

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	94
Стоимость, руб.	33 150 000
Аренда, руб./мес.	374 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	09.2018	09.2019	09.2020	09.2021	09.2022	09.2023	09.2024	09.2025	09.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	374 000	392 700	412 335	432 952	454 599	477 329	501 196	526 256	552 568
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	4 488 000	4 712 400	4 948 020	5 195 421	5 455 192	5 727 952	6 014 349	6 315 067	6 630 820
Налоговый вычет, УСН -6%	254 038	266 740	280 077	294 080	308 784	324 224	340 435	357 457	375 329
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	4 233 962	4 445 660	4 667 943	4 901 341	5 146 408	5 403 728	5 673 914	5 957 610	6 255 491
Прибыль от аренды, руб/год	4 233 962	4 445 660	4 667 943	4 901 341	5 146 408	5 403 728	5 673 914	5 957 610	6 255 491
Прогнозируемая цена продажи, руб		40 977 391		45 177 574					57 659 305

Результат расчета для Рантье

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Внутренняя норма доходности	Период окупаемости, лет	Рентная доходность от операционной прибыли	Прогнозируемая цена продажи через 8 лет, руб
09.2026	15,90%	9 552 440	18,60%	6.4	15,65%	57 659 305

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		09.2018	09.2019	09.2020	09.2021	09.2022	09.2023	09.2024	09.2025	09.2026
Денежный поток	-33 150 000	4 233 962	4 445 660	4 667 943	4 901 341	5 146 408	5 403 728	5 673 914	5 957 610	63 914 795
Дисконтированный денежный поток	-28 602 243	3 653 117	3 309 554	2 998 301	2 716 321	2 460 861	2 229 425	2 019 755	1 829 804	16 937 546
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-33 150 000	-28 916 038	-24 470 377	-19 802 434	-14 901 093	-9 754 686	-4 350 958	1 322 957	7 280 567	13 536 057

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
09.2021	15,90%	5 029 606	25,52%	76,55%	45 177 574

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		09.2018	09.2019	09.2020
Денежный поток	-33 150 000	4 233 962	4 445 660	49 845 517
Дисконтированный денежный поток	-28 602 243	3 151 956	2 855 525	27 624 369
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-33 150 000	-28 916 038	-24 470 377	25 375 140