

Год 1. Заполняемость 65-70%												
Программа доходности "Начало 1.0" - сдача котловым смешанным методом												
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфортный"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	18,95-23,60		24,68-27,03		31,19-32,70		30,98-36,03		37,06-44,95		42,00-53,02	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	170 000		165 000		155 000		150 000		145 000		145 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	3 485 000		4 224 000		4 929 000		5 070 000		5 901 500		7 105 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	519 000		569 000		669 000		669 000		749 000		909 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	4 015 000		4 804 000		5 610 000		5 751 000		6 663 000		8 027 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	24 650	295 800	24 500	294 000	27 300	327 600	27 650	331 800	33 250	399 000	45 900	550 800
Средний доход от краткосрочной аренды	43 875	526 500	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	31 148	373 773	37 284	447 409	44 761	537 136	46 250	555 000	54 114	649 364	66 545	798 545
Средний расход	10 664	127 969	12 355	148 262	14 564	174 769	15 062	180 744	17 321	207 851	20 563	246 758
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	5 607	67 279	6 711	80 534	8 057	96 685	8 325	99 900	9 740	116 885	11 978	143 738
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 058	60 690	5 644	67 728	6 507	78 084	6 737	80 844	7 581	90 966	8 585	103 020
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 115 руб./м2), руб./мес.	2 358	28 290	2 944	35 328	3 657	43 884	3 887	46 644	4 681	56 166	5 635	67 620
Электричество (расчетное), руб/мес.	600	7 200	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	700	8 400
Тепловая энергия (расчетная), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб/мес.	700	8 400	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	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	20 484	245 804	24 929	299 147	30 197	362 368	31 188	374 256	36 793	441 512	45 982	551 787
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	6,1		6,2		6,5		6,5		6,6		6,9	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	16,3		16,1		15,5		15,4		15,1		14,5	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	7,1		7,1		7,4		7,4		7,5		7,8	

Год 2. Заполняемость 75-80%												
Программа доходности "Начало 2.0" - сдача котловым смешанным методом												
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфортный"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	18,95-23,60		24,68-27,03		31,19-32,70		30,98-36,03		37,06-44,95		42,00-53,02	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	170 000		165 000		155 000		150 000		145 000		145 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	3 485 000		4 224 000		4 929 000		5 070 000		5 901 500		7 105 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	519 000		569 000		669 000		669 000		749 000		909 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	4 015 000		4 804 000		5 610 000		5 751 000		6 663 000		8 027 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	29 750	357 000	31 200	374 400	33 600	403 200	34 800	417 600	43 600	523 200	59 400	712 800
Средний доход от краткосрочной аренды	49 350	592 200	64 050	768 600	77 700	932 400	81 900	982 800	94 500	1 134 000	105 000	1 260 000
Среднемесячный доход на котел по типу апартамента	35 955	431 455	43 295	519 545	50 591	607 091	53 045	636 545	62 773	753 273	74 727	896 727
Средний расход	11 529	138 352	13 437	161 246	15 613	187 360	16 285	195 422	18 880	226 555	22 086	265 031
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	6 472	77 662	7 793	93 518	9 106	109 276	9 548	114 578	11 299	135 589	13 451	161 411
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 058	60 690	5 644	67 728	6 507	78 084	6 737	80 844	7 581	90 966	8 635	103 620
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 115 руб./м2), руб./мес.	2 358	28 290	2 944	35 328	3 657	43 884	3 887	46 644	4 681	56 166	5 635	67 620
Электричество (расчетное), руб./мес.	600	7 200	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	750	9 000
Тепловая энергия (расчетная), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб./мес.	700	8 400	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	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	24 425	293 103	29 858	358 299	34 978	419 731	36 760	441 123	43 893	526 718	52 641	631 696
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	7,3		7,5		7,5		7,7		7,9		7,9	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	13,7		13,4		13,4		13,0		12,7		12,7	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	8,4		8,5		8,5		8,7		8,9		8,9	