



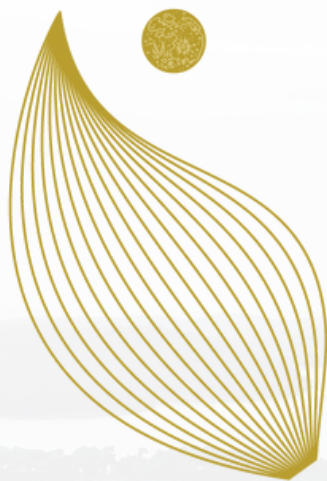
# PROAM

**in harmony with nature**  
together into the future

OLIVE HOTEL

**symulacja przychodu**

[www.proaminvest.com](http://www.proaminvest.com)



# OLIVE HOTEL

APART HOTEL & SPA



MEDULIN ● MEDOLINO

CROATIA

SYMULACJA PRZYCHODU  
OLIVE HOTEL MEDULIN  
DELUXE SUITE 2 BEDROOM,  
SECOND FLOOR, 91,65 mkw

Wartość apartamentu **664 055.000 EUR**

Cena promocyjna **550.000 EUR**

Upust **21,82 %**

## Założenia – model biznesowy

sezon	Liczba dni	obłożenie	Liczba dób	Cena za dobę brutto	Przychód brutto
Sezon niski	166	28%	46	320EUR	14.720 EUR
Sezon średni	138	47%	64	360 EUR	23.040 EUR
Sezon wysoki	61	99%	60	500 EUR	30.000 EUR
Suma/średnia	365	58%	170	393.33 EUR	67.760 EUR

Koszty pozyskania i obsługi klienta (15%)\* **10.164,00 EUR**

Koszt po stronie Właściciela **4394,88,00 EUR**

(opłaty eksploatacyjne plus czynsz 4 EUR/m<sup>2</sup>)

Nie zawiera ubezpieczenia lokalu i podatku od nieruchomości dodatkowo płatnego

\*koszty nie uwzględniają serwisu oraz posiłków

Zysk dla Właściciela w 1 roku – **167.256,12 EUR**

(114.055,00 euro zysku wynikającego z zakupu nieruchomości w promocyjnej cenie a realną wartością nieruchomości plus 53.201,12 EUR z zysku z wynajmu domu)

Zysk dla Właściciela w kolejnych latach – **53.201,12 EUR**

Symulacja przychodu opracowana na podstawie analizy operatora PROAM MANAGEMENT sp. z o.o. w oparciu o analizę sytuacji rynkowej, uwzględniającej poziom obłożenia, wartość ceny wynajmu za dobę. W przedmiotowej analizie uwzględniono ceny w oparciu o oferty wynajmu zawarte na booking.com w odniesieniu do obiektów o tym samym poziomie świadczenia usług oraz umiejscowienie (promień 50km). Przedmiotowa symulacja nie stanowi zapewnienia ani gwarancji uzyskania podobnych świadczeń w przyszłości. Powyższe wartości nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 par.1 Kodeksu Cywilnego. Rentowność ma charakter szacunkowy, stanowi prognozę według poniższych założeń.

## Założenia symulacji przychodu

Sezon niski	Pozostałe dni	166 dni	320 EUR
Sezon średni	24.12 – 28.02 01.09 – 30.09 1 – 3 stycznia 3-5 kwietnia 1-3 maja 3-6 czerwca 3 październik – 1 listopad 11-14 listopad 01.06 – 30.06	138 dni	360 EUR
Sezon wysoki	01.07-30.08	61 dni	500 EUR

Zakres naszej symulacji przychodu opiera się na danych dostarczonych przez Operatora oraz prognozach cen najmu na rok 2023, opartych na analizie cen i transakcji z tego roku. Wybraliśmy kategorię obiektu referencyjnego, villa.

W naszych obliczeniach uwzględniliśmy różne czynniki, które wpływają na stawkę wynajmu. Warto zaznaczyć, że stawka ta jest niemal dwukrotnie wyższa niż standardowa, ze względu na większą powierzchnię, wyższy standard wyposażenia i całoroczność obiektu. W naszych prognozach uwzględniliśmy także wpływ inflacji. Co ważne, poziom obłożenia obiektu opieramy na danych historycznych z lat 2018-2023 dotyczących obiektów noclegowych na Istrii w Chorwacji.

Kluczowym elementem naszej symulacji jest kwalifikacja różnych terminów do kategorii sezonu, co wpływa na zmianę stawek. Ta kwalifikacja opiera się na analizie popytu i poziomu obłożenia w różnych okresach roku, uwzględniając dane dostępne dla obiektów noclegowych na Istrii w Chorwacji.

Przy tworzeniu symulacji przychodu zakładamy, że Klient udostępni do wynajmu obiekt do końca listopada roku poprzedzającego okres wynajmu. Ponadto, obiekt musi spełniać określone standardy techniczne i wyposażenia.

Należy także zwrócić uwagę na ryzyka związane z naszymi prognozami. Mogą one obejmować zmiany na rynku turystycznym, kondycję branży, model biznesowy, stopę zwrotu, inflację, lokalizację inwestycji, dostępność klientów, utratę wartości nieruchomości, wzrost kosztów projektu, utratę kluczowych klientów, nadpodaż na rynku hotelowym i apartamentów oraz inne nieprzewidywalne zdarzenia.

Ryzyko inwestycji nie oznacza utraty nieruchomości, ale potencjalnie niższe przychody niż zakłada nasza prognoza.

# CONTACT US

## head office

Dąbrowskiego 77A, NOBEL TOWER  
60-529 POZNAŃ, POLAND

## office hours

Monday to Friday  
9:00 am to 4:00 pm

## phone

+48 61 880 5000  
+48 61 880 6000

## branch office

Put Smokovika 25  
21000 Split, Croatia

## office hours

Monday to Friday  
9:00 am to 4:00 pm

## phone

+385 217 737 98  
+385 217 737 99

## sales department

+385 217 737 98  
+385 217 737 99

[sales@proamcorp.com](mailto:sales@proamcorp.com)

Please contact us