

Программы доходности для каждого типа апартаментов с разделением котлам и типам



Год 1. Заполняемость 65-70%										
Программа доходности "Начало 1.0" - сдача котловым смешанным методом										
	Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфорт"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	22,26-27,17		31,29-32,70		31,07-35,73		37,01-45,01		46,60-56,22	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	25,5		31,8		34,3		40,7		51,2	
Стоимость 1 кв.м., руб	99 000		102 000		97 000		97 000		102 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 524 500		3 243 600		3 327 100		3 947 900		5 222 400	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	419 000		499 000		499 000		559 000		699 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 954 500		3 754 600		3 838 100		4 519 400		5 934 900	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	18 200	218 400	20 650	247 800	21 350	256 200	24 850	298 200	35 700	428 400
Средний доход от краткосрочной аренды	57 525	690 300	71 175	854 100	74 100	889 200	85 800	1 029 600	100 500	1 206 000
Средневзвешенный доход на котел по типу апартамента	34 420	413 045	41 739	500 864	43 386	520 636	50 295	603 545	61 909	742 909
Средний расход	11 828	141 938	14 020	168 239	14 604	175 249	16 634	199 604	19 982	239 780
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	6 196	74 348	7 513	90 155	7 810	93 715	9 053	108 638	11 144	133 724
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 633	67 590	6 507	78 084	6 795	81 534	7 581	90 966	8 838	106 056
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 115 руб./м2), руб./мес.	2 933	35 190	3 657	43 884	3 945	47 334	4 681	56 166	5 888	70 656
Электричество (расчетное), руб/мес.	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	700	8 400
Тепловая энергия (расчетная), руб/мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб/мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	750	9 000
Интернет и TV (расчетные), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	22 592	271 107	27 719	332 624	28 782	345 388	33 662	403 941	41 927	503 129
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	9,2		8,9		9,0		8,9		8,5	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	10,9		11,3		11,1		11,2		11,8	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	10,7		10,3		10,4		10,2		9,6	

Программы доходности для каждого типа апартаментов с разделением котлам и типам

Год 2. Заполняемость 75-80%										
Программа доходности "Начало 2.0" - сдача котловым смешанным методом										
	Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфорт"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	22,26-27,17		31,29-32,70		31,07-35,73		37,01-45,01		46,60-56,22	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	25,5		31,8		34,3		40,7		51,2	
Стоимость 1 кв.м., руб	99 000		102 000		97 000		97 000		102 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 524 500		3 243 600		3 327 100		3 947 900		5 222 400	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	419 000		499 000		499 000		559 000		699 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	2 954 500		3 754 600		3 838 100		4 519 400		5 934 900	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	22 400	268 800	24 400	292 800	26 000	312 000	29 200	350 400	44 100	529 200
Средний доход от краткосрочной аренды	63 000	756 000	77 700	932 400	81 900	982 800	94 500	1 134 000	105 000	1 260 000
Средневзвешенный доход на котел по типу апартамента	38 818	465 818	46 409	556 909	49 045	588 545	56 227	674 727	67 773	813 273
Средний расход	12 620	151 437	14 861	178 328	15 623	187 472	17 701	212 417	21 087	253 045
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	6 987	83 847	8 354	100 244	8 828	105 938	10 121	121 451	12 199	146 389
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 633	67 590	6 507	78 084	6 795	81 534	7 581	90 966	8 888	106 656
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 115 руб./м2), руб./мес.	2 933	35 190	3 657	43 884	3 945	47 334	4 681	56 166	5 888	70 656
Электричество (расчетное), руб/мес.	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	750	9 000
Тепловая энергия (расчетная), руб/мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб/мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	750	9 000
Интернет и TV (расчетные), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	26 198	314 381	31 548	378 581	33 423	401 073	38 526	462 310	46 686	560 228
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	10,6		10,1		10,4		10,2		9,4	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	9,4		9,9		9,6		9,8		10,6	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	12,5		11,7		12,1		11,7		10,7	