Мост от договора к поступлениям

Сверьте условия, оплату текущего месяца, авансы и задолженность до разговора о доходе объекта.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Назовите показатель

Все арендаторы, суммы и условия учебные. Это предварительная сверка брокера, не бухгалтерское заключение, юридическая квалификация долга или инвестиционная рекомендация.

Поле	Что определить
Объект / срез	Идентификатор и дата
Период	Конкретный месяц
Состав	Аренда и отдельные виды платежей
База	Валюта и включённые налоги
Условия примера	Срок оплаты текущих сумм наступил
Ограничения	Иных корректировок нет

Мой показатель	Период / состав	Подтверждение

От базовых условий к месяцу

Учебный арендатор	Базовая сумма	Изменение	К оплате
А	100 000	0	100 000
Б	150 000	0	150 000
В	200 000	-50 000	150 000
Итого	450 000	-50 000	400 000

Снижение для В действует только по условию выбранного месяца. Реальные изменения и применимость проверяют по документам.

Договор / изменение	Период действия	Ответственный за проверку

Оплата выбранного месяца

Арендатор	К оплате	Оплачено за месяц	Недоплата
А	100 000	100 000	0
Б	150 000	120 000	30 000
В	150 000	150 000	0
Итого	400 000	370 000	30 000

370 000 ÷ 400 000 × 100 = 92,5%. Это доля оплаты текущего периода при заданной базе. Погашение прежнего долга здесь не включено.

Платёж	Назначение / период	Основание распределения

Почему общий приток равен 490 000

Учебное назначение	Поступило рублей
За текущий месяц	370 000
Погашение прежнего долга	20 000
Аванс за будущий период	40 000
Обеспечительный платёж	60 000
Все поступления	490 000

Приток не равен регулярной аренде
490 000 -60 000 -40 000 -20 000 = 370 000. У каждой части есть своё назначение и документ.

Обеспечение, его зачёт и возврат рассматриваются по договору. Нельзя автоматически считать эту сумму месячной арендой.

Сверка остатка долга

Учебная строка	Рубли
На начало	50 000
Погашено из старого	-20 000
Новая недоплата	+30 000
На конец	60 000

Условие: нет иных зачётов, корректировок и списаний. Расчёт проверяет только арифметику. Сроки и правовой смысл сумм проверяются отдельно.

Без двойного счёта
Старый долг не становится оплатой текущего месяца. Полученный ранее аванс не приходит повторно при наступлении периода.

Изменение остатка	Документ	Период / пояснение

История и концентрация

Вопрос	Что показать
Сопоставимость	Одни определения по месяцам
Разовые события	Отдельные назначения
Изменения договора	Даты и основания
Короткая история	Ограничение вывода
Прогноз	Допущения отдельно от факта

Учебная доля арендатора с обязательством 150 000 в сумме к оплате 400 000 равна 37,5%. Это концентрация по одной базе, не вероятность ухода.

Месяц	К оплате / текущая оплата	Разовые события

Поступления и результат владельца

Показатель	Что ещё требуется
Текущая оплата	Проверка назначения
Расходы объекта	Полный выбранный состав
Налоги / обязательства	Проверка специалистами
Будущие работы	Состояние и план
Итог модели	Явные исключения
Инвестиционное решение	Более широкий анализ

Чистый доход не установлен
370 000 текущей оплаты не являются автоматически деньгами, остающимися владельцу.

Неучтённый пункт	Нужные данные	Кто отвечает

Сводка с источниками

Учебный итог	Рубли
Базовые условия	450 000
К оплате месяца	400 000
Оплачено за месяц	370 000
Все поступления	490 000
Долг на конец по условиям	60 000

По каждой сумме сохраните источник и дату. В презентации используйте необходимые обезличенные данные, не полные выписки с чужими реквизитами.

Расхождение	Владелец ответа	Документ / дата

Источники и проверка

IFRS Foundation: IAS 7, описание денежных потоков