

Программы доходности для каждого типа апартаментов с разделением котлам и типам



Год 1. Заполняемость 65-70%						
Программа доходности "Охта 1.0" - сдача котловым смешанным методом						
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		1к - "Однокомнатный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	23,81-25,92		23,97-29,72		34,38-38,13	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	25,0		26,0		36,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	105 000		105 000		100 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 625 000		2 730 000		3 600 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	440 000		490 000		580 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	3 076 000		3 231 000		4 192 000	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	23 250	279 000	24 750	297 000	30 000	360 000
Средний доход от краткосрочной аренды	43 200	518 400	46 800	561 600	61 200	734 400
<b>Средневзвешенный доход на котел по типу апартаментов</b>	<b>28 891</b>	<b>346 696</b>	<b>31 109</b>	<b>373 304</b>	<b>39 652</b>	<b>475 826</b>
<b>Средний расход</b>	<b>11 150</b>	<b>133 805</b>	<b>12 309</b>	<b>147 703</b>	<b>15 387</b>	<b>184 649</b>
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	5 200	62 405	5 600	67 195	7 137	85 649
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 950	71 400	6 709	80 508	8 250	99 000
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 150 руб./м2), руб./мес.	3 250	39 000	3 900	46 800	5 400	64 800
Электричество (расчетное), руб/мес.	600	7 200	659	7 908	650	7 800
Тепловая энергия (расчетная), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000
Вода (расчетная), руб/мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000
Интернет и ТВ (расчетные), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400
<b>Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)</b>	<b>17 741</b>	<b>212 890</b>	<b>18 800</b>	<b>225 602</b>	<b>24 265</b>	<b>291 177</b>
<b>Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)</b>	6,9		7,0		6,9	
<b>Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет</b>	14,4		14,3		14,4	
<b>Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)</b>	8,1		8,3		8,1	
<b>Капитализация стоимости квадратного метра, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)</b>	12,0		12,0		12,0	

Программы доходности для каждого типа апартаментов с разделением котлам и типам



Год 2. Заполняемость 75-80%						
Программа доходности "Охта 2.0" - сдача котловым смешанным методом						
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		1к - "Однокомнатный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	23,81-25,92		23,97-29,72		34,38-38,13	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	25,0		26,0		36,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	105 000		105 000		100 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	2 625 000		2 730 000		3 600 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	440 000		490 000		580 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	3 076 000		3 231 000		4 192 000	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	28 800	345 600	30 400	364 800	36 800	441 600
Средний доход от краткосрочной аренды	45 000	540 000	48 600	583 200	63 000	756 000
<b>Средневзвешенный доход на котел по типу апартамента</b>	<b>32 087</b>	<b>385 043</b>	<b>34 348</b>	<b>412 174</b>	<b>43 391</b>	<b>520 696</b>
<b>Средний расход</b>	<b>12 226</b>	<b>146 708</b>	<b>12 883</b>	<b>154 591</b>	<b>16 060</b>	<b>192 725</b>
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	5 776	69 308	6 183	74 191	7 810	93 725
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	6 450	77 400	6 700	80 400	8 250	99 000
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 150 руб./м2), руб./мес.	3 750	45 000	3 900	46 800	5 400	64 800
Электричество (расчетное), руб./мес.	600	7 200	650	7 800	650	7 800
Тепловая энергия (расчетная), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000
Вода (расчетная), руб./мес.	700	8 400	750	9 000	750	9 000
Интернет и TV (расчетные), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400
<b>Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)</b>	<b>19 861</b>	<b>238 336</b>	<b>21 465</b>	<b>257 583</b>	<b>27 331</b>	<b>327 970</b>
Доходность сдачи, % годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	7,7		8,0		7,8	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	12,9		12,5		12,8	
Доходность сдачи, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	9,1		9,4		9,1	
Капитализация стоимости квадратного метра, % годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	9,0		9,0		9,0	