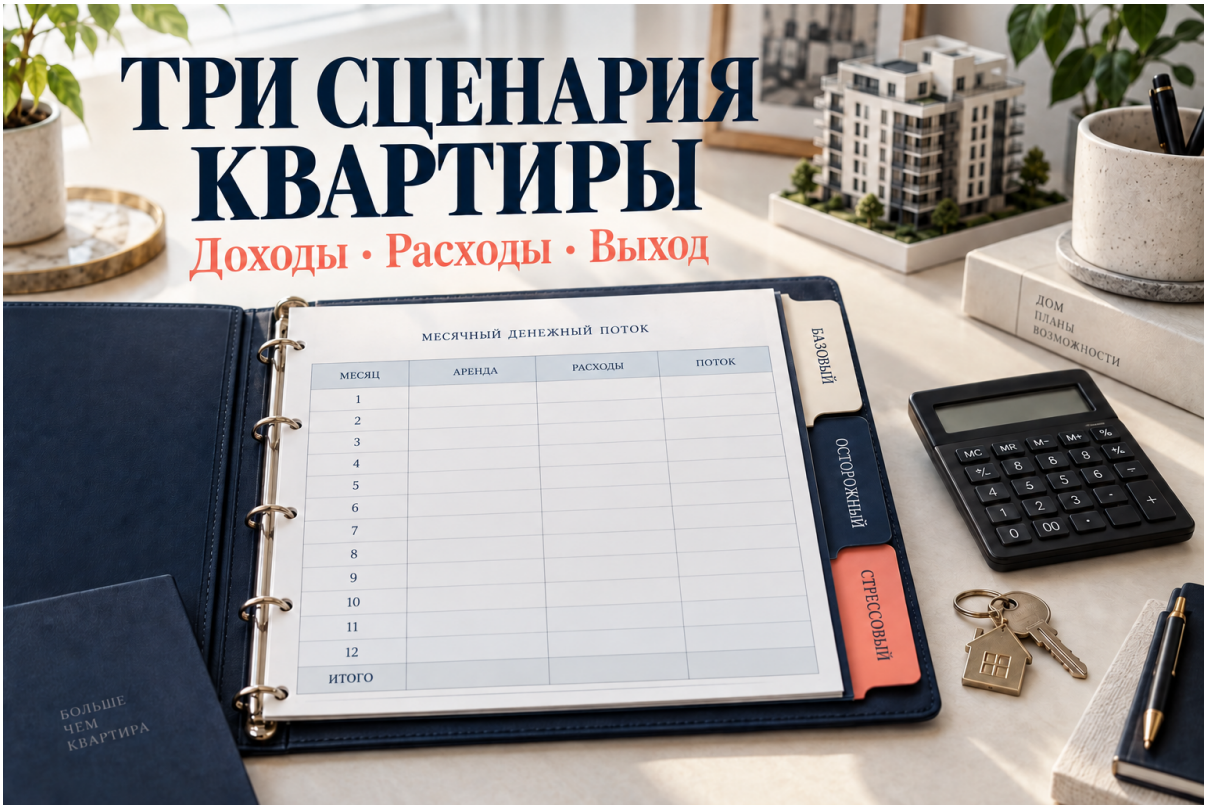
Инвестиционная модель: потоки по месяцам и три сценария выхода

Разделите поступления, расходы и продажу. Пересчитайте три учебных сценария, заполните потоки на 12 месяцев и проверьте, какие параметры пока не подтверждены.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Внутри: вход в объект, три сценария аренды, расчёт выхода, помесячный лист и проверки налогов, простоя и кредита. Два файла: полный гайд и короткий чек-лист.

Учебная модель, не инвестиционная рекомендация. Цены и расходы условны. Расчёт без кредита и инфляции; итог выхода приведён до налога с продажи, который определяется отдельно.

Исходные условия модели

Используйте до сравнения инвестиционных объектов. Сначала задайте один горизонт и единицы, затем заполните вход, потоки и отдельный выход.

Параметр	Учебное допущение	Ваши данные
Цена квартиры	8 000 000 рублей	
Подготовка	800 000 рублей	
Разовые расходы входа	200 000 рублей	
Полный вход	9 000 000 рублей	
Горизонт	12 месяцев без кредита	
Налог с аренды	НПД 4%, если применим, без вычета	

Подготовьте источники чисел

- Цена и первоначальная подготовка с источниками сумм
- Состав расходов собственника и реальные сроки платежей
- Обоснование аренды и сценарии оплаченных месяцев
- Проверенный налоговый режим для конкретного собственника
- Допущения по продаже, её сроку и расходам выхода

Полный вход и годовые потоки

1. Соберите полный вход

Сложите цену, подготовку, мебель и разовые расходы запуска. Укажите источники и даты. Исключите двойной учёт: если мебель включена в смету, повторно её не прибавляйте. В учебном примере 8 млн + 800 тыс. + 200 тыс. = 9 млн рублей.

Готово: Начальный расход полный; подтверждённые суммы отделены от оценок.

Не делайте так: Делить доход только на цену объявления, забыв первоначальный ремонт.

2. Разложите поступления по месяцам

Отметьте подготовку, заселение, простой и получаемую аренду. Не считайте пустые месяцы оплаченными. Возвратный обеспечительный платёж ведите отдельно от выручки. Проверьте, что горизонт начинается с выбранной точки, а не только с первого заселения.

Готово: Для каждого месяца известно, откуда появляется поступление или почему его нет.

Не делайте так: Умножить аренду на 12 при запланированном простое и ремонте.

3. Добавьте расходы и налоги

Разделите содержание, страхование, налог на имущество, поиск нанимателя и ремонт. Налог с аренды считайте по применимому режиму. В учебном НПД 4% взяты от дохода без вычета, а не от остатка после расходов. Резерв денег не путайте с уже понесённым расходом.

Готово: У каждого платежа понятны состав, период и формула; нет повторного вычитания.

Не делайте так: Назвать ремонт расходом и ещё раз вычесть тот же ремонт как резерв.

Какая сумма пока не подтверждена?

Сценарии, выход и проверка

4. Сравните три сценария

На одном горизонте меняйте аренду, оплаченные месяцы и затраты. Пересчитайте поток и его отношение к полному входу. Объясните, какой риск отражает каждое изменение. Стрессовый вариант не является прогнозом или вероятностью события.

Готово: Разница результата объясняется конкретными исходными параметрами.

Не делайте так: Подбирать допущения так, чтобы получить желаемый процент.

5. Посчитайте выход отдельно

Из условной цены продажи вычтите расходы выхода, затем прибавьте накопленный поток и вычтите начальный вход. Отдельно определите налог с продажи. При задержке добавьте месяцы содержания. В кредитном варианте учитывайте остаток долга при выходе.

Готово: Цена продажи и итог проекта различаются; все исключения явно подписаны.

Не делайте так: Назвать результат до налога с продажи окончательной чистой прибылью.

6. Проверьте расчёт и открытые данные

Вручную пересчитайте одну строку каждого сценария. Проверьте рубли и тысячи, даты и формулы. Для кредита создайте отдельный поток собственника с графиком банка. Составьте список того, что нужно подтвердить до решения по реальному объекту.

Готово: Арифметика сходится; неподтверждённые данные и границы модели видны.

Не делайте так: Делить поток объекта без кредита на один только первоначальный взнос.

Что сильнее всего меняет результат?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три сценария аренды

Все суммы ниже — тыс. рублей, кроме месяцев и процентов. Вход 9000. НПД 4% условно применим; налоговый вычет не учтён. Без кредита и инфляции. Рыночные значения не заявляются.

Показатель	Базовый	Осторожный	Стрессовый
Аренда / месяц	60	55	50
Оплачено месяцев	11	10	9
Доход за год	660	550	450
Содержание / год	60	60	60
Ремонт / год	36	50	80
Налог с аренды	26,4	22	18
Поток / год	537,6	418	292
Поток / 9000	5,97%	4,64%	3,24%

Базовый поток: 660 - 60 - 36 - 26,4 = 537,6. Денежная доходность: 537,6 / 9000 × 100 ≈ 5,97%. Это поток аренды за год без изменения цены квартиры и без кредита.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
До: 60 × 12 / 8000 = 9%	После: учтены полный вход 9000, простой, расходы и налог
До: ремонт и резерв на него вычтены	После: расход отражён один раз; запас денег отслеживается отдельно
До: обещанная цена продажи	После: три явно условных значения и отдельный налог выхода

Продажа: отдельный расчёт

Выход, тыс. рублей	Цена минус расходы 200	Итог до налога с продажи
Базовый: цена 9500	9300	9300 + 537,6 - 9000 = 837,6
Осторожный: цена 9000	8800	8800 + 418 - 9000 = 218
Стрессовый: цена 8500	8300	8300 + 292 - 9000 = -408

Семь вопросов к модели

1. Есть ли источник у цены, сметы и оценки аренды?
2. Входит ли подготовка в начальные вложения?
3. Почему выбрано именно столько оплаченных месяцев?
4. Какие расходы остаются во время простоя?
5. Применим ли налоговый режим и верна ли база?
6. Учтены ли задержка выхода и налог с продажи?
7. Не смешаны ли поток объекта и поток собственника с кредитом?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок финансовой модели

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

Вход и поступления

- [ ] **Задать горизонт.** Период един для вариантов. Если нет: согласовать даты.
- [ ] **Задать единицы.** Рубли не смешаны с тысячами. Если нет: исправить подписи.
- [ ] **Собрать вход.** Подготовка и запуск включены. Если нет: дополнить смету.
- [ ] **Исключить дубли.** Стартовые расходы не повторены. Если нет: сверить состав.
- [ ] **Учесть простой.** Пустые месяцы без аренды. Если нет: исправить календарь.
- [ ] **Отделить обеспечение.** Возвратный платёж не стал доходом. Если нет: вести отдельно.

Расходы и сценарии

- [ ] **Учесть содержание.** Расходы владельца перечислены. Если нет: проверить объект.
- [ ] **Учесть ремонт.** Затраты имеют период. Если нет: уточнить смету.
- [ ] **Отделить резерв.** Нет двойного вычитания. Если нет: разделить запас и расход.
- [ ] **Проверить налог.** Режим и база применимы. Если нет: уточнить отдельно.
- [ ] **Назвать допущения.** Сценарии не выданы за прогноз. Если нет: подписать значения.
- [ ] **Пересчитать итог.** Формула сходится вручную. Если нет: найти ошибку.

Выход и решение

- [ ] **Учесть расходы выхода.** Они вычтены из продажи. Если нет: добавить строку.
- [ ] **Проверить налог продажи.** Исключение явно обозначено. Если нет: рассчитать до решения.
- [ ] **Учесть срок продажи.** Задержка меняет потоки. Если нет: продлить календарь.
- [ ] **Отделить кредит.** Есть свой поток и остаток долга. Если нет: использовать график банка.
- [ ] **Проверить знаменатель.** Он соответствует потоку. Если нет: не смешивать модели.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Есть список проверок. Если нет: подтвердить исходные данные.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Потоки на 12 месяцев

Все суммы в одной единице. Начальный вход ведите отдельно. Для потока объекта графа кредита равна нулю; кредитный вариант считайте отдельной копией.

Объект / сценарий: _____ Единица: _____

Месяц	Аренда	Расходы / ремонт	Налог / кредит	Поток
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Итог аренды за год: _____ Полный вход: _____

Что осталось неизвестным: _____

Что уточнить до решения: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Выход из объекта

Итог = поступления выхода + накопленный поток − начальные вложения. Учитывайте налог продажи и долг, если применимо. Непроверенную цену называйте допущением.

Сценарий	Цена / срок выхода	Расходы / налог / долг	Итог / что уточнить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Всегда двенадцать оплаченных месяцев. Проверьте запуск и простой.

Ремонт не вошёл в начальную сумму. Пересчитайте полный вход.

Доход назван прибылью. Вычтите соответствующие расходы.

Продажа без налога названа чистым итогом. Уточните налог отдельно.

Цена выхода гарантированно растёт. Добавьте сценарий снижения.

Согласуйте следующий шаг

Промпт для проверки таблицы

Проверь таблицу без изменения исходных данных. Найди дубли расходов, смешение рублей и тысяч, необоснованно оплаченные месяцы и пропущенные платежи. Отдели поток аренды от результата продажи. Не придумывай рыночные цены и налоговый режим. Покажи пересчёт каждого итога и список того, что нужно уточнить.

Первое действие после чтения

Возьмите один объект и заполните полный вход. Затем составьте осторожный календарь поступлений и расходов на 12 месяцев. До расчёта доходности отметьте все суммы без подтверждённого источника.

Кто проверяет исходные данные: _____

Версия расчёта: _____ Дата проверки: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает ваш инвестиционный расчёт?

Проверьте в диагностической карте, как выясняете задачу инвестора, объясняете варианты и согласовываете следующий шаг. Таблица полезна, когда встроена в понятный разговор.

Проверить мою работу с инвестором →

Подготовлено 16.09.2026. Ставки и базовые условия НПД сверены с ФНС. Все цены, расходы и сценарии вымышлены. Налог с продажи и кредит в числовом примере не рассчитаны; перед реальным решением требуется индивидуальная проверка.

ФНС: ставки и условия налога на профессиональный доход

Банк России, Финансовая культура: расходы при сдаче недвижимости