

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 апартментов 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 апартментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	200 000		195 000		185 000		180 000		175 000		170 000	
Стоимость апартментов без мебели и техники, руб.	4 100 000		4 992 000		5 883 000		6 084 000		7 122 500		8 330 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	639 000		689 000		799 000		799 000		879 000		999 000	
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 апартментов с учетом мебели и техники, руб.	4 750 000		5 692 000		6 694 000		6 895 000		8 014 000		9 342 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	29 750	357 000	28 000	336 000	31 500	378 000	32 200	386 400	37 100	445 200	49 300	591 600
Средний доход от краткосрочной аренды	45 825	549 900	61 913	742 950	74 100	889 200	77 025	924 300	88 725	1 064 700	100 500	1 206 000
Средневзвешенный доход на котел по типу апартмента	34 352	412 227	40 869	490 432	48 000	576 000	49 648	595 773	57 193	686 318	68 091	817 091
Средний расход	11 241	134 891	13 000	156 006	15 147	181 764	15 674	188 083	17 875	214 503	20 841	250 096
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	6 183	74 201	7 356	88 278	8 640	103 680	8 937	107 239	10 295	123 537	12 256	147 076
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)	23 111	277 336	27 869	334 426	32 853	394 236	33 974	407 690	39 318	471 815	47 250	566 995
Доходность,% годовых к стоимости апартментов (с мебелью и техникой)	5,8		5,9		5,9		5,9		5,9		6,1	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	17,1		17,0		17,0		16,9		17,0		16,5	
Доходность,% годовых к стоимости апартментов (без мебели и техники)	6,8		6,7		6,7		6,7		6,6		6,8	

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 апартментов 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 апартментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	200 000		195 000		185 000		180 000		175 000		170 000	
Стоимость апартментов без мебели и техники, руб.	4 100 000		4 992 000		5 883 000		6 084 000		7 122 500		8 330 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	639 000		689 000		799 000		799 000		879 000		999 000	
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 апартментов с учетом мебели и техники, руб.	4 750 000		5 692 000		6 694 000		6 895 000		8 014 000		9 342 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	33 150	397 800	35 200	422 400	37 600	451 200	38 400	460 800	45 600	547 200	62 100	745 200
Средний доход от краткосрочной аренды	53 025	636 300	68 250	819 000	82 950	995 400	87 150	1 045 800	98 700	1 184 400	106 500	1 278 000
Среднемесячный доход на котел по типу апартмента	39 170	470 045	47 023	564 273	54 795	657 545	57 068	684 818	65 591	787 091	76 636	919 636
Средний расход	12 108	145 298	14 108	169 297	16 370	196 442	17 009	204 111	19 387	232 642	22 430	269 155
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	7 051	84 608	8 464	101 569	9 863	118 358	10 272	123 267	11 806	141 676	13 795	165 535
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)	27 062	324 747	32 915	394 976	38 425	461 103	40 059	480 707	46 204	554 449	54 207	650 482
Доходность,% годовых к стоимости апартментов (с мебелью и техникой)	6,8		6,9		6,9		7,0		6,9		7,0	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	14,6		14,4		14,5		14,3		14,5		14,4	
Доходность,% годовых к стоимости апартментов (без мебели и техники)	7,9		7,9		7,8		7,9		7,8		7,8	