STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Hotel a Roma

25 camere (3 singole + 22 doppie + 2 letti aggiunti)

ENTRATE ANNUE LORDE		SPESE ANNUE DI ESERCIZIO		
	€		%	€
Albergo	1.555.000	Personale, altre spese	30%	466.500
Ristorante	0	Personale, altre spese	50%	0
Bar	0	Personale, altre spese	50%	0
TOTALE	1.555.000	TOTALE		466.500

RISULTATO DELL'ESERCIZIO 1	70%	1.088.500
-----------------------------------	------------	------------------

SPESE DELL'ESERCIZIO 1		
Amministrazione	5%	54.425
Marketing	1%	10.885
Manutenzioni	6%	65.310
Costi energetici	5%	54.425
TOTALE	17%	185.045

RISULTATO LORDO D'ESERCIZIO 1 "GOP"	58%	903.455
--	------------	----------------

SPESE DEL RISULTATO LORDO "GOP"		
Ass.ne e tasse indirette	1%	9.035
Riserve	4%	36.138
TOTALE	5%	45.173

RISULTATO NETTO DI GESTIONE "GOP"	55%	858.282
--	------------	----------------

QUOTA DI REDDITO DELLA GESTIONE	30%	257.485
--	------------	----------------

QUOTA DI REDDITO DELL'IMMOBILE	70%	600.798
---------------------------------------	------------	----------------

Spese generali della gestione immobiliare	20%	120.160
---	-----	---------

QUOTA DI REDDITO IMMOBILIARE NETTO	31%	480.638
---	------------	----------------

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	6,0%
-----------------------------------	-------------

VALORE COMMERCIALE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	8.010.634
--	------------------

Roma

CALCOLO DEL RICAVO DALL' AFFITTO DELLE CAMERE

Categoria **** - numero totale letti 49

Prezzo medio (tra minimo e max degli alberghi in zona centrale) camera singola € 200 - camera doppia € 280

DATI STATISTICI			DATI RELATIVI ALL'ALBERGO									
mese	n. giorni mese	% occupazione	n. camere singole	n. camere doppie	n. camere disponibili al mese	n. presenze disponibili	% occupazione	n. presenze	n. camere affittate	n. camere singole affittate	n. camere doppie affittate	ricavo mensile da affitto delle camere €
gennaio	31	37%	3	22	775	1.457	37%	539	287	34	252	77.537
febbraio	28	53%	3	22	700	1.316	53%	697	371	45	326	100.318
marzo	31	66%	3	22	775	1.457	66%	962	512	61	450	138.310
aprile	30	71%	3	22	750	1.410	71%	1.001	533	64	469	143.988
maggio	31	74%	3	22	775	1.457	74%	1.078	574	69	505	155.074
giugno	30	69%	3	22	750	1.410	69%	973	518	62	455	139.932
luglio	31	57%	3	22	775	1.457	57%	830	442	53	389	119.449
agosto	31	44%	3	22	775	1.457	44%	641	341	41	300	92.206
settembre	30	70%	3	22	750	1.410	70%	987	525	63	462	141.960
ottobre	31	89%	3	22	775	1.457	89%	1.297	690	83	607	186.508
novembre	30	71%	3	22	750	1.410	71%	1.001	533	64	469	143.988
dicembre	31	55%	3	22	775	1.457	55%	801	426	51	375	115.258
TOTALE	365	63%	36	264	9.125	17.155	63%	10.808	5.749	690	5.059	1.554.530