

Расчет на второй год после запуска														
	Studio mini		Studio		Studio+		Studio luxe		Comfort		Luxe		Family	
Площадь апартаментов, кв.м. (пример)	20		24		35		50		60		123		130	
Стоимость 1 кв.м. на июль 2026	410 000		420 000		420 000		400 000		400 000		405 000		400 000	
Стоимость апартаментов всего, руб.*	8 200 000		10 080 000		14 700 000		20 000 000		24 000 000		49 815 000		52 000 000	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от аренды	87 263	1 047 150	104 150	1 249 800	121 038	1 452 450	137 375	1 648 500	150 500	1 806 000	202 413	2 428 950	250 490	3 005 880
Средний расход	22 089	265 073	34 743	416 910	32 256	387 068	39 306	471 675	43 275	519 300	63 662	763 943	72 274	867 282
Вознаграждение УК (15%+1500), руб./мес.	14 589	175 073	17 123	205 470	19 656	235 868	22 106	265 275	24 075	288 900	31 862	382 343	39 074	468 882
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	7 500	90 000	17 620	211 440	12 600	151 200	17 200	206 400	19 200	230 400	31 800	381 600	33 200	398 400
Эксплуатационные платежи (фиксированная коммунальные платежи) руб./мес. (из расчета 200 руб./м2)	4 000	48 000	4 800	57 600	7 000	84 000	10 000	120 000	12 000	144 000	24 600	295 200	26 000	312 000
Электричество, руб/мес.	1 200	14 400	1 500	18 000	2 500	30 000	3 500	42 000	3 500	42 000	3 500	42 000	3 500	42 000
Вывоз мусора	350	4 200	370	4 440	500	6 000	800	9 600	800	9 600	800	9 600	800	9 600
Вода, руб/мес.	1 000	12 000	10 000	120 000	1 500	18 000	1 800	21 600	1 800	21 600	1 800	21 600	1 800	21 600
Интернет,TV	950	11 400	950	11 400	1 100	13 200	1 100	13 200	1 100	13 200	1 100	13 200	1 100	13 200
Прибыль до уплаты налогов	65 173	782 078	69 408	832 890	88 782	1 065 383	98 069	1 176 825	107 225	1 286 700	138 751	1 665 008	178 217	2 138 598
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет		10		12		14		17		19		30		24
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов		10		8		7		6		5		3		4
Капитализация объекта недвижимости (без оснащения) %	8 610 000		10 584 000		15 141 000		20 600 000		24 720 000		51 309 450		53 560 000	
	третий год							четвертый год						
	Studio mini	Studio	Studio +	Studio luxe	Comfort	Luxe	Family	Studio mini	Studio	Studio +	Studio luxe	Comfort	Luxe	Family
Месячный доход по смешанной аренде (до уплаты налогов)	74 949	79 819	102 099	112 779	123 309	159 563	204 949	82 444	87 800	112 309	124 057	135 640	175 520	225 444
Годовая операционная доходность, %	9	11	12	15	16	26	21	8	10	11	13	15	24	19
Капитализация объекта недвижимости (без оснащения)	8 868 300	10 901 520	15 595 230	21 218 000	25 461 600	52 848 734	55 166 800	9 134 349	11 228 566	16 063 087	21 854 540	26 225 448	54 434 196	56 821 804
Прирост капитализации	668 300	821 520	895 230	1 218 000	1 461 600	3 033 734	3 166 800	934 349	1 148 566	1 363 087	1 854 540	2 225 448	4 619 196	4 821 804
Годовая доходность с учетом капитализации , %	19%	18%	14%	13%	12%	10%	11%	23%	22%	18%	17%	16%	14%	14%

|(150-350 кВт в месяце на студию, тариф 7 руб)

|3-5 к на человека

Расчет mіx доходности Лиговский 127 - первый год

Низкий сезон, долгосрочная аренда	Месяцев в году	Доход от аренды	Итого период/год
Studio mini	6,00	53 000	318 000
Studio	6,00	58 000	348 000
Studio +	6,00	63 000	378 000
Studio luxe	6,00	85 000	510 000
Comfort	6,00	95 000	570 000
Luxe	6,00	125 000	750 000
Family	6,00	155 000	930 000

Высокий сезон, суточная*	Месяцев в году	Доход от аренды	Итого период/год
Studio mini	6,00	96 250	577 500
Studio	6,00	120 000	720 000
Studio +	6,00	143 750	862 500
Studio luxe	6,00	150 000	900 000
Comfort	6,00	162 500	975 000
Luxe	6,00	221 250	1 327 500
Family	6,00	273 500	1 641 000

Итого среднее/месяц за год		Доход	В месяц
Studio mini		895 500	74 625
Studio		1 068 000	89 000
Studio +		1 240 500	103 375
Studio luxe		1 410 000	117 500
Comfort		1 545 000	128 750
Luxe		2 077 500	173 125
Family		2 571 000	214 250

Расчет mіx доходности Лигоский 127 - второй год

Низкий сезон, долгосрочная аренда	Месяцев в году	Доход от аренды	Итого период/год
Studio mini	6,00	60 950	365 700
Studio	6,00	66 700	400 200
Studio +	6,00	72 450	434 700
Studio luxe	6,00	97 750	586 500
Comfort	6,00	109 250	655 500
Luxe	6,00	143 750	862 500
Family	6,00	178 250	1 069 500

Высокий сезон, суточная*	Месяцев в году	Доход от аренды	Итого период/год
Studio mini	6,00	113 575	681 450
Studio	6,00	141 600	849 600
Studio +	6,00	169 625	1 017 750
Studio luxe	6,00	177 000	1 062 000
Comfort	6,00	191 750	1 150 500
Luxe	6,00	261 075	1 566 450
Family	6,00	322 730	1 936 380

Итого среднее/месяц за год		Доход	В месяц
Studio mini		1 047 150	87 263
Studio		1 249 800	104 150
Studio +		1 452 450	121 038
Studio luxe		1 648 500	137 375
Comfort		1 806 000	150 500
Luxe		2 428 950	202 413
Family		3 005 880	250 490

категория	S	комнаты	
Studio mini	18-22	студия	
Studio	22-28	студия	
Studio +	30-40	студия	
Studio luxe	49-61	студия	
Comfort	47-82	1	218,318,225,227
Luxe	123	2	номер 808
Family	119-157	3	номера 226,325