

**Исходные данные**

Площадь помещения, кв.м	69
Стоимость, руб.	22 750 000
Аренда, руб./мес.	228 000
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.	228 000	239 400	251 370	263 939	277 135	290 992	305 542	320 819	336 860
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	2 736 000	2 872 800	3 016 440	3 167 262	3 325 625	3 491 906	3 666 502	3 849 827	4 042 318
Налоговый вычет, УСН -6%	154 868	162 611	170 742	179 279	188 243	197 655	207 538	217 915	228 810
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	2 581 132	2 710 189	2 845 698	2 987 983	3 137 382	3 294 251	3 458 964	3 631 912	3 813 508
Прибыль от аренды, руб/год	2 581 132	2 710 189	2 845 698	2 987 983	3 137 382	3 294 251	3 458 964	3 631 912	3 813 508
Прогнозируемая цена продажи, руб		24 980 870		27 541 409					35 150 592

## 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%	3 631 084	16,32%	7.2	13,90%	35 150 592

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		06.2018	06.2019	06.2020	06.2021	06.2022	06.2023	06.2024	06.2025	06.2026
<b>Денежный поток</b>	-22 750 000	2 581 132	2 710 189	2 845 698	2 987 983	3 137 382	3 294 251	3 458 964	3 631 912	38 964 100
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-19 628 991	2 227 034	2 017 589	1 827 841	1 655 939	1 500 204	1 359 115	1 231 295	1 115 496	10 325 563
<b>Денежный поток без продажи накопительным итогом</b>	-22 750 000	-20 168 868	-17 458 679	-14 612 981	-11 624 998	-8 487 616	-5 193 365	-1 734 401	1 897 511	5 711 019

## 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%	873 848	18,94%	56,83%	27 541 409

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		06.2018	06.2019	06.2020
<b>Денежный поток</b>	-22 750 000	2 581 132	2 710 189	30 387 107
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-19 628 991	1 921 513	1 740 801	16 840 524
<b>Денежный поток с учетом продажи через 3 года</b>	-22 750 000	-20 168 868	-17 458 679	12 928 428

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