

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	68
Стоимость, руб.	35 000 000
Аренда, руб./мес.	325 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	06.2018	06.2019	06.2020	06.2021	06.2022	06.2023	06.2024	06.2025	06.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	325 000	341 250	358 313	376 228	395 040	414 792	435 531	457 308	480 173
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	3 900 000	4 095 000	4 299 750	4 514 738	4 740 474	4 977 498	5 226 373	5 487 692	5 762 076
Налоговый вычет, УСН -6%	220 755	231 792	243 382	255 551	268 329	281 745	295 832	310 624	326 155
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	3 679 245	3 863 208	4 056 368	4 259 186	4 472 146	4 695 753	4 930 541	5 177 068	5 435 921
Прибыль от аренды, руб/год	3 679 245	3 863 208	4 056 368	4 259 186	4 472 146	4 695 753	4 930 541	5 177 068	5 435 921
Прогнозируемая цена продажи, руб		35 608 696		39 258 587					50 105 011

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
06.2026	15,90%	2 957 361	14,90%	7.8	12,88%	50 105 011

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		06.2018	06.2019	06.2020	06.2021	06.2022	06.2023	06.2024	06.2025	06.2026
Денежный поток	-35 000 000	3 679 245	3 863 208	4 056 368	4 259 186	4 472 146	4 695 753	4 930 541	5 177 068	55 540 932
Дисконтированный денежный поток	-30 198 447	3 174 500	2 875 949	2 605 476	2 360 440	2 138 448	1 937 335	1 755 135	1 590 070	14 718 455
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-35 000 000	-31 320 755	-27 457 547	-23 401 179	-19 141 993	-14 669 847	-9 974 094	-5 043 554	133 514	5 569 435

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
06.2021	15,90%	-972 909	15,10%	45,31%	39 258 587

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		06.2018	06.2019	06.2020
Денежный поток	-35 000 000	3 679 245	3 863 208	43 314 955
Дисконтированный денежный поток	-30 198 447	2 738 999	2 481 405	24 005 133
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-35 000 000	-31 320 755	-27 457 547	15 857 408