

**Исходные данные**

Площадь помещения, кв.м	74
Стоимость, руб.	13 197 537
Аренда, руб./мес.	150 000
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.	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	201 014	211 065	221 618
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	1 800 000	1 890 000	1 984 500	2 083 725	2 187 911	2 297 307	2 412 172	2 532 781	2 659 420
Налоговый вычет, УСН -6%	101 887	106 981	112 330	117 947	123 844	130 036	136 538	143 365	150 533
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	1 698 113	1 783 019	1 872 170	1 965 778	2 064 067	2 167 271	2 275 634	2 389 416	2 508 887
Прибыль от аренды, руб/год	1 698 113	1 783 019	1 872 170	1 965 778	2 064 067	2 167 271	2 275 634	2 389 416	2 508 887
Прогнозируемая цена продажи, руб		16 434 783		18 119 348					23 125 390

## 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%	3 915 677	18,75%	6.3	15,76%	23 125 390

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		10.2018	10.2019	10.2020	10.2021	10.2022	10.2023	10.2024	10.2025	10.2026
<b>Денежный поток</b>	-13 197 537	1 698 113	1 783 019	1 872 170	1 965 778	2 064 067	2 167 271	2 275 634	2 389 416	25 634 276
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-11 387 003	1 465 154	1 327 361	1 202 527	1 089 434	986 976	894 154	810 062	733 879	6 793 133
<b>Денежный поток без продажи накопительным итогом</b>	-13 197 537	-11 499 424	-9 716 405	-7 844 235	-5 878 457	-3 814 390	-1 647 119	628 515	3 017 931	5 526 818

## 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%	2 101 706	25,95%	77,86%	18 119 348

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		10.2018	10.2019	10.2020
<b>Денежный поток</b>	-13 197 537	1 698 113	1 783 019	19 991 518
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	-11 387 003	1 264 153	1 145 264	11 079 292
<b>Денежный поток с учетом продажи через 3 года</b>	-13 197 537	-11 499 424	-9 716 405	10 275 113

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