



Защита проекта по курсу «Доходная недвижимость» Заякин Сергей

- Заякин Сергей
- 30 лет
- г. Пермь
- женат, 3 детей
- работа вахтовым методом
- Июнь 2018 – знакомство с Киосаки
- Август 2018 – фин. ЗОЖ



Проект №1 – Проба пера



Проект №1 – Проба ~~пера~~ граблей!

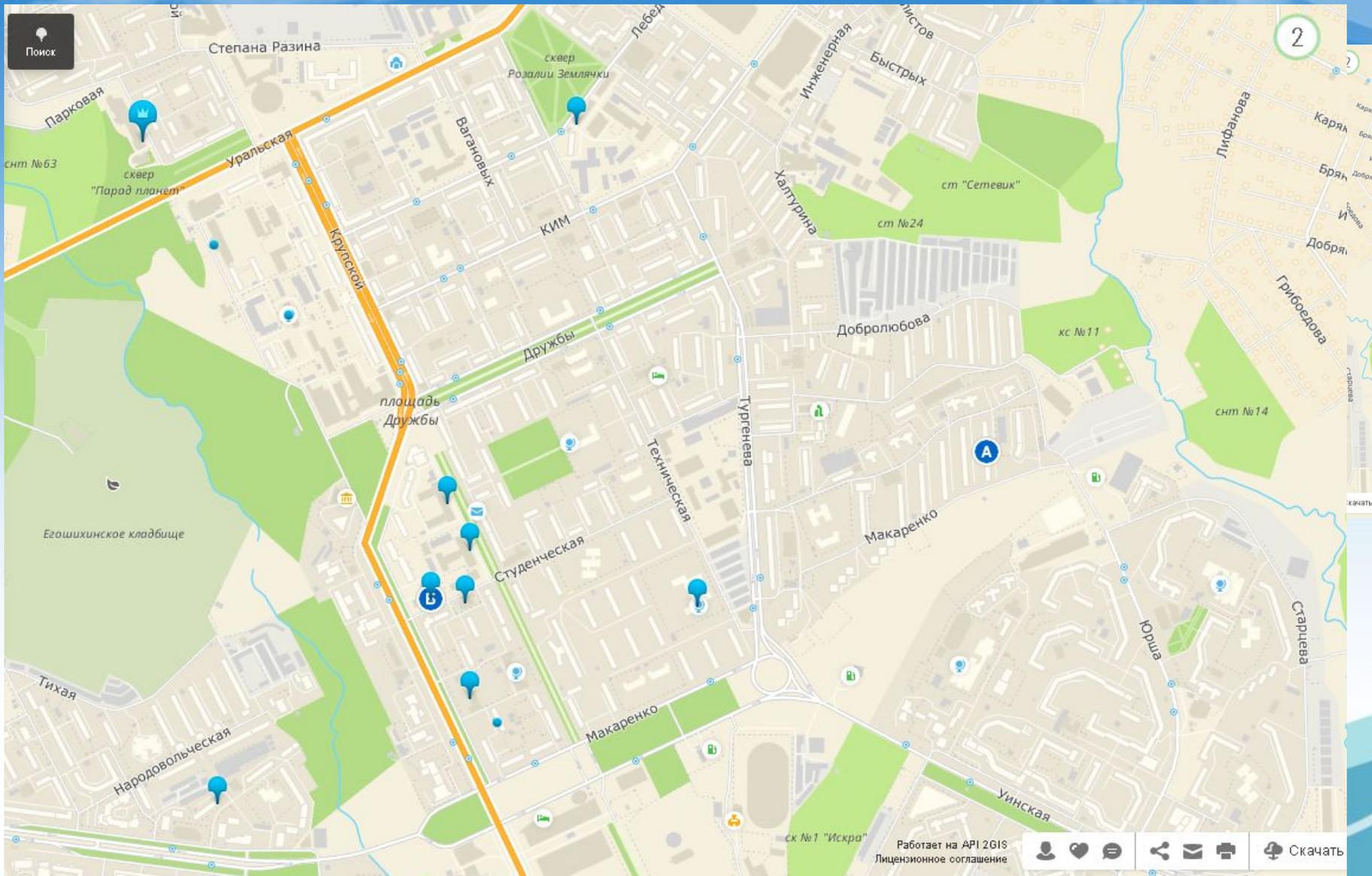


По иронии судьбы - объект на ул. Макаренко

- План – большая квартира за самую минимальную цену с максимальной доходностью
- Факт – 4х к. хрущевка 62 м² в спальном районе города, 1 этаж



Боб (долгосрочная аренда)



Покупка - продажа

- Покупка:

Заявленная цена: 2 600к

Итоговая цена: 2 450к + завышение

ЛК: 50к + оценка и страховка

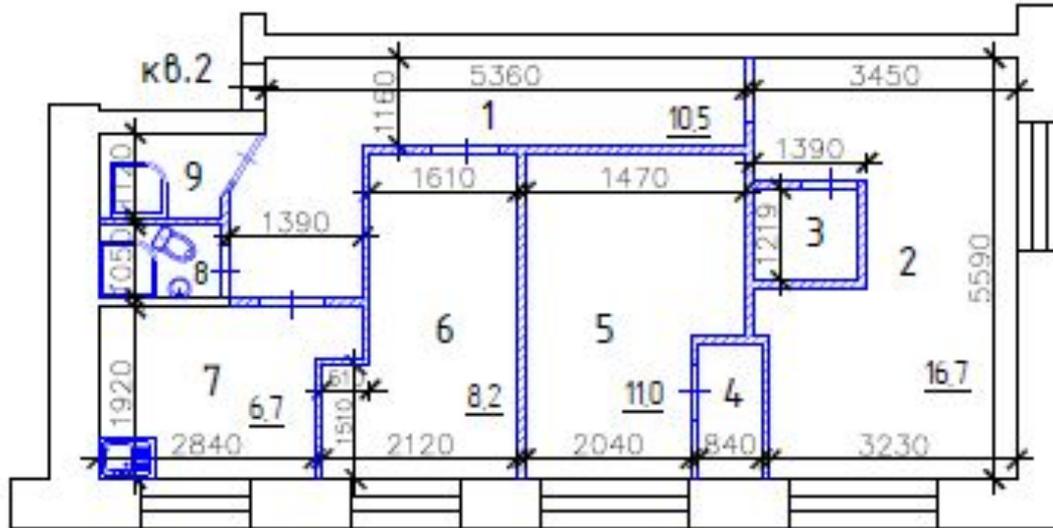
- Продажа:

Квартира с ремонтом – 3 200к

Инвесторский объект* – 4 000 – 4 200к



Реконструкция + узаканивание

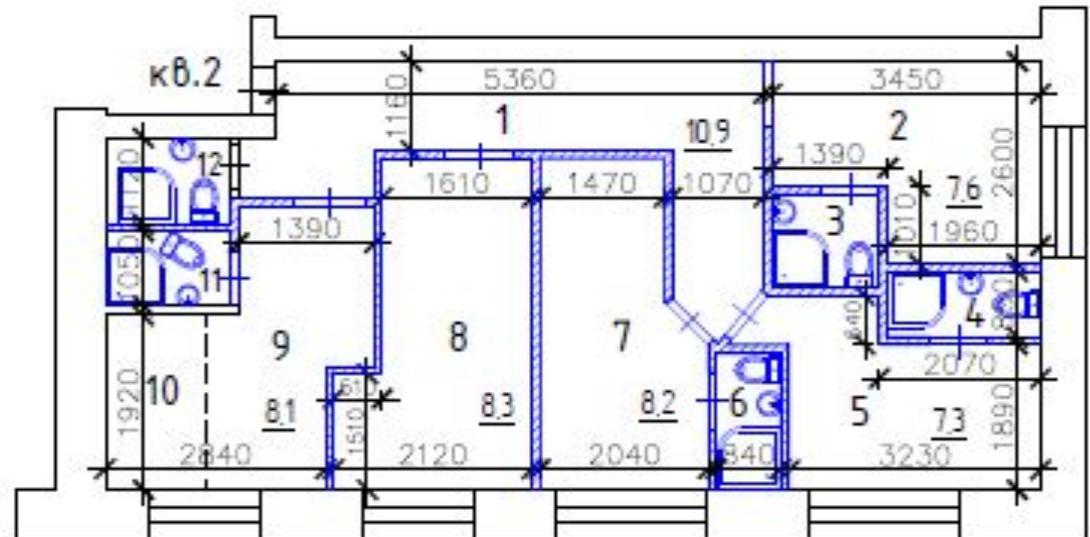


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ
ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ
МОТОВИЛХИНСКОГО РАЙОНА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

21.05.2019 059-36-01-03-81

О согласовании перепланировки и переустройства жилого помещения по ул. Макаренкио [redacted]

В соответствии со статьями 25, 26, 28 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего

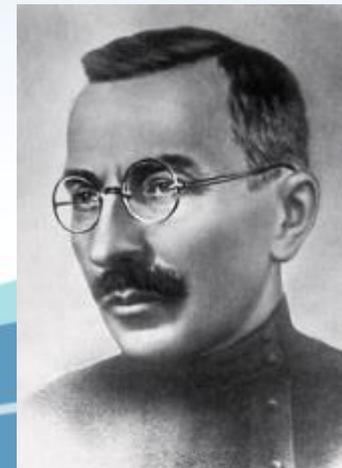


Товарищ Макаренко **учит!**

+

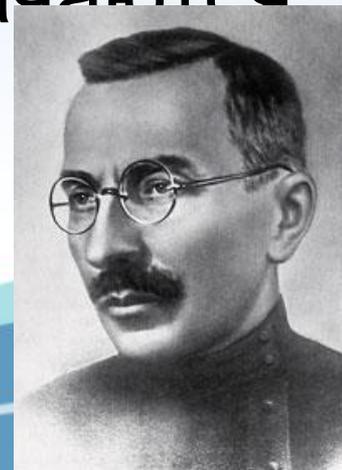
- Ремонт можно вести дистанционно
- Только 2 районные администрации Перми запрашивают согласие банка
- Есть Наташины ученики, готовые помочь
- Не забываем про налоговый вычет
- Патент на квартиру –

6 тыс. рублей



Области улучшений:

- Лучше заплатить чуть больше, но иметь удобную планировку
- Устные договоренности с УК ничего не стоят
- Канализация – в подиумах!
- Слесари УК в подвале тоже разоблачатся
- Для кранов в душах тоже нужны закладные)
- Согласование может затянуться





Проект №2 – Снова в школу!

- План

Квартира в доме с припиской к английской школе

Доходность не менее 20к/мес и 20%

- Факт

3х к. хрущевка, 54 м², 2 этаж над коммерцией
Центр



Боб (сдача в субнайм)

- Командировочные
- Родственники пациентов

Фишки

- Близость Краевой Больницы
- Виды Перми в ЧБ («Отельеры»)
- Центральный рынок
- Все типы магазинов
- Транспортная доступность



Покупка - продажа

- Покупка:

Заявленная цена: 3 050к

Итоговая цена: 2 900к + завышение

ЛК: 310к + оценка и страховка

- Продажа:

Квартира с ремонтом – 3 500к

Инвесторский объект* – 4 300 – 4 500к



Реконструкция

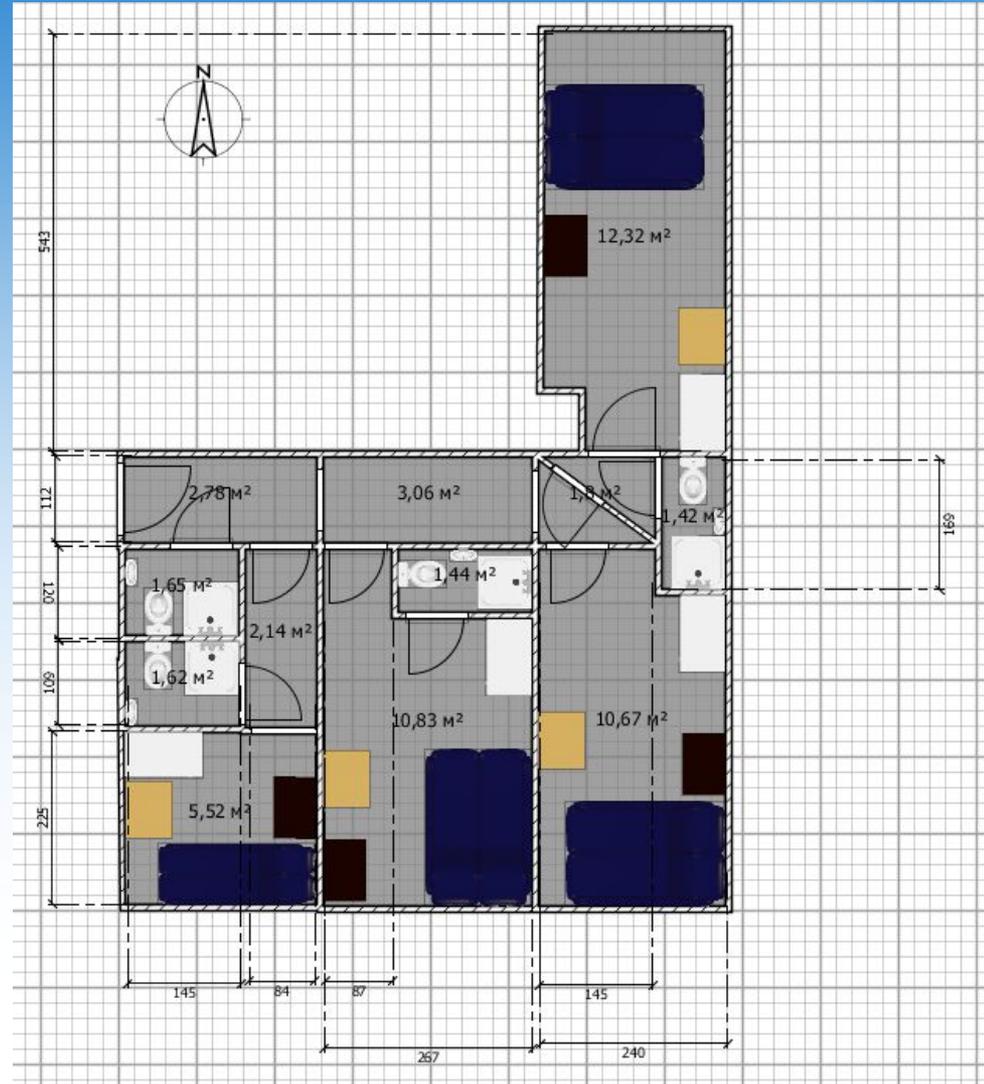
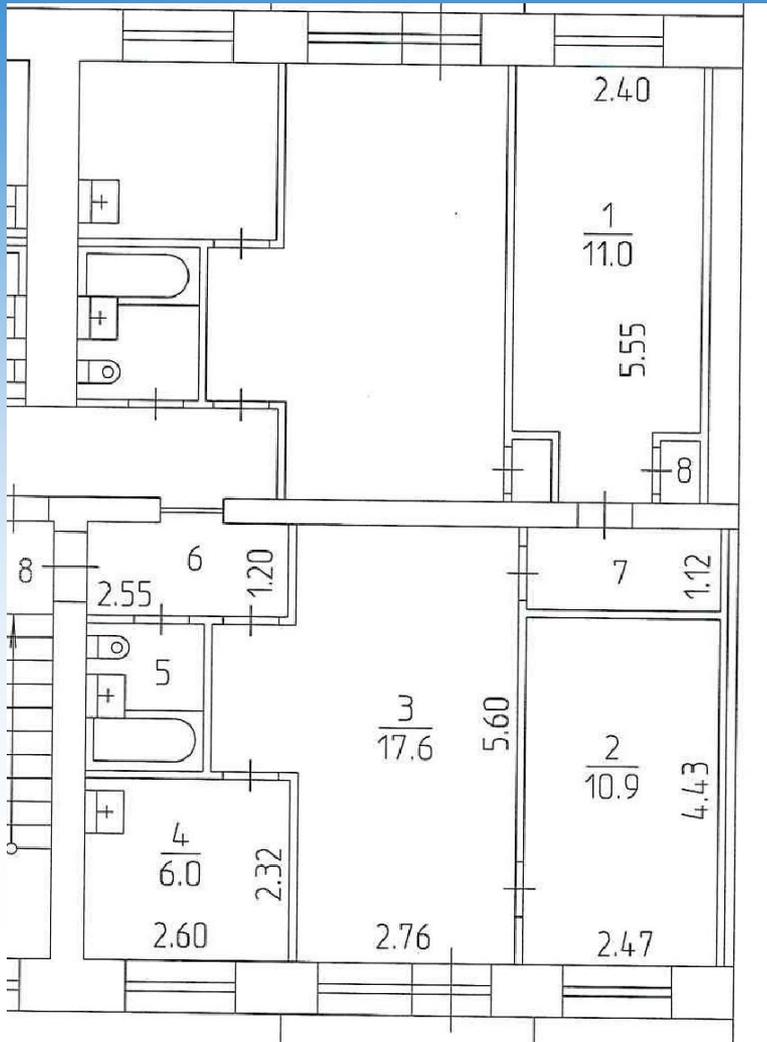


Таблица (пока единственная 😊)

КУ		Коридор Покупки				Аренда посуточно				Коридор Продажи				
помесячно	5 000р.	min	2 900 000р.	min	10 000р.	min	900р.	min	3 500 000р.					
посуточно	7 000р.	max	2 900 000р.	max	12 000р.	max	1 100р.	max	4 500 000р.					
3-комн. Квартира, деление на 4 студии (помесячно)														
Доход от актива нетто	Вложенный личный капитал	Рыночная стоимость	Финансируемая сумма	Выплата банковского процента в месяц	Выплата ФС- тела кредита	Залоговая стоимость для банка 75%	Выигрыш от продажи	Денежный поток в месяц	Денежный поток в год	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официально	ДПГ к ВП потенциально	
ДАН	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	РС×0,75	ВП	ДП	ДПГ	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС	ДПГ : ВП	
Цена покупки ЦК		2 900 000р.		1,38										
ВА+ВП	57 000р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	33 887р.	406 646р.	59,45%	35,36%	9,04%	25,42%
НА+ВП	47 000р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	23 887р.	286 646р.	50,82%	24,93%	6,37%	17,92%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+НП	57 000р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	33 887р.	406 646р.	59,45%	35,36%	11,62%	67,77%
НА+НП	47 000р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	23 887р.	286 646р.	50,82%	24,93%	8,19%	47,77%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+ВП	57 000р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	33 887р.	406 646р.	59,45%	35,36%	9,04%	25,42%
НА+ВП	47 000р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	23 887р.	286 646р.	50,82%	24,93%	6,37%	17,92%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+НП	57 000р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	33 887р.	406 646р.	59,45%	35,36%	11,62%	67,77%
НА+НП	47 000р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	23 887р.	286 646р.	50,82%	24,93%	8,19%	47,77%
Банковский процент						10,20%	Срок кредита, мес						360	
3-комн. Квартира, деление на 4 студии (посуточно)														
из расчета 20 дней в месяц														
Доход от актива нетто	Вложенный личный капитал	Рыночная стоимость	Финансируемая сумма	Выплата банковского процента в месяц	Выплата ФС- тела кредита	Залоговая стоимость для банка 75%	Выигрыш от продажи	Денежный поток в месяц	Денежный поток в год	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официально	ДПГ к ВП потенциально	
ДАН	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	РС×0,75	ВП	ДП	ДПГ	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС	ДПГ : ВП	
Цена покупки ЦК		2 900 000р.		1,38										
ВА+ВП	73 080р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	49 967р.	599 606р.	68,37%	52,14%	13,32%	37,48%
НА+ВП	38 150р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	15 037р.	180 446р.	39,42%	15,69%	4,01%	11,28%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+НП	73 080р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	49 967р.	599 606р.	68,37%	52,14%	17,13%	99,93%
НА+НП	38 150р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	15 037р.	180 446р.	39,42%	15,69%	5,16%	30,07%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+ВП	73 080р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	49 967р.	599 606р.	68,37%	52,14%	13,32%	37,48%
НА+ВП	38 150р.	1 150 000р.	4 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	3 375 000р.	1 600 000р.	15 037р.	180 446р.	39,42%	15,69%	4,01%	11,28%
Цена покупки ЦК		2 900 000р.												
ВА+НП	73 080р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	49 967р.	599 606р.	68,37%	52,14%	17,13%	99,93%
НА+НП	38 150р.	1 150 000р.	3 500 000р.	2 590 000р.	15 918р.	7 194р.	2 625 000р.	600 000р.	15 037р.	180 446р.	39,42%	15,69%	5,16%	30,07%
Банковский процент						10,20%	Срок кредита, мес						360	

График проекта

Апрель 2019 – предсделка

19 июня – сделка

03 июля – ключи

19 августа – ремонт завершен

01 сентября – сдача в субнайм



Товарищ Луначарский

Не учит...

...пока 😊



- При недостаточности «кредитного потолка» для объектов с доходностью ниже 30к / мес
- Оценка рентабельности как залога
 - Продажа как инвест. объекта
 - Продажа как квартиры



1,5 года:

- Выдохнуть 😊
- Купить собственное жилье в шаговой доступности от школы / 2го объекта + ремонт
- Пассивный доход – 70к



3 года

Консервативно:

- Деление 1к кв. на 2 студии
- 1 объект коммерции

-  ПД – 100к

Амбициозно:

- Гостевой дом на имеющемся участке в спальном районе + инвестор
- ПД – 130к

5 лет:

Пассивный доход – 200к

Вероятные стратегии –

Отдельно стоящие здания / доходные дома





**Спасибо за внимание!!!
Ваши вопросы**