

# Ситуация на рынке жилой недвижимости

Рынок многоквартирного жилья Нижнего Новгорода в последние годы существенно сбавил обороты.

Наиболее востребованным остается малобюджетное жилье в центральных районах Нижнего Новгорода, которое традиционно более привлекательно для инвестиционных целей. Оно более ликвидно, его проще сдать в аренду, оно лучше в среднем растет в цене (учитывая ограниченность земель в историческом центре и стабильный спрос на такую недвижимость).

Соответственно, такое жилье чаще выходит на рынок, когда инвестор принимает решение зафиксировать свою прибыль.

# **Цель проекта**

**Удовлетворение потребности населения Нижнего Новгорода в малобюджетном жилье, путем деления существующего жилья большой площади на квартиры-студии .**

# Определение квартиры - студии

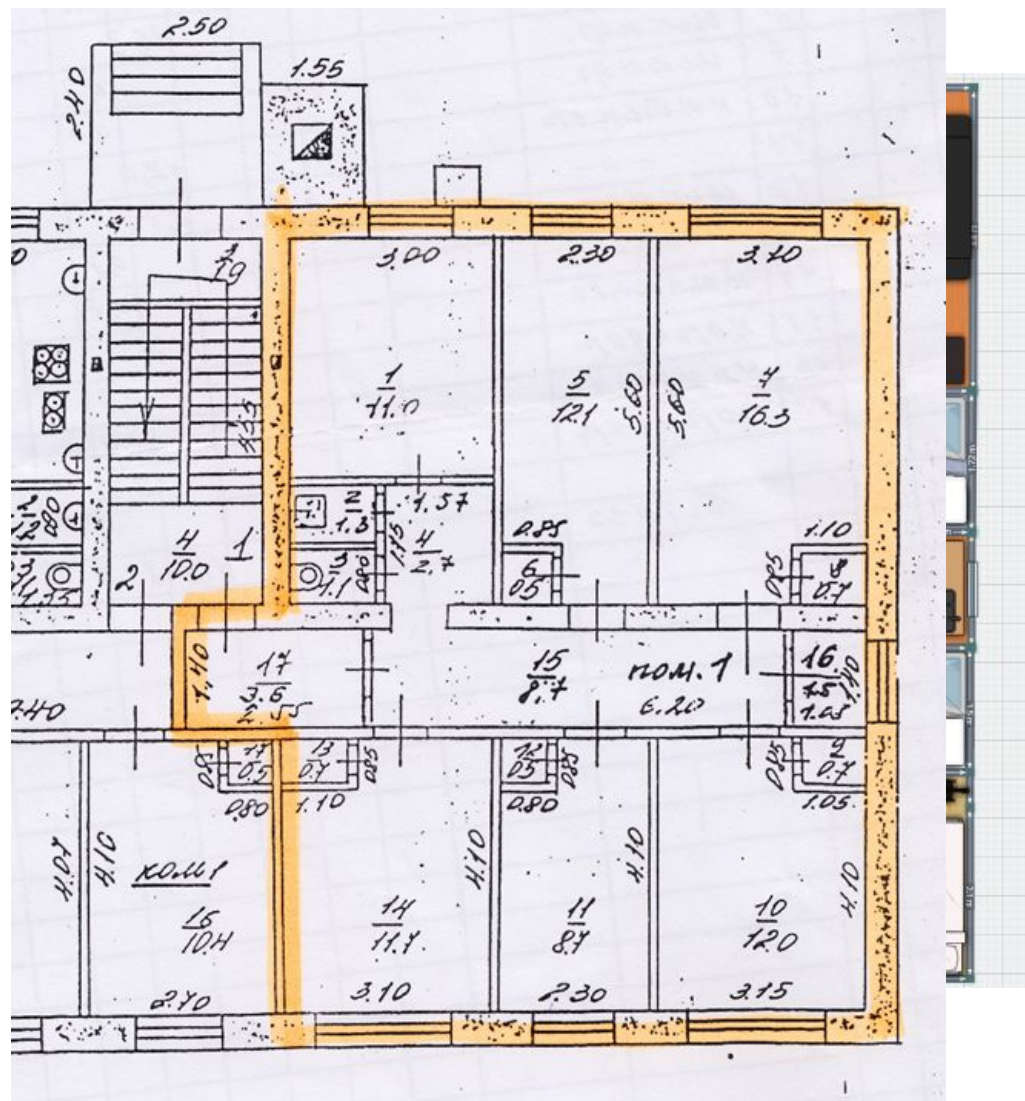
- Это тип квартиры, основным отличием которой является отсутствие внутренних перегородок между кухней и жилыми комнатами или комнатой.
- Квартира – студия обязательно оборудована полноценным санузлом, включающим в себя все атрибуты ванной комнаты, вплоть до душевой кабины или ванной. А так же оборудована кухонной нишей.
- Ключевым преимуществом квартир-студий является их стоимость, которая по оценкам различных экспертов на 10—25 % ниже, чем у однокомнатных квартир того же класса и в тех же локациях, при сопоставимой цене сдачи в аренду. (Окупаемость и Ликвидность)
- Пространство, полностью свободное от внутренних стен, очень популярно в Америке и Европе, особенно в среде творческой молодёжи.

# Примеры планировок квартир-студий





# Эскиз перепланировки квартиры 96 кв.м.



# Квартира-студия 14,3 кв. м.



# Потенциальные покупатели квартир-студий

- **Частные Инвесторы**, приобретающие недвижимость для того, чтобы зарабатывать на ней. По словам экспертов рынка, разница в доходе от сдачи в аренду малометражной квартиры и типовой «однушки» составляет примерно 15%, зато затраты на покупку этих квартир могут отличаться вдвое. А так же инвестирующие с целью капитализации средств.
- **Молодежь**, которая стремится к самостоятельной жизни в собственном «углу». Естественно, своих повзрослевших чад обеспечивают бюджетной жилплощадью родители.
- **Пожилые люди**. Мудрые старики значительно сокращают свои затраты на коммунальные платежи, часть которых, как известно, рассчитывается исходя из габаритов жилплощади.
- **Приезжие** (переселенцы). Продавшие квартиры в других регионах



# Принципы перепланировки квартиры

1. Выделение «мокрых зон» (сан. Узлы, кухни-ниши) недопустимо над «жилой площадью» нижерасположенных квартир.
2. Обязательно наличие достаточного количества вентиляционных каналов для «мокрых зон».
3. Естественное освещение кухонных ниш должно быть предусмотрено.
4. Наличие «зон общего пользования». Наличие отдельного входа из тамбура.
5. Неприкосновенность несущих конструкций здания должна быть соблюдена.
6. Установка индивидуальных счетчиков на каждую квартиру-студию
7. Разделение лицевых счетов для коммунальных платежей.
8. Газификация допускается только одной из квартир – студий в пределах перепланируемой квартиры, при наличии достаточного количества вентиляционных каналов

# Преимущества квартир-студий:

- 1. Низкая цена. От 800 т. р. - Ниже рыночной стоимости однокомнатной квартиры. Много вариантов планировок.
- 2. Высокая востребованность в сфере сдачи в аренду
- 3. Транспортная доступность. Мы выбираем недвижимость рядом с метро или в местах, с хорошей транспортной развязкой.
- 4. Прописка в Нижнем Новгороде после покупки Доли.
- 5. Наши объекты находятся в местах с сформированной инфраструктурой. Школы, магазины, учебные заведения и т.п.

# Функции ООО «ГЕККОН» в рамках проекта

1. Осуществляем подбор квартир, пригодных для целей перепланировки (преимущественно первые, цокольные этажи, или квартиры над коммерческой недвижимостью)
2. Определяем стоимость квартир-студий, исходя из всех затрат.
3. Организуем просмотр квартир для потенциальных покупателей.
4. Обеспечиваем юридическую чистоту сделки.
5. Осуществляем полную юридическую поддержку сделки.
6. Выполняем проект перепланировки и переоборудования выбранной квартиры. (через партнерскую лицензированную проектную организацию)
7. Осуществляем капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование делимой квартиры на квартиры-студии под чистовую отделку.
8. Выполняем чистовую отделку «зон общего пользования». Тамбуры, лестничные клетки (в примере с таунхаусами).

# Что входит в капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование квартир-студий.

- - Полная чистовая отделка «зон общего пользования»
- - Капитальный ремонт всего помещения
- - Устройство системы вентиляции (Сан. Узел, кухонная ниша)
- - Устройство канализации
- - Установка сантехники (Унитаз, 2 раковины)
- - Подготовка сан. узлов (Гидроизоляция, установка бойлеров, если не центральное горячее водоснабжение)
- Установка входных и межкомнатных дверей

- Установка кранов, розеток
- Установка счетчиков на электроэнергию, водоснабжение
- Разводка электропроводки от индивидуальных счетчиков
- Установка электроплиты в кухонной нише.
- Возведение перегородок и выделение санузлов.
- Подготовка жилой зоны к ремонту (Выравнивание полов, стен, шпатлевка)
- Подготовка Технического заключения (ТЗ) и Проекта перепланировки (ПП) жилого помещения, необходимые для последующего узаконивания планировки.
- Документы на произведенные работы, в т.ч. «Акты скрытых работ», так же необходимые для узаконивания.

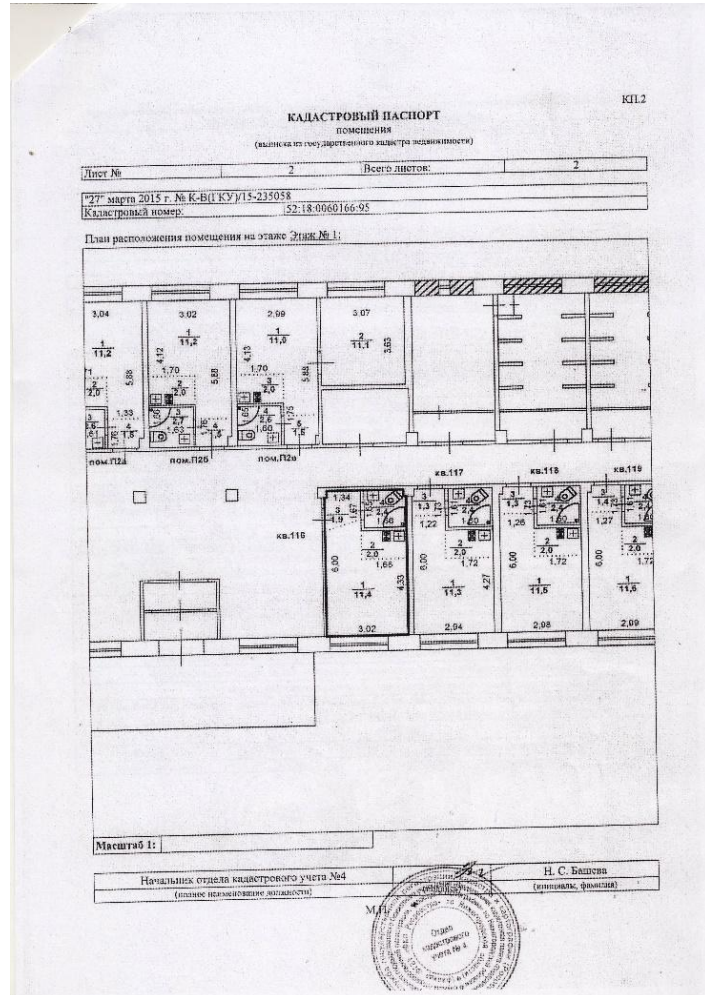
# Что НЕ входит в стоимость квартир-студии:

- - Косметический ремонт квартир-студий
- - Узаконивание перепланировки.

# Юридический аспект проекта

- Предназначенная под перепланировку и переоборудование квартира выкупается конечными Покупателями у Продавца В ДОЛЯХ от общедолевой собственности.
- В момент сделки подписывается пакет документов, обеспечивающих права Покупателей и Продавца.
- Перепланировка и переоборудование квартиры происходит ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ от Продавца к Покупателям. (После получения Выписки из ЕГРН о праве на долю в квартире)

# Пример реализации проекта





# Выгода работы с нами:

- Наша компания готова платить фиксированное вознаграждение агенту за каждую проданную студию.
- Размер вознаграждения будет рассматриваться индивидуально по каждому объекту.

# Связаться с нами

## ООО «ГЕKKОН»

ИНН 5260200882Юр. адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, 105 - 8

Исполнительный орган:

Генеральный директор^: Петрова Екатерина Романовна +7 920 250 74 19 [erp-70@yandex.ru](mailto:erp-70@yandex.ru)

Банковские реквизиты: Номер р/с 40702810210020000052 Банк ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» БИК  
042204721

Букаткин Владимир

+7 905 669 74 66

Наумкин Сергей

+7 910 149 80 25