

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 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Денежный поток | -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 |
| Дисконтированный денежный поток | -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 |
| Денежный поток без продажи накопительным итогом | -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 |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|
| Денежный поток | -22 750 000 | 2 581 132 | 2 710 189 | 30 387 107 |
| Дисконтированный денежный поток | -19 628 991 | 1 921 513 | 1 740 801 | 16 840 524 |
| Денежный поток с учетом продажи через 3 года | -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