

Гагра, республика Абхазия

ПРЕМИАЛЬНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

В 80 метрах от пляжа



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ АБХАЗИИ

AQUA RESIDENCE – это ультрасовременная и концептуальная доходная недвижимость на первой береговой линии в городе Гагра

- 52 гостиничных номера
- 57 м² и 95 м² площадь номеров
- 2 квартал 2025 года – срок сдачи объекта
- от 15 млн. рублей стоимость номера

ВЕДЁТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ УСПЕХА

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Первая береговая линия. Аэропорт Сочи расположен в 35 минутах езды на автомобиле. Для граждан России въезд в республику Абхазия свободный, не требуется загранпаспорт и виза.

МЕНЕДЖМЕНТ

Высокий уровень загрузки гостиничных номеров и безукоризненный сервис обеспечивает управляющая компания отеля Aquamarin Family Club Gagra, рейтинг на международной площадке Booking.com — 9.2, средние годовые показатели заселения – более 70%.

ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Гостиничные номера Aqua Residence отвечают требованиям международных стандартов гостиничного бизнеса: беспороговые звукоизоляционные двери с электронным доступом, шумоизоляция, панорамное остекление Alutech, профессиональная гостиничная мебель и сантехника. Круглосуточное видеонаблюдение и современные противопожарные системы. В случае перебоев городского электро- и водоснабжения, в комплексе Aqua Residence предусмотрены собственные резервные системы подачи электроэнергии и воды.

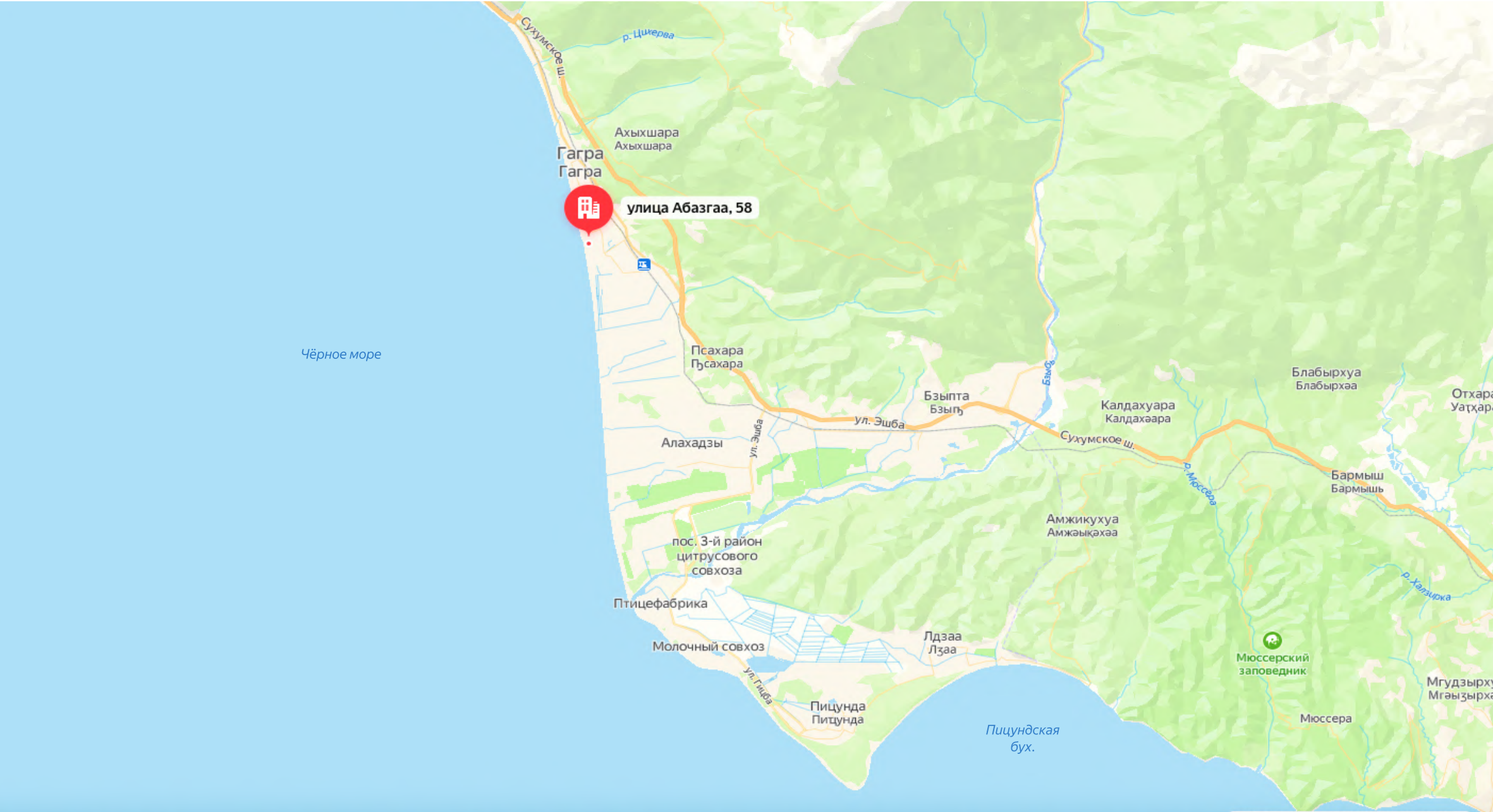
АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Здание гостиничного комплекса Aqua Residence спроектировано архитектурным бюро SKET.CH ARCHITECTURAL STUDIO. Панорамное остекление, роскошные террасы — в разработке дизайна продумана каждая деталь. Из номеров открывается живописный вид на горы и гагрскую бухту. Авторский проект основан на самых свежих тенденциях в дизайне интерьеров, а для его воплощения используются современные и экологичные материалы.



Самое **лучшее** время инвестировать — вчера. Можно начать и **сегодня**. Чем **раньше** вы начнете инвестировать, тем **лучше**

— **Уоррен Баффетт**
американский предприниматель и крупнейший в мире инвестор



ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

■ Детский клуб на первом этаже

■ Ресторан и бьюти-студия на первом этаже комплекса

■ Собственная прачечная и химчистка

■ Круглосуточный ресепшен в центральном холле

■ Охрана и видеонаблюдение, высокоскоростной интернет

■ Водная серф-станция с прокатом сурфбордов, катамаранов и гидроциклов

■ Собственный оборудованный пляж

■ Наземный паркинг

■ Инфинити-бассейн на крыше, бар, зона СПА с гидромассажной ванной, римскими термами и финской сауной



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA

ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Гостиничные номера имеют статус коммерческой недвижимости, согласно законодательству Республики Абхазия, это позволяет иностранным гражданам приобретать их по договору купли-продажи и получать Свидетельство о собственности в БТИ города Гагра. Сделка регистрируется нотариально, государственный нотариальный сбор составит от 2% до 4% от стоимости номера в зависимости от гражданства Покупателя.

ГОСТИНИЧНЫЕ НОМЕРА СДАЮТСЯ ПОД КЛЮЧ

Гостиничные номера апартаментного типа будут переданы Инвестору с полным ремонтом, оборудованными и готовыми к получению дохода от сдачи. При этом Инвестор может проживать в своём номере до 30 дней в году, заранее определив даты с УК. Доход от аренды в данный период не начисляется.

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ЧИСТЫЙ СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА

Прогнозируемая доходность от сдачи в аренду гостиничных номеров от 8% до 15% годовых. Максимальная выгода предусмотрена при инвестировании на ранних этапах строительства.

Кроме того, в условиях роста цен на недвижимость в Республике Абхазия, потенциальная доходность будет так же расти.

СПРАВЕДЛИВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДОВ

Получаемые доходы от аренды номеров распределяются между всеми собственниками, с учетом одинакового типа номеров. Таким образом, нет споров о том, что при сдаче кто-то из собственников имеет преимущество при заселении гостей и по величине дохода. Доход от сдачи гостиничных номеров распределяется в соотношении 40% (УК AQUAMARINE) / 60% (собственник).

ЧИСТЫЙ СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА СОСТАВИТ:

2-к. номер «Делюкс горы» – 145 379 руб.
2-к. номер «Делюкс море» – 172 392 руб.
3-к. номер «Люкс море» – 275 314 руб.



СПРАВЕДЛИВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДОВ

Пример распределения доходов между собственниками:
10 Инвесторов владеют 10 двухкомнатными
гостиничными номерами «Делюкс Море». Средняя цена
за сутки составила 20 000 рублей. Загрузка номеров
составила 90% за месяц. В месяце 30 дней.

Тогда:
Валовый доход от сдачи 10 гостиничных номеров составил
5 400 000 рублей. Каждый из 10 Собственников получает
по 540 000 рублей.

ИЗ ДАННОГО ДОХОДА КАЖДЫЙ СОБСТВЕННИК ВЫПЛАЧИВАЕТ:

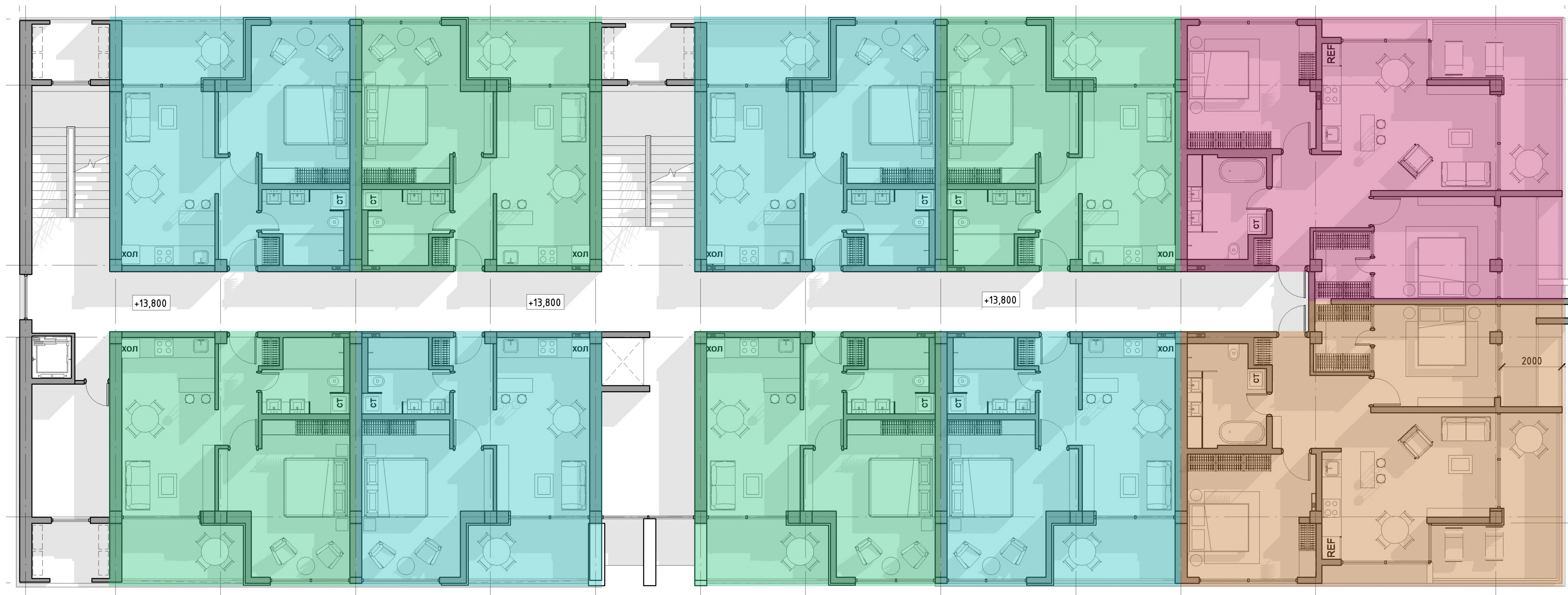
- 216 000 рублей – вознаграждение Управляющей
Компании (40% от валового дохода)
- 8 550 рублей – коммунальные и эксплуатационные
расходы (примерно 150 руб. за м²/месяц)
- 30 585 рублей – 10 % налог на доходы физических лиц
при сдаче коммерческой недвижимости в аренду
(уплачивается Управляющей Компанией в бюджет
Республики Абхазия в качестве налогового агента)

ИТОГО ЧИСТЫЙ ДОХОД СОБСТВЕННИКА СОСТАВИТ 284 865 РУБЛЕЙ

	Площадь общая в м²	Средняя цена ADR (год)	Загрузка % Occurancy	Доход в год Rev Par	Вознаграждение УК 40%	Эксплуатационные расходы в год	Налог на доход ФНС РА 10%	Итого доход инвестора в год, руб
«Делюкс горы» 2-комн	57	16 383	65%	3 886 850	1 554 740	104 400	222 771	2 004 939
«Делюкс море» 2-комн	57	19 275	65%	4 573 100	1 829 240	104 400	263 946	2 375 514
«Люкс море» 3-комн	95	28 013	65%	6 646 073	2 658 429	104 400	388 324	3 494 919



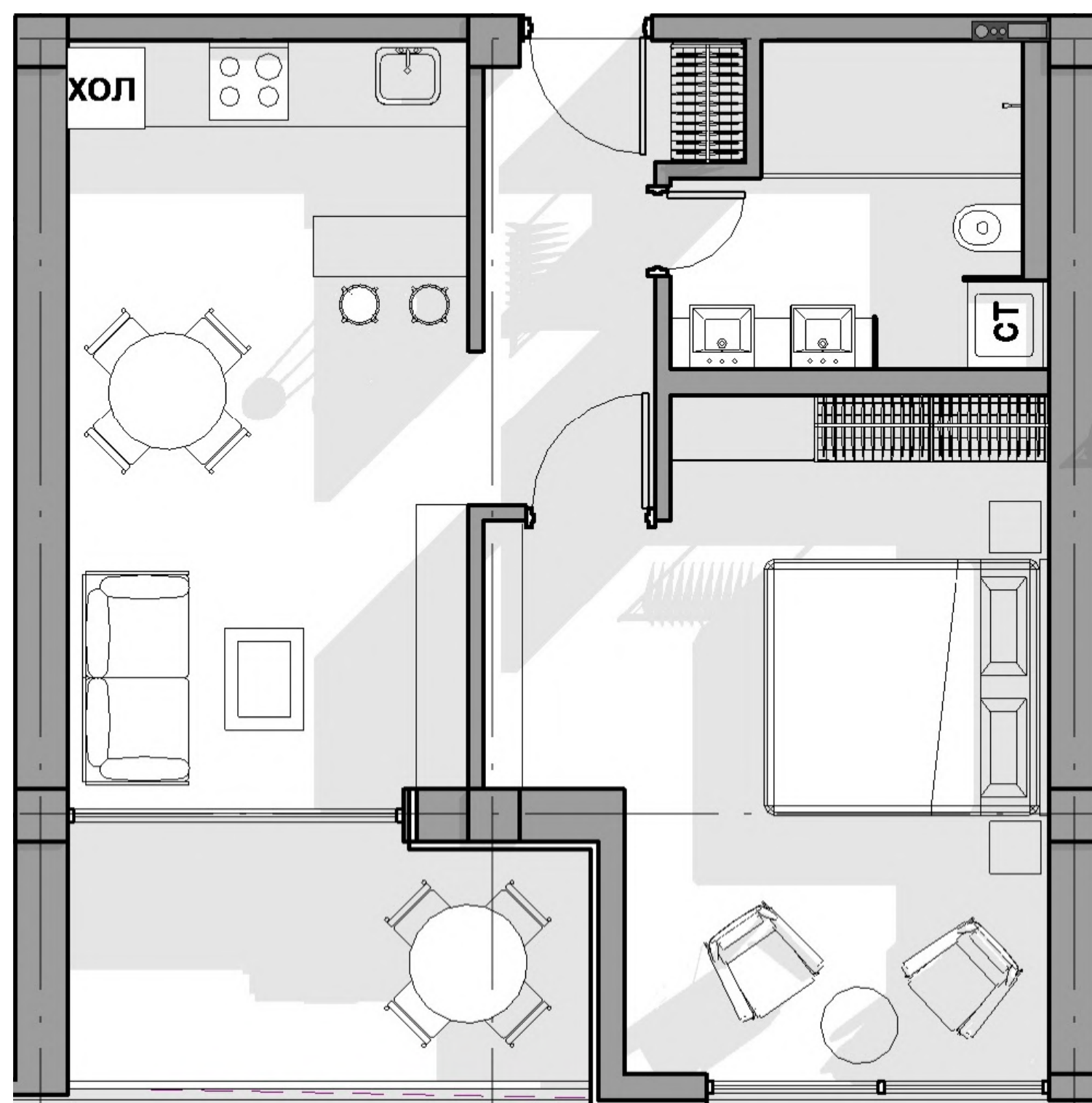
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ АПАРТАМЕНТНОГО ТИПА



2-комнатные номера
площадью 57 м²

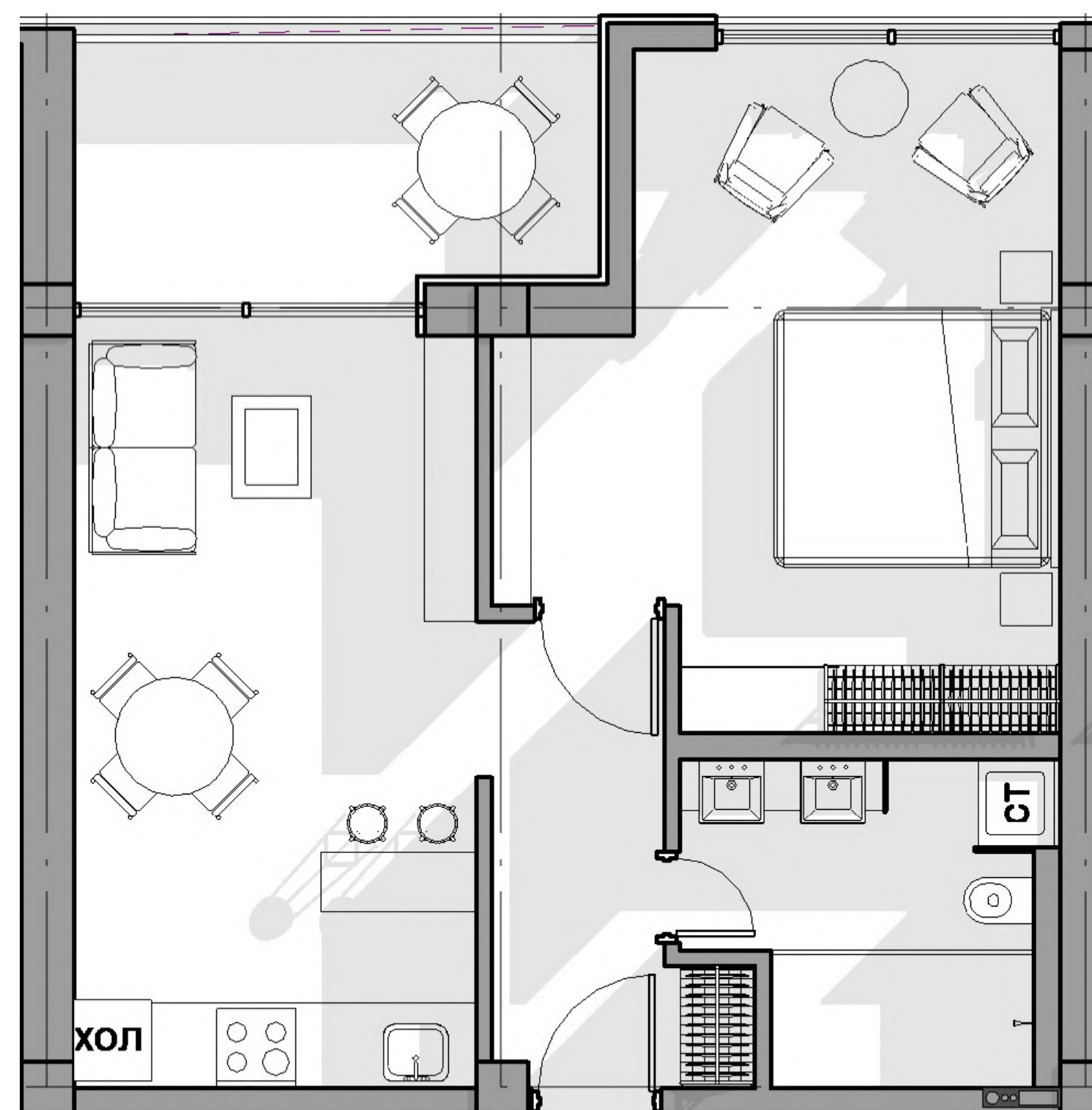
3-комнатные номера
площадью 95 м²

2-КОМНАТНЫЙ НОМЕР С ВИДОМ НА ГОРЫ ИЛИ МОРЕ – 57 М²



Вид на горы

- Спальня – 19.2 м²
- Кухня-гостиная – 18 м²
- Холл – 5.5 м²
- Санузел – 6 м²
- Терраса – 8.2 м²

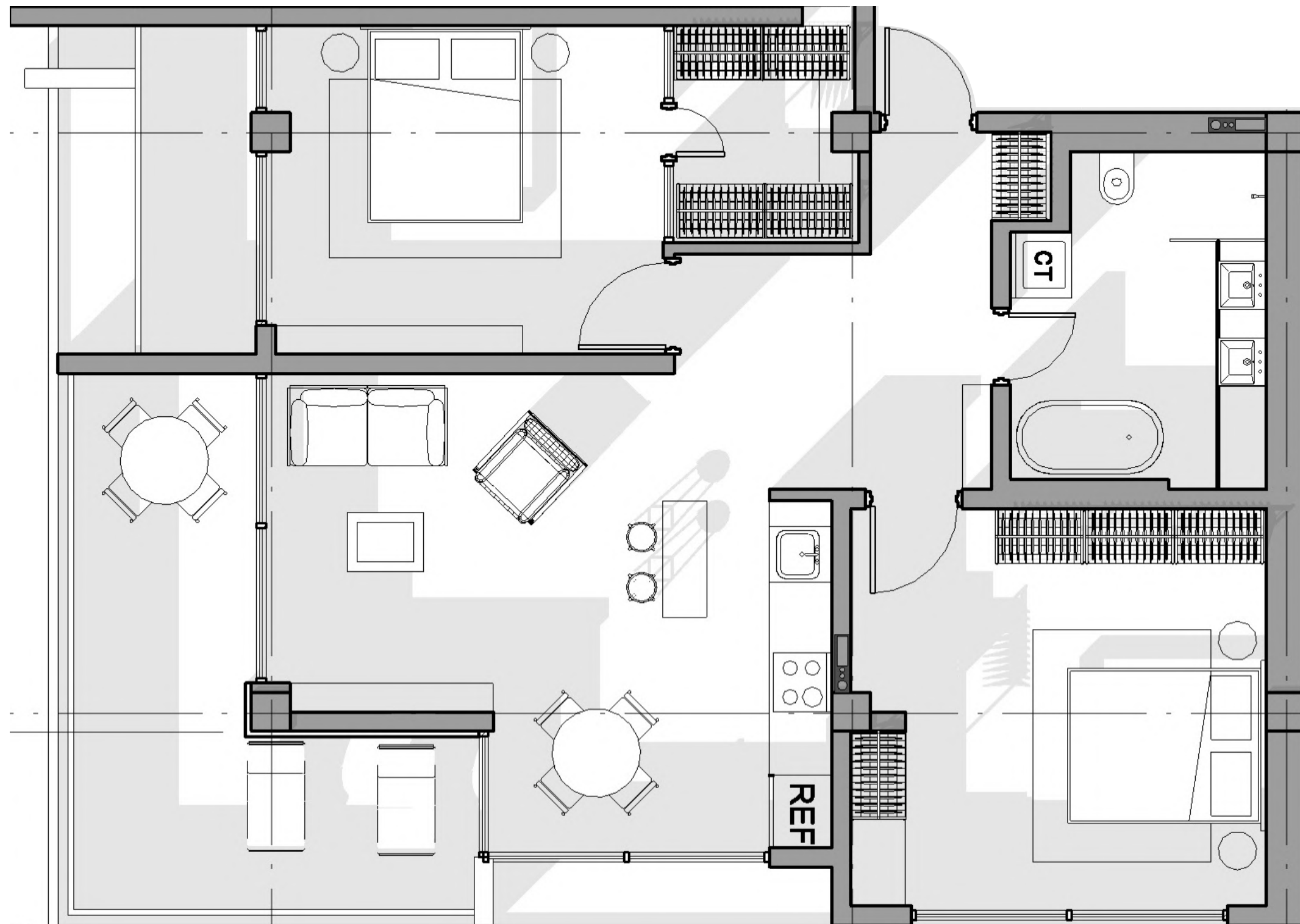


Вид на море

- Спальня – 19.2 м²
- Кухня-гостиная – 18 м²
- Холл – 5.5 м²
- Санузел – 6 м²
- Терраса – 8.2 м²



3-КОМНАТНЫЙ НОМЕР С ВИДОМ НА МОРЕ – 95 М²



- Мастер спальня – 13.5 м²
- Спальня – 17.5 м²
- Гардероб – 4.4 м²
- Кухня-гостиная – 23.1 м²
- Холл – 9.5 м²
- Санузел – 8.6 м²
- Терраса – 14.9 м²
- Терраса – 4 м²

М О Р Е



 **AQUA RESIDENCE**
APART HOTEL GAGRA



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA

ХОЛЛ



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA

САМУЗЕЛ



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA



TEPPACA



AQUA RESIDENCE
APART HOTEL GAGRA