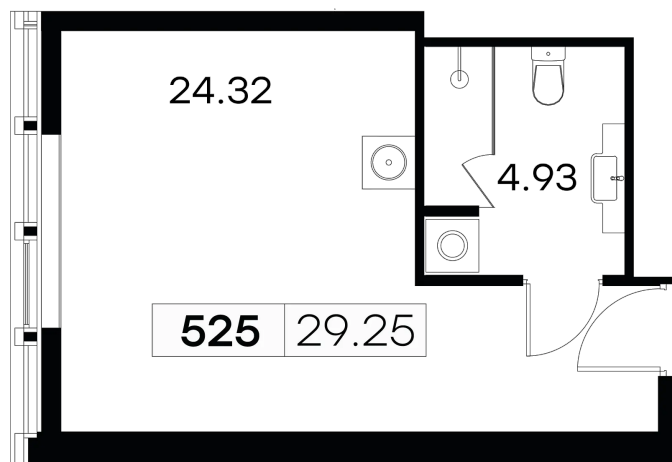


Информация об объекте

[Апарт-отель GloraX Заневский](#)

- г. Санкт-Петербург
- Бизнес-класс
- Статус готовности апартаментов: обустройство и завершение ремонта
- Площадь: 29,4 м²
- Полная отделка, самостоятельная меблировка без УК
- 5 этаж, Окна во двор, очень тихое расположение (соседей справа и слева нет)
- Локация: метро Ладужская — 4 мин пешком, до центра 15–30 мин
- Вид договора ПДКП - рассрочка до 1 февраля 2026 г.



Планировка

Финансовые параметры

Стоимость объекта: 8 893 599 руб

Ремонт и обустройство: 750 000 руб.

Итого: 9 643 599 руб.

График платежей по рассрочке

№	Дата	Сумма	Осталось внести
1	05.08.2024	1 624 240	0
2	28.02.2025	1 788 720	0
3	31.08.2025	1 788 720	0
4	31.01.2026	3 691 919	3 691 919
Остаточная задолженность			3 691 919

Инвестирование

Долевое владение апартаментами с прозрачным юридически оформленным договором и фиксацией гарантий.

Предварительно оформляется договор простого товарищества как соглашение о совместной деятельности. После приобретения объекта и завершения рассрочки доля каждого будет зафиксирована через обычную сделку по распределению доли владения соответственно.

Стороны подтверждают, что после государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости стороны обязуются зарегистрировать доли в размере, установленном настоящим договором.

Также рассматривается вариант последующего выкупа доли с соответствующими процентами.

Управление, обслуживание, сдача, взаимодействие с управляющей компанией и т.д. — полностью на моей стороне.

Предлагаемая доля от 30 до 50%.

- 30% доли — 2 893 080 ₽
- 50% доли — 4 821 800 ₽

Схема платежей на примере для 30% доли

- 393.080 ₽ — первый взнос (ремонт + гарантия заключения договора) — ближайшее время
- 2.500.000 ₽ — до 1 февраля 2026 года

Финансовая модель

Среднемесячные показатели дохода

Сезон	Суточная стоимость	Загруженность
Низкий	3 000 ₽	50-60%
Средний	4 500 ₽	60-70%
Высокий	6 000 ₽	80-90%

Среднемесячные показатели расхода

Расход	Стоимость
Комиссия за бронирование в агрегаторах	~15%, заложена в стоимость бронирования
Коммунальные услуги и обслуживание апартаментов	~ 12000 рублей / месяц
Сервис OkiDoki - проверка и подписание документов.	37 рублей за договор
Сервис RealtyCalendar - управление посуточной недвижимостью	1290 рублей / месяц
Прием залога	5000 руб, комиссия 1% от стоимости (50 руб)
Расходники и амортизация мебели/техники	5000 руб / мес
Уборка	700-1000 руб - оплачивает арендатор
Итого	~ 18.500 руб / мес

Сценарии

1. Пессимистичный сценарий

Сезон	Цена/сутки	Загрузка	Доход (с комиссией)	Расходы	Чистая прибыль
Низкий	3000 ₽	45%	~46 575 ₽	~18 500 ₽	~28 075 ₽
Средний	4500 ₽	60%	~93 150 ₽	~18 500 ₽	~74 650 ₽
Высокий	6000 ₽	75%	~155 250 ₽	~18 500 ₽	~136 750 ₽
Среднее					~79 825 ₽

2. Базовый сценарий

Сезон	Цена/сутки	Загрузка	Доход (с комиссией)	Расходы	Чистая прибыль
Низкий	3000 ₽	55%	~58 650 ₽	~18 500 ₽	~37 150 ₽
Средний	4500 ₽	70%	~108 675 ₽	~18 500 ₽	~87 175 ₽
Высокий	6000 ₽	85%	~179 400 ₽	~18 500 ₽	~156 900 ₽
Среднее					~93 740 ₽

3. Оптимистичный сценарий

Сезон	Цена/сутки	Загрузка	Доход (с комиссией)	Расходы	Чистая прибыль
Низкий	3000 ₽	65%	~69 225 ₽	~18 500 ₽	~50 725 ₽
Средний	4500 ₽	80%	~124 200 ₽	~18 500 ₽	~105 700 ₽
Высокий	6000 ₽	95%	~200 700 ₽	~18 500 ₽	~182 200 ₽
Среднее					~112 875 ₽

Доходность

Годовая чистая прибыль от арендного потока

- Пессимистичный: $79\,000 \times 12 = 948\,000$ ₽
- Базовый: $96\,000 \times 12 = 1\,116\,000$ ₽
- Оптимистичный: $112\,000 \times 12 = 1\,344\,000$ ₽

Доходность в % годовых (ROI)

- Пессимистичный: $948\,000 / 9\,643\,599 \approx 9,8\%$ годовых
- Базовый: $1\,152\,000 / 9\,643\,599 \approx 11,9\%$ годовых
- Оптимистичный: $1\,344\,000 / 9\,643\,599 \approx 13,9\%$ годовых

Капитализация

Капитализация объекта составляет около 10-12% в год, что составляет 964 000 руб.

Сценарий	30% доля (2,89 млн ₹)	50% доля (4,82 млн ₹)	ROI (%)
Пессимистичный	573–631 тыс. ₹/год	956–1 052 тыс. ₹/год	19,8–21,8% годовых
Базовый	635–693 тыс. ₹/год	1 058–1 154 тыс. ₹/год	22,0–24,0% годовых
Оптимистичный	692–750 тыс. ₹/год	1 154–1 250 тыс. ₹/год	23,9–25,9% годовых

Итоговая доходность варьируется в районе **19,8–25,9% годовых**. Для инвестора доходность по доле будет такой же в процентах, как и для всего объекта.