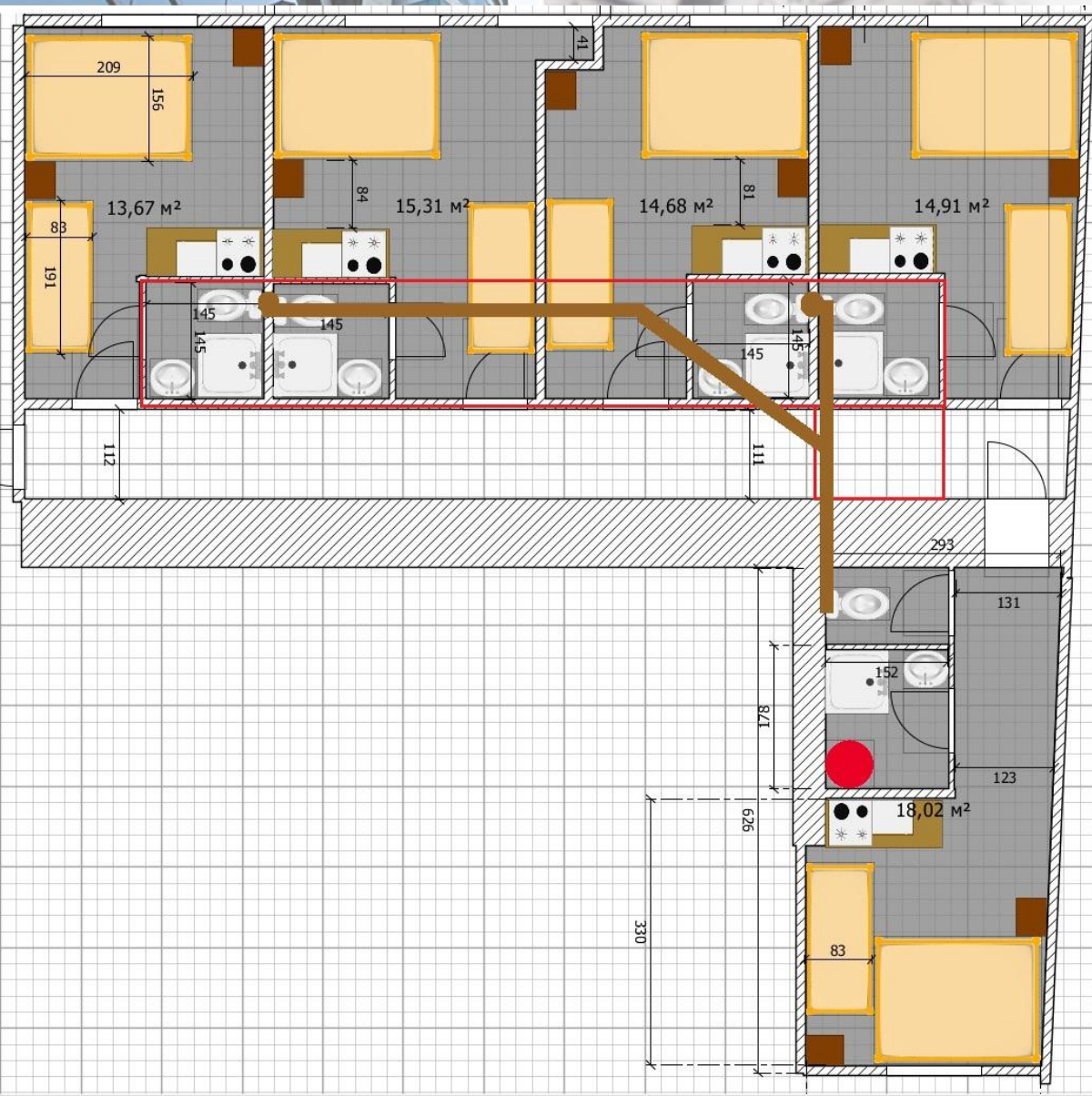
- г. Санкт-Петербург
- 1 этаж, площадь 85 кв.м.
- Старый фонд
- Центральный район



# ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ



# ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ



- Обязательно указать на плане:
  - Размеры стен
  - Новые стены и С/У
  - Расстановка мебели
  - Разводка канализации
  - Зона поднятия полов



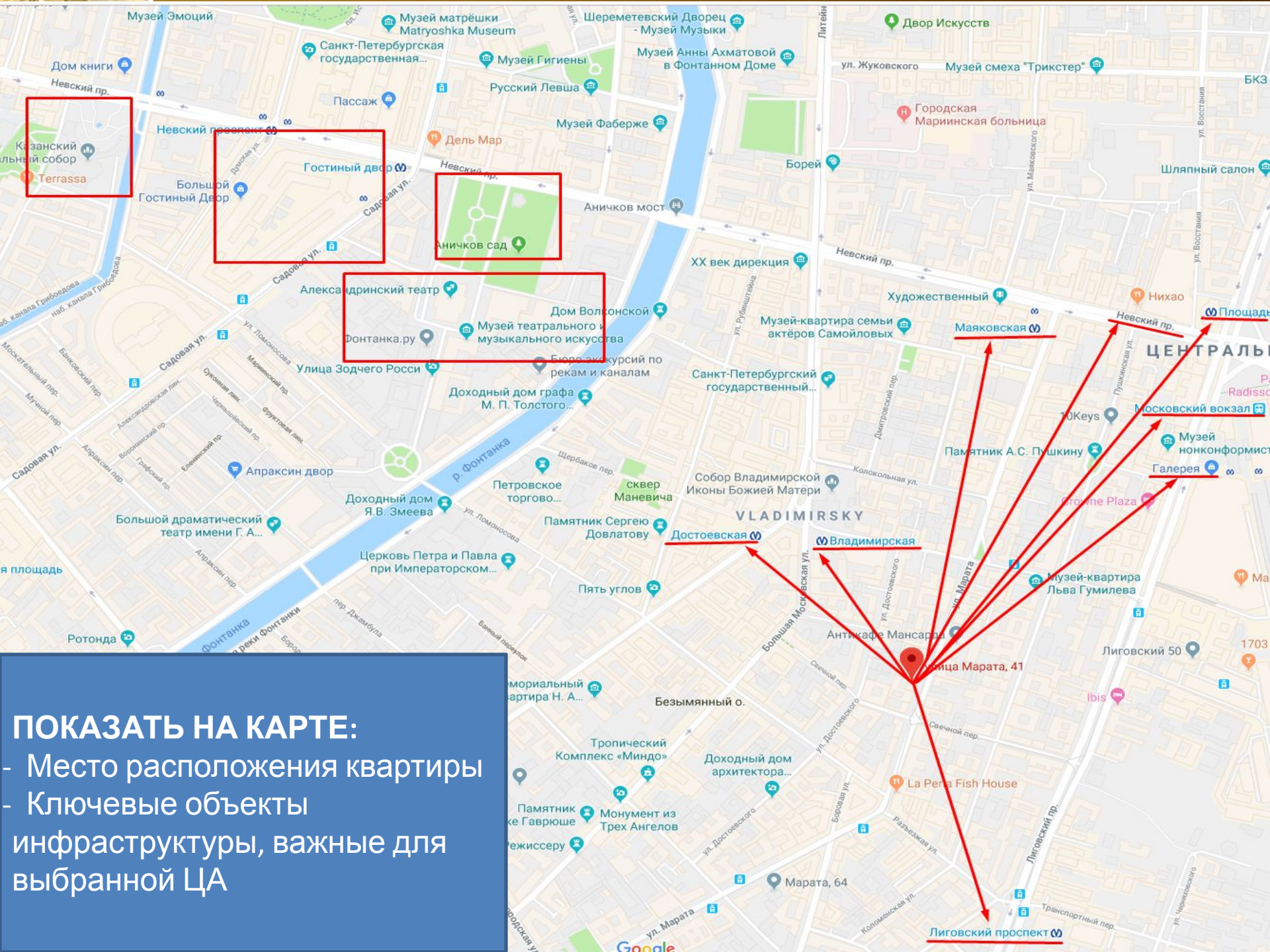
## ОПИСАНИЕ ЦА / КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- **ЦА:**
  - **Туристы.** Объект размещается в центре города вблизи трех станций метро и в 600 метрах от невского проспекта и основных достопримечательностей города
  - **Командировочные.** Объект находится в 700 метрах от Московского вокзала, это будет очень удобно для людей, кто приезжает на поезде в командировки в офисы компаний в центре города.
- **Конкурентное преимущество:**
  - цена ниже чем у конкурентов
  - возможно заселения 5-ти человек в студию (3 внизу, 2 на “втором” этаже)



## ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ:

- Место расположения квартиры
- Ключевые объекты инфраструктуры, важные для выбранной ЦА





# РЕЗУЛЬТАТ ТЕСТА ФЕЙКОВОГО ОБЪЯВЛЕНИЯ

- Разместил объявление 10/04
- Через 30 мин поступил первый звонок
- За сутки получил 7 звонков
- За 2е суток 11 звонков
- Были клиенты, кто звонил по 2, 3 раза

Вывод: Тест пройден, цена и локация востребована!





# РАСЧЕТ ДОХОДА

- Подробно расписать здесь, как получается цифра дохода в чек листе рентабельности

# ЧЕК-ЛИСТ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

ПРИБЫЛЬ РЕГУЛЯРНО	Цены указаны в тыс. руб				
Актив	Марата д.41 (пример)	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Метраж квартиры	85	77	77	77	77
Количество полученных студий	5	5	5	5	5
Цена покупки	8 100	6 300	6 300	6 300	6 300
Стоимость одной студии	1 620	1 260	1 260	1 260	1 260
Доход от актива (в месяц)	150	150	150	150	150
Первоначальный в знос	10%	15%	15%	15%	15%
Единовременные затраты (ремонт и т.д.)	300	300	300	300	300
Регулярные затраты	10	10	10	10	10
Банковский процент	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Срок Кредита, мес	300	300	300	300	300
Вложенный личный капитал	1 110	1 245	1 245	1 245	1 245
Финансируемая сумма	7 290	5 355	5 355	5 355	5 355
Выплата процентной части кредита	42	31	31	31	31
Выплата основной части кредита (тело кредита)	24	18	18	18	18
Итого проценты по кредиту	66	49	49	49	49
Прибыль в месяц	74	91	91	91	91
Прибыль в год	885	1 096	1 096	1 096	1 096
<b>Рентабельность инвестиций</b>	<b>79,74%</b>	<b>88,04%</b>	<b>88,04%</b>	<b>88,04%</b>	<b>88,04%</b>



# ЧЕК-ЛИСТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПРИОРИТЕТ	ул. Марата
Не сносим несущие стены (толстые линия на плане)	1	да
Не сносим межкомнатные стены в панельных домах	1	да
Не сносим перегородки при деревянных перекрытиях	1	да
Не строим санузлы над жилыми комнатами	1	да
Не строим санузлы над кухней	1	да
Выполняем нормы минимальных с/у	1	да
Из окна делаем Вход только по согласованному проекту	1	да
Новое помещение должно иметь окно	1	да
Площадь нового помещения не менее 9 кв.м.	1	да
Ширина коридора мин. 0,9 м	1	да
Ширина комнат мин. 2,2 м.	1	да
Двери открываются из общего коридора в студии	1	да
Комната в кухне возможна только без газа (отключаем газ)	1	да
Не переносим радиаторы на балкон	1	да

# ЧЕК ЛИ СТ ЛИК ВИ ДНО СТИ

Город	-	Санкт-Петербург	
Метраж, кв. м.	-	85	
Цена покупки (тыс. руб)	-	8100	
Цена за 1 кв.м. (тыс. руб)	-	95	
Высота потолков	-	3	
Этаж	-	1	
Кол-во студий после перепланировки	-	5	
Контакты продавца	-		
Рентабельность инвестиций в год	-	80%	
Прибыль в мес (тыс. руб)	-	30	
Не долевая собственность	1	да	
Личное присутствие всех собственников на сделке	1	да	
Не более 5ти собственников	1	да	
Нет несогласованных перепланировок	1	да	
Дом не памятник	1	да	
Перекрытия ЖБ или Метал	1	да	
Дом не аварийный	1	да	
Наличие горячей воды	1	да	
Фасад дома сухой/ нет фатальных трещин	1	да	
Достаточно воды и электричества	1	да	
Отсутствие отелей в подъезде	1	да	
Возможна законная перепланировка	1	да	
Окна во двор	2	да	
Приличная парадная	2	да	
Вход с улицы (старый фонд)	2	да	
Проведен кап. ремонт (старый фонд)	2	да	
На площадке максимум 2 квартиры	2	да	
Высокий 1 этаже (выше 1 м. от земли)	2	НЕТ	
Отсутствие отелей в доме	2	да	
Метро или жд. станция в пешей доступности	2	да	
Остановки общ. транспорта в пешей доступ.	2	да	
Нет пробок на въезде/выезде	2	НЕТ	
Магазины в пешей доступности	2	да	
Дет. сады в пешей доступности	2	да	
Школы в пешей доступности	2	да	
Институты/исследоват. центры в пешей доступности	2	да	
Поликлиники/больницы/оздоровит. центры в пешей доступности	2	да	
Достопримечательности в пешей доступности	2	да	
Выставочные комплексы/концертные залы в пешей доступности	2	да	
Квартитра в городе, а не в области	2	да	
Наличие выезда на КАД/МКАД/СЗД	2	НЕТ	
Отсутствие большого предложения конкурентов	3	да	
Отсутствие негативного окружения	3	да	
Популярный район	3	да	
Есть перспективы развития инфраструктуры	3	НЕТ	



# ЧЕК-ЛИСТ ИПОТЕКИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПРИОРИТЕТ	Банк ВТБ 24 Марата
Документы подтверждения дохода (2НДФЛ или ФБ)	-	Любой
Возрастные ограничения, лет	-	50
Процентная ставка, %	-	12
Первоначальный взнос, %	-	10
Стоимость страховки, тыс. руб в год	-	7
Срок кредита, лет	-	25
Ежемесячный платеж, тыс. руб в мес	-	15
Кредит выдается в рублях	1	Да
Досрочное погашение кредита без штрафов	1	Да
Возможность внести ПВ распиской	1	Да
Возможность выбора оценочной компании	1	ДА
Продажи из под залога	1	Да
Возможность продажи из под залога в ипотеку	1	Да
Ставка по кредиту зафиксирована	1	Да
Банк входит в ТОП 30 банков России	1	Да
Продажи из под залога без погашения ипотеки до сделки	2	ДА
Ипотечные каникулы	2	Нет
Другие льготные программы	2	Да
Аннуитентный платеж	2	да



## Итоговый результат:

- Прибыль в месяц: 74 тыс. руб.
- Прибыль в год: 885 тыс. руб.
- ROI: 79.7%