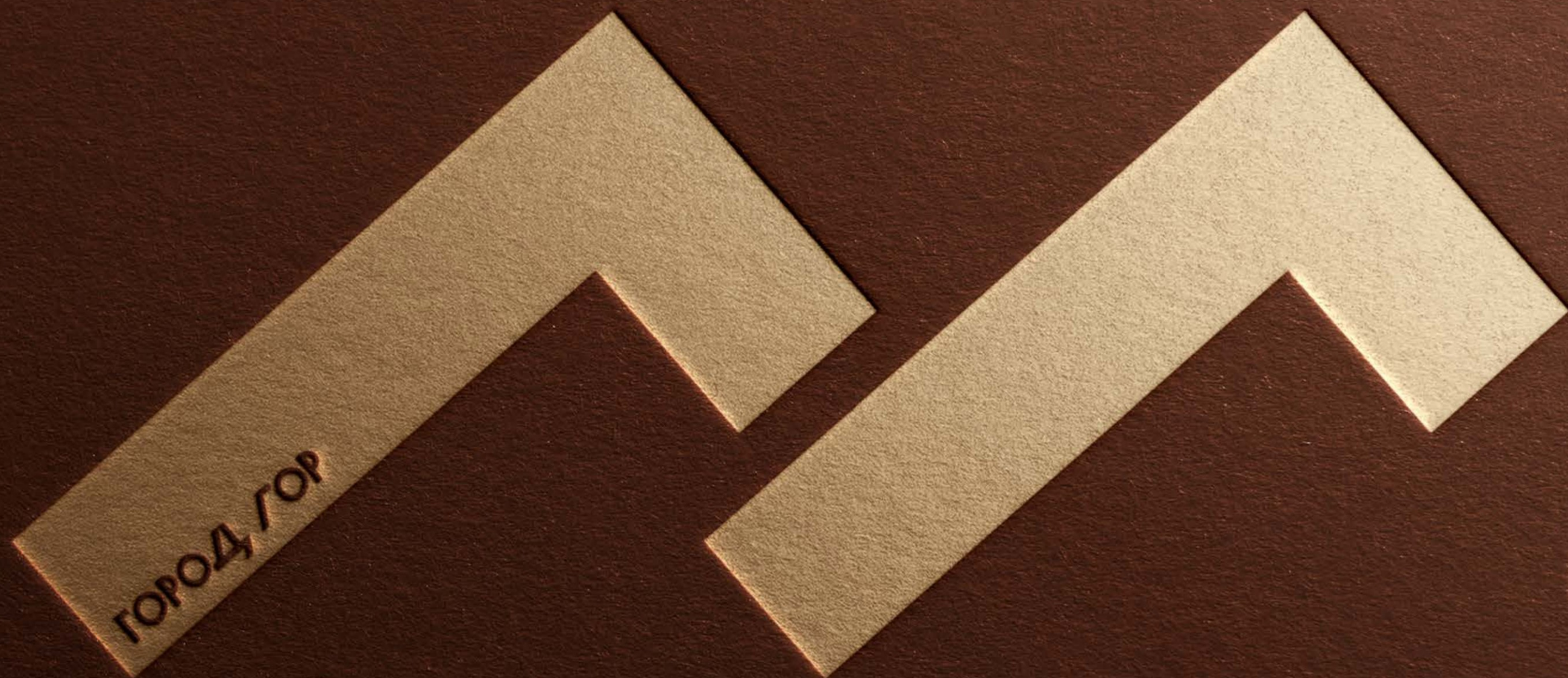






ГОРОД, ГОР

СЕЛҖСПРОИП НА АЛТАЕ



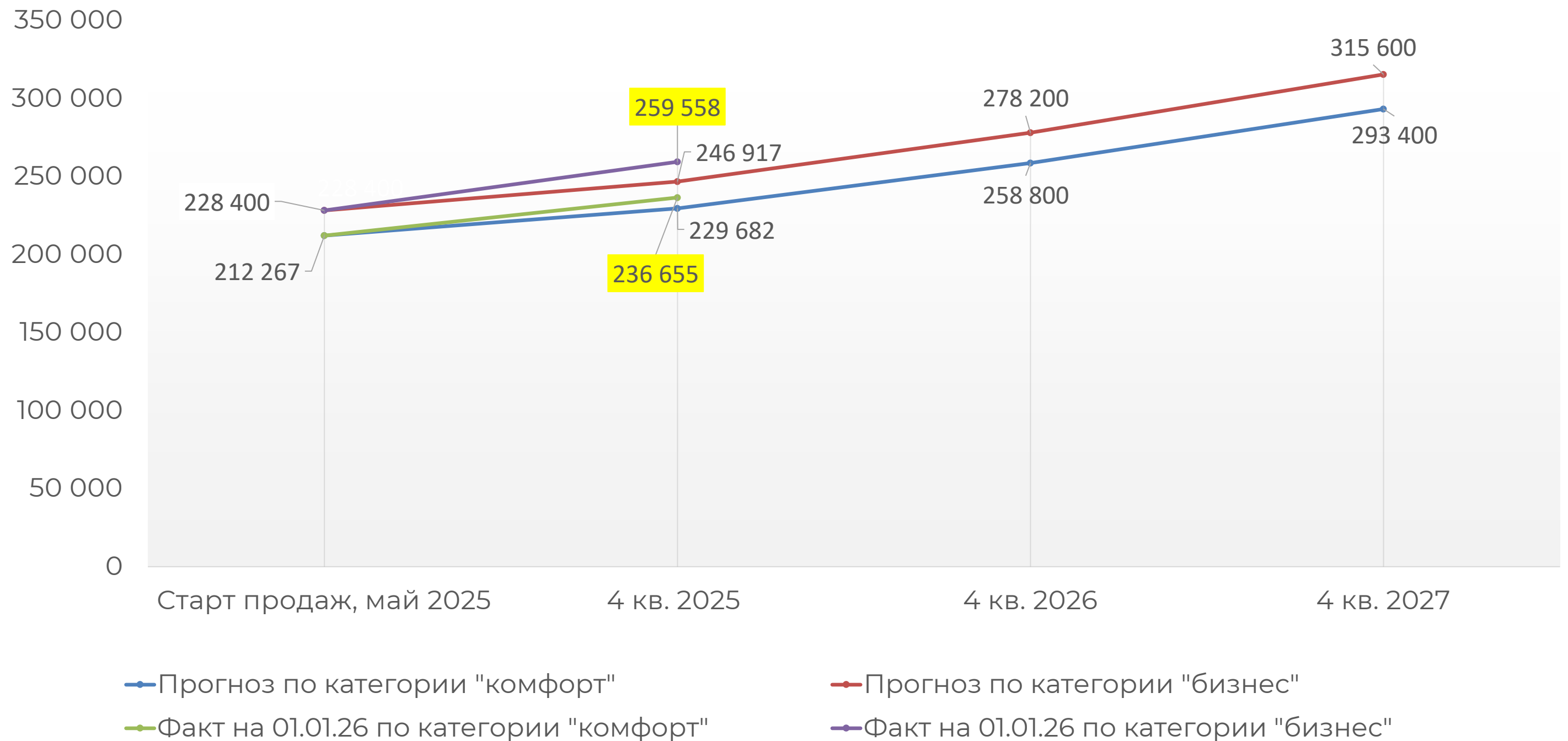
ПРОГНОЗ РОСТА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 М.КВ. ПО КАТЕГОРИИ «КОМФОРТ» 1 ОЧЕРЕДИ 1 ЭТАПА

категория	Кол-во комнат	площадь квартиры, м.кв.	показатель	старт продаж, май 2025 г.	сентябрь 2025 г.	декабрь 2025 г.	март 2026 г.	июнь 2026 г.	сентябрь 2026 г.	декабрь 2026 г.	март 2027 г.	июнь 2027 г.	сентябрь 2027 г.	декабрь 2027 г.
комфорт	1К	от 30 до 40 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс. руб.	231,6	242,9	250,5	259,0	268,4	275,0	283,0	292,1	303,9	316,4	320,8
комфорт	1К	от 40 до 51 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс. руб.	225,1	236,1	243,7	252,1	261,3	267,9	275,6	284,4	295,8	308,0	312,4
комфорт	2К	от 55 до 70 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	211,8	222,1	228,9	236,5	244,8	250,9	258,2	266,5	277,2	288,7	292,8
комфорт	2К	от 70 до 80 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	205,3	215,4	222,0	229,2	237,2	242,8	249,9	258,0	268,2	279,3	283,3
комфорт	2К	от 80 до 90 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	202,7	212,7	219,6	226,3	234,0	239,5	246,4	254,4	264,7	275,6	279,5
комфорт	3К	от 90 до 101 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	197,1	206,8	213,4	220,1	227,5	233,0	239,7	247,4	257,2	267,8	271,6
в целом по категории "комфорт"			средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	212,3	222,7	229,7	237,2	245,5	251,5	258,8	267,1	277,8	289,3	293,4
			рост к стартовой цене, %		4,9	8,2	11,7	15,7	18,5	16,2	25,8	24,8	36,3	38,2

ПРОГНОЗ РОСТА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 М.КВ. ПО КАТЕГОРИИ «БИЗНЕС» 1 ОЧЕРЕДИ 1 ЭТАПА

категория	Кол-во комнат	площадь квартиры, м.кв.	показатель	старт продаж, май 2025 г.	сентябрь 2025 г.	декабрь 2025 г.	март 2026 г.	июнь 2026 г.	сентябрь 2026 г.	декабрь 2026 г.	март 2027 г.	июнь 2027 г.	сентябрь 2027 г.	декабрь 2027 г.
бизнес	1К	от 30 до 40 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	244,1	255,7	264,0	273,0	283,0	290,2	298,7	308,2	320,5	333,6	338,7
бизнес	1К	от 40 до 50 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	240,3	251,8	259,5	268,1	277,7	284,6	292,8	302,2	314,2	327,1	332,0
бизнес	1К	от 50 до 58 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	238,2	249,6	257,6	265,6	275,0	281,8	290,1	299,5	311,6	324,5	329,5
бизнес	2К	от 55 до 63 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс. руб.	233,1	244,4	252,1	260,0	269,2	275,8	283,7	292,9	304,7	317,2	322,1
бизнес	2К	от 69 до 80 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	224,5	235,4	242,8	250,2	258,9	265,3	273,1	281,9	293,1	305,1	309,6
бизнес	3К	от 78 до 92 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	216,3	227,0	233,8	240,7	249,0	255,3	262,6	271,1	281,9	293,5	297,8
бизнес	5К	110 м.кв.	средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	190,2	199,6	205,5	211,6	218,9	224,3	230,8	238,1	247,7	257,8	261,7
в целом по категории "бизнес"			средняя стоимость 1 м.кв., тыс.руб.	228,4	239,4	246,9	254,8	263,8	270,3	278,2	287,1	298,6	310,9	315,6
			рост к стартовой цене, %		4,8	8,1	11,5	15,5	18,4	16,2	25,7	24,7	36,1	38,2

Прогноз и факт роста средней стоимости 1 м.кв. по 1 очереди 1 этапа по категориям «комфорт» и «бизнес»



На старте продаж (май 2025 г.)

средняя стоимость 1 м.кв.: по категории «комфорт»: 212,3 тыс. руб., «бизнес» – 228,4 тыс. руб.

На 01.01.2026 г.

фактическая средняя стоимость 1 м.кв.: по категории «комфорт»: 236,6 тыс. руб., «бизнес» – 259,5 тыс. руб.

К завершению строительства

прогнозируемая ср. стоимость 1 м.кв.: «комфорт»: 293,4 тыс. руб., «бизнес» – 315,6 тыс. руб.

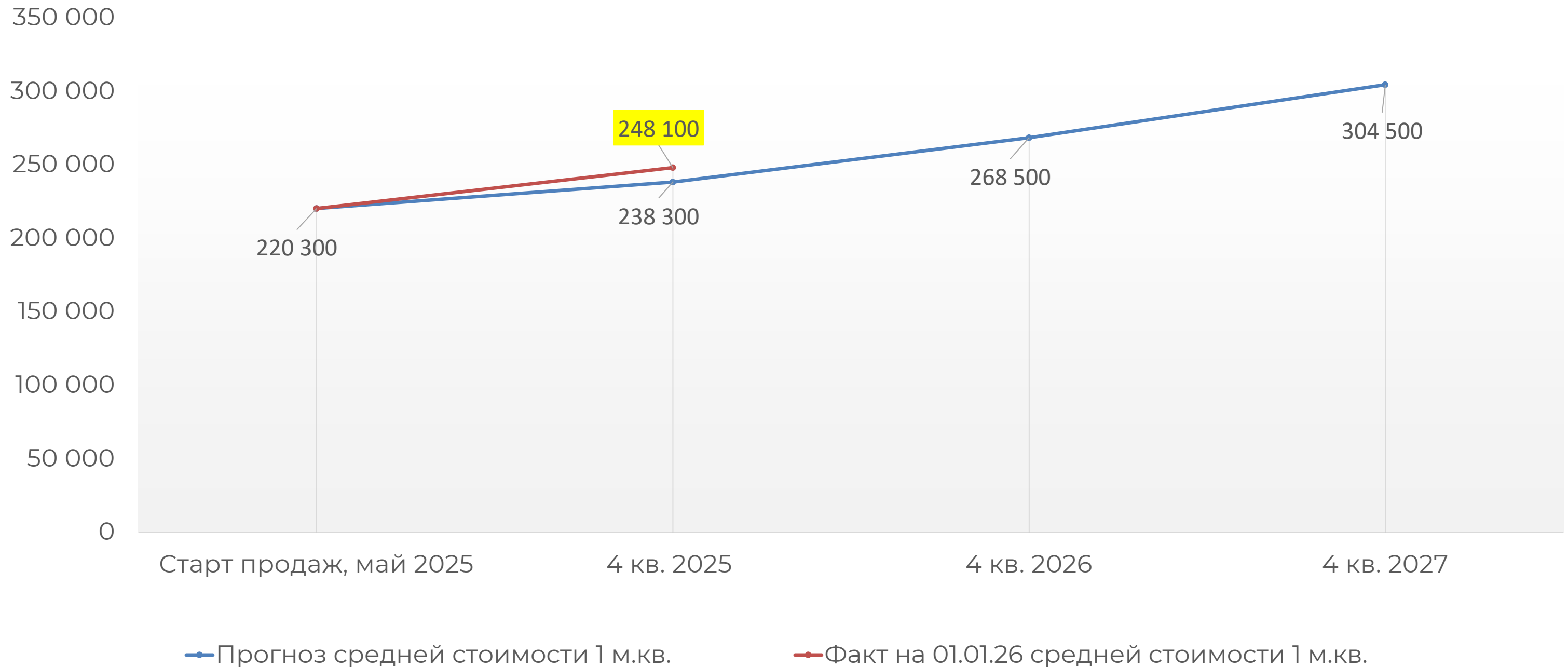
ПРОГНОЗ РОСТА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 М.КВ. ПО 1 ОЧЕРЕДИ 1 ЭТАПА

показатель	старт продаж, май 2025 г.	сентябрь 2025 г.	декабрь 2025 г.	март 2026 г.	июнь 2026 г.	сентябрь 2026 г.	декабрь 2026 г.	март 2027 г.	июнь 2027 г.	сентябрь 2027 г.	декабрь 2027 г.
средняя стоимость 1 м.кв., тыс. руб.	220	231,0	238,3	246,0	254,7	260,9	268,5	277,1	288,2	300,1	304,5
рост к стартовой цене, %		4,9	8,2	11,6	15,6	18,4	21,9	25,8	30,8	36,2	38,2

ФАКТ РОСТА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 М.КВ. ПО 1 ОЧЕРЕДИ 1 ЭТАПА

показатель	старт продаж, май 2025 г.	сентябрь 2025 г.	декабрь 2025 г.
средняя стоимость 1 м.кв., тыс. руб.	220,3	238,3	248,1
рост к стартовой цене, %		8,1	12,6

Прогноз и факт роста средней стоимости 1 м.кв. по 1 очереди 1 этапа



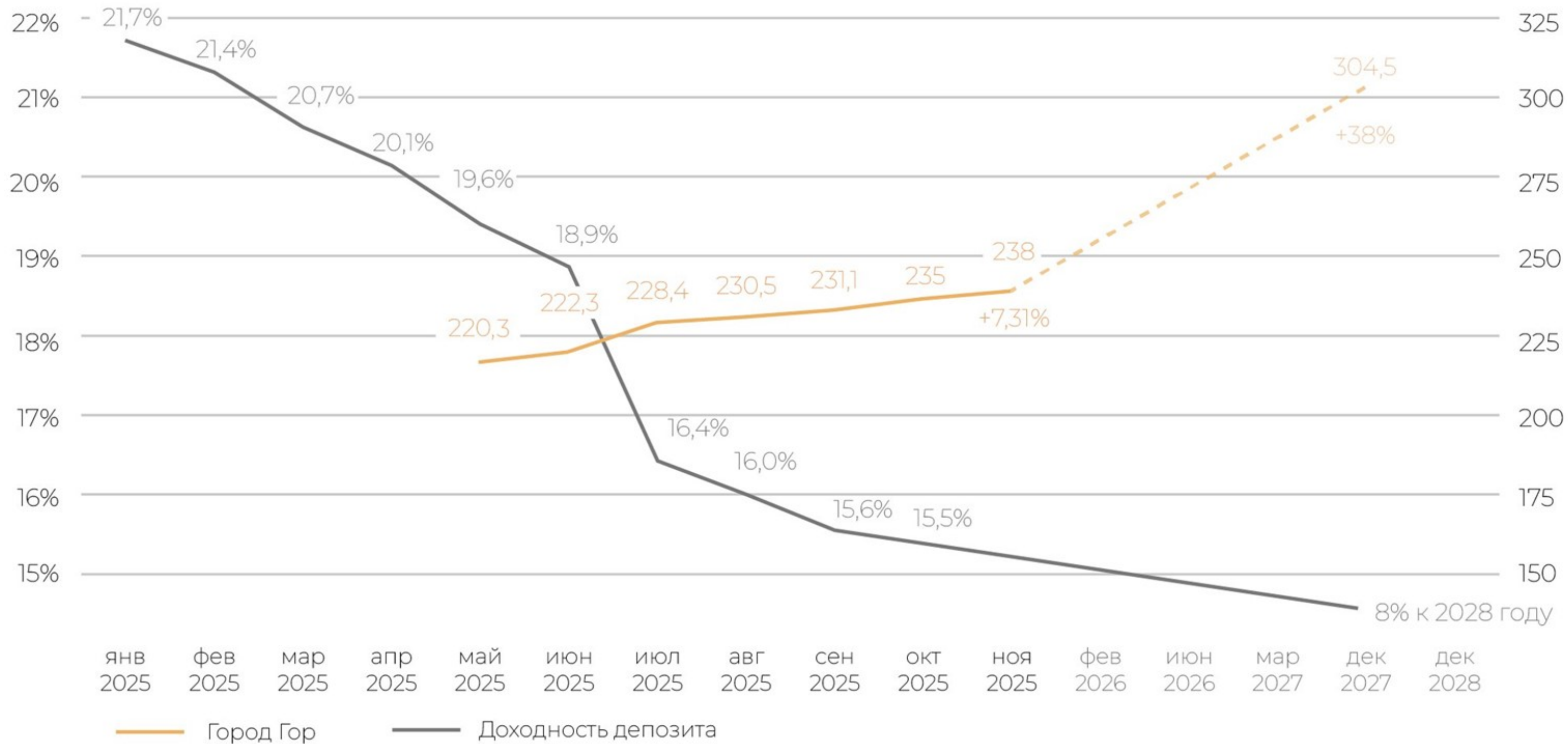
На старте продаж (май 2025 г.) средняя стоимость по 1 очереди 1 этапа: 220,3 тыс. руб.

На 01.01.2026 г. фактическая средняя стоимость 1 м.кв. по 1 очереди 1 этапа: 248,1 тыс. руб. (+12,6%).

К завершению строительства прогнозируемая ср. стоимость 1 м.кв. по 1 очереди 1 этапа: 304,5 тыс. руб.

Прогнозируемый рост средней стоимости 1 м.кв. жилья к завершению строительства по отношению к показателю старта продаж: **38,2%.**

График повышения цен Селфстроит, в среднем по проекту



На примере однокомнатной квартиры рассмотрим некоторые способы покупки, динамику роста, прогноз цены и инвестиционные стратегии от сервисной компании:



Рассрочка:

ПВ: от 1 054 730 руб.

Платеж по рассрочке:
10 000 руб./мес.

Остаток: в конце рассрочки
(10 мес.)

1К: 42,11 м.кв.

Цена в прайсе: 10 653 830 руб.
(без учета возможных скидок)

Семейная ипотека:

ПВ: от 4 227 677 руб.

Платеж: от 35 973 руб./мес.

Траншевая ипотека:

ПВ: от 2 141 420 руб.

Платеж:

1- 6 мес.: от 17 825 руб./мес.

7- 12 мес.: от 53 476 руб./мес.

13- 18 мес.: от 89 127 руб./мес.

с 19 мес.: от 142 425 руб./мес.

Сбербанк

«Мегалимит»:

ПВ: от 2 141 420 руб.

Платеж: от 63 707 руб./мес.

Совкомбанк

Комбоипотека:

ПВ: от 2 055 765 руб.

Платеж: от 80 926 руб./мес.

На примере Сбербанка

Базовая ипотека (субсидируемая):

ПВ: от 2 141 420 руб.

Платеж:

1 год кредитования: 35 588 руб./мес.

Со 2 года – базовая ставка
(в зависимости от банка,
в возможность рефинансирования).
На примере Альфа-Банка

Категория:	комфорт
Кол-во комнат:	1К
Проектная площадь, м.кв.	42,11
Стоимость квартиры на старте продаж, руб.	9 685 300
Стоимость 1 м.кв. на старте продаж, руб.	230 000
Стоимость квартиры на 01.01.2026 г., руб.	10 653 830
Стоимость 1 м.кв. на 01.01.2026, руб.	253 000
Срок инвестирования, мес.	7
Прирост цены за срок инвестирования, %	10,0
Фактическая доходность на росте цены за 7 мес., руб.	968 530
Фактическая доходность на росте цены за 7 мес., % годовых	17,1
Прогнозная стоимость квартиры к вводу в эксплуатацию объекта (конец 2027 г.), руб.	13 385 085
Прогнозная стоимость 1 м.кв. к вводу в эксплуатацию объекта, руб.	317 860
Прогнозный прирост цены за весь срок строительства, %	38,2
Прогнозная доходность на росте цены за весь срок строительства, руб.	3 699 785
Прогнозная доходность на росте цены за весь срок строительства, % годовых	14,8
Прогнозная доходность на росте цены за весь срок строительства при покупке по текущему прайсу, руб.	2 731 255
Прогнозная доходность на росте цены за весь срок строительства при покупке по текущему прайсу, % годовых	14,1



Стоимость ремонта 1 м.кв. (отделочные работы + мебель + техника) по текущему прайсу, руб.	65 000
Стоимость ремонта квартиры (отделочные работы + мебель + техника) по текущему прайсу, руб.	2 737 150
Общая стоимость квартиры с ремонтom по текущему прайсу, руб.	13 390 980

Стратегия "Стабильность" (Долгосрочная аренда) Тариф "Спокойствие"	
Стоимость аренды 1 м2, руб.	1 500
Стоимость аренды в месяц, руб.	63 165
Средняя загрузка в год, %	90%
Доходы от аренды в месяц, руб.	56 849
Доходы от аренды в год, руб.	682 182
Услуга доверительного управления, % от поступившего арендного платежа	10%
Стоимость услуги доверительного управления в месяц, руб. (не менее 4000 руб. для долгосрочной аренды)	5 685
Стоимость услуги доверительного управления в год, руб.	68 218
Стоимость коммунальных платежей в месяц, руб.	оплачивается арендатором
Стоимость коммунальных платежей в год, руб.	оплачивается арендатором
Прибыль собственника в месяц, руб.	51 164
Прибыль собственника в год, руб.	613 964
Доходность, %	4,6%
Срок окупаемости, лет	21,8
Срок окупаемости с учетом роста стоимости квартиры за период строительства и роста стоимости после ввода, лет	11,0

Стратегия "Максимальный доход" (Краткосрочная аренда) Тариф "Все включено"	
Стоимость аренды 1 м2, руб.	180
Стоимость аренды в сутки, руб.	7 580
Средняя загрузка в год, %	75%
Доходы от аренды в месяц, руб.	172 914
Доходы от аренды в год, руб.	2 074 970
Услуга доверительного управления, % от поступившего арендного платежа	30%
Стоимость услуги доверительного управления в месяц, руб.	51 874
Стоимость услуги доверительного управления в год, руб.	622 491
Стоимость коммунальных платежей в месяц, руб.	8 774
Стоимость коммунальных платежей в год, руб.	105 288
Прибыль собственника в месяц, руб.	112 266
Прибыль собственника в год, руб.	1 347 191
Доходность, %	10,1%
Срок окупаемости, лет	9,9
Срок окупаемости с учетом роста стоимости квартиры за период строительства и роста стоимости после ввода, лет	6,0

*без учета налогов

Расчет доходности

Расчет доходности для 1-комнатной студии произведен по текущей средней стоимости

При расчете учитывалась следующая модель загрузки при краткосрочной аренде:

Средняя загрузка – **75%**
Предполагаемая доходность – **11,3% без учета капитализации**



*без учета налогов

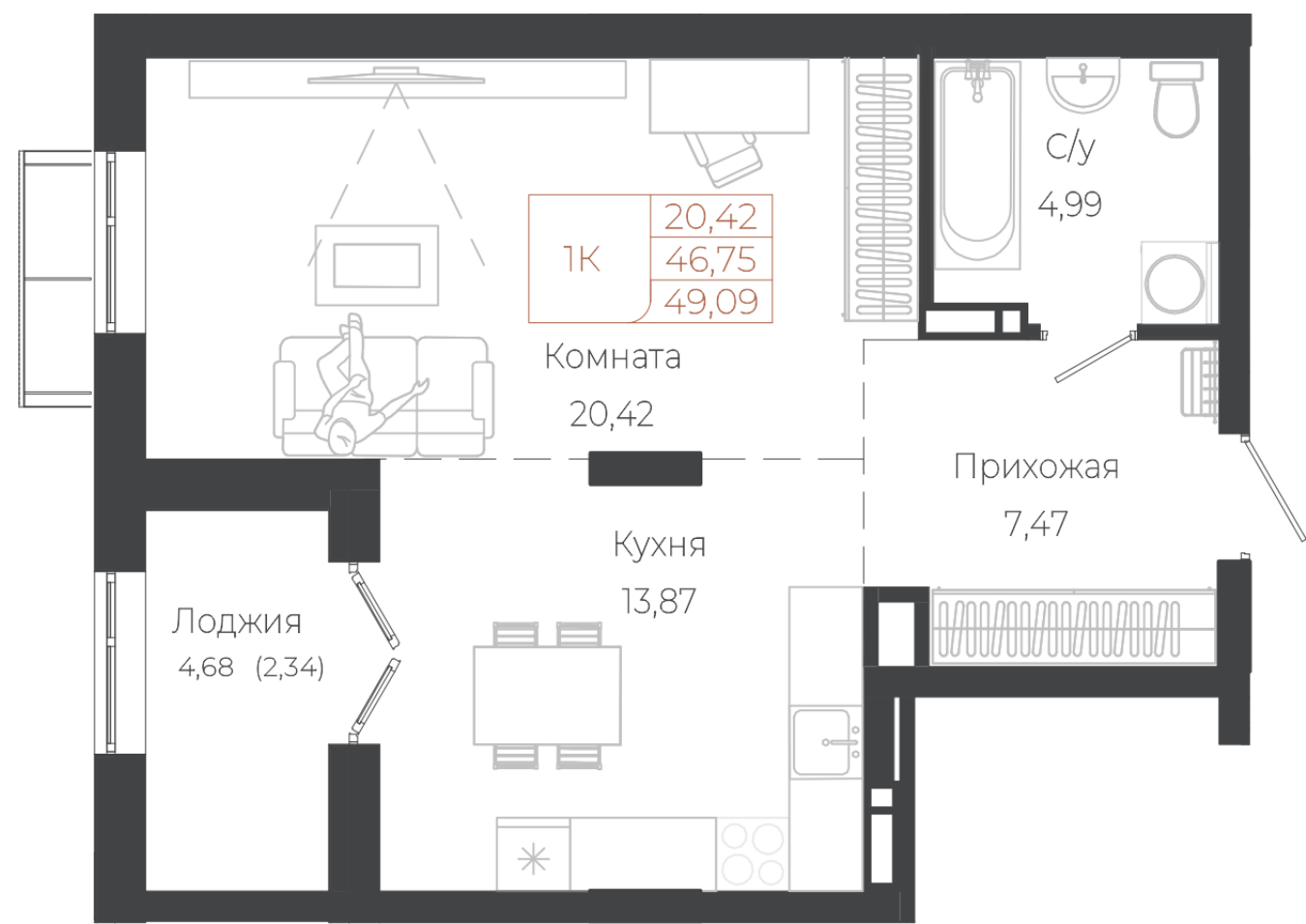
Данные о проекте	
Площадь, кв.м.	38,46
Вход в инвестицию	
Стоимость объекта	9 999 600 Р
Стоимость отделки и мебели	2 499 900 Р
Тариф «Все включено»	
Сдача в аренду	
Арендная ставка «Краткосрочная»	7 700Р
Средняя загрузка	75%
Расход	
Оплата услуг УК	631 706 Р
Коммунальные услуги	Включено
Итого, расход	694 682Р
Прибыль	
Итого, чистая за год	1 411 004Р
Итого, чистая за месяц	117 584 Р
Срок окупаемости	8,9 лет

Расчет доходности

Расчет доходности для 1-комнатной квартиры произведен по текущей средней стоимости

При расчете учитывалась следующая модель загрузки при краткосрочной аренде:

Средняя загрузка – **75%**
Предполагаемая доходность – **10% без учета капитализации**



*без учета налогов

Данные о проекте	
Площадь, кв.м.	49,09
Вход в инвестицию	
Стоимость объекта	12 662 520 Р
Стоимость отделки и мебели	3 190 850 Р
Тариф «Все включено»	
Сдача в аренду	
Арендная ставка «Краткосрочная»	8 900Р
Средняя загрузка	75%
Расход	
Оплата услуг УК	725 673 Р
Коммунальные услуги	Включено
Итого, расход	830 691 Р
Прибыль	
Итого, чистая за год	1 587 949 Р
Итого, чистая за месяц	132 329 Р
Срок окупаемости	10 лет

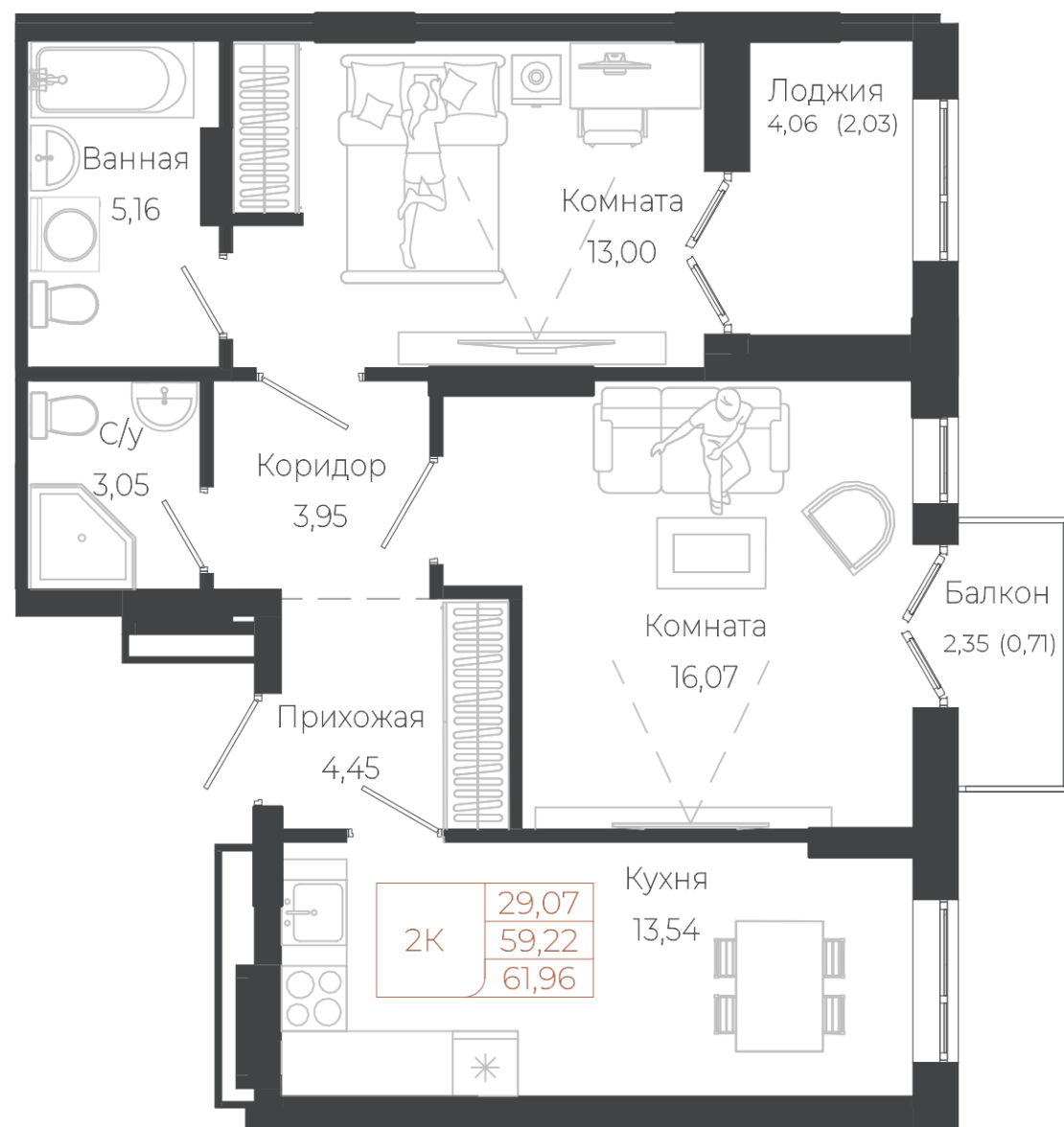
Расчет доходности

Расчет доходности для 2-комнатной квартиры произведен по текущей средней стоимости

При расчете учитывалась следующая модель загрузки при краткосрочной аренде:

Средняя загрузка – **75%**

Предполагаемая доходность – **8,8% без учета капитализации**



*без учета налогов

Данные о проекте	
Площадь, кв.м.	61,96
Вход в инвестицию	
Стоимость объекта	14 746 480 Р
Стоимость отделки и мебели	5 111 700 Р
Тариф «Все включено»	
Сдача в аренду	
Арендная ставка «Краткосрочная»	9 300Р
Средняя загрузка	75%
Расход	
Оплата услуг УК	763 270Р
Коммунальные услуги	Включено
Итого, расход	894 586Р
Прибыль	
Итого, чистая за год	1 649 647Р
Итого, чистая за месяц	137 471Р
Срок окупаемости	11,4 лет