

Расчёт инвестиционной привлекательности

Вводные данные

Название объекта	Oceanstone 1BR
Площадь, кв.м	45,00
Кол-во спален	1,00
Кол-во кондиционеров	2,00
Количество окон	2,00
Доп. спальных мест	1,00
Стоимость	4 000 000,00
Мебельный пакет	300 000,00
Приобретено за X лет до окончания строительства	1,00
Регистрация Leasehold (%) 1,1%*	0,55
Счетчики, ТНВ	20 000,00
Взнос на капремонт, за 1 кв.м.	600,00
Подготовка/дозакупка, за 1 кв. м.	270,00
Оформление/фотографии, за 1 кв. м.	400,00
Maintenance fee (квартплата), за 1 кв.м.	65,00
Страховка, за 1 кв. м.	90,00
Чистка штор, за 1 кв. м.	1 500,00
Чистка кондиционеров, ТНВ за 1 шт	450,00
Текущий/плановый ремонт, ТНВ в год	5 000,00
Внеплановый ремонт, ТНВ в год	3 000,00
Смена парка белья, за 1 комплект	2 500,00
Итого расходы на покупку и подготовку	4 399 150,00
Итого ежегодные расходы (Содержание)	30 275,00

Аренда

Заполняемость по году, %	65,00
Заполняемость по году, ночей	237,25
Количество заездов	67,79
Средняя цена BRUTTO	3 200,00
Средняя цена NETT	2 496,00
Электричество, ТНВ в сутки	60,00
Вода, в сутки	7,00
Уборка check-in/check-out 1BR	420,00
Уборка регулярная + белье 1BR	350,00
Уборка регулярная 1BR	210,00
Стирка, ТНВ для 1BR	247,00
Welcome пакет 1BR	94,00
Фрукты и вино	600,00
Комиссия УК, % от прибыли	30,00
Гарантированный доход, % в год	7,00
Заявленный УК доход, % в год	10,00
Комиссия ОТА, %	15,00
VAT (НДС), %	7,00
WHT (Withholding Tax), %	5,00
Комиссия по терминалу, %	1,80
% оплат за нал или на личные счета	60,00
Повышение цены аренды в год, %	10,00
Доход по гарантированной программе, ТНВ в год	279 999,95
или	
Доход с УК, ТНВ	300 675,04

Перепродажа

Количество лет владения, лет	10,00
Комиссия агентства, % от продажи	5,00
Цена продажи, ТНВ	5 420 000,00
Налоги при продаже, %	1,00
Штраф застройщика за переоформление, ТНВ	25 000,00
Выручка от продажи, ТНВ	5 069 800,00

Финансовый результат

КИП (Коэффициент инвест. привлекательности), %	82,00
Рост цены по мере строительства, % в год	5,50
Рост цены с рынком, % в год	3,00
Доход от строительства, ТНВ	220 000,00
Доход от роста цены, ТНВ	1 200 000,00
Доход от аренды за первые 5 лет, ТНВ	1 399 999,75
Доход от аренды за период владения, ТНВ	3 053 712,47
ИТОГО ДОХОД с учетом КИП, ТНВ	4 816 444,02
ROI, % годовых	10,95