

Расчет доходности апартаментов 43м2 при условии взятия его в ипотеку при первоначальном взносе 20%

Доходность апартаментов 43 м2									
ГОД	Сезон	количество дней	K загрузки	Цена аренды/сут	Валовый доход	Доход с учетом вычета (35%) упр. компании	Коммунальные платежи	Прибыль/год (с учетом налога 6%) для ИП	Прибыль/год (с учетом налога 13%) для физ.лиц
2015	Зима высокий	10	0,9	8000	72000	46800	2000	42112	38976
	Зима	140	0,75	5000	525000	341250	20000	301975	279487,5
	Лето	90	0,3	4000	108000	70200	12000	54708	50634
	Осень, весна	125	0,15	3000	56250	36562,5	14000	21208,75	19629,375
ИТОГО		365			761250	494812,5	48000	420003,75	388726,88

При погашении ипотечных платежей годовую прибыль - 420003 разделим на 12 месяцев и получим сумму равную **35 000**

Условия ипотечного кредитования для физ.лиц:	
Стоимость апартаментов 43 м2	3870000
Первоначальный взнос	774000
Срок кредита (лет)	15
процентная ставка	13
ежемесячный платеж	39 172

Условия ипотечного кредитования для ИП:	
Стоимость апартаментов 43 м2	3870000
Первоначальный взнос	774000
Срок кредита (лет)	15
процентная ставка	15
ежемесячный платеж	43 331

Рассмотрим доход с перспективой на 8 лет вперед с учетом коэффициента инфляции на стоимость аренды апартаментов и коммунальных платежей:											
Год	Прогнозируемый K роста аренды апартаментов/год*	Прогнозируемый K роста коммун. платеж /год (15%)	Валовый годовой доход	Годовой доход с учетом вычета (35%) упр. компании	Итоговый доход/ год	Доход с учетом налога 6%	Доход с учетом налога 13%	(платеж за ипотеку/год для ИП)	(платеж за ипотеку/год для физ. лиц)	Прибыль/год (с учетом налога 6%) для ИП	Прибыль/год (с учетом налога 13%) для физ.лиц
2016	15	55200	875438	569034	513834	483004	447036	519972	470064	-36968	-23028
2017	15	63480	989625	643256	579776	544990	504405	519972	470064	25018	34341
2018	15	73002	1103813	717478	644476	605808	560694	519972	470064	85836	90630
2019	15	83952	1218000	791700	707748	665283	615740	519972	470064	145311	145676
2020	15	96545	1332188	865922	769377	723214	669358	519972	470064	203242	199294
2021	15	111027	1446375	940144	829117	779370	721332	519972	470064	259398	251268
2022	15	127681	1560563	1014366	886685	833484	771416	519972	470064	313512	301352
2023	15	146833	1674750	1088588	941754	885249	819326	519972	470064	365277	349262

* Прогнозируемый K роста аренды апартаментов/год взят на основе практики бизнеса к/о "Золотой пляж" оз.Тургойак (стоимость номера 2003г. составляла 2800 руб/сут, стоимость номера 2015г. составляет 8000 руб/сут - в высокий сезон)

Эффективность вложения денежных средств при использовании механизмов ипотечного кредитования с учетом инфляции							
Год	Прогнозируемый К роста стоимости апартаментов /год (инфляция %)**	К амортизации апартаментов / год	Прогнозируемая стоимость апартаментов	Вложенные средства	Прирост стоимости недвижимости на вложенный рубль (в рублях)	Прирост стоимости на вложенный рубль с учетом полученной прибыли для ИП (в рублях)	Прирост стоимости на вложенный рубль с учетом полученной прибыли для физ лиц (в рублях)
2016	11	2	4218300	774000	5,45	5,40	5,42
2017	11	2	4566600	774000	5,9	5,93	5,94
2018	11	2	4914900	774000	6,35	6,46	6,47
2019	11	2	4678400	774000	6,04	6,23	6,23
2020	11	2	4988000	774000	6,44	6,71	6,70
2021	11	2	5297600	774000	6,84	7,18	7,17
2022	11	2	5607200	774000	7,24	7,65	7,63
2023	11	2	5916800	774000	7,64	8,12	8,10

ИТОГ: на 1 рубль вложенных средств по прошествии 8 лет вы получаете 9 рублей

Эффективность вложения денежных средств не используя механизм ипотечного кредитования							
Год	Прогнозируемый К роста стоимости апартаментов /год (инфляция %)**	К амортизации апартаментов / год	Прогнозируемая стоимость апартаментов	Вложенные средства	Прирост стоимости на вложенный рубль с учетом полученной прибыли для ИП (в рублях)	Прирост стоимости на вложенный рубль с учетом полученной прибыли для физ. лиц (в рублях)	
2016	11	2	4218300	3870000	1,21	1,21	
2017	11	2	4566600	3870000	1,32	1,31	
2018	11	2	4914900	3870000	1,43	1,41	
2019	11	2	5263200	3870000	1,53	1,52	
2020	11	2	5611500	3870000	1,64	1,62	
2021	11	2	5959800	3870000	1,74	1,73	
2022	11	2	6308100	3870000	1,85	1,83	
2023	11	2	6656400	3870000	1,95	1,93	

** Прогнозируемый К роста стоимости апартаментов /год взят на основе среднестатистических данных роста цен на недвижимость в России