



ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ KUKHAR DISCUSSION COURT

INVEST

Відбір та реалізація інвестиційно привабливих проєктів
на етапі будівництва

Підбір девелоперських проєктів та земельних ділянок
під інвестиційні запити клієнта

REALTY

Купівля-продаж об'єктів
від підбору та консультацій до проведення перевірки нерухомості

Повний супровід угод
від перемовин до переоформлення всіх документів та оплати податків

SERVICE

Управління нерухомістю
від технічного обслуговування до забезпечення прибутковості

Повний цикл оснащення квартири
від визначення концепції меблювання до закупівлі з установкою



9 років на ринку нерухомості Чорногорії

42 об'єкти в управлінні

240 кількість реалізованих квартир у 2023-2024 р.

12000 м² площа 3-х проєктів на етапі будівництва

5 завершених проєктів, 3 в реалізації та 3 на етапі планування та отримання документів

ПРО НАС: КОМАНДА



АБДУРАХМАН ШАЙХАЛОВ
Founder & owner



ПАВЛО БОРИСЕНКО
Founder and owner,
managing partner in Montenegro



ПАВЛО ОБОД
Owner



АРТЕМ КУЛИК
Head of Sales Department



ОЛЕКСАНДР ЖИВОЛУП
Investment Manager



ОЛЕКСІЙ КАРПОВ
Market Research Analyst

ЦІНИ НА НЕРУХОМІСТЬ У ЧОРНОГОРІЇ



Середній діапазон цін на готове житло до 10 років

Місто	Будва	Тиват	Бар
Вартість €/м ²	2 000 - 4 100	2 200 - 5 000	1 600 - 2 800

АНАЛІТИКА ВАРТОСТІ М² ЗА 10 РОКІВ

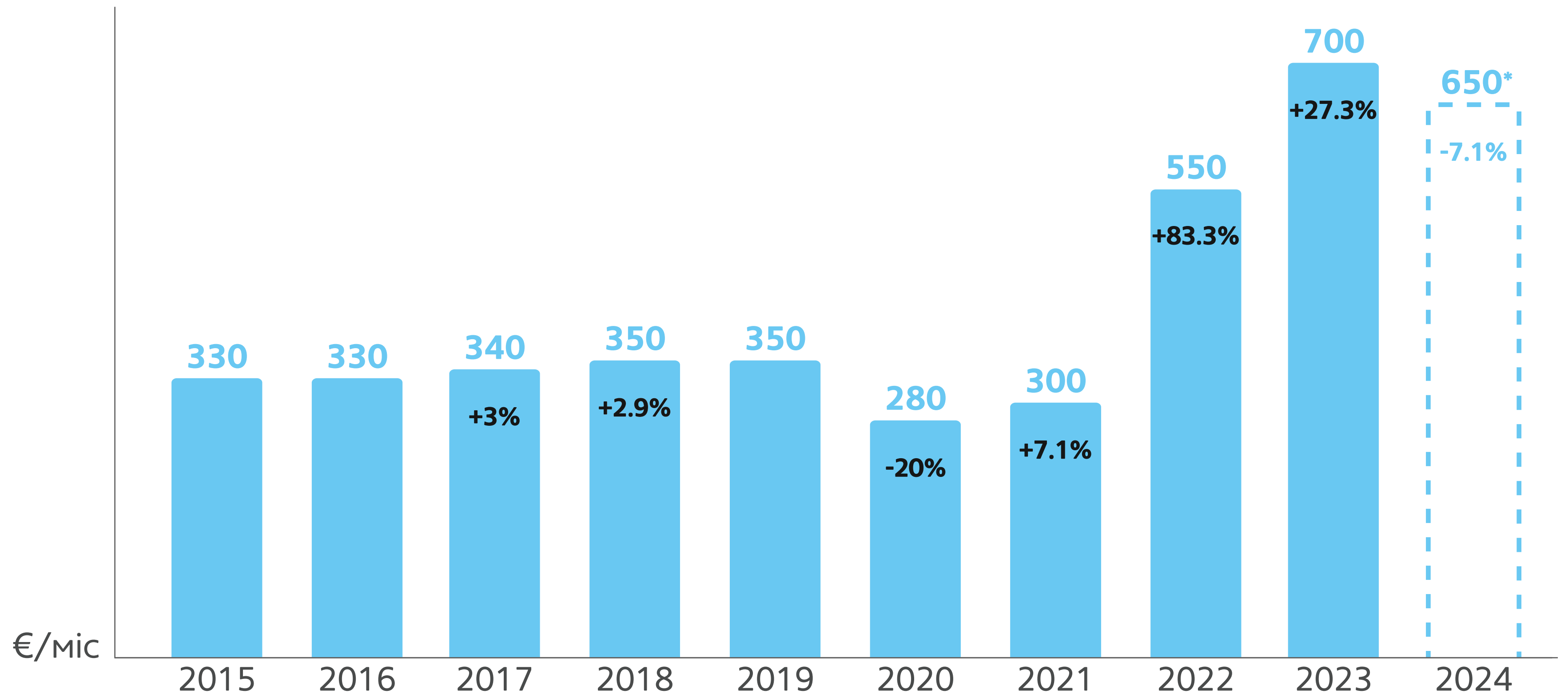
Динаміка середньої вартості квартири за 2015-2024 роки
на прикладі двокімнатної квартири 42м² у будинку stepPODMAINE



*прогноз stepMONTE на 2024 рік

АНАЛІТИКА ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЗА 10 РОКІВ

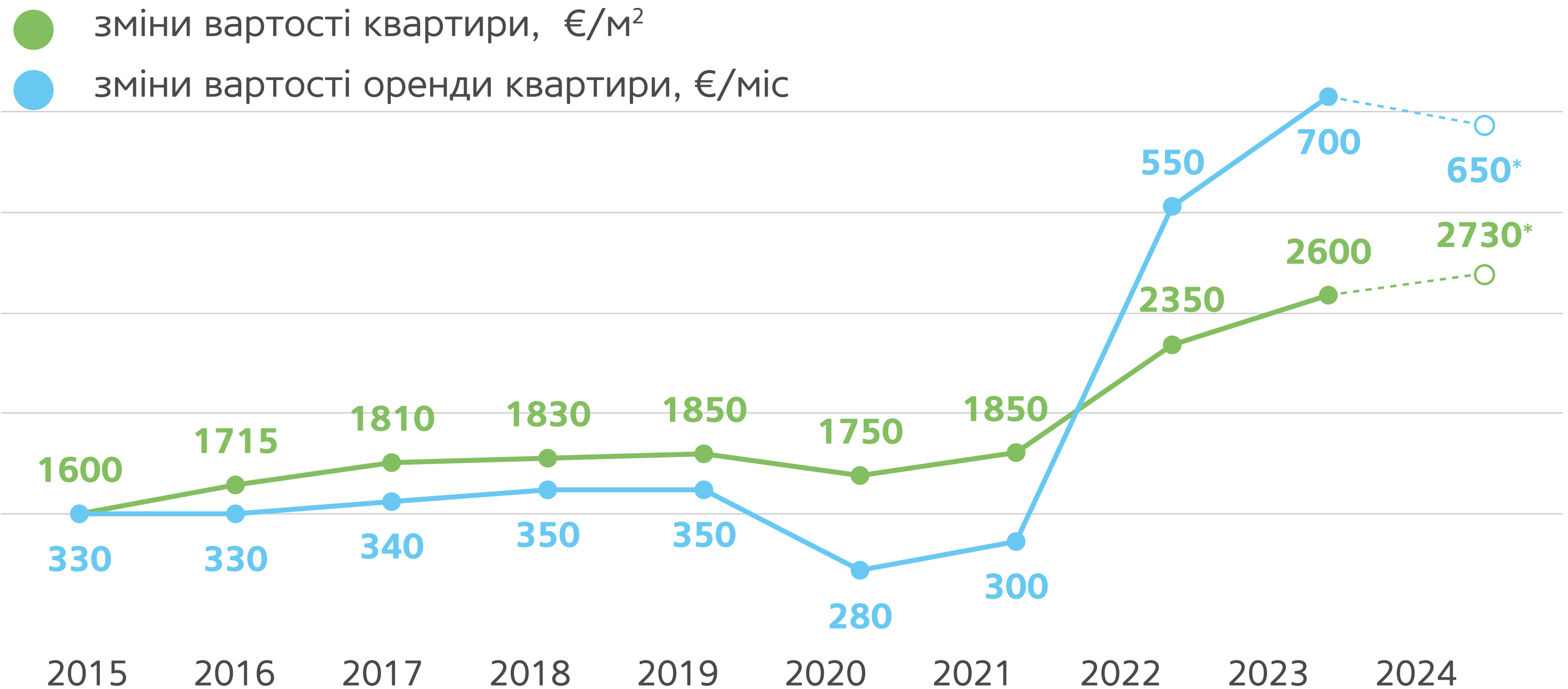
Динаміка оренди квартири за 2015 - 2024 роки на прикладі середньої двокімнатної квартири 42м² у будинку stepPODMAINE



*прогноз stepMONTE на 2024 рік

ДИНАМІКА ВІДНОШЕННЯ ВАРТОСТІ ТА ОРЕНДИ

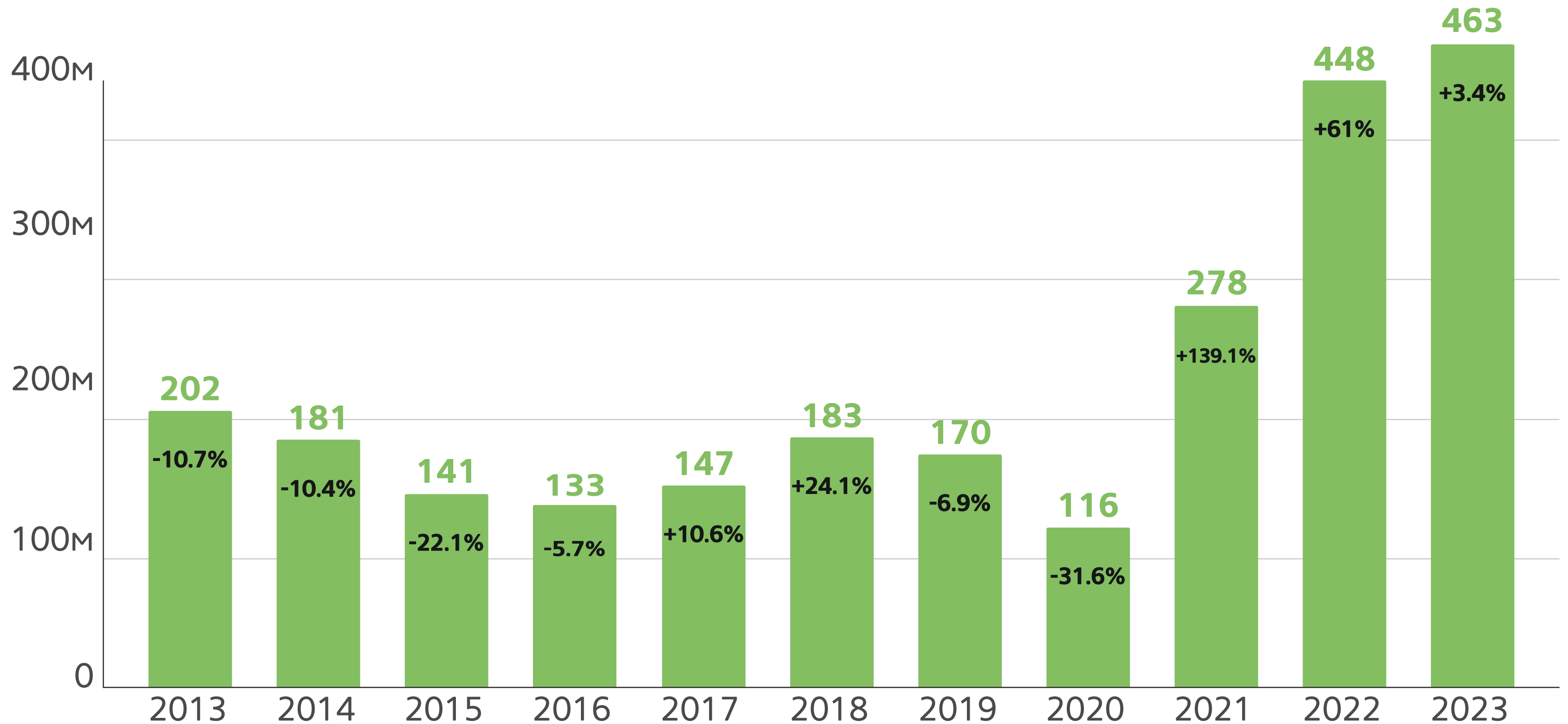
Порівняння тенденцій змін вартості м² та оренди на прикладі квартир stepPODMAINE



*прогноз stepMONTE на 2024 рік

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

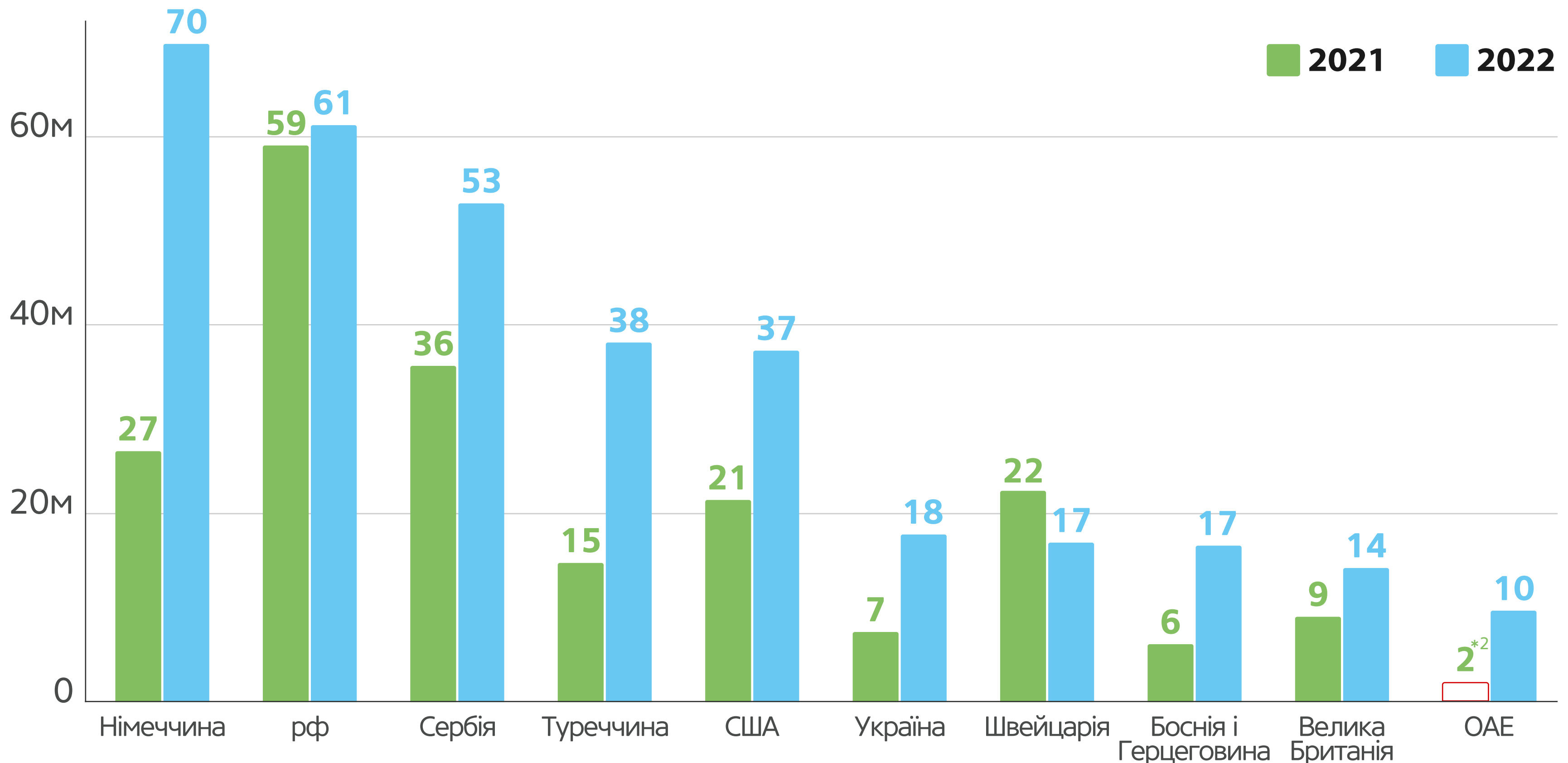
Загальний об'єм коштів, що офіційно надходили для інвестування у нерухомість Чорногорії за період 2013-2023 роки*



* за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

Топ-10 країн за об'ємом інвестицій у 2022 році, що офіційно надходили для інвестування у нерухомість*¹



*¹ за даними центрального банку Чорногорії(СВСР)

*² розрахункові дані, конфіденційних інвестицій ОАЕ у 2021 році

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

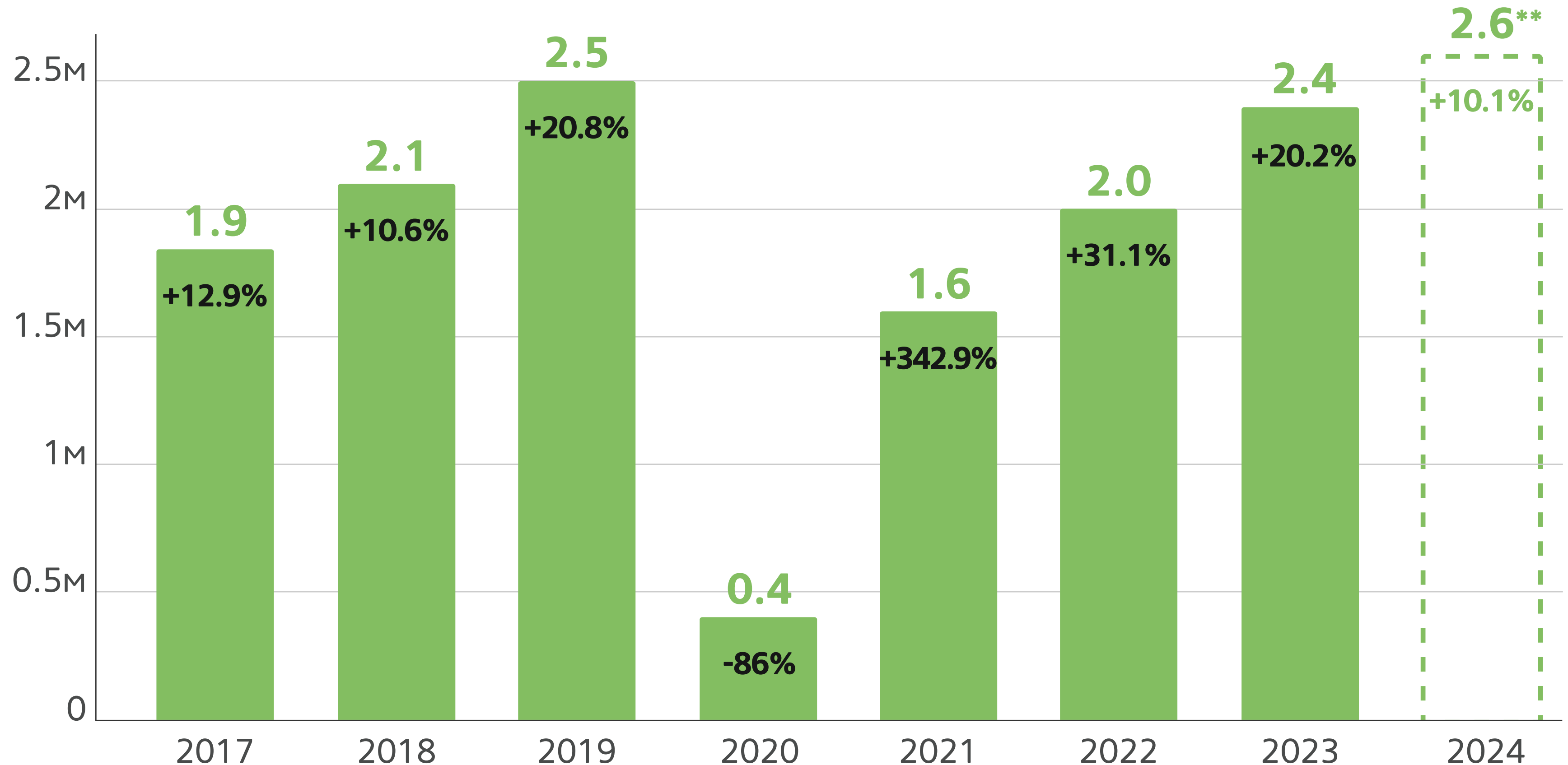
Попередні дані про об'єм коштів, що офіційно надходили для інвестування у нерухомість Чорногорії у 2023 році*



*1 за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

ТУРИЗМ У ЧОРНОГОРІЇ

Загальна кількість іноземних туристів*, що відвідали Чорногорію



*за даними Statistical Office of Montenegro

** прогнозовані дані Ministry of Tourism

РИЗИКИ	ЗМІСТ	СТРАТЕГІЯ	ДІЇ
ФОРС-МАЖОРНІ (Війни, пожежі, стихійні лиха та інше)	Можуть спричинити суттєві або повні втрати інвестора	Прийняття / Уникнення	Прийняття відповідальності за ризик у повному обсязі або страхування всіх ризиків, доступних для страхування у Чорногорії
ФУНДАМЕНТАЛЬНИЙ РИНКОВИЙ РИЗИК	У кризовий період ціни на нерухомість падають	Прийняття	Прийняття відповідальності за ризик у повному обсязі
ЮРИДИЧНІ РИЗИКИ	Юридична чистота історії переходів права власності на об'єкт, господарську діяльність суб'єкта (продавця)	Уникнення	Юридична перевірка Вилучення об'єктів із сумнівною історією з розгляду

РИЗИКИ	ЗМІСТ	СТРАТЕГІЯ	ДІЇ
БУДІВЕЛЬНІ РИЗИКИ	Заморожування будівництва на невизначений термін, затримка термінів введення в експлуатацію, затримка підведення комунікацій	Уникнення / Згладжування	Ретельний вибір забудовника Диверсифікація вкладень
ЗМІНА ЗАКОНОДАВСТВА	Підвищення ставок оподаткування, зміна процедур, державних структур, що регулюють ринок	Згладжування	Своєчасне відстеження та адаптація
ЛОКАЛЬНІ ФАКТОРИ	Ціни на об'єкти можуть суттєво змінюватися через місцеві чинники: рішення місцевої влади, прокладання доріг, будівництво нових будівель тощо.	Згладжування	Своєчасне відстеження та адаптація

- Повільна процедура надання дозволів та узгоджень щодо проектів, а також реєстрація прав на нерухомість
- Відсутність уніфікованих правил у банківській сфері
- Система іпотечного кредитування нерозвинена, відзначається не вигідними умовами та важкістю отримання (особливо для не резидентів)
- Дефіцит кваліфікованих кадрів серед: нотаріусів, перекладачів, будівельників та інших професії

- Висока чиста прибутковість (від 12% до 25%)
- Низькі сумарні витрати на вході / виході з проєкту:
 - до ~12% для вторинки (3.5%-5.7% на вході та 3.3-6.2% на виході)
 - до ~10% для новобудови (0.4%-0.6% на вході та 4.2-9.6% на виході)
- У Чорногорії будь-яка фізична або юридична особа може отримати право власності на нерухомість на тих самих умовах, що й резиденти
- Можливість отримання посвідки на проживання, при купівлі нерухомості
- Рух Чорногорії в ЕС

ТИПИ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ПРИБУТКОВІСТЬ

Пасивна

10-12%*

***5-7%** орендий прибуток + **5%** капіталізація (в середньому)

Активна

15-25%*

*залежить від проєкта та стадії його реалізації та від розміру інвестиції

На вході

Податок на нерухомість (від забудовника / вторинка)

0% / 3-6%

При володінні

Річний податок на нерухомість (від забудовника / вторинка)

0% / 0,2-0,3%

Податок при здачі в оренду (від чистого прибутку)

15%

На виході

Податок на капітальний прибуток

15%

На наступних слайдах детальна інформація про податки та витрати на прикладах реальних кейсів з практики

ВИТРАТИ ПРИ КУПІВЛІ ВІД ЗАБУДОВНИКА

Витрати на оформлення угод (попередня та основна)	900 - 1000 €
Податок на купівлю нерухомості	не сплачується
Податок на капітальний прибуток	15% від різниці
Річний податок на нерухомість	0.25-0.3% від вартості

ВИТРАТИ ПРИ КУПІВЛІ ВТОРИНКИ

На прикладі 2-х кімнатної квартири

Загальна площа, м ²	42
Ціна квартири, €	113 400
Ціна м², €	2 700
Податок на купівлю нерухомості (3%*)	3 402
Ріелторська комісія	0
Витрати на оформлення угоди	650
Загалом	117 252

*до 150 000 € – **3%** від суми в договорі
від 150 000 до 500 000 € – **4 500 €** та **5%** від суми понад 150 000 €
від 500 000 € – **25 000 €** та **6%** від суми понад 500 000 €

РОЗРАХУНОК ПРИБУТКОВОСТІ ОРЕНДИ ЗА РІК

Загальна площа, м ²	42
Ціна квартири, €	113 400
Вартість м ² , €	2 700
Податок на купівлю нерухомості (3%), €	3 402
Витрати на оформлення угоди, €	650
Підсумкова вартість придбання квартири 42м², €	117 452
Орендна плата за місяць, €	700
Валовий прибуток за рік (12 міс * орендну плату), €	8 400
Валовий прибуток, %	7,2
Оплата керуючій компанії (15%), €	1 260
Дрібний / поточний ремонт (на рік), €	100
Річний податок на нерухомість (0,2-0,3% від вартості), €	313
Податок на здавання квартири в оренду на рік (15% від чистого), €	882
Чистий прибуток, %	5,0
Чистий прибуток, €	5 845

ВИТРАТИ НА УТРИМУВАННЯ КВАРТИРИ

Площа, м ²	42
Електроенергія, кВт/г	0,052 € вдень та 0,026 € вночі + 5,5 €/міс абонплата
Вода, м ³	1,3 € + 8,5 €/міс абонплата
Вивіз сміття, абонплата на місяць	3,5 €
Інтернет та ТВ, абонплата на місяць	20 - 25 €
Обслуговування будинку, абонплата на місяць	0,2 €/м ²
Газ не включено (немає центр. опалення)	0 €

Орієнтовано комунальні витрати на квартиру, в якій живе сім'я з 3-х осіб, становить від **90** до **150 €** на місяць

ПРИБУТКОВІСТЬ З УРАХУВАННЯМ ВИТРАТ

На прикладі квартири **63,2м²** у проєкті stepDUBOVICA, корпус 4, 2-й поверх
Термін реалізації проєкту: **2 роки**

	На вході	На виході
Вартість за м ² , €	2 200	3 200
Ціна квартири, €	139 040	202 240
Податок на купівлю нерухомості (3%)	0	0
Ріелторська комісія (3%)	0	6 067
Витрати на оформлення угоди (попередня / основна)	450	650
Річний податок на нерухомість (0.25-0.3% від вартості квартири)	0	0
Податок на капітальний прибуток (15% від різниці на «вході» та «виході»)	0	9 480
Загалом витрати інвестора, €		16 647
Чистий прибуток інвестора, €		46 553
Чистий прибуток інвестора, %		33,5



- 10** - кількість квартир
- 615м²** - загальна площа
- 5** - років термін реалізації (з них 2 через COVID)
- 60%** - чиста прибутковість проєкту

РЕАЛІЗОВАНА СТРАТЕГІЯ

- Придбано пакет з 10 квартир на етапі ідейного проєкту
- Контроль усіх етапів та якості будівництва
- Повне оснащення квартир
- Продаж та фіксація прибутку

stepGOOD
ПРИКЛАД КВАРТИРИ



ФАСАД КОМПЛЕКСУ stepGOOD





Новий житловий комплекс у м. Будва
район Бабін До

ЩО ЗРОБИЛИ

- На початку 2023 року викупили 3 корпуси під великих* інвесторів на етапі ідейного проєкту *(що купують квартири під'їздами чи пакетно)
- В березні-квітні 2023 запропонували інвесторам вхід по середній вартості: **1 700 - 1 800 €/м²**
- Через рік, отримавши дозвіл та розпочавши земельні роботи запропонували інвесторам вийти по **2 300 €/м²** та чистою прибутковістю **27.2%** річних. Частина інвесторів зафіксували прибуток та реінвестували у новий проєкт, а частина залишилась до його завершення

ВІЗУАЛІЗАЦІЯ КОМПЛЕКСУ stepHILL



stepDUBOVICA

НОВИЙ ПРОЄКТ ДЛЯ ІНВЕСТУВАННЯ



Розташування:
м. Будва, р-н Дубовіца

Площа корпусів 2 / 3 / 4:
~6 123 м²

Проєкт на стадії отримав схвалення
ідейного плану і на стадії земельних
робіт

Середня вартість м² на сьогодні:
2 200 €

Прогнозована чиста прибутковість
проєкту:
33,5%

Розгорнута презентація по запиті

ВІЗУАЛІЗАЦІЯ КОМПЛЕКСУ stepDUBOVICA



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ КОМПЛЕКСУ stepDUBOVICA



ПРОГНОЗ ВАРТОСТІ М² НА ЕТАПАХ ПРОЄКТУ



Прогнозована валова прибутковість за 2 роки: **45,5%**
(від початку земельних робіт до здачі об'єкта під ключ)

stepAMALTHEA

ПРОЄКТ ДЛЯ ІНВЕСТУВАННЯ



Розташування:
м. Тиват, район Донья Ластва

Площа секції UP6:
~5 700 м²

Проект на стадії грубих робіт
(середня / завершальна стадія,
в залежності від корпусу)

Середня вартість м² на сьогодні:
3 094 €

Прогнозована чиста прибутковість
проєкту:
15,0%

Розгорнута презентація по запити

ВІЗУАЛІЗАЦІЯ КОМПЛЕКСУ stepAMALTHEA



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ КОМПЛЕКСУ stepAMALTHEA



СТАН КОМПЛЕКСУ stepDUBOVICA





Інтерактивна карта з коротким описом об'єктів доступна за натисканням на зображення або посиланням нижче

[Посилання на карту](#)



Інвестиції / продаж / управління нерухомістю

Чорногорія, Будва:

+382 68 434 734 Артем Кулик



Україна:

+38 066 522 70 54 Олександр Живолуп

