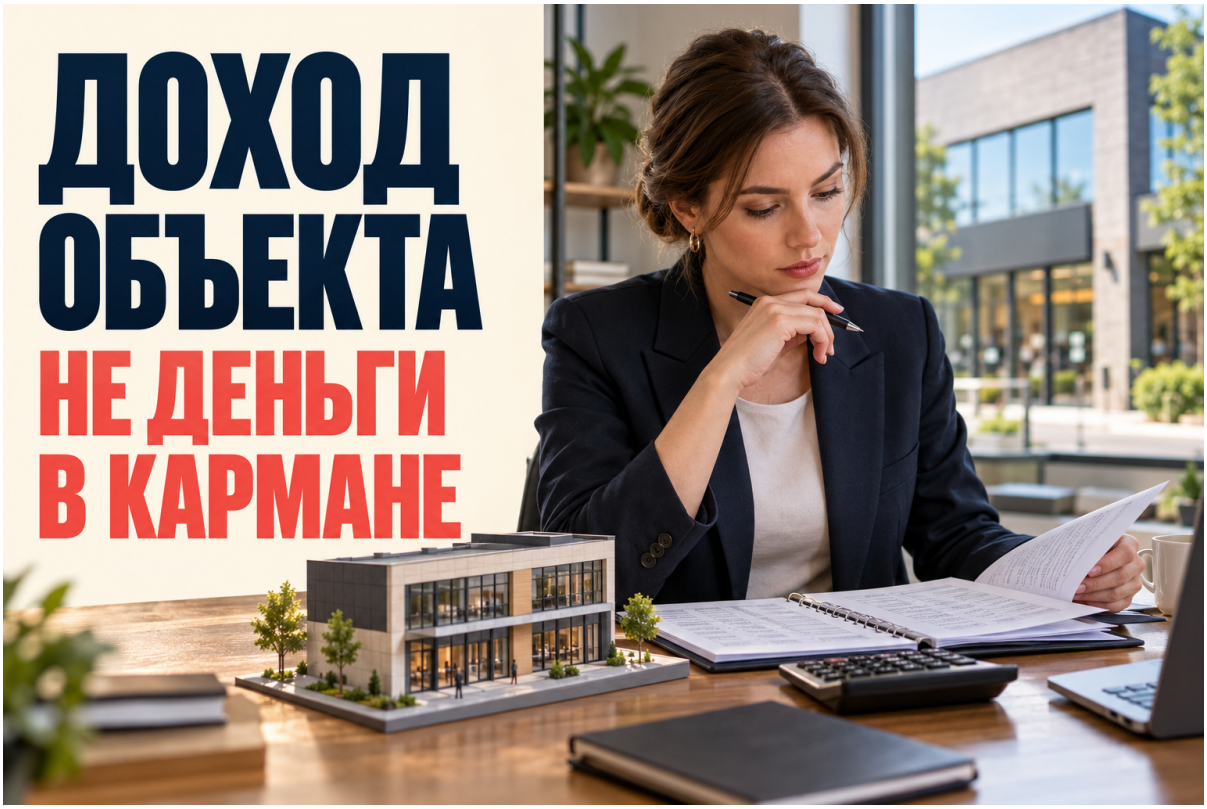
NOI без лишних строк: реестр доходов и расходов

Разделить операционную работу объекта, капитальные затраты и финансирование, чтобы сравнивать понятные показатели.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Реестр доходов и расходов, карта исключений и мост к денежному остатку.

Авторский учебный расчёт. Не налоговая инструкция, не оценка объекта и не рекомендация вложения. Состав показателя и учётную базу согласуют для задачи; реальные документы и налоги проверяют профильные специалисты.

С чего начать

В презентации доходностью называют разные суммы, а инвестор не видит, что уже вычтено из результата.

Показатель	Учебная сумма	Граница
Доход эксплуатации	1 380 000 ₽	Аренда после простоя + парковка
Операционные расходы	340 000 ₽	Пять заданных статей
NOI	1 040 000 ₽	До кредита и капитальных работ
Промежуточный остаток	160 000 ₽	После долга и капработ; до иных обязательств

Подготовьте исходные данные

- Период расчёта, методика и статус данных: история или прогноз.
- Договоры, реестр платежей и банковские подтверждения.
- Простой, скидки, возвраты и другие корректировки дохода.
- Расходы эксплуатации с документами и пояснением плательщика.
- Отдельные строки финансирования, капитальных работ и налоговых вопросов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Подпишите методику

Укажите период и базу: денежные поступления или иной согласованный подход. Отделите фактический результат от прогноза.

Готово: Читатель понимает состав и время показателя.

Не делайте так: Не смешивать начисления и оплаты без объяснения.

2. Сверьте доход

Свяжите потенциальную аренду с фактической и добавьте подтверждённые эксплуатационные доходы. Отметьте возвраты и возмещения.

Готово: Каждое событие отражено один раз.

Не делайте так: Не вычитать простой повторно из уже уменьшенной аренды.

3. Уберите чужие поступления

Отделите займы, взносы владельца, внутренние переводы и возвратные суммы от дохода эксплуатации.

Готово: Назначение подтверждено документом.

Не делайте так: Поступление на счёт не обязательно выручка.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Классифицируйте расходы

Соберите эксплуатационные статьи и отдельно спорные, капитальные, кредитные и личные налоговые строки.

Готово: Категория и основание указаны для каждой суммы.

Не делайте так: Слово «до налогов» не разрешает убрать налог на объект.

5. Постройте мост результата

Вычтите операционные расходы из дохода. Ниже отдельно покажите кредит и капитальные платежи с границами остатка.

Готово: NOI и денежный остаток имеют разные названия.

Не делайте так: Не вычитать один кредитный платёж на двух уровнях.

6. Проверьте сравнение

Выровняйте период, состав, базу и условия объектов. Разовые события поясняйте отдельно, не прячьте неудобные затраты.

Готово: Вывод опирается на сопоставимые данные.

Не делайте так: NOI сам по себе не решение о покупке.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Все суммы вымышлены. В упражнении используется годовая денежная модель по заданным статьям. Это не прогноз конкретной недвижимости и не расчёт применимых налогов.

Строка	Сумма	Проверка
Потенциальная аренда	1 440 000 ₽	120 000 × 12
Простой	-120 000 ₽	Один условный месяц
Фактическая аренда	1 320 000 ₽	Простой уже учтён
Парковка	+60 000 ₽	Доход того же периода
Эксплуатационный доход	1 380 000 ₽	Аренда + парковка
Операционные расходы	-340 000 ₽	Состав на следующем листе
NOI	1 040 000 ₽	1 380 000 - 340 000

Если исходный доход уже равен 1,32 млн аренды, не уменьшайте его ещё раз на 120 тысяч простоя. Нужны один путь расчёта и документы к каждому событию.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На счёт пришло два миллиона — это доход	Отделим эксплуатацию, кредит, взнос и возвратные суммы.
Это доход до налогов, уберём налог на объект	Разделим налог на недвижимость и налоги на доход владельца.
NOI миллион — столько можно забрать	Покажем отдельно долг, капработы и другие обязательства.

Выберите действие по ситуации

Сомнительная строка	Как разобрать	Где показать
Возвратный платёж арендатора	Назначение и условия	Отдельно от заработанного дохода
Погашение кредита	График и фактические платежи	После NOI
Крупное обновление	Содержание и выбранная методика	Капитальные затраты отдельно
Долг за прошлый период	Даты и база расчёта	Факт и пояснение сопоставимости
Неизвестный налог	Объект, статус, операция	Открытый вопрос специалисту

Уточните перед решением

1. За какой период и на какой базе собрана сумма?
2. Что уже учтено в фактической аренде?
3. Какие строки относятся к эксплуатации, а какие к владельцу и финансированию?
4. Какой документ подтверждает назначение и исполнение каждого платежа?

18 проверок результата

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

Период и доход

- [ ] **Указать даты.** Одинаковый год во всех строках. Не смешивать разные периоды.
- [ ] **Выбрать базу.** Поступления и начисления различены. Не незаметная смесь.
- [ ] **Разделить факт и план.** Статусы данных видны. Прогноз не история.
- [ ] **Сверить потенциальную аренду.** Условия и месяцы известны. Текущая ставка не весь прошлый год.
- [ ] **Проверить простой.** Учтён один раз. Не вычитать из уже уменьшенного.
- [ ] **Разобрать поступления.** Назначения подтверждены. Кредит не эксплуатационный доход.

Расходы и исключения

- [ ] **Собрать эксплуатацию.** Документы и плательщик известны. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Разобрать возмещения.** Доход и соответствующий расход связаны. Не скрывать одну сторону.
- [ ] **Уточнить налог на объект.** Отдельная операционная строка. Не путать с налогом на доход.
- [ ] **Отделить капитальные работы.** Содержание и база объяснены. Название подрядчика не методика.
- [ ] **Отделить долг.** После NOI в мосте. Не вычитать дважды.
- [ ] **Проверить резерв.** План и расход не задвоены. Отложенные деньги не второй ремонт.

Результат и сравнение

- [ ] **Проверить формулу.** Доход минус операционные затраты. Аренда без расходов не NOI.
- [ ] **Подписать остаток.** Неучтённые обязательства перечислены. Не обещать чистую выплату.
- [ ] **Проверить разовые события.** Есть пояснение периода. Не обычный год без объяснения.
- [ ] **Сверить источники.** Договор и платёж связаны. Обязанность не её исполнение.
- [ ] **Выровнять сравнение.** Одинаковые границы. Не до расходов против после.
- [ ] **Записать следующий вопрос.** Документ, адресат и срок. Процент не завершает анализ.

Заполните свой рабочий лист

Строки займов, возвратных сумм и внутренних переводов выделите отдельно. Не включайте их в доход автоматически.

Код задачи: _____ Дата: _____

Строка / сумма / период	Категория / источник / факт или план	Что уже учтено / вопрос / ответственный

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Разделите операционный доход, расходы, NOI, финансирование и капитальные работы. Подпишите границы итогового остатка.

Уровень расчёта / состав	Сумма / формула / документ	Исключено / неизвестное / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Простой вычтен из фактической аренды повторно. Восстановить единую цепочку расчёта.

NOI включает кредитный платёж. Проверить классификацию.

Все налоги исключены одной строкой. Разделить объект и доход владельца.

Резерв и те же работы вычтены дважды. Уточнить базу движения денег.

Сопоставляют разные периоды. Выровнять данные до вывода.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Покажу два результата: как работает сам объект и что остаётся после отдельных финансовых обязательств. В каждой строке будут период, документ и назначение. Если данных нет, оставим вопрос, чтобы сравнение не выглядело точнее, чем оно есть.

Первое действие после чтения

Возьмите свою таблицу и отметьте кредитные, капитальные и возвратные строки. Проверьте, не вычтен ли простой из уже фактического дохода.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Презентация инвестору заканчивается одним процентом?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение расчётов, подтверждения и следующий контакт. Она не оценивает конкретное вложение.

Проверить работу с инвестором →

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

J.P. Morgan: расчёт NOI и отличие от денежного потока

Из чего состоят 340 тысяч расходов

Учебные оплаченные расходы за тот же год. Условная сумма налога не задаёт ставку для реального объекта.

Статья	Сумма	Основание проверки
Услуги и содержание	100 000 ₽	Договоры и счета
Текущий ремонт	80 000 ₽	Содержание работ и акты
Управление	90 000 ₽	Условия и база расчёта
Страхование	30 000 ₽	Период и документы
Налог на недвижимость	40 000 ₽	Применимые данные по объекту
Итого	340 000 ₽	Один период и выбранная база

NOI характеризует эксплуатацию до финансирования. Его не используют как готовую налогооблагаемую базу или свободные деньги владельца.

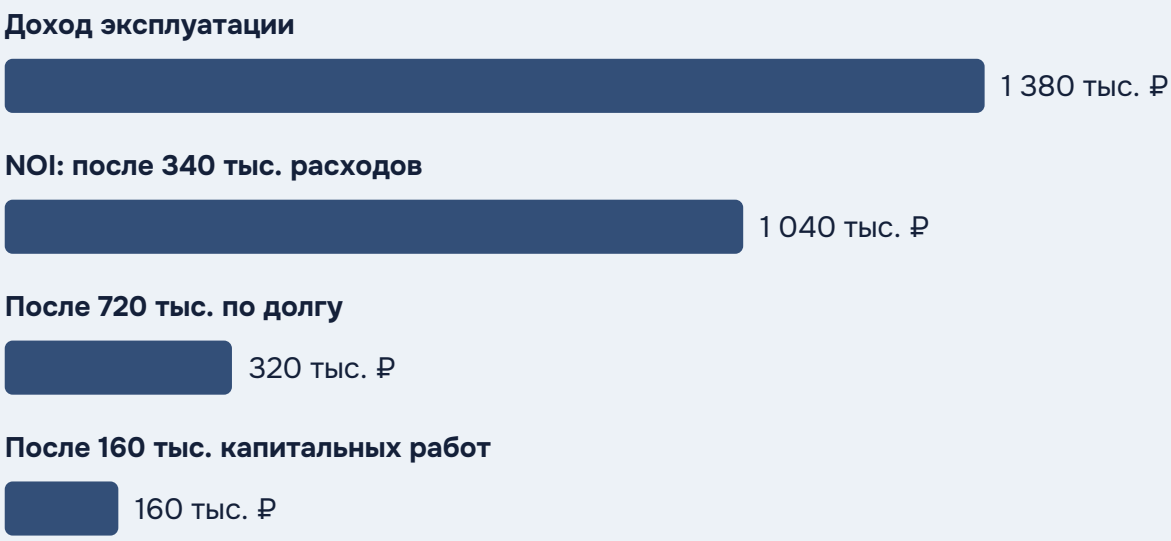
Промпт: «Разнеси обезличенные строки по доходу эксплуатации, операционным расходам, капитальным работам, финансированию, возвратным суммам и неизвестному. Найди повторные вычеты и разные периоды. Не придумывай назначение платежа, налог или документ; спорные строки оставь вопросами».

От дохода объекта к промежуточному остатку

Учебная модель. Итог до неучтённых налогов на доход и прочих применимых обязательств, без обещания выплаты.

От 1,38 млн к 160 тысячам

Учебный год; итог до неучтённых налогов на доход и иных обязательств.



Четыре уровня расчёта. Каждый отвечает на свой вопрос.

Операционная часть

1 380 000 − 340 000 = 1 040 000 ₽ NOI.

Финансирование

1 040 000 − 720 000 = 320 000 ₽ после заданных платежей по долгу.

Капитальные работы

320 000 − 160 000 = 160 000 ₽ промежуточного остатка.