



2.6 Стоимость аренды

В прошлом модуле мы не анализировали стоимость аренды, так как не планировали сдавать объект в аренду – он сразу продавался конечным пользователям.

Однако, как мы уже знаем, обычно после реконструкции владелец либо сдает недвижимость в аренду сам, либо продает ее как арендный бизнес. Поэтому стоимость аренды на выходе – важная переменная. Именно с ее помощью рассчитывается стоимость продажи – по той же схеме, как мы рассчитывали цену покупки.

? вспомните формулу, по которой рассчитывается цена объекта по мультипликатору, сам мультипликатор распишите через Cap Rate.

▼ ответ

Цена объекта = NOI * (100 / Cap Rate)

Наша задача на этом этапе анализа проекта – убедиться, что цена, по которой партнер планирует сдавать объект в аренду после ремонта и которую он закладывает в финмодель, адекватна рынку. Чтобы это сделать, нужно проанализировать рынок: узнать, сколько стоит аренда в подобном отеле в этом районе и всем городе.

Но сначала вам нужно узнать, сколько будет стоить номер в вашем отеле – для этого оператор составляет отчет о прибылях и убытках (Profit and Loss Statement, P&L), который покажет, сколько по прогнозам будет зарабатывать отель. Самые важные цифры здесь – стоимость за сутки, загрузка и затраты на содержание.

? Сколько они составляют на данный момент?

? Сколько предположительно будет стоить номер в нашем отеле за ночь после ремонта?

? Теперь вернемся к конкурентам. Откройте [Booking.com](https://www.booking.com) и посмотрите на ближайшие по локации и уровню к вашему отелю: их количество звезд, оценку на портале и минимальную стоимость одноместного номера. Какая цена за номер будет средней?

? Является ли стоимость аренды после ремонта, заложенная в финмодель, адекватной рынку?

далее