

# GARDEN

**LE PORTIER**  
консьерж-сервис

**ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ  
БУДЕТ РАБОТАТЬ  
НА ВАС**

**ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ  
И СОБСТВЕННИКОВ**

**КРЫМ 2024**

## Не всякая недвижимость - доходная



### Недвижимость как пассив

- Собственный дом, квартира, дача
- Несет ежемесячные затраты
- Требуется регулярных вложений в ремонт
- Хочется улучшить, вкладывать душу
- Находится там, где работаешь или постоянно отдыхаешь
- При продаже - масса хлопот с переездами



### Недвижимость как актив

- Дом, квартира, дача, апартаменты как вложение денег
- Приносит регулярный доход
- Может находиться в любой точке мира
- Не требует непосредственного участия и не забирает время
- Высокая ликвидность - легче продавать

ВЫ МОЖЕТЕ  
ОТДЫХАТЬ,  
КОГДА ВАША  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
РАБОТАЕТ!



## Наш клиент и его потребности

- Свыше 70% покупателей апартаментов в GARDEN - с материковой части России (но не все),
- большую часть своего времени вы проводите не в Крыму,
- поэтому хотите, чтобы ваша **недвижимость** зарабатывала.



## Шаги к доходной недвижимости

Опытные инвесторы при покупке ориентируются не на низкую цену и размер вложений.

Они оценивают потенциал дохода от аренды и роста стоимости актива.

1

**Купить ликвидный актив**

2

**Стабильно получать прибыль**

3

**При необходимости выгодно продать**

# Доверительное управление от GARDEN-PORTIER

- Активный маркетинг и партнерские сети;
- Система бронирования и заселения;
- Свой клининг, химчистка и прачечная;
- Ремонтно-сервисная бригада;
- Удаленные расчеты;
- Собственник может находиться в любой точке России и мира



# Доверительное управление = сервисность



## Уборка

После выезда гостей, периодическая и генеральная уборка



## Химчистка

Прачечная и химчистка постельных и банных принадлежностей



## Заселение

От встречи гостей до контроля имущества собственников при выезде



## Ремонт

Мелкий или аварийный ремонт квартир и апартаментов, мебели и техники



## Поиск арендаторов

Обеспечение максимальной загрузки в сезон и межсезонье



## Управление календарем

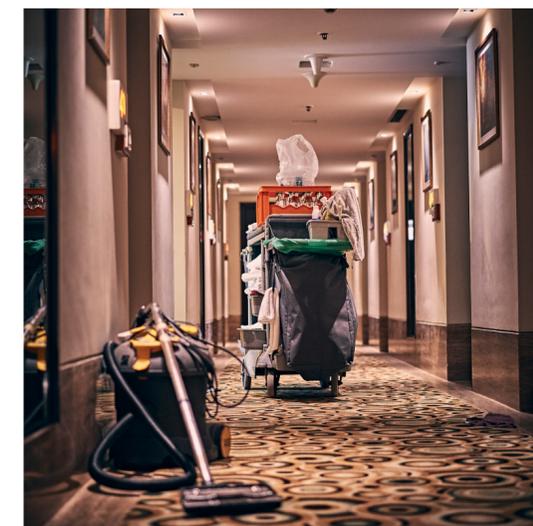
Синхронизация календаря загрузки помещений на разных площадках



## Решение конфликтов

Обеспечение комфортного проживания гостей

**И ЭТО НЕ ВСЕ...**

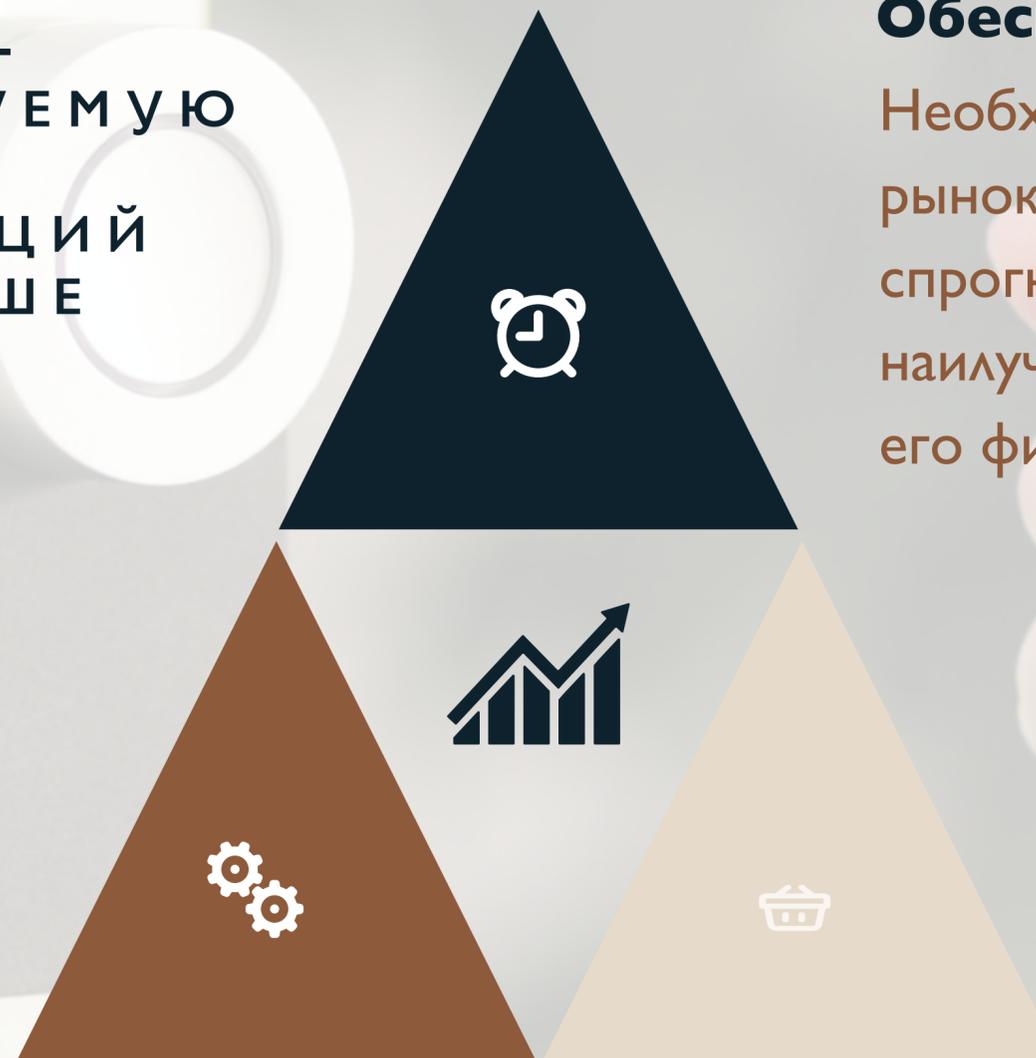


# Доверительное управление: ежедневная рутина и долгосрочное планирование

ФИНАНСОВАЯ ЦЕЛЬ -  
ОБЕСПЕЧИТЬ ПРОГНОЗИРУЕМУЮ  
И РЕГУЛЯРНУЮ  
ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫШЕ  
ДЕПОЗИТНОЙ

## Оптимизация расходов

Снижение расходов на управление возможно при эффективной организации бизнес процессов - от встречи гостей до уборки до момента заселения



## Обеспечение ликвидности

Необходимо регулярно мониторить рынок недвижимости, чтобы спрогнозировать для клиента время наилучшего выхода из актива, с учетом его финансовой схемы и налогов.

## Повышение доходности

Высокая загрузка достигается за счет эффективного маркетингового плана и при «котловой» системе доходности, когда в управлении находятся десятки лотов в одной локации.

## Доход собственника апартаментов

Пассивный доход собственника складывается из всей выручки, которую приносит апартамент в период его сдачи, за вычетом:

- Налогов (НДФЛ или налог на ИП/самозанятого плюс налог на имущество);
- Ежегодного страхования недвижимости;
- Стоимости гостевого пакета (стартовая комплектация апартаментов);
- Вознаграждения доверительного управляющего (30-35% от общего оборота после вычета налогов - в зависимости от состояния и комплектации номера);
- Коммунальных платежей.

Доверительный управляющий перечисляет чистый доход собственника на его счет ежемесячно.

## Расчёт доходности

| Тип апартаментов | Площадь    | Средняя стоимость лота | Отделка и комплектация | Полный объем инвестиций | Арендная доходность | Прирост капитализации | Общая доходность, руб. | Годовая доходность % |
|------------------|------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| <b>A</b>         | 30,0-38,4  | 9 000 000              | 2 000 000              | <b>11 000 000</b>       | 3 960 000           | 2 380 000             | <b>6 340 000</b>       | 11,2                 |
| <b>B</b>         | 40,8-49,95 | 11 000 000             | 2 600 000              | <b>13 600 000</b>       | 4 550 000           | 2 950 000             | <b>7 500 000</b>       | 10,7                 |
| <b>C</b>         | 55-62      | 15 000 000             | 3 430 000              | <b>18 430 000</b>       | 5 450 000           | 4 000 000             | <b>9 450 000</b>       | 10,0                 |

Срок анализа - 5 лет. Расчёты в реальных потоках (не дисконтированные), Налоговая схема - ИП. Клиентам перед приобретением будут сделаны индивидуальные расчеты доходности. Не учитывается период личного пользования апартаментами.

## Наши совместные шаги к взаимодействию

01

Разрабатываем  
финансовую модель  
доходности актива

02

Согласовываем  
рекламные  
материалы и  
ценовую политику

03

Закключаем  
договор на  
доверительное  
управление

04

Упаковываем объект  
и запускаем в работу

## Наши контакты

 **Наш адрес**  
Севастополь, ул. Летчиков, 10

 **Телефон, мессенджеры**  
+7 978 55 3333 7

