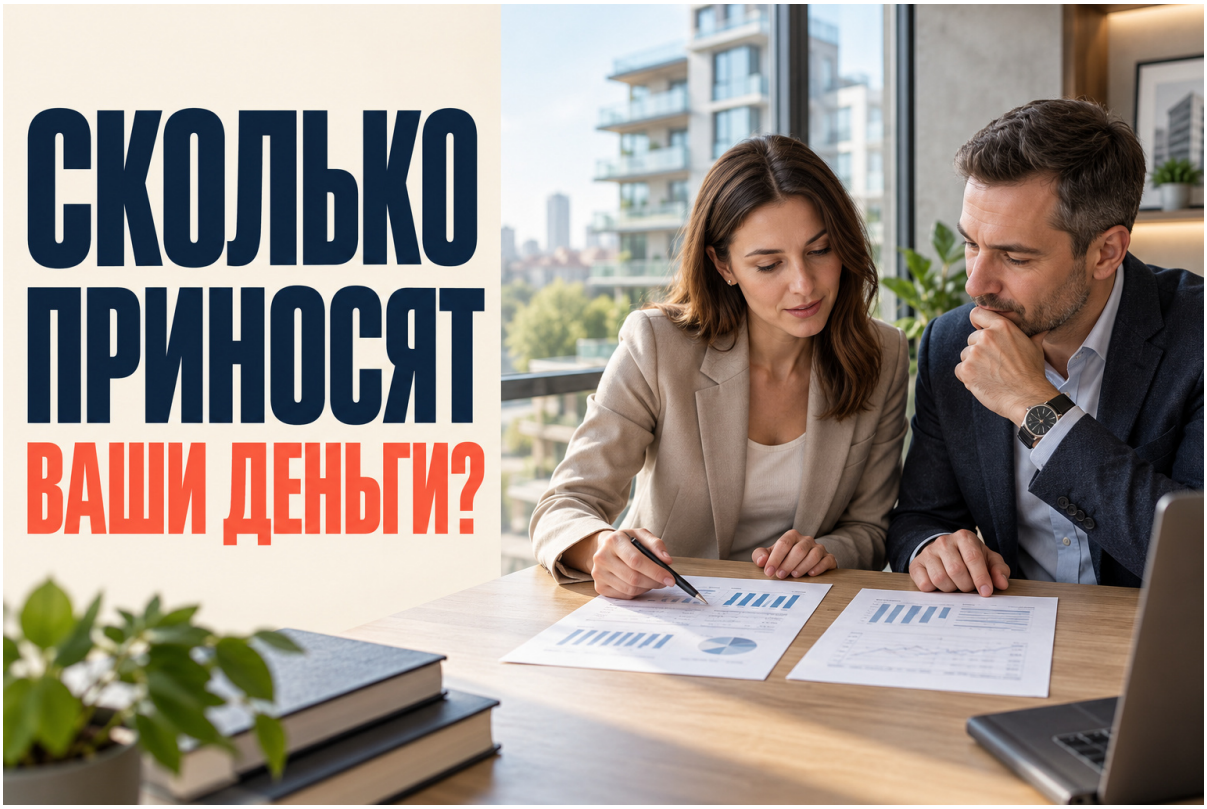
Доход на свои деньги: расчёт после платежей по кредиту

Посчитать денежный результат на весь выбранный собственный капитал и увидеть, как кредит и слабый сценарий меняют итог.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Реестр собственных вложений, два сценария и проверка двойного счёта.

Учебный показатель до налогов на доход владельца и иных неучтённых обязательств. Все суммы вымышлены. Это не общая доходность, не прогноз, не оценка риска и не рекомендация финансовой схемы.

С чего начать

Доходность считают как аренду на первоначальный взнос, не объясняя расходы и платежи по долгу.

Состав капитала	Учебная сумма	Что это
Собственная часть цены	3 000 000 ₽	10 млн цена - 7 млн кредит
Расходы приобретения	100 000 ₽	Первоначальные собственные деньги
Первоначальное обустройство	400 000 ₽	До начала операционного года
Итого	3 500 000 ₽	Знаменатель выбранной модели

Подготовьте исходные данные

• Период, состав денежного потока и определение собственного капитала.

• Реестр первоначальных собственных вложений с документами.

• NOI либо исходные данные для его расчёта.

• Полный график долговых платежей и капитальные работы периода.

• Отдельные данные о новых взносах, возвратах капитала и неучтённых обязательствах.

Соберите и сопоставьте факты

1. Подпишите показатель

Укажите год, что вычитаете из потока и какие налоги или обязательства не рассчитаны. Определите базу собственного капитала.

Готово: Формула понятна до ввода цифр.

Не делайте так: Одинаковое название не гарантирует одинаковую методику.

2. Соберите капитал

Сложите собственную часть цены, расходы приобретения и первоначальное обустройство по выбранной базе.

Готово: Затраты запуска не потеряны.

Не делайте так: Кредит не собственный капитал; взнос не всегда весь знаменатель.

3. Проверьте поток

От NOI отнимите полный долговой платёж и заданные капитальные расходы периода. Если дан доход без расходов, сначала рассчитайте NOI.

Готово: Каждый платёж отнесён к одному уровню.

Не делайте так: Не вычитать операционные расходы повторно из NOI.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Отделите другие результаты

Не добавляйте оценочное подорожание и уменьшение долга к полученным арендным деньгам. При необходимости покажите их в отдельном анализе.

Готово: Денежный показатель не смешан с ростом капитала.

Не делайте так: Погашение основного долга требует денег, хотя меняет капитал.

5. Посчитайте слабый сценарий

Измените заданные операционные условия, сохраняя обоснованные постоянные платежи. Сравните сумму потока и процент.

Готово: Дефицит виден в рублях, а не только процентах.

Не делайте так: Сценарий не прогноз вероятности.

6. Сверьте базы сравнения

Используйте одинаковый период и состав капитала. Новые взносы, возвраты и смену финансирования покажите отдельно.

Готово: Сравнение не улучшается из-за скрытых затрат.

Не делайте так: Не менять знаменатель ради привлекательной цифры.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный год, капитал 3,5 млн рублей на старте. Налоги на доход владельца и иные неучтённые обязательства не рассчитаны. Кредитные условия не являются предложением банка.

Строка	Основной сценарий	Слабый сценарий
NOI	780 000 ₽	600 000 ₽
Платежи по долгу	-600 000 ₽	-600 000 ₽
Капработы этого года	-50 000 ₽	-50 000 ₽
Денежный остаток	130 000 ₽	-50 000 ₽
Первоначальные свои деньги	3 500 000 ₽	3 500 000 ₽
Cash-on-cash за год	3,71%	-1,43%

(780 000 - 600 000 - 50 000) / 3 500 000 × 100 ≈ 3,71%. При снижении NOI на 180 тысяч поток становится отрицательным. Пример показывает чувствительность, а не предсказывает её вероятность.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Аренду делим на взнос	Сначала вычтем расходы и долг, затем покажем весь выбранный капитал.
Квартира подорожает — добавим в поток	Оценочный рост цены рассматриваем отдельно от полученных денег.
Меньше своих денег — всегда выгоднее	Покажем поток, обязательства и слабый сценарий, не только процент.

Выберите действие по ситуации

Что обнаружили	Коррекция	Почему
В базе только взнос	Добавить остальные первоначальные вложения	Иначе база неполна
Долговой платёж без тела	Проверить полный график	Для денежного потока важна вся оплата
NOI принят за выручку	Уточнить состав исходной суммы	Не потерять и не задвоить расходы
Рост цены включён в поступления	Показать отдельно	Это другой результат
Новые взносы внутри года	Вести календарь и уточнить методику	Исходная база требует пояснения

Уточните перед решением

1. Какие собственные деньги вложены до начала выбранного периода?
2. Что именно уже вычтено из исходного операционного результата?
3. Включён ли весь долговой платёж и какие капитальные работы учтены?
4. Что изменится при снижении NOI и какие деньги понадобятся дополнительно?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

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.

Заполните свой рабочий лист

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

Код задачи: _____ Дата: _____

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

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Начните с NOI, затем долг, капитальные работы и остаток. Дополнительно подпишите налоги и обязательства, которых пока нет в расчёте.

Строка потока / состав	Базовый / слабый сценарий	Источник / неучтённое / решение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Покажу, сколько денег остаётся на вложенный собственный капитал после заданных расходов и долга. Рядом будут все затраты запуска и слабый сценарий. Рост стоимости объекта рассмотрим отдельно, чтобы вы видели, какие деньги реально доступны, а какие остаются предположением.

Первое действие после чтения

Запишите собственный взнос и остальные первоначальные вложения. Затем возьмите полный годовой платёж по долгу и проверьте, вычтен ли он из денежного результата.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

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 →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Stessa: cash-on-cash return, состав денежного потока и различия методик

Одна сумма — два разных процента

Учебный денежный поток 130 тысяч рублей. Разница результата возникает только из-за выбранного знаменателя.

База	Расчёт	Результат
Только взнос 3 млн	130 000 / 3 000 000 × 100	4,33%
Все заданные 3,5 млн	130 000 / 3 500 000 × 100	3,71%
Разница базы	100 тыс. + 400 тыс.	500 тыс. затрат запуска

В полном варианте прибыль не уменьшилась: в сравнении появились собственные деньги, которые действительно были вложены. Подпись состава базы обязательна.

При дополнительных взносах, возврате капитала или рефинансировании внутри периода ведите календарь операций и уточняйте методику. Не используйте простой показатель без пояснения этих изменений.

Что изменилось в слабом сценарии

NOI снизился, долг и заданные капитальные работы остались прежними. Это тест модели, не прогноз.

Из +130 тысяч в −50 тысяч

Учебные сценарии до неучтённых налогов.

Основной	780 - 600 - 50 = 130 тыс. ₽
Слабый	600 - 600 - 50 = -50 тыс. ₽
Разница	NOI и поток снизились на 180 тыс. ₽

База

780 - 600 - 50 = 130 тысяч рублей.

Слабый вариант

600 - 600 - 50 = -50 тысяч рублей.

Вывод

Разница потока 180 тысяч. Одинаковая база капитала помогает увидеть эффект операционного изменения.