

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	35
Стоимость, руб.	19 000 000
Аренда, руб./мес.	180 000
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.	180 000	189 000	198 450	208 373	218 791	229 731	241 217	253 278	265 942
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	2 160 000	2 268 000	2 381 400	2 500 470	2 625 494	2 756 768	2 894 607	3 039 337	3 191 304
Налоговый вычет, УСН -6%	122 264	128 377	134 796	141 536	148 613	156 043	163 846	172 038	180 640
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	2 037 736	2 139 623	2 246 604	2 358 934	2 476 881	2 600 725	2 730 761	2 867 299	3 010 664
Прибыль от аренды, руб/год	2 037 736	2 139 623	2 246 604	2 358 934	2 476 881	2 600 725	2 730 761	2 867 299	3 010 664
Прогнозируемая цена продажи, руб		19 721 739		21 743 217					27 750 467

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%	1 969 774	15,27%	7.6	13,14%	27 750 467

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	-19 000 000	2 037 736	2 139 623	2 246 604	2 358 934	2 476 881	2 600 725	2 730 761	2 867 299	30 761 131
Дисконтированный денежный поток	-16 393 443	1 758 185	1 592 833	1 443 033	1 307 320	1 184 371	1 072 985	972 075	880 654	8 151 760
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-19 000 000	-16 962 264	-14 822 642	-12 576 038	-10 217 104	-7 740 223	-5 139 498	-2 408 737	458 561	3 469 225

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%	-206 991	16,08%	48,25%	21 743 217

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		10.2018	10.2019	10.2020
Денежный поток	-19 000 000	2 037 736	2 139 623	23 989 821
Дисконтированный денежный поток	-16 393 443	1 516 984	1 374 317	13 295 151
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-19 000 000	-16 962 264	-14 822 642	9 167 180