

next >

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



Комплекс апартаментов «NEXT» – 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

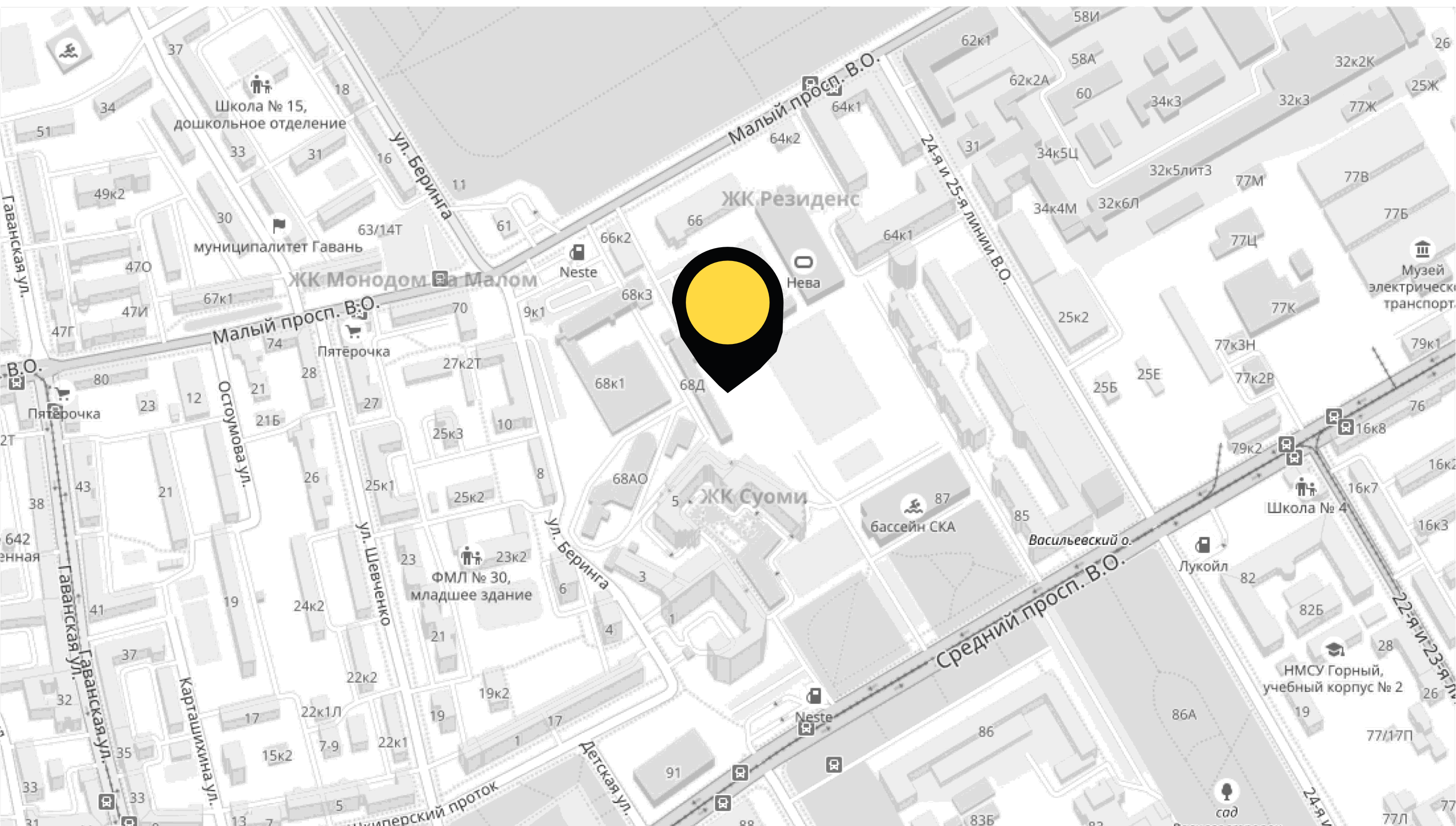
Комплекс апартаментов «NEXT» будет возведен внутри благоустроенного квартала в окружении современных жилых домов бизнес-класса. В непосредственной близости располагаются бассейн СКА, спортивный комплекс «Нева», футбольное поле, ледовый каток, в нескольких минутах ходьбы сад "Василеостровец".

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.



Комплекс апартаментов бизнес-класса



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.



next>

Комплекс апартаментов бизнес-класса

Интерьер входной группы





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.

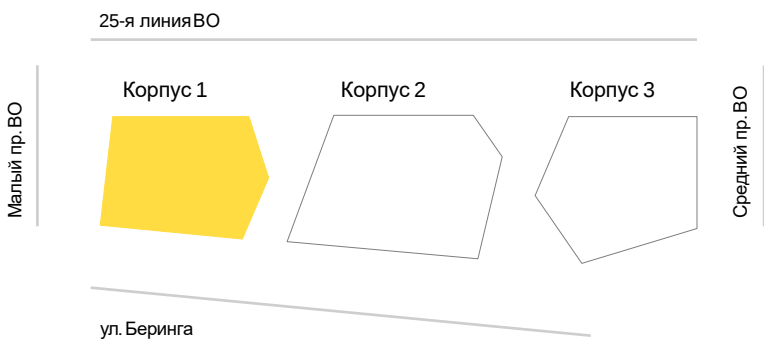
Комплекс будет обеспечен всеми коммуникациями от городских сетей, дополнительно предусмотрена установка станция очистки воды.

Предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция номеров с естественным побуждением.



Комплекс апартаментов бизнес-класса

Корпус 1



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

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

S26,06 м² — 3 205 380 р.

S49,3 м² — 5 817 400 р.

S62,02 м² — 7 630 920 р.



Минимальная цена предложения
апартаментов с полной отделкой
и мебелью (3 этаж)
при 100% оплате:
\$26,06 м² — 3 209 070 р.
+ меблировка (от 400 000 р.)

next>

Комплекс апартаментов бизнес-класса

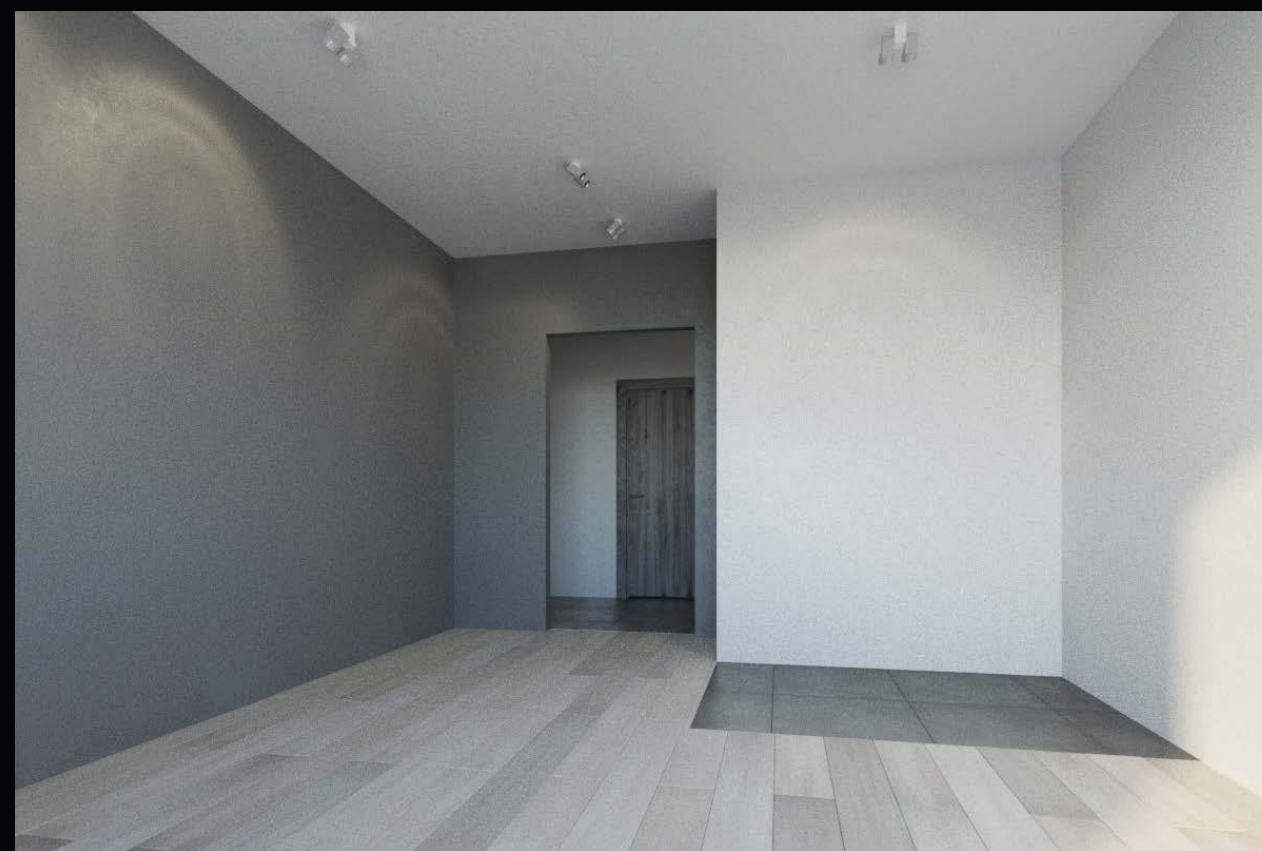
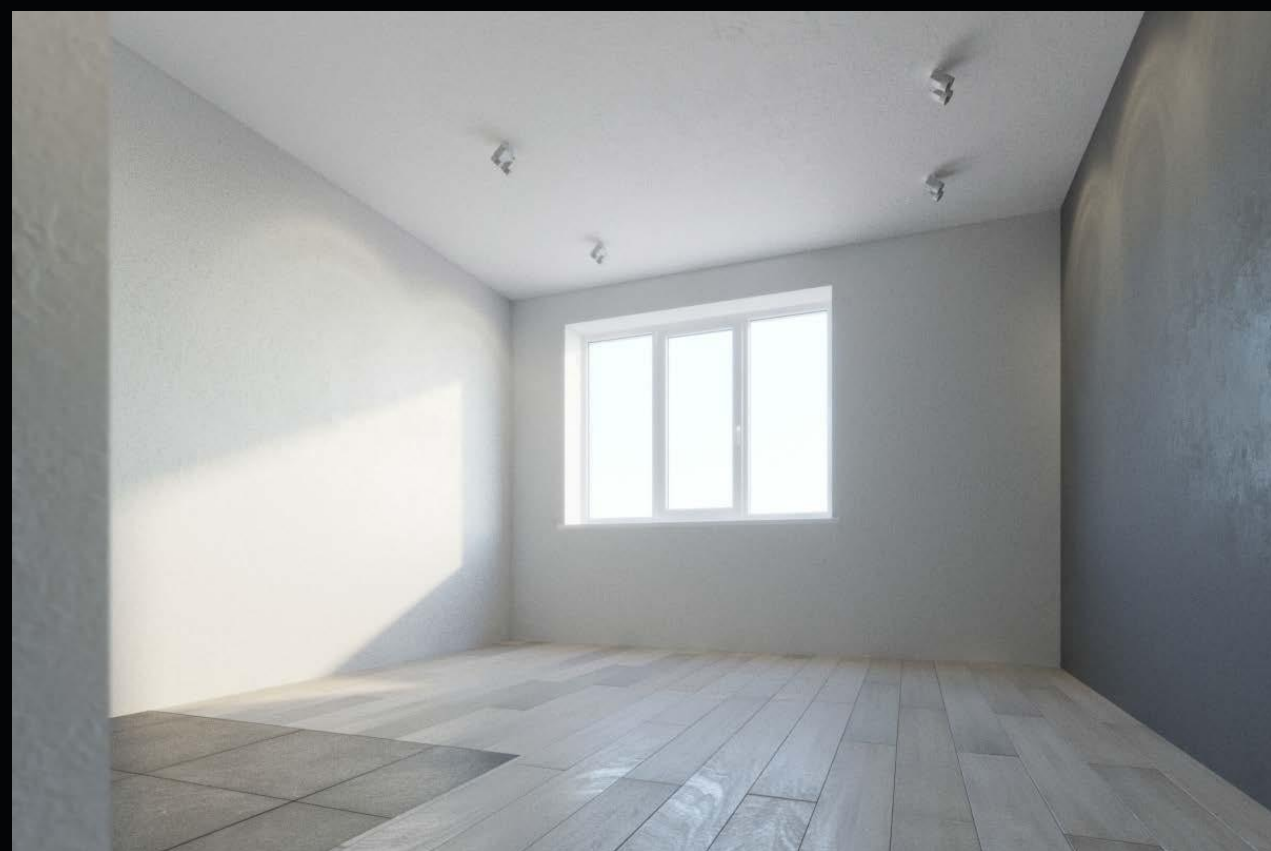
Вариант дизайна и отделки апартаментов

ТИП 1
площадь 26,06 м²











next>

Комплекс апартаментов бизнес-класса

Вариант дизайна и отделки апартаментов

ТИП 2,
площадь 26,06 м²





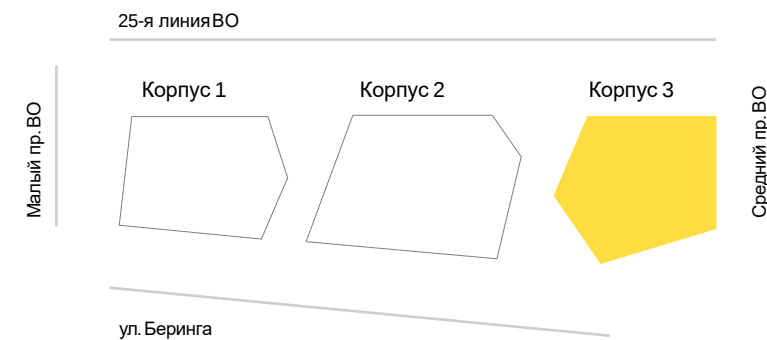






Комплекс апартаментов бизнес-класса

Корпус 3



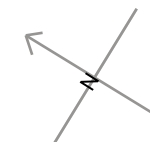
Здесь будут апартаменты
с «белой» отделкой.

Минимальная цена предложения апартаментов с белой отделкой (3 этаж) при 100% оплате:

S25,24 M² —2 902 600p.

S51,39 M²—5 652 900p.

S74,94 m² — 8 243 400 p.



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

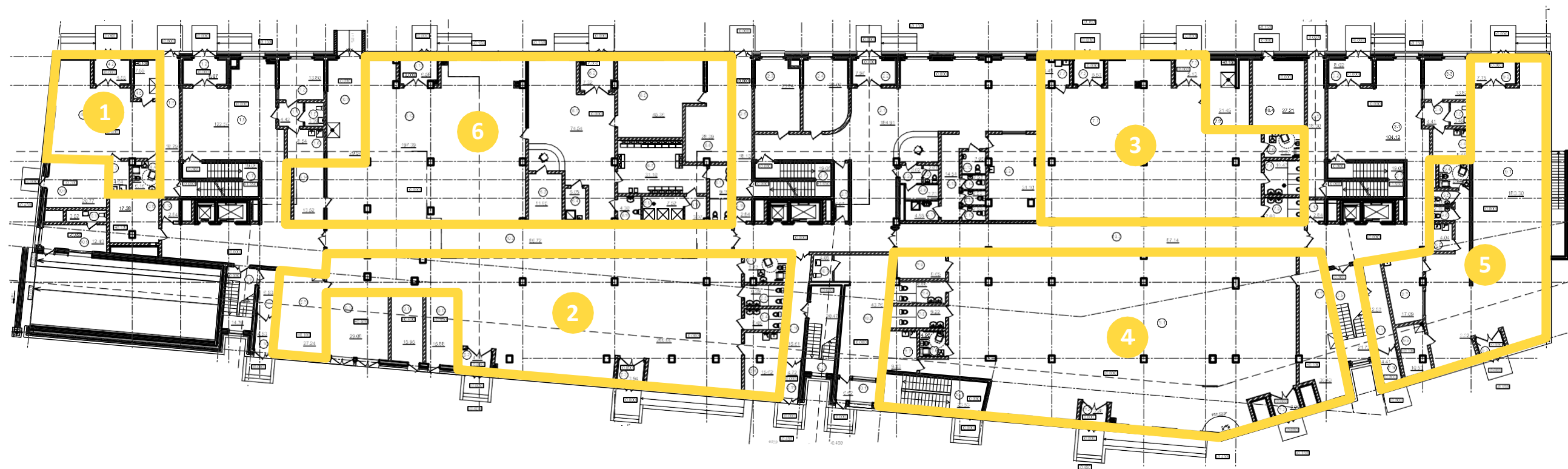
** электричество, вода, интернет оплачиваются по факту расхода.

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 40 м²/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		115–130 тыс. 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 12 900 000 рублей.
- 2 В продаже помещение №2 площадью 358,94 м² стоимостью 150 000 рублей за кв.м. Цена предложения 50 000 000 рублей.
- 6 В продаже помещение №6 площадью 446,11 м² Цена предложения 65 000 000 рублей.

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

или на сайте: <http://jk-next.ru/>

next >

комплекс апартаментов
бизнес-класса