

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	117
Стоимость, руб.	25 500 000
Аренда, руб./мес.	200 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	07.2018	07.2019	07.2020	07.2021	07.2022	07.2023	07.2024	07.2025	07.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101	255 256	268 019	281 420	295 491
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	2 400 000	2 520 000	2 646 000	2 778 300	2 917 215	3 063 076	3 216 230	3 377 041	3 545 893
Налоговый вычет, УСН -6%	135 849	142 642	149 774	157 262	165 125	173 382	182 051	191 153	200 711
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	2 264 151	2 377 358	2 496 226	2 621 038	2 752 090	2 889 694	3 034 179	3 185 888	3 345 182
Прибыль от аренды, руб/год	2 264 151	2 377 358	2 496 226	2 621 038	2 752 090	2 889 694	3 034 179	3 185 888	3 345 182
Прогнозируемая цена продажи, руб		21 913 043		24 159 130					30 833 853

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
07.2026	15,90%	-1 598 152	11,91%	9.2	10,88%	30 833 853

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		07.2018	07.2019	07.2020	07.2021	07.2022	07.2023	07.2024	07.2025	07.2026
Денежный поток	-25 500 000	2 264 151	2 377 358	2 496 226	2 621 038	2 752 090	2 889 694	3 034 179	3 185 888	34 179 035
Дисконтированный денежный поток	-22 001 726	1 953 538	1 769 815	1 603 370	1 452 578	1 315 968	1 192 206	1 080 083	978 505	9 057 511
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-25 500 000	-23 235 849	-20 858 491	-18 362 264	-15 741 226	-12 989 137	-10 099 443	-7 065 264	-3 879 376	-534 194

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
07.2021	15,90%	-4 016 779	7,58%	22,73%	24 159 130

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		07.2018	07.2019	07.2020
Денежный поток	-25 500 000	2 264 151	2 377 358	26 655 357
Дисконтированный денежный поток	-22 001 726	1 685 538	1 527 019	14 772 390
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-25 500 000	-23 235 849	-20 858 491	5 796 866