

RESIDER

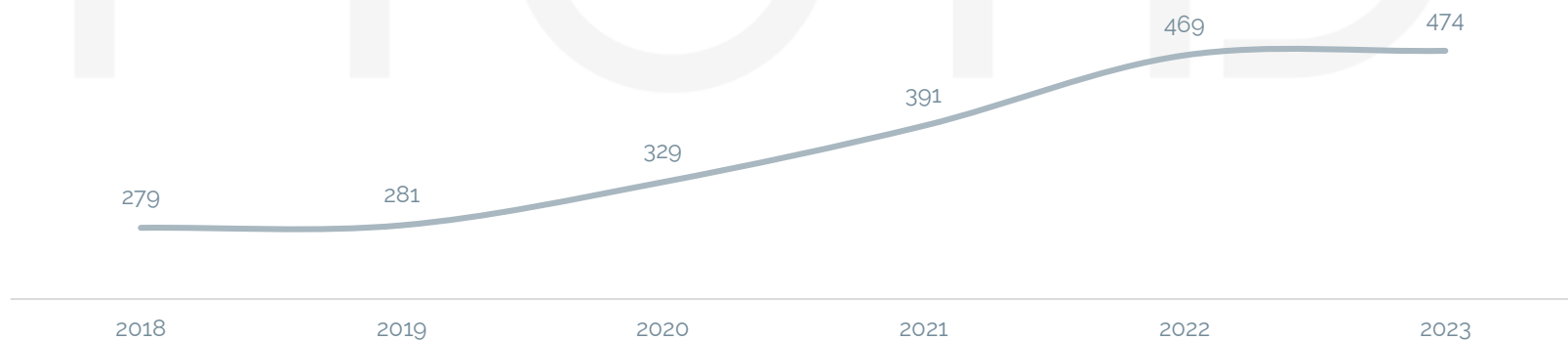
Инвестиции

Апартаменты премиум-класса с готовой отделкой
на первой линии Москвы-реки

ПЕРЕДАЧА КЛЮЧЕЙ — II КВ. 2026 г.

ДИНАМИКА РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ В МОСКВЕ

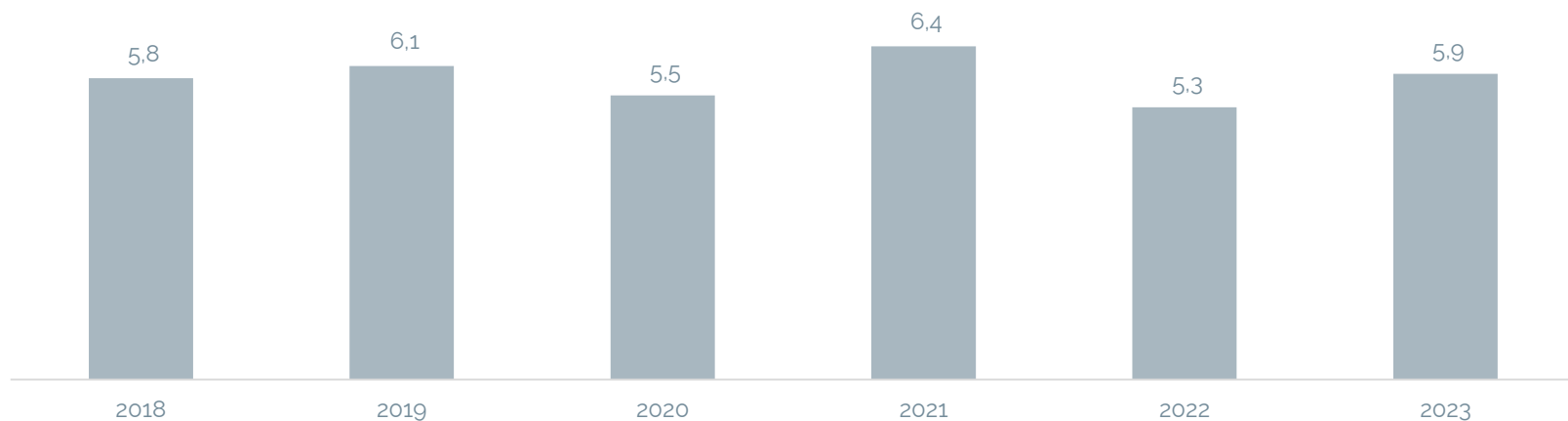
Средневзвешенная цена на апартаменты (без элит), тыс. руб./кв. м



➤ Рост цены +70% за 5 лет

Средневзвешенная цена на апартаменты 474 тыс. руб./кв. м.
Средний уровень на апартаменты 7% выше, чем на квартиры.

Количество зарегистрированных ДДУ на апартаменты (без элит), тыс. шт.



➤ Стабильный уровень спроса

Порядка 5,5-6 тыс. ДДУ в год даже в нестабильное время

ЭКОНОМИЯ НА ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКЕ В АПАРТАМЕНТАХ

➤ Экономия средств – до 7 300 000 рублей

Рыночная стоимость отделки бизнес/класса для частных лиц 70 000 руб./кв. м. Для семейного лота площадью 104 кв. м стоимость отделки составит порядка 7 300 000 рублей. На эту сумму можно отвезти семью из 3 человек в Арктику (от 2 500 000 руб. круиз на атомном ледоколе на Северный полюс), купить машину (Mercedes-Benz GLB-Class 2023 г. – 6 700 000 руб.), год прожить в Дубае (3 000\$ на семью в месяц) или на Мальдивах (2 500 \$ на семью в месяц).

➤ Экономия времени – от 165 дней

Ремонт под ключ 2 комнатной квартиры/апартамента от состояния shell&care занимает минимум 5,5 месяцев, в среднем около года.

За это время можно сесть на шпагат (3-4 месяца с нулевой подготовкой), похудеть на 18 кг (~3 кг в месяц без вреда для здоровья), отправиться в кругосветный круиз (4-6 месяцев), закончить курсы по Нейросетям (692 ак.ч. в Бауманском учебном центре), провести время с семьей или посветить его себе.

➤ Экономия нервов – бесценно

Собственник сталкивается со многими трудностями: некорректный дизайн-проект, неправильная смета, недобросовестные подрядчики, некачественный надзор. В среднем за время ремонта можно сменить 2-3 подрядчиков и переплатить от 20% начальной сметы и в итоге получить не то, что хотелось.

Авторский и технический надзор включен в стоимость апартаментов, его выполняет застройщик и все сложности ложатся на него, а не на покупателя.



РОСТ ЦЕН В ПРОЕКТЕ

➤ Рост цен до передачи ключей +38%

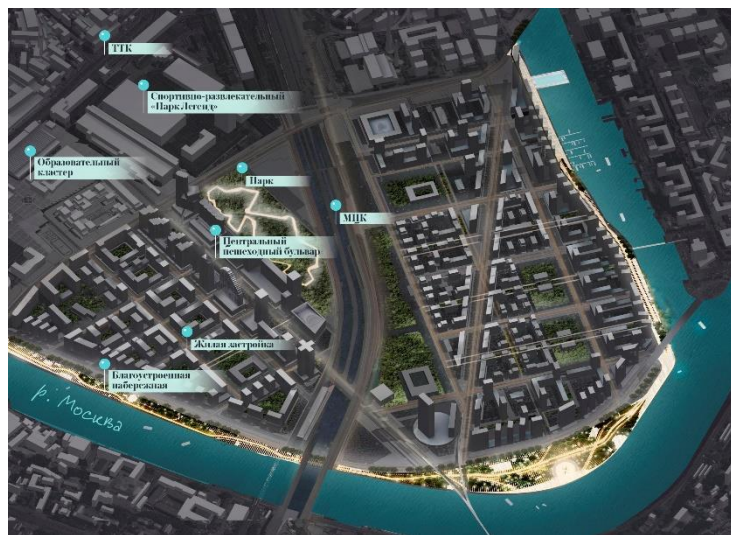
рост строительной готовности

рост рынка

развитие локации (застройка акватории ЗИЛ завершится в 2028 г.)

Пример (2-спальный лот):

- ❖ Вход в проект 22 116 000 рублей.
- ❖ На передаче ключей 30 612 000 рублей.
- ❖ Заработок 8 496 000 рублей за 2 года.



ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЛОКАЦИИ

➤ Сравнение доходности на примере 1-спальных лотов

Долгосрочная аренда	Insider	Forst	ЗИЛарт Grand
Площадь	36,6	38,9	40,6
Цена экспозиции	427 600	508 138	518 316
Стоимость экспозиции, руб	15 637 332	19 781 812	21 043 629
Передача ключей	Июнь 2026	Август 2024	Август 2026
Наличие отделки	Финишная	whitebox	Финишная
Затраты на отделку	0	1 946 500	0
Ставка аренды, руб./мес	90 000	90 000	85 000
Заполняемость	92%	92%	92%
Доходы от аренды в первый год, руб./год	990 000	990 000	935 000
Расходы на содержание и налог на имущество, руб./год	59 365	69 371	72 346
Налог на доход в первый год, руб./год	59 400	59 400	56 100
Чистый доход, руб./год	871 235	861 229	806 554
Доходность с ростом рынка	10,3%	8,5%	9,0%