



LAYAN
GREEN PARK

Программа

Rental Pool

Что такое Rental Pool

Программа, по которой Управляющая компания берет на себя заботы по заселению и обслуживанию гостей, от лица собственника. Собственник получает пассивный доход от фактической сдачи квартиры в аренду.



СОБСТВЕННИК ЗАКЛЮЧАЕТ ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Договор предусматривает резерв недвижимости за собственником на 30 дней в году в летний период. Собственник может отдыхать сам или приглашать друзей или членов семьи.



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФОРМИРУЕТ ПУЛЫ И СДАЕТ ИХ В АРЕНДУ

Пулы формируются из однотипных апартаментов. Все студии объединяются в один пул, односпальные в другой и так далее. Все расходы и прибыль делятся на каждый апартамент пула в равных долях.



ПО ОКОНЧАНИИ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА СОБСТВЕННИК ПОЛУЧАЕТ ДОХОД

Управляющая компания считает арендный доход по каждому пулу, вычитает расходы и высчитывает чистую прибыль от сдачи апартаментов. Далее, управляющая компания предоставляет полную отчетность и перечисляет 60% чистой прибыли собственнику.



Расчет суммы дохода по программе Rental Pool, студия 30,3 м²

СЕЗОН	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В СУТКИ	ЗАГРУЗКА
Низкий — 184 дня	3.600 THB	65%
Средний — 151 день	3.900 THB	80%
Высокий — 30 дней	5.100 THB	95%
1.047.030 THB — выручка за год с учетом загрузки в разные сезоны		
469.926 THB — общая сумма расходов		
577.104 THB — чистая прибыль от сдачи в аренду		
60% от прибыли — доход владельца		
346.262 THB — сумма дохода владельца, что составляет 8,79% от стоимости апартаментов		
3.939.000 THB — стоимость апартаментов		



Сводная таблица по расходам*

ШАГ 1 — НДС И ПРОЧИЕ СЕРВИСНЫЕ СБОРЫ	
Показатель	% общей годовой выручки
Tax, VAT	7%
City Tax	1%
Service Charge	10%

Сумма после вычета налогов: 886.940 THB

ШАГ 2 — ПРЕМИИ И УСЛУГИ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	
Показатель	% от общей годовой выручки
Банковские услуги	3%
Комиссии партнеров	10%
Сумма после вычета: 730.827 THB	

ШАГ 3 — ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	
Показатель	% от выручки после удержания расходов
Зарплата обслуживающего персонала	7%
Зарплата менеджеров	3%
Зарплата маркетологов	4%
Коммунальные услуги	2%
Мелкий ремонт	1%

Сумма после вычета: 577.104 THB

ШАГ 4 — РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ	
Собственнику апартментов	346.262 THB
Управляющей компании	230.842 THB

346.262 THB ПОЛУЧАЕТ ВЛАДЕЛЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 8,79% ОТ СТОИМОСТИ АПАРТАМЕНТОВ

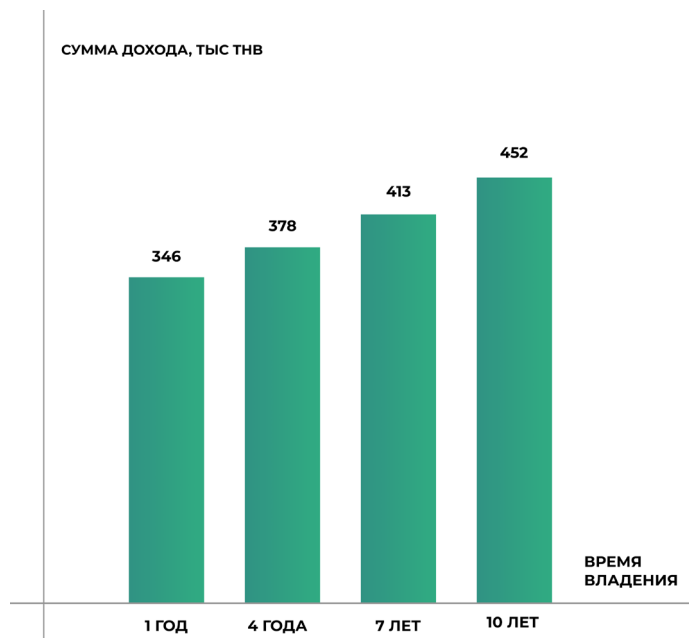
346.262 — годовая прибыль владельца до уплаты налогов физических лиц. Наши сотрудники помогут Вам рассчитать и оплатить данный налог на территории Таиланда.

* Ориентировочный расчет. Для более точного прогноза прибыльности Ваших апартментов, обращайтесь к менеджеру продаж.



Расчет дохода за 10 лет владения

ПОКАЗАТЕЛЬ	1 ГОД	2 ГОД	3 ГОД	4 ГОД	5 ГОД	6 ГОД	7 ГОД	8 ГОД	9 ГОД	10 ГОД
Выручка от аренды, тыс. ТНВ	1.047	1.078	1.111	1.144	1.178	1.114	1.250	1.288	1.326	1.366
Налоги, тыс. ТНВ	316	326	335	346	356	367	378	389	401	413
Расходы, тыс. ТНВ	154	158	163	168	173	178	184	189	195	201
Чистая прибыль, тыс. ТНВ	577	594	612	631	650	669	689	710	731	753
Доход владельца, тыс. ТНВ	346	357	367	378	390	401	413	426	439	452
% от стоимости квартиры	8,79%	9,05%	9,33%	9,61%	9,89%	10,19%	10,50%	10,81%	11,14%	11,47%



За 10 лет владения общий доход владельца составит 3.969.510 ТНВ, что составляет 101% от стоимости апартаментов.

Исходя из нашего опыта работы на рынке, мы прогнозируем, что выручка будет ежегодно увеличиваться на 3%. Такой эффект достигается за счет продвижения бренда и естественного роста рынка.

