

Недвижимость

Недвижимость

○●○○○○○○○○○○○○○

Металлы

○○○

Вклады в банки

○○○○○○

План

План

Доступный бюджет – **240 тыс. евро** или около **18 млн. руб.**

- 1 Регистрация ИП для снижения налоговой ставки при сдаче квартиры в аренду.
- 2 Выбор «целевой аудитории» для сдачи, исходя из последующей ликвидности квартиры.
- 3 Выбор подходящего района Москвы.
- 4 Выбор конкретного объекта недвижимости с учётом финансовых возможностей целевой аудитории.
- 5 Покупка квартиры и сдача в аренду.
- 6 Продажа недвижимости по истечении 5 лет.

○○○●○○○○○○○○○○

○○○

○○○○○○

Регистрация ИП

Зачем?

ИП может выбирать налоговый режим, одним из которых является УСНО, при которой выплачивается 6% от зарабатываемой суммы. Физическое лицо обязано выплачивать НДФЛ в размере 13%.

Какие ещё налоги платить и не платить?

Платить:

- Налог на имущество в размере 0.1% от кадастровой стоимости квартиры в год.
- Ежегодный страховой взнос (с учётом его изменения, составляет примерно 40 тыс. руб. в год + 1% от дохода свыше 300 тыс. рублей).

Не платить:

- Налог с продажи квартиры не выплачивается, если владение квартирой не менее пяти лет.
- Страховой взнос можно вычесть из налога.

○○○○○○●○○○○○○○

○○○

○○○○○○

Целевая аудитория

Кто вообще снимает квартиры?

- Семьи — ненадежны и притязательны в цене.
- Рабочие, приезжие из стран СНГ — рискованно.
- Обеспеченные люди — слишком дорого для нас.
- **Студенты** — наш выбор. Снимают не по одиночке, съезжают только на два месяца летом, надежные.

○○○○○○○○●○○○○○○○

○○○

○○○○○○

Выбор района покупки квартиры

Выбор района покупки квартиры

Стоимость квартиры (ноябрь 2018)

Округ	м ² (тыс. руб)
Центральный	297
Юго-Западный	200
Западный	184
Северо-Западный	174
Северный	167
Восточный	161
Северо-Восточный	152
Южный	147
Юго-Восточный	139

Как выбрать квартиру?

- Небольшая удалённость от метро (не более 15 мин. пешком).
- Нормальный ремонт.
- Не 1 и последний этажи.
- Возможность размещения нескольких «независимых групп» студентов.

Анализ Юго-Западного округа

Какие прогнозы?

- Изменение стоимости квартиры за год составляет от -4% до 1.9% .
- Уступает общемосковскому темп изменения цен на $0,5\%$ в месяц.

Сколько стоит квартира? Приемлемое жилье площадью около 60 кв. м. стоит 12–15 млн руб.

Как быстро сдаётся? В течении недели.

Ликвидность. Высокая.

Анализ Юго-Западного округа

Конкретный пример:

- 2-комн. квартира, 56,3 м².
- Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, просп. Вернадского, 15.
- 10 мин. пешком до метро Университет.
- этаж 3/9, недавний ремонт, дом 1958 года постройки, потолки 3,1 м.
- цена 13 млн, примерно равна кадастровой стоимости.

Недвижимость

oooooooooooo●

Металлы

ooo

Вклады в банки

oooooo

Выбор района покупки квартиры

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

●○○

○○○○○○

◀ ◻ ▶ ◀ ◻ ▶ ◀ ≡ ▶ ◀ ≡ ▶ ≡ ↺ 🔍 ↻

Вовкины слиточки

180000 Евро = 13,273,200 рублей (5 декабря 2018 года
Сбербанк)

13641120

13,374,000 (30 ноября 2018 года Сбербанк)
на 30 ноября 2018 года Сбербанк

Стоимость слиточка золота 1000 гр == 2,755,000 рублей (ОМС)

Стоимость слиточка палладия 100 гр == 275,000 рублей (ОМС)

Стоимость слиточка золота 1000 гр == 3,253,614 рублей

Стоимость слиточка палладия 100 гр == 327,391 рублей

За последние три года стоимость золота выросла на 14%

пять лет на 102% в рублях и 0.64% в долларах

За последние три года стоимость палладия выросла на 114%

пять лет на 234% в рублях и 61% в долларах

Таблица за слиточек золото 1000гр, палладий 100гр

Металл	Рост (%)	Приб./уб. (руб)
Золото	14	45980
	13	21410
	12	-3160
	10	-52300
Палладий	100	209000
	50	88000
	20	15400
	10	-8800

Недвижимость
oooooooooooooooo

Металлы
ooo

Вклады в банки
●ooooo

Вклады в банки

Что важно?

Риски:

- Рост инфляции в стране
- Банк лишили лицензии
- «Тетрабочные» вклады

На что обратить внимание?

- Пополнение и снятие
- Выплата процентов
- Капитализация

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○

○○●○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○

○○●○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○

○○○○●○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○

○○○○○●