

# Life Energy

Амирханов Азат, г. Уфа

# 1. Дороти

трехкомнатная квартира в центре города на первом этаже, площадью 61 м.кв. на 4 окна.

## 2. Боб

Помесячная – студентам и работающим одиноким людям,

Посуточная – туристам, командировочным

### 3. Коридор покупки и продажи

Покупка - 2900 тыс .руб.

Минимальные цены на проблемные квартиры в центре от 48-51 тыс. руб/м.кв.

Продажа - в среднем в центре 60-70 тыс. руб/м.кв.,  
продажа в течение 3-х месяцев.

Сдача в аренду студии 10-12 тыс. руб. в мес. или  
1100-1200 руб/сутки.

## 5. Главная фишка

Близость к главным местам притяжения – исторический и культурный центр, ВУЗы, региональные органы власти.

Внутри чисто, комфортно, изолированно от соседей, свой санузел с душем и мини-кухня в каждом номере.

## 6. Коридор аренды

Однокомнатные квартиры в центре убитые 13 000 руб.  
более менее 15 000 - 16 000,  
хорошие от 17 000 и выше.

Комнаты 6 000 - 10 000 руб. в мес.

Соответственно студию буду сдавать за 10 000 - 12 000  
руб./мес.

## 7. Оценка эффективности актива по таблице

Посуточно:	Помесячно:
1 100 руб./сут.	12 000 руб./мес.
Выручка 88 000 руб/ мес	Выручка 48 000 руб/ мес
расходы 20 000 руб, ипотека 30 473 руб.	расходы 5 000 руб, ипотека 30 473 руб.
прибыль 37 527 руб./ мес.	прибыль 12 527 руб./ мес.
Рентабельность 33%*, 38%	Рентабельность 12,8%*, 18%

\* - с учетом налога 6%

**Актив 1. Вариант 2. Квартира 3-х комнатная 61 кв.м. Советская - Гостинный двор 44 студии посуточно**

Расчет для покупки в ипотеку, вложения в разделение на 3 студии ремонт улучшенного качества и сдачи в долгую аренду, фактор капитализации рассчитан исходя из РС и ДАН в год

Выручка	Регулярные расходы	Вложенный личный капитал	Рыночная стоимость	Финансируемая сумма	Выплата банковского процента в месяц	Выплата ФС - тела кредита	Залоговая стоимость для банка	Выигрыш от продажи	Денежный поток в месяц	Денежный поток в год	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официально	ДПГ к ВП потенциально
ДАН	РМ	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	РС × 0,75	ВП	= ДАН - ВМ - ВС	ДПГ = ДП × 12	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС	ДПГ : ВП
<b>Цена покупки ЦК</b>			2 900 000р.		1,34		75%							
88 000р.	20 000р.	1 160 000р.	4 000 000р.	2 465 000	22 256р.	8 217р.	3 000 000р.	1 100 000р.	37 527р.	450 327р.	42,64%	38,82%	11,26%	40,94%
1 056 000р.	5 000р.	ДАН в год			29 672,71 Р	30 473р.								
3,79	15 000р.	Фактор капитализации			Банковский процент		14,00%		Срок кредит:		300			
		47540,98361												

**Актив 1. Вариант 2. Квартира 3-х комнатная 61 кв.м. Советская - Гостинный двор 4 студии ежемесячно**

Расчет для покупки в ипотеку, вложения в разделение на 3 студии ремонт улучшенного качества и сдачи в долгую аренду, фактор капитализации рассчитан исходя из РС и ДАН в год

Выручка	Регулярные расходы	Вложенный личный капитал	Рыночная стоимость	Финансируемая сумма	Выплата банковского процента в месяц	Выплата ФС - тела кредита	Залоговая стоимость для банка	Выигрыш от продажи	Денежный поток в месяц	Денежный поток в год	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официально	ДПГ к ВП потенциально
ДАН	РМ	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	РС × 0,75	ВП	= ДАН - ВМ - ВС	ДПГ = ДП × 12	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС	ДПГ : ВП
<b>Цена покупки ЦК</b>			2 900 000р.		1,34		75%							
48 000р.	5 000р.	1 160 000р.	4 000 000р.	2 465 000	22 256р.	8 217р.	3 000 000р.	1 100 000р.	12 527р.	141 308р.	26,10%	12,18%	3,53%	12,85%
576 000р.	5 000р.	ДАН в год			29 672,71 Р	30 473р.								
6,94		Фактор капитализации			Банковский процент		14,00%		Срок кредит:		300			



## 8. СРОКИ

- покупка 17 марта 2016г.
- реконструкция, ремонт – 17 мая 2016
- сдача в эксплуатацию 25 мая 2016г.
- начало аренды 30 мая 2016г.

## 9 Стратегия выхода

Заккрытие ипотеки досрочно за счет других доходов и за счет доходов от объекта,  
Переоценка стоимости,  
Продажа.

## 11. Таблица SMART для следующего цикла