



WINGS

АПАРТАМЕНТЫ

—
на Крыленко



**ИНВЕСТИРУЙ В КОМПЛЕКС
АПАРТАМЕНТОВ «WINGS»**

Год 1								
Программа доходности "Wings Classic 1.0" - сдача в долгосрочную аренду (от 1-го месяца)								
	Студио (Studio)		Студио+ (Studio+)		1к Комфорт (Comfort)		2к Фэмили (Family)	
	студия, до 26,3 кв.м.		студия, от 28 кв. м.		1 спальня, от 37 кв. м.		2 комнаты, от 50 кв. м.	
Площадь апартаментов, кв.м.	26,00		29,00		38,00		50,50	
Стоимость 1 кв.м. на март 2019	97 000,00		95 000,00		93 000,00		88 000,00	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 522 000,00		2 755 000,00		3 534 000,00		4 444 000,00	
Стоимость пакета мебели и техники	299 900,00		299 900,00		359 900,00		489 900,00	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 821 900,00		3 054 900,00		3 893 900,00		4 933 900,00	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от аренды	25 000,00	287 500,00	27 000,00	310 500,00	33 500,00	385 250,00	44 000,00	506 000,00
Средний расход	5 600,00	67 200,00	6 140,00	73 680,00	7 820,00	93 840,00	10 330,00	123 960,00
Вознаграждение УК (12%), руб./мес.	3 000,00	36 000,00	3 240,00	38 880,00	4 020,00	48 240,00	5 280,00	63 360,00
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: *	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Членские взносы в кооператив, руб./мес. (из расчета 100 руб./м2)	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Электричество, руб/мес.	оплачивает гость/арендатор							
Тепловая энергия, руб/мес	оплачивает гость/арендатор							
Вода, руб/мес.	оплачивает гость/арендатор							
Интернет, TV	оплачивает гость/арендатор							
Прибыль до уплаты налогов	19 400,00	220 300,00	20 860,00	236 820,00	25 680,00	291 410,00	33 670,00	382 040,00
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов с мебелью и техникой	7,8		7,8		7,48		7,74	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	12,8		12,9		13,4		12,9	
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	8,7		8,6		8,2		8,6	

* Эл-во, вода, интернет и тв за счет гостя/арендатора

Программа доходности "Wings Hyper 1.0" - сдача посуточно (загрузка 70-60%)								
	Студио (Studio)		Студио+ (Studio+)		1к Комфорт (Comfort)		2к Фэмили (Family)	
	студия, до 26,3 кв.м.		студия, от 28 кв. м.		1 спальня, от 37 кв. м.		2 комнаты, от 50 кв. м.	
Площадь апартаментов, кв.м.	26,00		29,00		38,00		50,50	
Стоимость 1 кв.м. на март 2019	97 000,00		95 000,00		93 000,00		88 000,00	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 522 000,00		2 755 000,00		3 534 000,00		4 444 000,00	
Стоимость пакета мебели и техники	299 900,00		299 900,00		359 900,00		489 900,00	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 821 900,00		3 054 900,00		3 893 900,00		4 933 900,00	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от аренды	46 200,00	554 400,00	50 400,00	604 800,00	58 500,00	702 000,00	70 200,00	842 400,00
Средний расход	18 960,00	227 520,00	20 620,00	247 440,00	24 300,00	291 600,00	29 110,00	349 320,00
Вознаграждение УК (20%), руб./мес.	9 240,00	110 880,00	10 080,00	120 960,00	11 700,00	140 400,00	14 040,00	168 480,00
Комиссия системам онлайн бронирования	4 620,00	55 440,00	5 040,00	60 480,00	5 850,00	70 200,00	7 020,00	84 240,00
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: **	5 100,00	61 200,00	5 500,00	66 000,00	6 750,00	81 000,00	8 050,00	96 600,00
Членские взносы в кооператив, руб./мес. (из расчета 100 руб./м2)	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Электричество, руб/мес.	500,00	6 000,00	500,00	6 000,00	700,00	8 400,00	750,00	9 000,00
Тепловая энергия	600,00	7 200,00	700,00	8 400,00	800,00	9 600,00	800,00	9 600,00
Вода, руб/мес.	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	750,00	9 000,00	750,00	9 000,00
Интернет, TV	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00
Прибыль до уплаты налогов	27 240,00	326 880,00	29 780,00	357 360,00	34 200,00	410 400,00	41 090,00	493 080,00
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов с мебелью и техникой	11,6		11,7		10,5		10,0	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	8,6		8,5		9,5		10,0	
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	13,0		13,0		11,6		11,1	

** Эл-во, вода, интернет и тв за счет собственника

Программа доходности "Wings Classic 2.0" - сдача в долгосрочную аренду (от 1-го месяца)								
	Студио (Studio)		Студио+ (Studio+)		1к Комфорт (Comfort)		2к Фамили (Family)	
	студия, до 26,3 кв.м.		студия, от 28 кв. м.		1 спальня, от 37 кв. м.		2 комнаты, от 50 кв. м.	
Площадь апартаментов, кв.м.	26,00		29,00		38,00		50,50	
Стоимость 1 кв.м. на март 2019	97 000,00		95 000,00		93 000,00		88 000,00	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 522 000,00		2 755 000,00		3 534 000,00		4 444 000,00	
Стоимость пакета мебели и техники	299 900,00		299 900,00		359 900,00		489 900,00	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 821 900,00		3 054 900,00		3 893 900,00		4 933 900,00	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от аренды	27 000,00	310 500,00	29 000,00	333 500,00	35 500,00	408 250,00	46 000,00	529 000,00
Средний расход	5 840,00	70 080,00	6 380,00	76 560,00	8 060,00	96 720,00	10 570,00	126 840,00
Вознаграждение УК (12%), руб./мес.	3 240,00	38 880,00	3 480,00	41 760,00	4 260,00	51 120,00	5 520,00	66 240,00
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: *	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Членские взносы в кооператив, руб./мес. (из расчета 100 руб./м2)	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Электричество, руб/мес.	оплачивает гость/арендатор							
Тепловая энергия, руб/мес	оплачивает гость/арендатор							
Вода, руб/мес.	оплачивает гость/арендатор							
Интернет, TV	оплачивает гость/арендатор							
Прибыль до уплаты налогов	21 160,00	240 420,00	22 620,00	256 940,00	27 440,00	311 530,00	35 430,00	402 160,00
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов с мебелью и техникой	8,5		8,4		8,00		8,15	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	11,7		11,9		12,5		12,3	
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	9,5		9,3		8,8		9,0	

* Эл-во, вода, интернет и тв за счет гостя/арендатора

Программа доходности "Wings Hyper 2.0" - сдача посуточно (загрузка 70-60%)								
	Студио (Studio)		Студио+ (Studio+)		1к Комфорт (Comfort)		2к Фамили (Family)	
	студия, до 26,3 кв.м.		студия, от 28 кв. м.		1 спальня, от 37 кв. м.		2 комнаты, от 50 кв. м.	
Площадь апартаментов, кв.м.	26,00		29,00		38,00		50,50	
Стоимость 1 кв.м. на март 2019	97 000,00		95 000,00		93 000,00		88 000,00	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 522 000,00		2 755 000,00		3 534 000,00		4 444 000,00	
Стоимость пакета мебели и техники	299 900,00		299 900,00		359 900,00		489 900,00	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 821 900,00		3 054 900,00		3 893 900,00		4 933 900,00	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от аренды	50 400,00	604 800,00	54 600,00	655 200,00	64 350,00	772 200,00	75 600,00	907 200,00
Средний расход	20 220,00	242 640,00	21 880,00	262 560,00	26 055,00	312 660,00	30 730,00	368 760,00
Вознаграждение УК (20%), руб./мес.	10 080,00	120 960,00	10 920,00	131 040,00	12 870,00	154 440,00	15 120,00	181 440,00
Комиссия системам онлайн бронирования	5 040,00	60 480,00	5 460,00	65 520,00	6 435,00	77 220,00	7 560,00	90 720,00
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: **	5 100,00	61 200,00	5 500,00	66 000,00	6 750,00	81 000,00	8 050,00	96 600,00
Членские взносы в кооператив, руб./мес. (из расчета 100 руб./м2)	2 600,00	31 200,00	2 900,00	34 800,00	3 800,00	45 600,00	5 050,00	60 600,00
Электричество, руб/мес.	500,00	6 000,00	500,00	6 000,00	700,00	8 400,00	750,00	9 000,00
Тепловая энергия	600,00	7 200,00	700,00	8 400,00	800,00	9 600,00	800,00	9 600,00
Вода, руб/мес.	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	750,00	9 000,00	750,00	9 000,00
Интернет, TV	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00	700,00	8 400,00
Прибыль до уплаты налогов	30 180,00	362 160,00	32 720,00	392 640,00	38 295,00	459 540,00	44 870,00	538 440,00
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов с мебелью и техникой	12,8		12,9		11,8		10,9	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	7,8		7,8		8,5		9,2	
Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	14,4		14,3		13,0		12,1	

** Эл-во, вода, интернет и тв за счет собственника

Какие программы доходности?

В апарт-отеле «WINGS» предусмотрены две программы доходности:

- **Сдача номеров в долгосрочную аренду** (от 30 дней — в формате квартиры в аренду).
- **Сдача номеров в краткосрочную аренду** (посуточно — в формате отеля).

Управляющая компания рассчитывала программы доходности на основе реального опыта управления апарт-отелями и, так как наше вознаграждение — процент от дохода собственника, то УК заинтересована качественно и постоянно сдавать номера. За счет отсутствия программ гарантированной доходности УК будет наиболее стимулирована под эффективную сдачу и выполнение существующих программ.

За счет выгодной цены входа в проект имеется возможность поставить конкурентоспособные цены на аренду, с учетом цен окружения в данном районе.

Какие сервисы предоставляет УК?

- **Ресепшн.** Касса и администратор службы приема с 8 до 23 ежедневно. Суточный администратор находится на объекте 24 часа.
- **Охрана 24/7.**
- **Клининг** (по запросу).
- **Техническая служба.** Общедомовое имущество и аварийные работы — постоянное обслуживание; дополнительные работы в номерах (в формате «муж на час») — по запросу.
- **Услуги мини-офиса** на ресепшн.
- Ответы на вопросы и помощь гостям, собственникам, посетителям, оплата коммунальных услуг, аренды — централизованно через службу ресепшн.
- Персональные менеджеры для собственников.

Управляющая компания взаимодействует с подрядчиками и контролирует их с целью повышения уровня сервиса (клининг, техслужба, охрана). Наличие централизованного управления позволяет минимизировать риски, связанные с работой данных служб (порча, хищения, отказы и т. д.).

Могу сдавать свой апарт сам?

Да, но в таком случае:

- УК не несет ответственности за состояние вашего апартамента, не проверяет комплектность пакета арендатора.
- Служба ресепшн может только выдавать ключи, но не принимать деньги.
- Вы самостоятельно работаете с системами бронирования и привлечения гостей.
- Вы самостоятельно регистрируетесь в Роспотребнадзоре в качестве организации, предоставляющей услуги средств размещения (гостиничного оператора), и проходите классификацию (до лета 2021 года все организации, предоставляющие услуги средств размещения должны пройти классификацию).
- Ваши гости (и вы) могут получить полный набор услуг через стойку ресепшн, однако на услуги службы клининга и технической службы не распространяются корпоративные тарифы от УК (цена выше).

Все перечисленное только удлиняет путь к получению дохода, поэтому поручить все хлопоты, связанные со сдачей в аренду, профессиональной компании будет единственно правильным решением.

Почему бы тогда не купить квартиру под сдачу?

Преимущества системного апарт-отеля состоят в том, что:

- Изначально он построен так, чтобы учитывать интересы гостей и быть привлекательным и конкурентоспособным под сдачу.
- УК берет на себя заботы по привлечению гостей, их обслуживанию, документообороту, контролю, выплатам и, частично, определенные расходы.
- УК работает с корпоративными клиентами и привлекает бизнес- и тур-группы, которым нужно комплексное обслуживание.
- УК имеет свои стандарты и технологии для повышения эффективности работы объекта и привлечения гостей.

Что же касается собственников, сдающих квартиры в аренду, то в потенциале они будут должны:

- Зарегистрироваться в качестве ИП;
- Поставить кассы (в т. ч. онлайн-кассы) и открыть соответствующие банковские счета, проводить инкассацию;
- Отчитываться перед ФНС, ФСС, ФМС;
- Быть готовыми к проверкам от контролирующих органов.

Вывод:

Управлять апартаментами легче! Сдавать выгоднее и проще! УК «WINGS» берет все сложности на себя и помогает Вам!

Как заключается договор с УК?

- Агентский договор на сдачу номеров с УК **заключается на 11 месяцев с автопродлонгацией.**
- **Договор не подлежит регистрации в государственных органах.**
- Договор является внутренним, за счет чего по обоюдному согласию УК и собственника может быть быстро расторгнут и перезаключен — **полезно для быстрой смены программы доходности** (напр., летом — в краткосрочную, остальные 9 месяцев — в долгосрочную сдачу).
- **При расторжении по инициативе собственника — уведомление за два месяца** (с той целью, чтобы УК могла переместить арендатора или расторгнуть с ними договор).

УК «WINGS» **не включает в свои договоры штрафные санкции для собственников** за расторжение или упущенную прибыль за расторжение. Только необходимо заранее уведомить нас.

Управляющая компания берет в управление только номера со стандартным ремонтом, оборудованные полным стандартным пакетом мебели, техники.

Что насчет мебели и техники?

УК «WINGS» разработала перечень необходимой техники, мебели, посуды и текстильных принадлежностей — пакет арендатора.

Пакет арендатора отвечает всем запросам гостей по наполнению номеров. Так как пакет арендатора формировался исходя из опыта и практики управления апарт-отелями, он учитывает не только пожелания гостей, но и удобство эксплуатации мебели и техники, и долговечность оборудования.

Мебель отвечает всем требованиям отеля к износу и включает в себя кухонную зону, зону отдыха, рабочую зону.

Посуда, текстиль и расходные материалы включены с запасом и возможной ротацией (напр., два комплекта белья — один в номере, один в кладовке).

Техника отвечает запросам гостей по количеству, качеству и функционалу.

Стоимость пакета арендатора: 299 990 р. — студии; 359 900 р. — однокомнатные; 489 990 р. — двухкомнатные. Оформляется стандартным ДКП рассрочка.

Номера, сдающиеся через УК, должны быть оснащены полным пакетом арендатора.

Как УК сдает?

Управляющая компания работает с основными мировыми системами бронирования для привлечения гостей под краткосрочную аренду.

Долгосрочные гости привлекаются через сайты объявлений, прямые продажи, сайт-агрегатор. УК имеет наработанный пул корпоративных и групповых клиентов, а также проверенных постоянных гостей.

УК в системном апарт-отеле способна предложить особые условия для размещения больших групп гостей, с предоставлением им дополнительных услуг.

На апартаменты выше налоги?

Налог на имущество:

- 0,1 % от кадастровой стоимости.
- Как правило, кадастровая стоимость апартаментов ниже реальной и составляет около 50 000 рублей за квадратный метр площади апартамента.

Налог на прибыль от сдачи:

- Собственник платит самостоятельно.
- Имеет смысл открыть ИП, заключить договор с УК и платить налог 6 %.
- На данный момент существует возможность заключить договор с УК от физического лица, но надо учитывать, что доход физического лица, по закону, облагается налогом 13 %.

А коммунальные услуги?

Коммунальные услуги разделены на две части:

- **Фиксированные платежи в ТСН («взносы в кооператив» в программах доходности):** 100 рублей за квадратный метр площади апартаментов.
- **Платежи по счетчикам:** вода, электроэнергия, тепло - в соответствии с потреблением.

При аренде по долгосрочной программе — **платежи по счетчикам осуществляют гости** (арендаторы).

При краткосрочной аренде: **платежи вычитаются из дохода собственника.**

Могут ли гости как-то оформить свое пребывание?

Закон позволяет осуществлять временную регистрацию в апартаментах сроком до 5 лет с последующим продлением.

Служба размещения может с легкостью оформить регистрацию для гостя на необходимый ему срок.

Оформление временной регистрации для граждан РФ бесплатное, занимает не более 10 минут и происходит непосредственно на стойке ресепшн «WINGS».

Временная регистрация позволяет пользоваться районной социальной инфраструктурой в той же мере, что и прописка:

- Посещение районной поликлиники и больницы.
- Возможности школьного и дошкольного образования для детей.

Временная регистрация не дает ограничений в сравнении с постоянной пропиской, но не дает и преимуществ. Поэтому для граждан с временной регистрацией доступны государственные и социальные услуги, но в порядке общей очереди.

WWW.KRYLENKO-APART.RU

+7 (812) 347-87-77