

**Исходные данные**

Площадь помещения, кв.м	110
Стоимость, руб.	15 400 000
Аренда, руб./мес.	140 000
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.	140 000	147 000	154 350	162 068	170 171	178 679	187 613	196 994	206 844
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	1 680 000	1 764 000	1 852 200	1 944 810	2 042 051	2 144 153	2 251 361	2 363 929	2 482 125
Налоговый вычет, УСН -6%	95 094	99 849	104 842	110 084	115 588	121 367	127 436	133 807	140 498
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	1 584 906	1 664 151	1 747 358	1 834 726	1 926 463	2 022 786	2 123 925	2 230 121	2 341 627
Прибыль от аренды, руб/год	1 584 906	1 664 151	1 747 358	1 834 726	1 926 463	2 022 786	2 123 925	2 230 121	2 341 627
Прогнозируемая цена продажи, руб		15 339 130		16 911 391					21 583 697

## 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%	995 185	14,52%	7.9	12,61%	21 583 697

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		05.2018	05.2019	05.2020	05.2021	05.2022	05.2023	05.2024	05.2025	05.2026
<b>Денежный поток</b>	-15 400 000	1 584 906	1 664 151	1 747 358	1 834 726	1 926 463	2 022 786	2 123 925	2 230 121	23 925 324
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-13 287 317	1 367 477	1 238 870	1 122 359	1 016 805	921 178	834 544	756 058	684 953	6 340 258
<b>Денежный поток без продажи накопительным итогом</b>	-15 400 000	-13 815 094	-12 150 943	-10 403 585	-8 568 858	-6 642 396	-4 619 610	-2 495 685	-265 563	2 076 064

## 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%	-697 854	14,09%	42,26%	16 911 391

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		05.2018	05.2019	05.2020
<b>Денежный поток</b>	-15 400 000	1 584 906	1 664 151	18 658 750
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-13 287 317	1 179 876	1 068 913	10 340 673
<b>Денежный поток с учетом продажи через 3 года</b>	-15 400 000	-13 815 094	-12 150 943	6 507 806