Доход после потерь: рабочая сверка Д441

Разбор простоя, уступок, неплатежей и дополнительных поступлений без двойного счёта.



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. Паспорт модели Д441

Цель: показать переход от полной аренды к доходу после потерь и до операционных расходов. Это учебный прогноз, не бухгалтерская отчётность, профессиональная оценка или гарантия платежей.

Параметр	В примере
Период	Следующие 12 месяцев
Объект	10 арендных единиц
Ставка	50 000 ₽ за единицу в месяц
Изменения ставок	Не заданы
Денежная основа	Единая, сопоставимая для всех строк
Налоги / НДС	Для реального объекта проверяются отдельно

Мой объект / период	Вид расчёта	Единая основа

Перед цифрами
Отделите прогноз от истории и договорную ставку от рыночного предположения. Они не становятся взаимозаменяемыми от одинакового названия столбца.

2. Полная аренда по единицам

Единицы Д441	Ставка / месяц	Месяцы	Сумма, ₽
1 по 5	50 000 каждая	12	3 000 000
6 по 10	50 000 каждая	12	3 000 000
Всего 10	50 000 каждая	12	6 000 000

10 ×50 000 ×12 =6 000 000 ₽. Условие одинаковых ставок упрощает пример. В реальной модели отдельные строки нужны для разных ставок, периодов и основания каждого значения.

Не подмена площади
Доля свободных метров, число пустых помещений и доля потерянного дохода различаются. Расчёт потери требует ставки и периода конкретного помещения.

Единица / ставка	Месяцы	Основание / сумма

3. Журнал непересекающихся потерь

Строка Д441	Основание модели	Сумма, ₽
Простой	8 единице-месяцев ×50 000	400 000
Уступки	Занятые периоды вне простоя	100 000
Неполучение платежей	Оценка после уступок	60 000
Всего	400 000 +100 000 +60 000	560 000

Восемь единице-месяцев не означают восемь месяцев простоя целого объекта. Каждую потерю свяжите с единицей и периодом, чтобы один случай не попал в несколько строк.

Единица / период	Вид потери / сумма	Почему не повтор

Данные для проверки
Договоры, реестр занятости, согласованные уступки, история и состояние расчётов. Учебные суммы не являются нормативом потерь.

4. Четыре ошибки двойного счёта

Ситуация	Как проверить
Бесплатный месяц уже исключён из базы	Не вычесть ту же уступку снова
Свободное помещение	Не добавить долг отсутствующего арендатора
Скидка учтена в ожидаемом платеже	Не считать неплатёж с несниженной базы
Парковка включена в ставку	Не прибавить тот же доход отдельно

Одна экономическая потеря должна появляться в одной строке. Если форма таблицы меняется, пересоберите мост от исходного дохода, а не добавляйте новые проценты к уже уменьшенному итогу.

Моя строка	Где уже учтена	Корректировка

5. Мост к эффективному доходу

Д441: действие	Сумма, ₽
Полная аренда	6 000 000
Минус простой	400 000
Минус уступки	100 000
Минус ожидаемые неплатежи	60 000
Арендная часть после потерь	5 440 000
Плюс парковка после её потерь	180 000
EGI до операционных расходов	5 620 000

Парковка задана отдельно, уже скорректирована на свои потери и не входит в начальную аренду. Если ваши условия другие, эту строку нужно пересобрать. Обеспечение, кредит и взнос собственника не становятся доходом от эксплуатации автоматически.

Моя дополнительная сумма	Основание / период	Уже включена?

6. Выписка и доход отвечают на разное

Поступление / разница	Что выяснить
Аванс	К какому периоду относится
Оплата старого долга	Не смешан ли период с текущим
Возвратное обеспечение	Назначение и отдельный учёт
Просрочка	Ожидаемое получение или обоснованная потеря
Итог выписки	Состав и совпадение периода

Выписка помогает сверить деньги. Её итог нельзя автоматически подставить вместо всех строк модели. Текущая просрочка не равна доказанной окончательной потере, а обещание оплаты не гарантирует получение.

Сумма по периоду	Фактически поступило	Объяснение разницы

7. Контроль и один сценарий

Проверка Д441	Результат
Начальная аренда +парковка после потерь	6 180 000 ₽
Три корректировки аренды	560 000 ₽
Контрольная разность	5 620 000 ₽
Ещё 1 единице-месяц простоя	Дополнительно 50 000 ₽ потерь
EGI при остальных равных	5 570 000 ₽

6 180 000 ₽ не названы полным потенциальным доходом: парковка здесь уже после собственных потерь. Контроль подтверждает арифметику, но не качество исходных данных.

Предел сценария
Если новый простой влияет на другие строки, пересчитайте зависимости. Изменение одной величины при остальных равных не является новым рыночным прогнозом.

Изменяемый параметр	Зависимые строки	Новый результат

8. Записка покупателю

Заполненный ответ
Полная аренда 6 млн ₽. Простой 400 тыс., уступки 100 тыс., ожидаемые неплатежи 60 тыс. После добавления отдельно заданной парковки 180 тыс. получается 5,62 млн ₽ до операционных расходов. Проверим основания каждой строки.

Что приложить	Зачем
Паспорт модели	Период и основа сопоставимы
Реестр ставок	Понятно происхождение базы
Журнал потерь	Исключены пересечения
Дополнительный доход	Не добавлен второй раз
Открытые вопросы	Назначено следующее действие

Не подтверждено	Кто уточняет	Действие

Следующий уровень
EGI не является прибылью или деньгами владельца. Диагностика Нейросистемы помогает наладить работу с вопросами клиента, но не заменяет финансовую проверку объекта.

Источники и проверка

California State Board of Equalization: Processing the Income Stream