Cash-on-cash: свои деньги

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Определение и капитал

- [ ] **Назвать период.** Один год в потоке и подписи. Не месячная сумма под годовым процентом.
- [ ] **Подписать границы.** Неучтённые налоги перечислены. Не обещать окончательную чистую выплату.
- [ ] **Указать свои деньги.** Кредит выделен отдельно. Заём не собственный капитал.
- [ ] **Добавить расходы сделки.** Основания и суммы есть. Взнос не все затраты.
- [ ] **Добавить начальное обустройство.** Отнесено к старту. Не повторять в расходах года.
- [ ] **Проверить взносы и возвраты.** Даты записаны. Изменение базы требует пояснения.

Поток и формула

- [ ] **Проверить NOI.** Состав исходной суммы известен. Выручка не операционный результат.
- [ ] **Учитывать полный долг.** Проценты и тело по графику. Не исключать реальный платёж.
- [ ] **Внести капработы периода.** Не те же затраты запуска. Не двойное включение.
- [ ] **Разделить резерв и оплату.** Выбран подход. Не два расхода на одну работу.
- [ ] **Исключить рост цены.** Отдельный анализ. Оценка не деньги на счёте.
- [ ] **Сверить деление.** Поток / свои деньги × 100. Не менять базу без подписи.

Сценарии и объяснение

- [ ] **Снизить операционный результат.** Причины заданы. Не вероятность без данных.
- [ ] **Проверить постоянные платежи.** Не уменьшены автоматически. Простой не отменяет весь расход.
- [ ] **Показать дефицит.** Есть сумма в рублях. Минус требует решения.
- [ ] **Сравнить одинаковые базы.** Состав и период совпадают. Не весь капитал против взноса.
- [ ] **Отделить рост капитала.** Иное название и предпосылки. Не подмешивать к денежному потоку.
- [ ] **Назначить следующий вопрос.** Документ, адресат и дата. Процент не инструкция покупать.

Запишите факты и следующий шаг

Начальные вложения и новые взносы внутри периода разделите. Объясните выбранную базу капитала, не ограничиваясь взносом.

Задача: _____ Проверил: _____

Собственная сумма / дата	Цена / покупка / запуск / иное	Документ / что включено / вопрос

Доходность считают из валовой аренды. Собрать денежный поток после нужных расходов.

Из базы исчезли затраты запуска. Восстановить реестр своих денег.

Тело кредита считают доступным доходом. Проверить полный платёж.

В поток добавлено непроданное подорожание. Разделить виды результата.

Процент вырос только из-за малого взноса. Показать обязательства и слабый сценарий.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит процент, но не понимает предложение?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение условий, подтверждения и следующий контакт. Она не заменяет инвестиционное решение.

Разобрать мой подход →

Заполненная модель 3,5 млн рублей, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа. Подготовлено 2026-10-03.