

МГУ имени М. В. Ломоносова
Механико-математический факультет

Как не потерять 700 000 €

Земцов С. А. Мошина Ю. Е. Нагорных Я. В. Назаров В. С. Фрайман М. И.

Москва — 2018

Недвижимость

[illegible]

○○○○○○○

00

00

○

○

План

Вложение в недвижимость

Доступный бюджет — **240–300 тыс. евро** или около **18 млн. руб.**

План действий:

- 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.

○○○●○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○

00

00

○

○

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.

○○○○○○●○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○

00

00

○

○

Целевая аудитория

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.

○○○○○○○○●○○○○○○○○

○○○○○○○

00

00

○

○

Выбор района покупки квартиры

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 общemosковскому 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.

Выбор района покупки квартиры

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.

Анализ Западного округа

Ещё конкретный пример:

- 2-комн. квартира, 78,3 м².
- Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский просп., ЖК «Небо»
- 8 мин. пешком до метро Раменки.
- этаж 7–39/52.
- готовность зданий — 2020 год.
- цена 21–23 млн руб.

○○○○○○○○○○●○○○○○○

○○○○○○○

00

00

○

○

Сдача в аренду

Каковы условия?

Сколько это стоит? Стандартная арендная плата около 50–60 тыс. рублей.

Сколько человек проживает? Можно до 4. Такая квартира может сдаваться покомнатно: большая, например, для студентов с ребёнком, маленькая — для одного человека.

Кто оплачивает коммуналку? Учитывая количество жильцов, могут сами платить.

Как быстро сдаётся? Примерно неделя или две.

○○○○○○○○○○●○○○

○○○○○○○

00

00

○

○

\$\$\$

\$\$\$

Какова выгода?

Сколько получим за аренду? Примерно

$$60 \cdot 60\,000 = 3\,600\,000 \text{руб.}$$

За сколько продадим? Из-за кризиса и надвигающейся смены политической обстановки (выборы президентов РФ и США в 2024) прогнозы разнятся, однако следует ожидать падения цены не более, чем на 5% в год, то есть на уровне инфляции. Таким образом, возможные исходы:

- Пессимистичный прогноз: выход в 0 без учёта инфляции.
- Оптимистичный прогноз: примерно 3 млн выручки при покупке вторичного жилья, 6 млн для новостройки.

○○○○○○○○○○○○○○○○●○

○○○○○○○

00

00

○

○

Итого

Что получается

Есть плюсы:

- стабильность рынка жилья
- отсутствие рисков
- квартира не убежит
- возможность прогнозирования

Но есть и минусы:

- переизбыток предложения на рынке новостроек
- подверженность клиентов финансовым «затягиваниям поясов»
- постоянный налог

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

●○○○○○○○

00

00

○

○

Что это?

Вложение в драгоценные металлы является одним из средств сохранения сбережений. **Золото, серебро, платина и палладий** обладают высокой ликвидностью и в случае роста мировых цен на драгоценные металлы, могут потенциально принести доход.

Российский рынок драгметаллов напрямую зависит от состояния международного рынка. Единственный фактор, который может сдерживать или усиливать рост котировок в России — это **изменение курса американского доллара к российскому рублю.**

Сколько можно купить?

Сбербанк России осуществляет продажу и покупку мерных слитков серебра, палладия, золота и платины.

Их можно приобрести в следующей весовой номенклатуре:

серебро:	от 50 до 1000 граммов
палладий:	от 5 до 100 граммов
золото:	от 1 до 1000 граммов
платина:	от 5 до 100 граммов



Для совершения операции с драгметаллами необходим **паспорт** или другой документ, удостоверяющий личность.

Каждый слиток сопровождается **сертификатом качества**, который является его своеобразным паспортом.

Сделка оформляется **актом приема-передачи** и **кассовыми документами**.

Операции с драгметаллами в слитках облагаются **НДС** в размере **20%**. Однако, можно перевести слиток на **обезличенный металлический счет**.

Что по чем?

По курсу на 30 ноября 180 000 евро = **13 374 000 руб.**

Стоимость слитка при обычной покупке

Золото 1000 гр: 3 253 614 рублей

Палладий 100 гр: 327 391 рублей

Стоимость слитка при переводе на ОМС

Золото 1000 гр: 2 755 000 рублей

Палладий 100 гр: 275 000 рублей

Почему именно золото и палладий?

- Золото много где используется и является очень ценным материалом. За последние три года стоимость золота выросла на **14%**.
- Палладий очень сильно растет последние несколько лет. За последние три года стоимость палладия выросла на **114%**.

Таблица за слиточек золота и палладия

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



Недвижимость
oooooooooooooooooooo

Металлы
ooooooo

Вклады в банки
●o

ОФЗ-н
oo

ИИС
o

ПИФы
o

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

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○

00

●○

○

○

◀ ◻ ▶ ◀ ◻ ▶ ◀ ≡ ▶ ◀ ≡ ▶ ≡ ↺ 🔍 ↻

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○

00

○●

○

○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○

00

00

●

○

◀ ◻ ▶ ◀ ◻ ▶ ◀ ≡ ▶ ◀ ≡ ▶ ≡ ↺ 🔍 ↻

