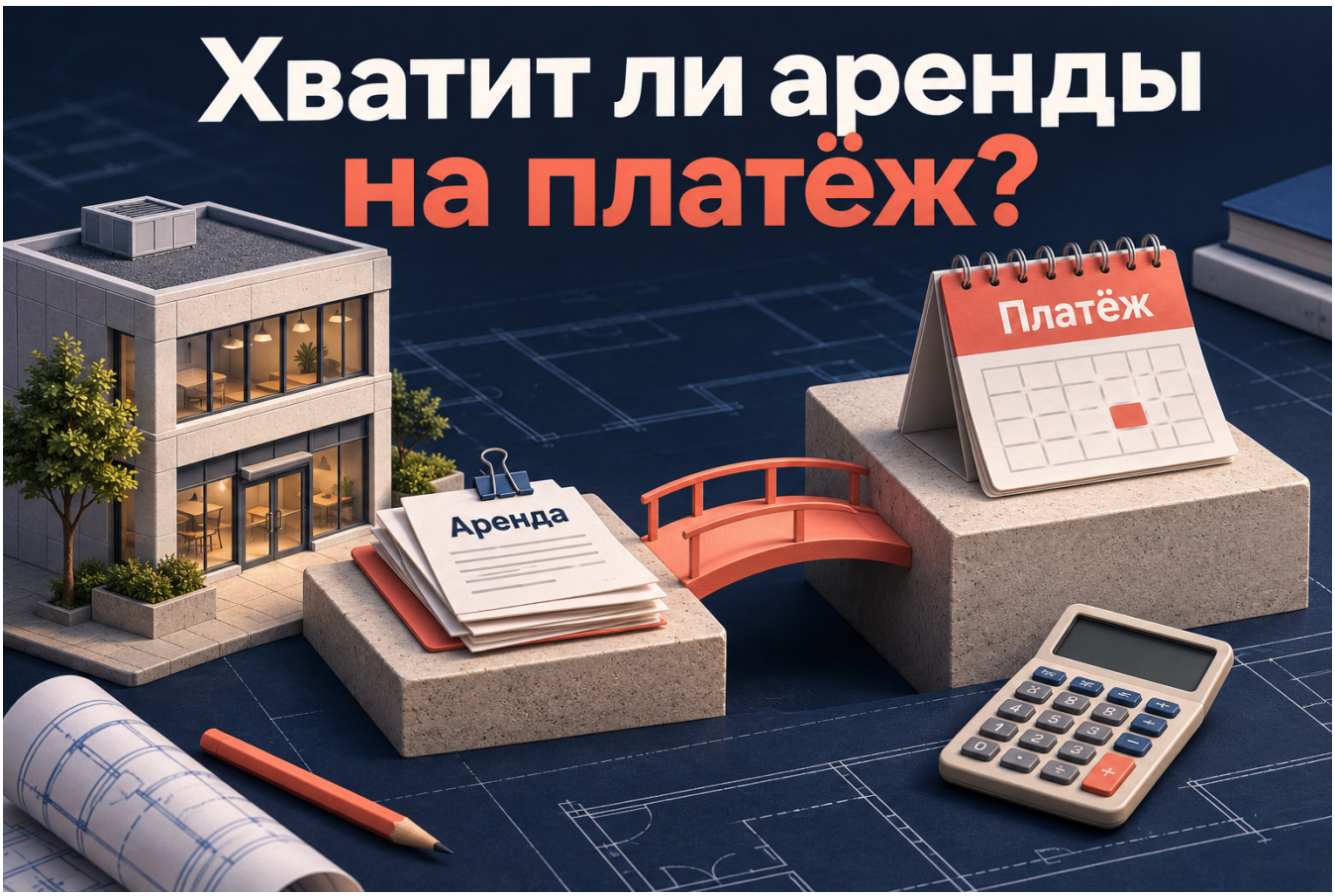
Хватит ли аренды на кредит: расчёт и календарь денег

Соберите прозрачный расчёт покрытия кредита, проверьте стресс-сценарий и месяцы нехватки денег. Внутри заполненный учебный пример и рабочие листы.



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.

1. Что вы проверите до предложения объекта

Эта рабочая тетрадь помогает риелтору подготовить прозрачное обсуждение кредитной нагрузки доходного объекта. Она не принимает инвестиционное решение за покупателя. На выходе у вас будут паспорт модели, подтверждённые исходные данные, два сценария, календарь денег и короткий вывод с открытыми вопросами.

Результат	Для чего нужен
Паспорт расчёта	Не позволяет смешать разные периоды и определения потока
Реестр источников	Отделяет документы от предположений продавца
Сценарная таблица	Показывает, сколько запаса исчезает при изменении условий
Календарь ликвидности	Обнаруживает месяцы, в которых денег не хватает
Вывод клиенту	Фиксирует ограничения и ближайшее действие

Перед началом
Возьмите один объект и один конкретный график кредита. Используйте условный ID объекта. Не копируйте в тетрадь паспортные данные, реквизиты счетов и личные документы клиента. Все цифры заполненного примера вымышлены.

2. Паспорт и границы модели

В учебной модели используется доступный для долга денежный поток после выбранных расходов и резервов. Банк может применять другое определение. Его требования запрашивают отдельно и не подменяют этим шаблоном.

Поле	Заполненный пример
Объект и версия	Помещение F-01, версия 1
Период	Следующие 12 месяцев, даты уточняются перед расчётом
Валюта	Российский рубль; суммы в таблицах в тысячах
Доход	Аренда по договору за вычетом сценарных потерь поступлений
Расходы потока	Содержание и согласованные резервы: 390 в базе
Обслуживание долга	Основной долг и проценты: 1 200 за тот же период
Отдельно от показателя	Затраты покупки, налоги владельца и капитальные работы: состав и суммы требуют проверки

Последняя строка запрещает называть остаток чистой прибылью. Если банк включает эти выплаты в свою формулу, подготовьте отдельную версию с его определением. Общая потребность в деньгах должна учитывать все реальные выплаты независимо от места в DSCR.

3. Документы, которые меняют ответ

Данные	Что запросить	Что проверить
Аренда	Договор и дополнения	Каникулы, даты, индексация, право выхода
Поступления	Подтверждения платежей	Просрочки, авансы, нерегулярные суммы
Расходы	Договоры и начисления	Что платит владелец, что возмещается
Долг	Полный график кредитора	Проценты, основной долг, крупный последний платёж
Резерв	Согласованные правила модели	На какие расходы он рассчитан
Исключения	Отдельный бюджет выплат	Что не вошло в поток, но потребует денег

Не переносите сумму из презентации без ссылки на источник. Если возмещение коммунальных платежей одновременно стоит в доходах, убедитесь, что соответствующий расход не исчез из модели. Для сопоставления объектов можно использовать чистую или валовую запись, но одинаково и с явным пояснением.

Остановка вывода
Неизвестные расходы, отсутствующий график долга и неподтверждённая аренда не заменяются нулями. При существенном пробеле итоговый статус: предварительно, требуется подтверждение.

4. Заполненный базовый расчёт

Суммы ниже указаны в тысячах рублей за один год. Это авторский учебный пример, а не данные о текущем рынке.

Строка	Расчёт	Значение
Аренда по договору	150 × 12	1 800
Недополученные поступления	Допущение сценария	90
Поступления после потерь	1 800 - 90	1 710
Расходы и резервы модели	Допущение сценария	390
Доступно для долга	1 710 - 390	1 320
Основной долг и проценты	Сумма графика за год	1 200
DSCR	1 320 ÷ 1 200	1,10
Остаток после долга	1 320 - 1 200	120

Как прочитать
Поток в выбранном определении превышает годовые долговые платежи на 120 тысяч рублей. Это не доказательство достаточности денег в каждом месяце и не чистая прибыль после всех расходов покупателя.

5. Два сценария на одном основании

Сначала измените только явно названные допущения. Тогда клиент увидит причину различия. Здесь долг и договорная аренда остаются прежними. Сценарий не является утверждением о вероятности события.

Показатель, тыс. ₽	База	Стресс
Договорная аренда	1 800	1 800
Потери поступлений	90	180
Расходы и резервы	390	450
Поток до долга	1 320	1 170
Платежи по долгу	1 200	1 200
DSCR	1,10	0,975
Остаток / нехватка	Остаток 120	Нехватка 30

Из 120 тысяч запаса потеряно ещё 90 тысяч поступлений и добавлено 60 тысяч расходов. Итог ухудшился на 150 тысяч. Проверка: 120 - 90 - 60 = -30. Если показатель изменился иначе, ищите пропущенную строку или различие формул.

Для реального объекта
Обоснуйте сценарий документом, историей конкретного помещения или явно согласованным допущением. Не выдавайте произвольный процент простоя за статистику района.

6. Где заканчивается запас

При неизменном долге 1 200 и расходах 390 для покрытия нужны поступления 1 590 тысяч рублей. Договорная аренда составляет 1 800, поэтому предельная суммарная потеря поступлений равна 210. В базу уже включены потери 90. Дополнительный запас равен только 120.

Проверка	Ответ
Требуемые поступления	1 200 + 390 = 1 590
Предельные общие потери	1 800 − 1 590 = 210
Общие потери относительно договорной аренды	210 ÷ 1 800 × 100 ≈ 11,67%
Уже учтено в базе	90
Допустимое дополнительное ухудшение до равенства	210 − 90 = 120

Не называйте 11,67% вероятностью простоя. Это арифметический предел потерь в упрощённой модели при фиксированных прочих строках. Длительность простоя, скидки и просрочки не всегда переводятся друг в друга: расходы и сроки поступления могут меняться по-разному.

Изменились расходы или долг
Пересчитайте порог заново. Старый предел не переносится на другой кредитный график или новый набор обязательных расходов.

7. Месяц может потребовать денег даже при хорошем годе

Отдельный учебный календарь ниже показывает механизм ликвидности. Это не детализация годового примера. Суммы в тысячах рублей. Начальный денежный резерв составляет 50.

Месяц	До долга	Платёж	Резерв в конце
Январь	60	100	10
Февраль	80	100	-10
Март	160	100	50 в модели без внешних вливаний

Формула: резерв на начало + поток до долга - платёж = остаток на конец. В феврале модель показывает нехватку 10. Будущий мартовский поток не отменяет необходимость вовремя оплатить февральское обязательство. Отрицательная строка является сигналом потребности в финансировании, а не разрешённым остатком банковского счёта.

Что уточнить
Кто обеспечивает нехватку, когда деньги доступны и на каких условиях. Если источник не подтверждён, календарь не считается обеспеченным. Внутри месяца сравните дату аренды и дату кредитного списания.

8. Пять ошибок, которые завышают уверенность

Ошибка	Как обнаружить	Как исправить
Берут валовую аренду	Нет расходов собственника	Согласовать состав потока
Делят остаток после кредита на кредит	Платёж вычтен в числителе	Вернуться к потоку до долга
Учитывают только проценты	Основной долг отсутствует	Сверить полный график
Смешивают периоды	Годовой доход и месячный долг	Привести к одному интервалу
Ноль вместо неизвестного расхода	Нет источника, сумма 0	Поставить статус неизвестно

Отдельно проверьте большой последний платёж. Если он попадает в выбранный период, его нельзя убрать из календаря ради красивого результата. При допущении о рефинансировании покажите два маршрута: подтверждённые платежи и отдельный вариант при новых условиях.

Проверка без округления
Храните исходные числа и считайте с полной точностью. Округляйте только отображение. Например, 0,975 нельзя округлить до 1 и подписать как полное покрытие.

9. Ваши исходные данные

Объект: _____. Период: _____. Валюта и единицы: _____. Определение потока согласовано с: _____.

Строка	Сумма / источник / статус
Договорная аренда	
Потери поступлений	
Расходы и резервы	
Долг и проценты	
Исключённые выплаты	
Начальный денежный резерв	

Неизвестные параметры: _____. Кто подтвердит и когда: _____. Пока они неизвестны, какие выводы запрещено делать: _____.

10. Ваши сценарии и календарь

Сценарий	Поток	Долг	DSCR / остаток
Базовый			
Ухудшение			
Ваш вариант			

Основание изменения: _____. Параметры, оставшиеся неизменными: _____.

Месяц / дата	Резерв на начало	Поток / долг	Остаток / действие

Продлите календарь
Заполните весь период, а не только три строки. Отдельно выделите месяц крупного платежа, окончание льготного периода и сроки поступлений. Любой отрицательный остаток требует решения по источнику денег.

11. Короткий вывод для покупателя

Заполненный пример
По учебному объекту F-01 модель даёт DSCR 1,10 и остаток 120 тысяч за год. При изменении потерь аренды и расходов по стресс-сценарию показатель равен 0,975, нехватка составляет 30 тысяч. Нужно подтвердить расходы и проверить календарь кредита. Эти значения не являются оценкой всех рисков покупки.

Поле вывода	Ваша запись
Период и определение	
Базовый результат	
Изменение в стресс-сценарии	
Неподтверждённые сведения	
Следующее действие и срок	

Перед отправкой сверьте единицы, дату версии и все ссылки на источники. Передавайте клиенту расчёт с пояснением, а не только коэффициент без состава. Сохраните ту же версию в карточке объекта.

12. Встраиваем расчёт в работу

Первый шаг: выбрать объект и получить исходные документы. Второй: согласовать определение потока и заполнить базу. Третий: проверить сценарий и календарь. Четвёртый: обсудить с клиентом открытые вопросы. Пятый: обновить строки после подтверждения и сохранить новую версию.

Событие	Что обновить
Новый договор аренды	Доход, сроки поступления, возможность выхода
Новый график кредита	Проценты, основной долг и календарь
Обнаружен обязательный ремонт	Бюджет выплат и согласованный состав потока
Изменён сценарий	Основание допущения и вывод клиенту

Критерий завершения
У каждой суммы есть источник или явное допущение. Все значимые неизвестные имеют владельца и срок. Клиент понимает следующий шаг и ограничения вывода. Это полезнее красивого коэффициента без объяснения.

Нейросистема риелтора помогает выстроить путь от полезного материала к разговору и дальнейшему сопровождению. Если материалы отправляются, но обсуждение обрывается, используйте диагностику этого перехода. Сам расчёт можно внедрить по этому гайду самостоятельно.

Источники и проверка

Fannie Mae: варианты расчёта Underwritten DSCR