

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	111
Стоимость, руб.	15 526 000
Аренда, руб./мес.	166 350
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	10.2018	10.2019	10.2020	10.2021	10.2022	10.2023	10.2024	10.2025	10.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	166 350	174 668	183 401	192 571	202 199	212 309	222 925	234 071	245 775
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	1 996 200	2 096 010	2 200 811	2 310 851	2 426 394	2 547 713	2 675 099	2 808 854	2 949 297
Налоговый вычет, УСН -6%	112 992	118 642	124 574	130 803	137 343	144 210	151 421	158 992	166 941
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	1 883 208	1 977 368	2 076 236	2 180 048	2 289 051	2 403 503	2 523 678	2 649 862	2 782 355
Прибыль от аренды, руб/год	1 883 208	1 977 368	2 076 236	2 180 048	2 289 051	2 403 503	2 523 678	2 649 862	2 782 355
Прогнозируемая цена продажи, руб		18 226 174		20 094 357					25 646 057

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
10.2026	15,90%	3 574 642	17,59%	6.7	14,86%	25 646 057

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		10.2018	10.2019	10.2020	10.2021	10.2022	10.2023	10.2024	10.2025	10.2026
Денежный поток	-15 526 000	1 883 208	1 977 368	2 076 236	2 180 048	2 289 051	2 403 503	2 523 678	2 649 862	28 428 412
Дисконтированный денежный поток	-13 396 031	1 624 856	1 472 043	1 333 603	1 208 182	1 094 557	991 617	898 359	813 871	7 533 585
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-15 526 000	-13 642 792	-11 665 425	-9 589 188	-7 409 140	-5 120 090	-2 716 586	-192 908	2 456 954	5 239 309

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
10.2021	15,90%	1 562 948	22,55%	67,66%	20 094 357

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		10.2018	10.2019	10.2020
Денежный поток	-15 526 000	1 883 208	1 977 368	22 170 593
Дисконтированный денежный поток	-13 396 031	1 401 946	1 270 098	12 286 935
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-15 526 000	-13 642 792	-11 665 425	10 505 169

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