

Расчет окупаемости проекта по перепродаже квартир

Описание: планируется покупать квартиры по цене ниже рынка, ремонтировать их и продавать

Вводные данные:

стоимость квартиры без ремонта	10 000 000
стоимость ремонта	2 500 000
стоимость квартиры с ремонтом	14 500 000
первоначальные инвестиции	12 500 000
кол-во квартир	1

Доходы и расходы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	ИТОГО
Инвестиции	12 500 000				12 500 000				12 500 000				12 500 000
Покупка квартиры без ремонта	- 10 000 000				- 10 000 000				- 10 000 000				- 30 000 000
Ремонт квартиры	- 833 333	- 833 333	- 833 333		- 833 333	- 833 333	- 833 333		- 833 333	- 833 333	- 833 333		- 7 500 000
Продажа квартиры с ремонтом				14 500 000				14 500 000				14 500 000	43 500 000
Возврат инвестиций				- 12 500 000				- 12 500 000				- 12 500 000	- 37 500 000
Выплата доли инвестору, фикс. 1 млн от сделки*				- 1 000 000				- 1 000 000				- 1 000 000	- 3 000 000
Денежный поток за период (без дисконта)	1 666 667	- 833 333	- 833 333	1 000 000	1 666 667	- 833 333	- 833 333	1 000 000	1 666 667	- 833 333	- 833 333	1 000 000	3 000 000

*За год инвестированные средства обернутся 3 раза (3 сделки купли-продажи) и принесут 3 млн.руб. инвестору (при инвестировании в 1 квартиру). В дальнейшем цикл оборота сократится до 3 месяцев (4 сделки в год), и доход за год составит 4 млн.руб.

	цикл 4 мес.	цикл 3 мес.
Доход инвестора в год	3 000 000	4 000 000
Доходность инвестора в год	24%	32%