

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	81
Стоимость, руб.	15 930 000
Аренда, руб./мес.	120 000
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.	120 000	126 000	132 300	138 915	145 861	153 154	160 811	168 852	177 295
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	1 440 000	1 512 000	1 587 600	1 666 980	1 750 329	1 837 845	1 929 738	2 026 225	2 127 536
Налоговый вычет, УСН -6%	81 509	85 585	89 864	94 357	99 075	104 029	109 230	114 692	120 427
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	1 358 491	1 426 415	1 497 736	1 572 623	1 651 254	1 733 816	1 820 507	1 911 533	2 007 109
Прибыль от аренды, руб/год	1 358 491	1 426 415	1 497 736	1 572 623	1 651 254	1 733 816	1 820 507	1 911 533	2 007 109
Прогнозируемая цена продажи, руб		13 147 826		14 495 478					18 500 312

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%	-1 502 463	11,22%	9.6	10,45%	18 500 312

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	-15 930 000	1 358 491	1 426 415	1 497 736	1 572 623	1 651 254	1 733 816	1 820 507	1 911 533	20 507 421
Дисконтированный денежный поток	-13 744 607	1 172 123	1 061 889	962 022	871 547	789 581	715 324	648 050	587 103	5 434 507
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-15 930 000	-14 571 509	-13 145 094	-11 647 358	-10 074 736	-8 423 482	-6 689 666	-4 869 158	-2 957 626	-950 516

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%	-2 953 640	5,96%	17,88%	14 495 478

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		07.2018	07.2019	07.2020
Денежный поток	-15 930 000	1 358 491	1 426 415	15 993 214
Дисконтированный денежный поток	-13 744 607	1 011 323	916 211	8 863 434
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-15 930 000	-14 571 509	-13 145 094	2 848 120