

next >

комплекс апартаментов
на Среднем пр. В.О., д. 87

Отдел продаж: +7 (812) 426-77-00



Отдел продаж: +7 (812) 426-77-00

Комплекс апартаментов «NEXТ» – это новый объект, который будет построен в престижном благополучном квартале исторической части Васильевского острова в пешей доступности от двух станций метро: «Василеостровская» и «Приморская».

Планируемый ввод в эксплуатацию: I кв 2020 года

Общая площадь комплекса: 34 646,11 кв.м

Количество апартаментов: 432 апартамента

Площадь апартаментов: от 26 до 78м²

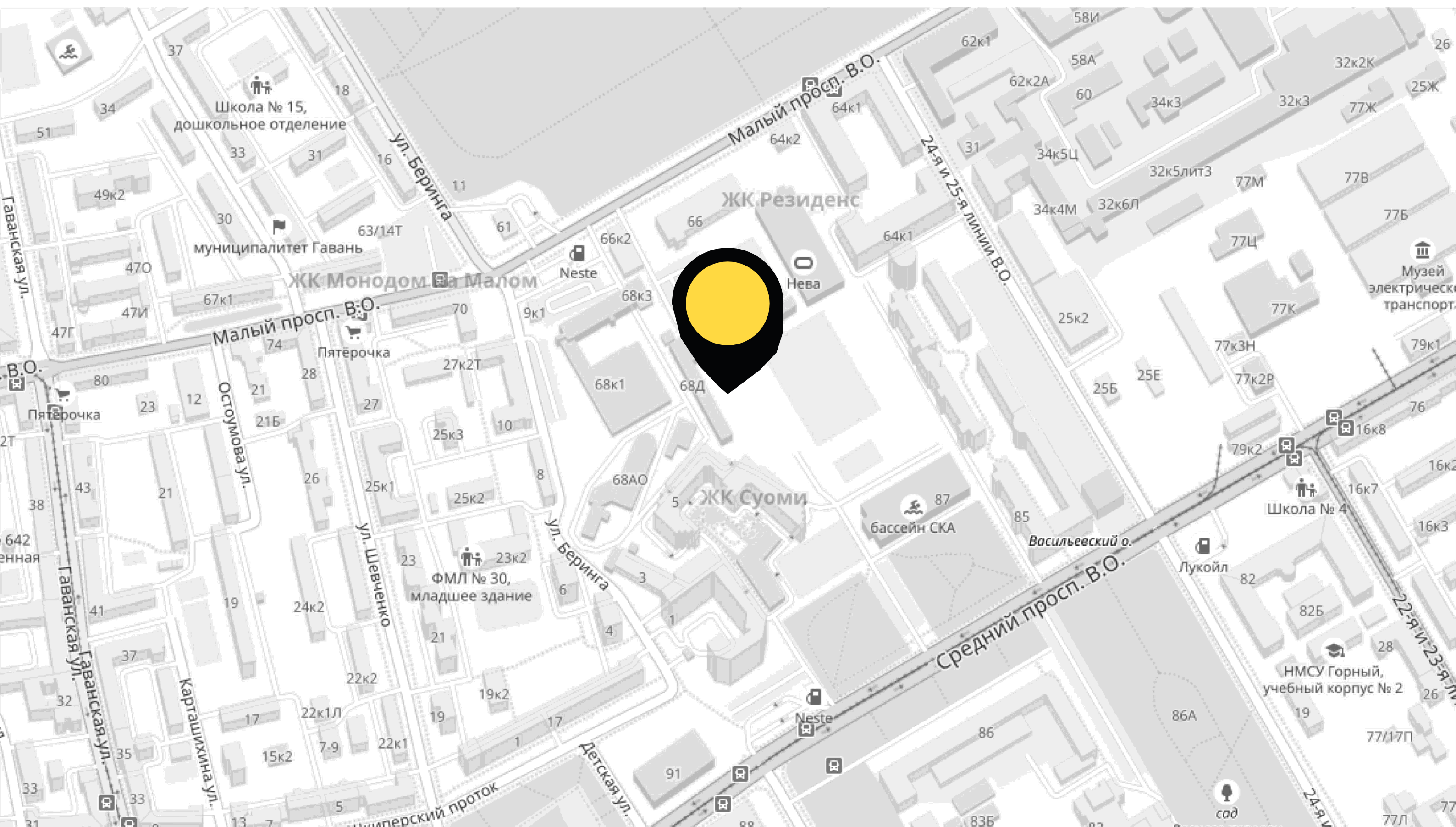
Адрес: Средний проспект В.О., д. 87

Местоположение

Комплекс апартаментов «NEXT» будет возведен внутри благоустроенного квартала в окружении современных жилых домов бизнес-класса. В непосредственной близости располагаются бассейн СКА, спортивный комплекс «Нева», футбольное поле, ледовый каток, в нескольких минутах ходьбы сад "Василеостровец".

В пешеходной доступности располагаются корпуса НМСУ «Горный», Дворец культуры имени С.М. Кирова, школы, лицей, детские дошкольные учреждения.

К 2019 году планируется открытие новой станции метро, которая будет располагаться всего в 700 метрах от возводимого комплекса.



next>

Комплекс апартаментов бизнес-класса

Окружение







О комплексе

432

апартаментов

от 26 до 78 м²

площадь

Всего в комплексе бизнес-класса, состоящем из трех корпусов, разместится 432 апартаментов, площадью от 26 до 78 м². На первом этаже комплекса расположатся коммерческие помещения и входные группы со службой консьержей. На эксплуатируемой кровле стилобата комплекса будут спроектированы прогулочные и зеленые зоны. Из окон верхних этажей будет открываться волшебный вид на перспективу Васильевского острова.

На выбор покупателей будут предложены апартаменты с «белой отделкой» (3 корпус), полной чистовой отделкой (1 корпус), а также с меблировкой (2 корпус).

Комплекс будет управляться профессиональной Управляющей компанией.

Для инвесторов будут предложены специальные доходные программы.



Отдел продаж: +7 (812) 426-77-00



Комплекс апартаментов бизнес-класса

Интерьер входной группы



Отдел продаж: +7 (812) 426-77-00



Технологии строительства

Каркас комплекса будет возводиться из монолитного железобетона, что позволит достичь максимальных прочностных и теплоизоляционных характеристик, а также обеспечит длительный срок эксплуатации зданий.

Фасады комплекса будут вентилируемыми с применением в конструкции керамогранита высокого качества.

Дополнительную выразительность фасадам придаст стекло-алюминиевая система витражного остекления. Особенностью комплекса будет размещение эксплуатируемой кровли

с озеленением над стилобатом. На территории комплекса предусмотрены мероприятия и установка оборудования по обеспечению МГН (без барьерная среда).

В каждом корпусе комплекса NEXT будут установлены грузопассажирские лифты без машинного отделения грузоподъемностью до 1000 кг.

Будет обеспечена возможность подъема лифтов с уровня автостоянки на все этажи здания. В подземном паркинге разместится 80 машино-мест не менее 2,5 x 5,3 м.

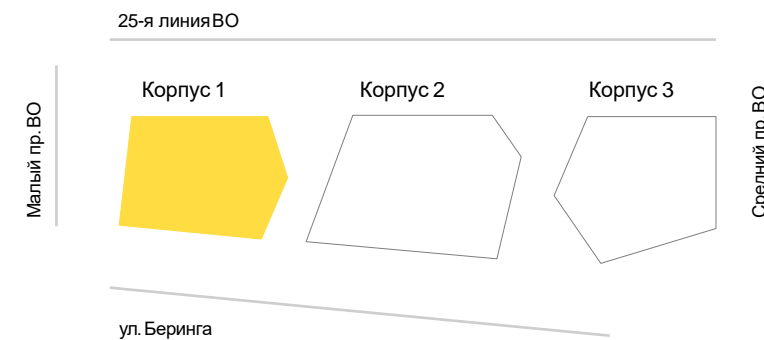
Комплекс будет обеспечен всеми коммуникациями от городских сетей, дополнительно предусмотрена установка станция очистки воды.

Предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция номеров с естественным побуждением.

next

Комплекс апартаментов бизнес-класса

Корпус 1



Здесь предполагаются продажи апартаментов с отделкой и возможностью докупить пакет мебелировки.

Минимальная цена предложения апартамента с полной отделкой (3 этаж) при 100% оплате:

S26,06 м² — 3 387 790 р.

S49,3 м² — 6 162 505 р.

S62,02 м² — 7 755 006 р.

ЦЕНЫ АКТУАЛЬНЫ НА 12.04.2018.

ДЛЯ УТОЧНЕНИЯ ЦЕНЫ

ЗВОНИТЕ

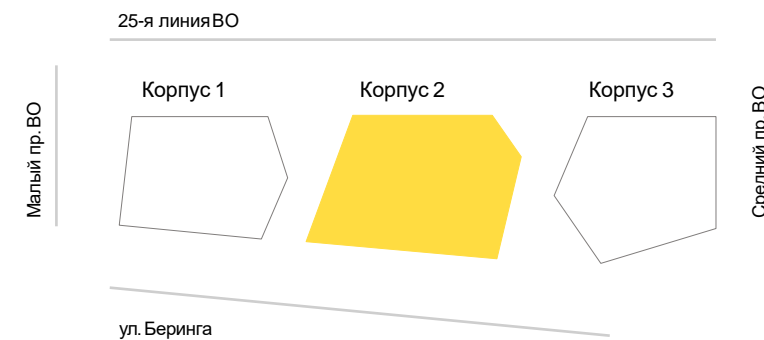
ПО ТЕЛ. +7 (812) 426-77-00





Комплекс апартаментов бизнес-класса

Корпус 2



Расположен в середине ансамбля.
Здесь предполагается
размещение апарт-отеля.

Апартаменты будут предлагаться
с отделкой и меблировкой.
Апартаменты будут управляться
профессиональной УК
и будут включены
в программу доходности.

Минимальная цена предложения
апартаментов с полной отделкой
и мебелью (3 этаж)
при 100% оплате:
S26,06 м² — 3 387 790 р.
+ меблировка (от 400 000 р.)

ЦЕНЫ АКТУАЛЬНЫ НА
12.04.2018.

ДЛЯ УТОЧНЕНИЯ ЦЕНЫ
ЗВОНИТЕ

ПО ТЕЛ. +7 (812) 426-77-00





Комплекс апартаментов бизнес-класса

Вариант дизайна и отделки апартаментов

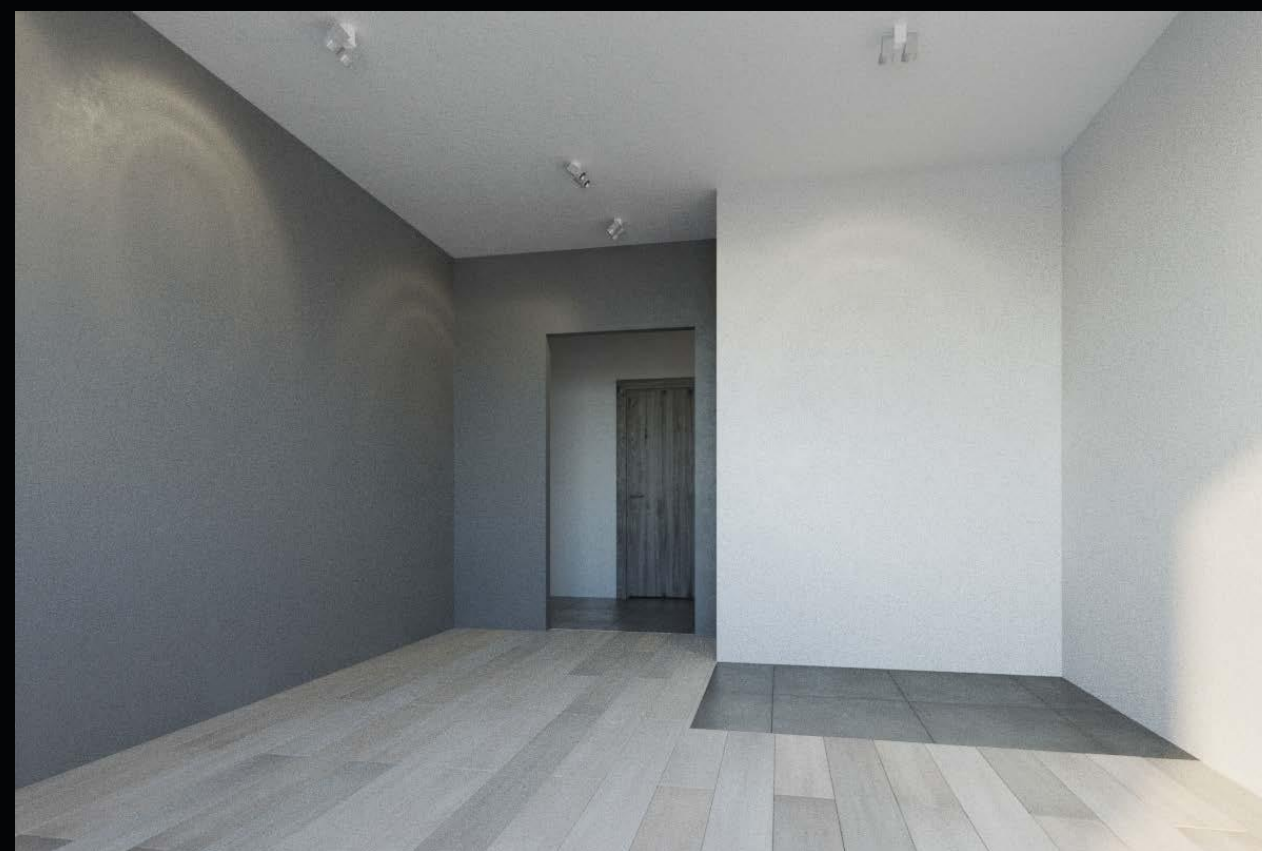
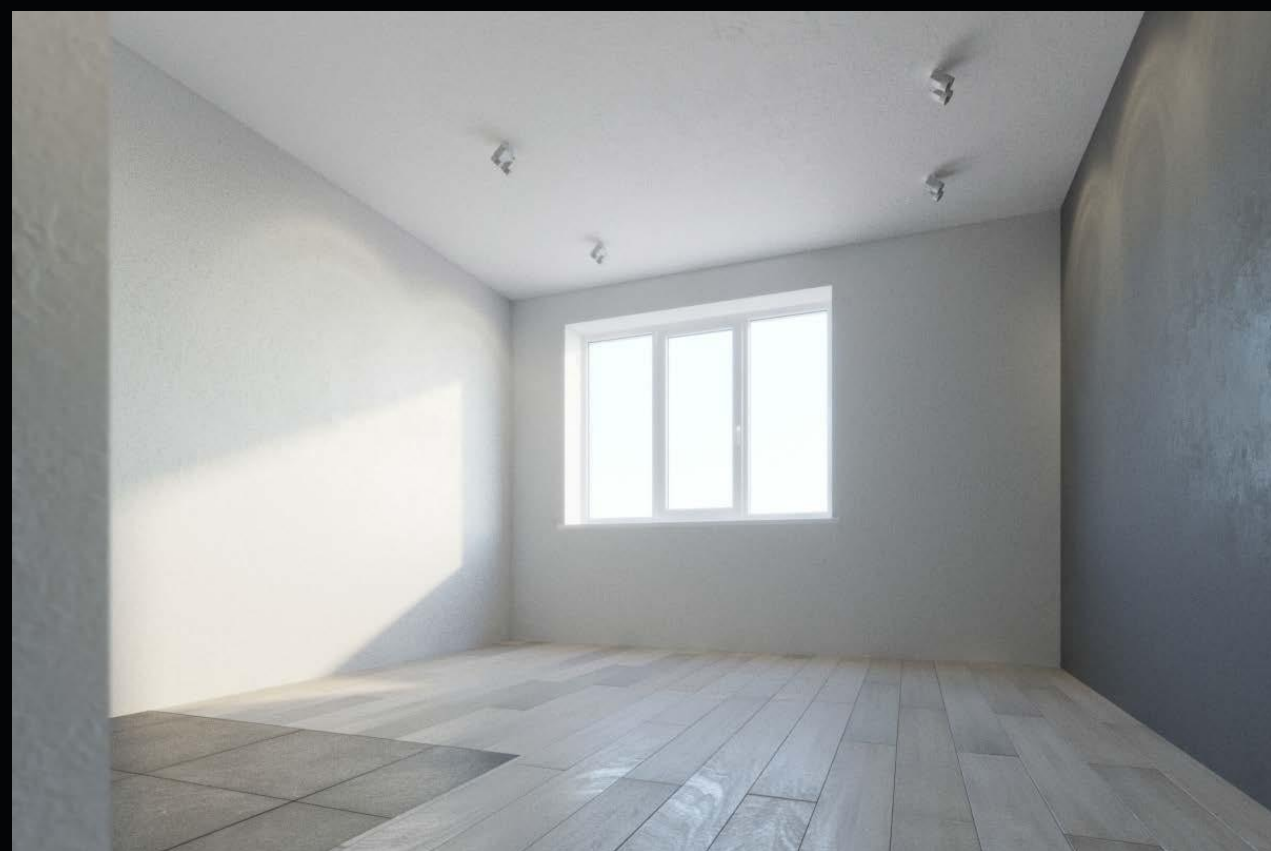
ТИП 1
площадь 26,06 м²



Отдел продаж: +7 (812) 426-77-00









Вариант дизайна и отделки апартаментов

ТИП 2,
площадь 26,06 м²

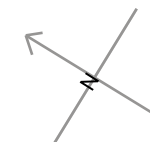












S74,94 m² — 9 367 507 p.

ПО ТЕЛ. +7 (812) 426-77-00

Отделка

Стоимость чистовой отделки принята из расчета 8 000 рублей за м²
Стоимость и комплектность мебели определяется.

| | Белая отделка | Чистовая отделка |
|--------------------------|--|---|
| Пол в комнатах, кухне | Звукоизоляция (10мм), ЦПС. | Звукоизоляция (10мм), ЦПС, финишное покрытие — Пол ламинат повышенной износостойкости. В районе кухни- плитка напольная. Установка плинтуса пластикового с кабель-каналом. Устройство порожков (примыкание плитка-ламинат). |
| Пол в сан.узлах | Звукоизоляция (10мм), ЦПС. Гидроизоляция примыкания пола к стене, гидроизоляция пола. | Звукоизоляция (10мм), ЦПС. Гидроизоляция примыкания пола к стене, гидроизоляция пола. Плитка керамическая. |
| Потолок | Шпаклевка потолков, выравнивание под покраску. | Шпаклевка потолков, выравнивание под покраску. Окраска потолков водоэмульсионной краской, оформление потолочным карнизом. В санузлах подвесной потолок из ГКЛ, окрашенный матовой влагостойкой краской с установкой светильников. |
| Стены сан-узлы | Установка вент. решеток, подготовка стен к покраске, нанесение слоя шпаклевки поверх штукатурки. | Установка вент. решеток, подготовка стен к покраске, нанесение слоя шпаклевки поверх штукатурки. В санузлах и в ванной комнате стены выкладываются керамической плиткой. |
| Стены комн, кух, коридор | Установка вент. решеток. Подготовка стен к покраске, нанесение слоя шпаклевки поверх штукатурки. | Установка вент. решеток. Подготовка стен, нанесение слоя шпаклевки поверх штукатурки. Финишное покрытие- обои под покраску с окрашиванием, покраска. Установка подоконников. |
| Сантехника | Установка индивидуальных приборов учета расхода воды. | Установка индивидуальных приборов учета расхода воды. Установка раковины, ванны со смесителями. Установка унитаза. |
| Входная дверь | Металлическая с замком. | Металлическая с замком. |
| Двери межкомнатные | Отсутствуют. | Межкомнатные двери с дверным полотном, фурнитура. Установка порожков. |
| Окна | Окна и балконные двери из алюминиевого профиля, двухкамерный стеклопакет с микропроветриванием. | Окна и балконные двери из алюминиевого профиля, двухкамерный стеклопакет с микро-проветриванием. Установка подоконников, обработка откосов. |
| Электрика | Согласно Проектной документации выполнена разводка сетей от электрического щита апартамента до точек подключения оконечных устройств. Оконечные устройства не устанавливаются. Предусмотрена установка прибора учета электроэнергии. | Согласно Проектной документации выполнена разводка сетей от электрического щита апартамента до точек подключения оконечных устройств. Предусмотрена установка прибора учета электроэнергии. Установка электроплиты и вытяжки. Установка светильников. |

Условия приобретения

Продажа апартаментов осуществляется в соответствии с 214-ФЗ.



Предусмотрены следующие виды оплаты:

1. При единовременной оплате стоимости апартамента или коммерческого помещения предоставляется скидка в размере 10% от базовой цены предложения (кроме пакета мебелировки)
2. Возможна рассрочка до 30 месяцев, но не позднее 31.12.2019 года. Первый взнос не менее 30%.
3. При оплате в рассрочку до 12 месяцев, на первый взнос предоставляется скидка 5% (кроме пакета мебелировки). Первый взнос не менее 40%.
4. Ипотека от банков-партнеров: первый взнос от 10%. Содействие в получении одобрения. При приобретении апартамента с ипотекой банка, покупателям предоставляется скидка 10% от базовой цены предложения (кроме мебели).

АО «СМПБанк»

Лицензия на
осуществление
банковской деятельности
№ 3368 от 16 декабря
2014 года



Программа доходности

Предусмотрена для апартаментов, приобретаемых с отделкой и меблировкой. Предполагается передача апартаментов в управление УК.
При этом предлагается два варианта программ с гарантированными постоянными выплатами инвестору.

Вариант 1. Программа доходности при сдаче в краткосрочную аренду (посуточно)

| 1-й год эксплуатации (2020 год) | | | | | | | | |
|---|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| | Studio | | Studio+ | | Comfort | | Family | |
| Площадь апартаментов, кв.м. | 26,09 | | 33,03 | | 55,00 | | 69,21 | |
| Стоимость апартаментов всего, руб.* | 3 609 070 | | 4 406 260 | | 7 161 310 | | 8 766 778 | |
| Средний ДОХОД (1 месяц/год) | 38 977 | 467 728 | 43 308 | 519 698 | 60 631 | 727 577 | 74 243 | 890 910 |
| Средний РАСХОД (1 месяц/год) | 10 992 | 131 900 | 12 548 | 150 581 | 18 199 | 218 392 | 22 536 | 270 427 |
| Вознаграждение УК (15%), руб./мес. | 5 847 | 70 159 | 6 496 | 77 955 | 9 095 | 109 136 | 11 136 | 133 637 |
| Он-лайн бронирование (5%) | 1 949 | 23 386 | 2 165 | 25 985 | 3 032 | 36 379 | 3 712 | 44 546 |
| Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: ** | 3 196 | 38 355 | 3 887 | 46 642 | 6 073 | 72 877 | 7 687 | 92 245 |
| - Членские взносы в кооператив, руб./мес. (по факту квартплата из расчета 96 руб./м²) | 2 596 | 31 155 | 3 287 | 39 442 | 5 473 | 65 677 | 6 887 | 82 645 |
| - Электричество, руб/мес. | | | | | | | | |
| - Тепловая энергия, руб/мес | 600 | 7200 | 600 | 7200 | 600 | 7200 | 800 | 9600 |
| - Вода, руб/мес. | | | | | | | | |
| - Интернет, TV | | | | | | | | |
| Прибыль до уплаты налогов | 27 986 | 335 828 | 30 760 | 369 116 | 42 432 | 509 185 | 51 707 | 620 483 |
| Прибыль после уплаты налогов | 24 348 | 292 170 | 26 761 | 321 131 | 36 916 | 442 991 | 44 985 | 539 820 |
| Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (до налога) | | 9,30 | | 8,40 | | 7,10 | | 7,08 |
| Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (после налога) | | 8,10 | | 7,30 | | 6,20 | | 6,16 |

** электричество, вода, интернет оплачиваются по факту расхода.



Программа доходности

Предусмотрена для апартаментов, приобретаемых с отделкой и меблировкой. Предполагается передача апартаментов в управление УК.
При этом предлагается два варианта программ с гарантированными постоянными выплатами инвестору.

Вариант 2. Программа доходности при сдаче в долгосрочную аренду (от 1месяца)

| 1-й год эксплуатации (2020 г.) | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| | Studio | | Studio+ | | Comfort | | Family | |
| Площадь апартаментов, кв.м | 26,09 | | 33,03 | | 55,00 | | 69,21 | |
| Стоимость апартаментов всего, руб.* | 3 609 070 | | 4 406 260 | | 7 161 310 | | 8 766 778 | |
| Средний ДОХОД (1 месяц/год) | 30 000 | 360 000 | 37 000 | 444 000 | 50 000 | 600 000 | 60 000 | 720 000 |
| Средний РАСХОД (1 месяц/год) | 6 196 | 74 355 | 7 587 | 91 042 | 11 073 | 132 877 | 13 687 | 164 245 |
| Вознаграждение УК (10%), руб./мес. | 3 000 | 36 000 | 3 700 | 44 400 | 5 000 | 60 000 | 6 000 | 72 000 |
| Расходы на содержание, руб./мес., в том числе: ** | 3 196 | 38 355 | 3 887 | 46 642 | 6 073 | 72 877 | 7 687 | 92 245 |
| - Членские взносы в кооператив, руб./мес. (по факту квартплата из расчета 96 руб./м²) | 2 596 | 31 155 | 3 287 | 39 442 | 5 473 | 65 677 | 6 887 | 82 645 |
| - Электричество, руб/мес. | | | | | | | | |
| - Тепловая энергия, руб/мес | 600 | 7200 | 600 | 7200 | 600 | 7200 | 800 | 9 600 |
| - Вода, руб/мес. | | | | | | | | |
| - Интернет, TV | | | | | | | | |
| Прибыль до уплаты налогов | 23 804 | 285 645 | 29 413 | 352 958 | 38 927 | 467 123 | 46 313 | 555 755 |
| Прибыль после уплаты налогов | 20 709 | 248 512 | 25 589 | 307 074 | 33 866 | 406 397 | 40 292 | 483 507 |
| Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (до налога) | | 7,90 | | 8,00 | | 6,50 | | 6,34 |
| Доходность, % годовых к стоимости апартаментов (после налога) | | 6,90 | | 7,0 | | 5,70 | | 5,52 |

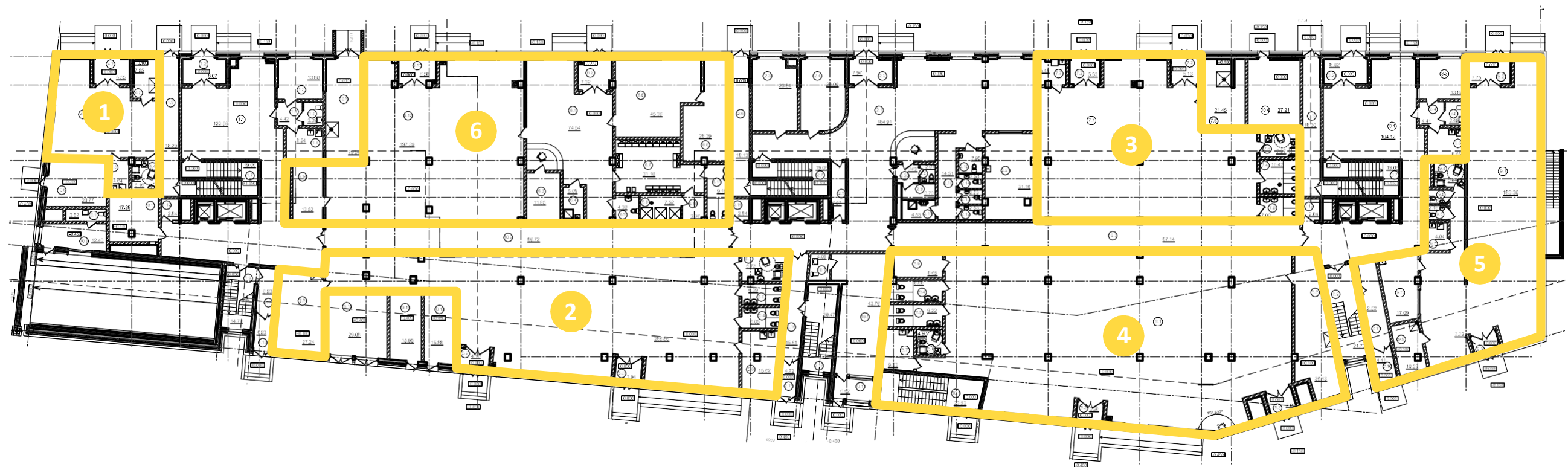
** электричество, вода, интернет оплачиваются по факту расхода.

Сравнительный анализ предложения в локальной зоне

В настоящее время квартал, ограниченный Малым и Средним проспектами, а также улицей Беринга и 24-25 линиями, заканчивает свое формирование.

| Проект | Кол-во квартир | Общая площадь, м² | Класс | Ввод в эксплуатацию | Цена м²/руб. с отделкой | Цена м²/руб. с белой отделкой/без отделки |
|-----------------|----------------|-------------------|---------|---------------------|-------------------------|---|
| Новая История | 482 | 80 500 | Бизнес+ | 2011 | 220–280 тыс.руб. | 186–200 тыс. руб. от 60 м²/черновая |
| The Residence | 435 | 31 000 | Бизнес | 2016 | | 130–170 тыс. руб. от 40м²/черновая |
| Suomi | 360 | 22 000 | Бизнес | 2015 | 198–240 тыс.руб. | 140–170 тыс. руб. от 41 м²/белая |
| Loft на Среднем | 103 | 5 671 | Бизнес | 4 квартал 2018 | 160–180 тыс. руб. | 130–150 тыс. руб. от 46 м²/белая |
| Монодом | 194 | 9 355 | Бизнес | 1квартал 2019 | | 115–130тыс. руб./черновая |

Коммерция в NEXT



Предлагаем Вашему вниманию помещения на 1этаже многофункционального комплекса NEXT. Все помещения, кроме помещения №1, имеют по два отдельных входа.

Помещения 3, 4, 5 отведены для размещения торговых помещений и кафе, совокупная площадь 1010,08м²

- 1 В продаже помещение №1 площадью 85,09 м² предполагаемое назначение «Салон красоты». Цена предложения 12900 000рублей.
- 2 В продаже помещение №2 площадью 358,94 м² стоимостью 150 000рублей за кв.м. Цена предложения 50 000 000 рублей.
- 6 В продаже помещение №6 площадью 446,11 м² Цена предложения 65 000 000рублей.

Спасибо за внимание!

Узнать подробную информацию о проекте, ознакомиться
с условиями приобретения и получить ответы на все
вопросы вы можете по телефону:
+7 (812) 426-77-00

next>

комплекс апартаментов
бизнес-класса