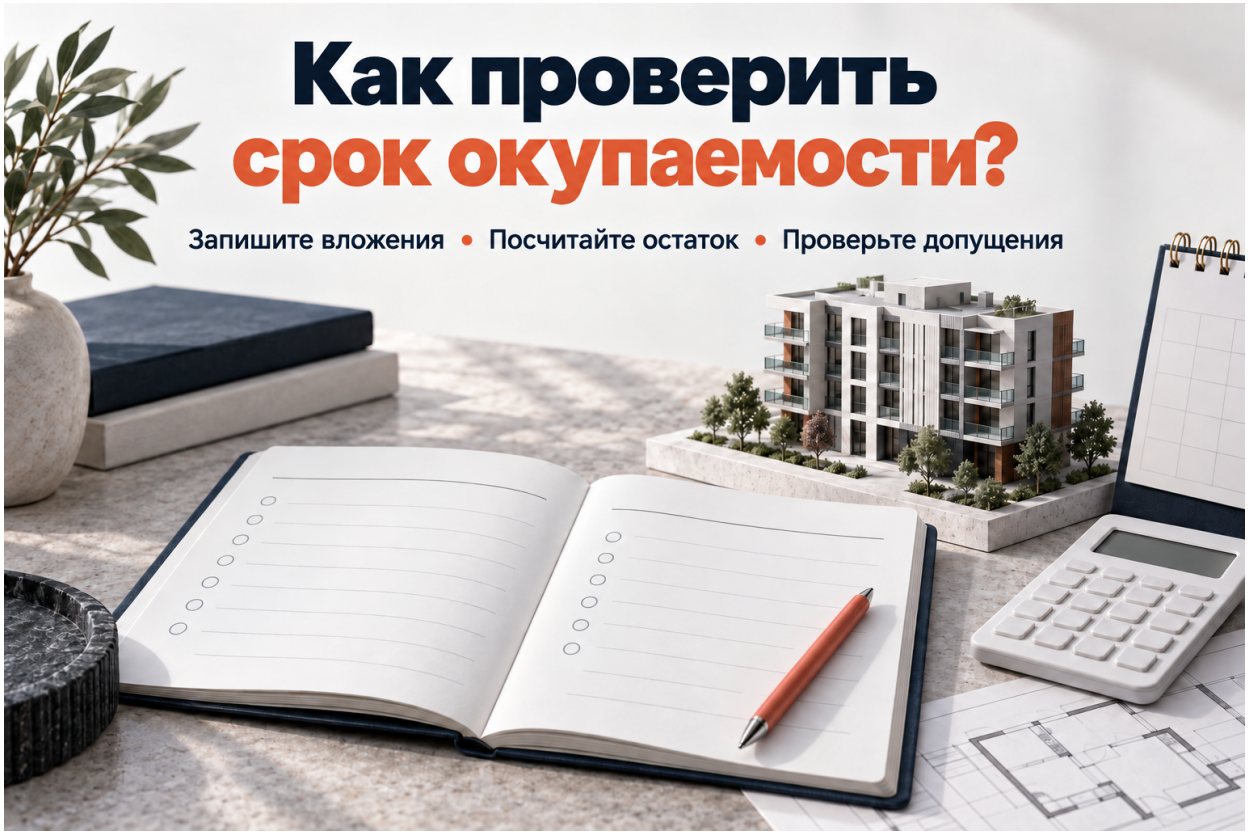
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

За сколько лет вернутся вложения?

Для покупателя квартиры под аренду, который хочет понять расчёт срока возврата денег.



6	6	15
страниц	шагов	минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

ДО РЕШЕНИЯ

Избегайте этих ошибок

Делить только цену на плату

Подготовка и годовые расходы останутся за расчётом.

Считать результат точной датой

Допущения о доходе могут измениться.

Выбирать только по сроку

Другие риски и условия объекта останутся без оценки.

1 Уточните модель

Спросите, считается ли только аренда или ещё кредит и продажа.

Готово: Границы расчёта записаны.

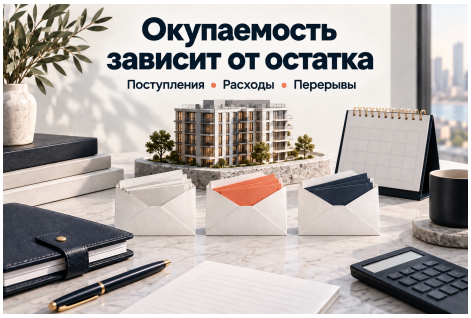
Спросите риелтора: Какие денежные потоки включены?

2 Запишите весь запуск

Сложите цену, оформление и подготовку объекта.

Готово: Видна общая сумма вложений.

Спросите риелтора: Что нужно оплатить до первого жильца?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Проверьте годовой остаток

Попросите разложить поступления и расходы за один период.

Готово: В формуле стоит остаток после расходов.

Спросите риелтора: Какие затраты уже вычтены?

Учебные неизменные годовые остатки после расходов. Простой срок равен вложениям, делённым на годовой остаток. Изменение цен, время денег и будущие события не учитываются.

Условие	Базовый пример	Другой сценарий
Все вложения	6 300 000 ₽	6 300 000 ₽
Остаток за год	400 000 ₽	300 000 ₽
Простой срок	15,75 года	21 год
Изменение по годам	Не учитывается	Не учитывается

4 Повторите деление

Разделите общие вложения на положительный годовой остаток.

Готово: Понятно, откуда взялось число лет.

Спросите риелтора: Предполагается ли одинаковый результат каждый год?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Рассмотрите другой сценарий

Попросите пересчёт при изменении наиболее неопределённого условия.

Готово: Видна зависимость срока от допущений.

Спросите риелтора: Что может уменьшить остаток?

6 Назовите открытый вопрос

Выберите исходную сумму, которую нужно подтвердить до решения.

Готово: Есть один следующий шаг проверки.

Спросите риелтора: Чего не хватает для уверенного сравнения?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Остаток за год нулевой	Не использовать обычное деление, проверить модель.
Есть только валовая плата	Попросить расчёт годовых расходов.
Доходы меняются по годам	Составить накопительный денежный поток.
В срок включена будущая продажа	Отдельно подписать цену и расходы выхода.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Определите модель: аренда, кредит и продажа разделены.
- [ ] Сложите вложения: весь запуск включён в расчёт.
- [ ] Проверьте остаток: расходы вычтены за тот же год.
- [ ] Покажите формулу: результат можно повторить по суммам.
- [ ] Сравните сценарии: изменение остатка отражено в сроке.
- [ ] Назовите ограничения: дата возврата не обещана.

Задайте эти вопросы

01 Что возвращает вложения в этой модели?

02 Какая сумма вложена полностью?

03 Как получен годовой остаток?

04 Что предполагается неизменным?

05 Как срок меняется в другом сценарии?

06 Что проверим до решения?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Строка модели	Базовый вариант	Другой сценарий
Все вложения		
Годовые поступления		
Годовые расходы		
Годовой остаток		
Простой срок		
Изменение по годам		
Что не включено		
Вопрос для проверки		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте риелтору два сценария и запросите подтверждение суммы, от которой сильнее всего зависит срок.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • инвестиции

Место для фото

Источники: ФНС: условия применения НПД. Проверено 14.09.2026. Расчёт относится к выбранным условиям и обновляется при изменении поступлений или расходов.