

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	178
Стоимость, руб.	28 480 000
Аренда, руб./мес.	350 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	09.2018	09.2019	09.2020	09.2021	09.2022	09.2023	09.2024	09.2025	09.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	350 000	367 500	385 875	405 169	425 427	446 699	469 033	492 485	517 109
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	4 200 000	4 410 000	4 630 500	4 862 025	5 105 126	5 360 383	5 628 402	5 909 822	6 205 313
Налоговый вычет, УСН -6%	237 736	249 623	262 104	275 209	288 969	303 418	318 589	334 518	351 244
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	3 962 264	4 160 377	4 368 396	4 586 816	4 816 157	5 056 965	5 309 813	5 575 304	5 854 069
Прибыль от аренды, руб/год	3 962 264	4 160 377	4 368 396	4 586 816	4 816 157	5 056 965	5 309 813	5 575 304	5 854 069
Прогнозируемая цена продажи, руб		38 347 826		42 278 478					53 959 242

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
09.2026	15,90%	11 133 347	20,32%	5.9	17,05%	53 959 242

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		09.2018	09.2019	09.2020	09.2021	09.2022	09.2023	09.2024	09.2025	09.2026
Денежный поток	-28 480 000	3 962 264	4 160 377	4 368 396	4 586 816	4 816 157	5 056 965	5 309 813	5 575 304	59 813 311
Дисконтированный денежный поток	-24 572 908	3 418 692	3 097 176	2 805 897	2 542 012	2 302 944	2 086 360	1 890 145	1 712 383	15 850 644
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-28 480 000	-24 517 736	-20 357 358	-15 988 962	-11 402 146	-6 585 989	-1 529 025	3 780 788	9 356 092	15 210 161

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
09.2021	15,90%	6 900 748	30,77%	92,31%	42 278 478

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		09.2018	09.2019	09.2020
Денежный поток	-28 480 000	3 962 264	4 160 377	46 646 874
Дисконтированный денежный поток	-24 572 908	2 949 691	2 672 283	25 851 682
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-28 480 000	-24 517 736	-20 357 358	26 289 516

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