

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	70
Стоимость, руб.	37 500 000
Аренда, руб./мес.	315 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	05.2018	05.2019	05.2020	05.2021	05.2022	05.2023	05.2024	05.2025	05.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	315 000	330 750	347 288	364 652	382 884	402 029	422 130	443 237	465 398
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	3 780 000	3 969 000	4 167 450	4 375 823	4 594 614	4 824 344	5 065 562	5 318 840	5 584 782
Налоговый вычет, УСН -6%	213 962	224 660	235 893	247 688	260 072	273 076	286 730	301 066	316 120
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	3 566 038	3 744 340	3 931 557	4 128 134	4 334 541	4 551 268	4 778 832	5 017 773	5 268 662
Прибыль от аренды, руб/год	3 566 038	3 744 340	3 931 557	4 128 134	4 334 541	4 551 268	4 778 832	5 017 773	5 268 662
Прогнозируемая цена продажи, руб		34 513 043		38 050 630					48 563 318

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
05.2026	15,90%	-219 850	13,10%	8.6	11,65%	48 563 318

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		05.2018	05.2019	05.2020	05.2021	05.2022	05.2023	05.2024	05.2025	05.2026
Денежный поток	-37 500 000	3 566 038	3 744 340	3 931 557	4 128 134	4 334 541	4 551 268	4 778 832	5 017 773	53 831 980
Дисконтированный денежный поток	-32 355 479	3 076 823	2 787 458	2 525 307	2 287 811	2 072 650	1 877 724	1 701 131	1 541 145	14 265 580
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-37 500 000	-33 933 962	-30 189 623	-26 258 066	-22 129 932	-17 795 390	-13 244 122	-8 465 291	-3 447 517	1 821 144

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
05.2021	15,90%	-4 029 188	10,48%	31,45%	38 050 630

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		05.2018	05.2019	05.2020
Денежный поток	-37 500 000	3 566 038	3 744 340	41 982 187
Дисконтированный денежный поток	-32 355 479	2 654 722	2 405 055	23 266 514
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-37 500 000	-33 933 962	-30 189 623	11 792 564

ООО "БЕЛЯКОВ ПРО"
 Российская Федерация, 101000,
 Москва, ул. Покровка, дом 1/13/6,
 стр 2, офис 35