Доходность по датам: расчёт IRR и проверка сценария продажи

Восстановите инвестиционный процент по денежным событиям и покажите клиенту сумму, срок и зависимость от предположений.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два заполненных сценария, формула по датам, проверка задержки, реестр потоков и отдельный чек-лист. Все числа учебные.

Материал помогает проверять расчёт, не является инвестиционной рекомендацией. Будущие цены и сроки неизвестны. Налоги, финансирование и расходы определяются для конкретного случая.

С чего начать

В презентации указан IRR, но не видно дат, полного состава расходов или сценария задержки продажи.

Вопрос	Что показываем	Ошибка
Сколько вложено?	Все потоки выбранного участника	Только цену покупки
Когда деньги вернутся?	Даты и основания поступлений	Условный срок без проверки
Сколько останется?	Разность включённых поступлений и выплат	Годовой процент вместо рублей
Что может измениться?	Сценарий задержки и расходов	Одну красивую цифру

Подготовьте исходные данные

• Перечень датированных денежных событий со знаками со стороны инвестора.

• Основания цены входа, сметы расходов и предполагаемой суммы выхода.

• Явные границы: без кредита или собственные средства с отдельными потоками финансирования.

• Список неизвестных расходов, сценарии переноса и файл с сохранённой версией.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите границы модели

Назовите участника и состав денег. Расчёт объекта без кредита отличается от результата собственных средств при заёмном финансировании. Не смешивайте полный бюджет с первоначальным взносом. Неизвестные расходы вынесите отдельным списком.

Готово: Понятно, какие потоки включены и какие ещё не оценены.

Не делайте так: Назвать результат чистым, пропустив обязательные расходы.

2. Запишите даты и знаки

Отдаваемые инвестором суммы обозначьте минусом, получаемые — плюсом. Рядом запишите дату и основание. При будущих событиях отделите согласованное условие от предположения. Дата должна быть значением таблицы, а не непонятным текстом.

Готово: Каждое событие имеет сумму, дату, знак и источник.

Не делайте так: Забыть погашение долга в модели собственных денег.

3. Рассчитайте ставку по датам

Для нерегулярных событий используйте XIRR/ЧИСТВНДОХ с соответствующими диапазонами сумм и дат. Проверьте хотя бы один отрицательный и положительный поток. Ошибка формулы требует проверки исходных данных, а не их подгонки.

Готово: Расчёт воспроизводится из видимых строк.

Не делайте так: Использовать периодическую функцию при разных интервалах.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Покажите рубли рядом с процентом

Укажите суммарный результат включённых потоков и длительность. В двухплатёжной модели А прибавка 10% за 91 день даёт около 46,56% в годовом выражении. Это не заработанные 46,56% за три месяца.

Готово: Клиент видит разницу между периодом и годовым эквивалентом.

Не делайте так: Объявить короткий сценарий безусловно лучшим.

5. Проверьте чувствительность

Сначала измените дату выхода, затем сумму и расходы по отдельности. После этого рассмотрите совместный сценарий. В учебной модели А перенос с 91 до 182 дней снижает годовую ставку до 21,06% при прежних суммах. Дополнительное содержание здесь ещё не учтено.

Готово: Понятно, какие предположения сильнее меняют результат.

Не делайте так: Сохранить старый процент после изменения сметы.

6. Объясните условия выбора

Для сравнения определите общий горизонт и использование денег после раннего выхода. Повторение успешной сделки не гарантировано. Запишите ограничения, неизвестные расходы и следующий шаг проверки. Сохраните версию расчёта с датой.

Готово: Вывод опирается на сценарий и исходные данные.

Не делайте так: Подменить выбор клиента одним показателем.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель без промежуточных потоков. Она не прогнозирует цены конца 2026 года. Неучтённые индивидуальные расходы нельзя считать нулевыми в реальном решении.

Показатель	А: короткий срок	Б: год
Вход	01.10.2026: -5 млн	01.10.2026: -5 млн
Выход	31.12.2026: +5,5 млн	01.10.2027: +6,25 млн
Дней между датами	91	365
Прибавка по модели	500000 руб.	1250000 руб.
Годовая ставка	≈46,56%	25%

У А выше годовой темп, у Б больше прибавка за его срок. Нужны общий горизонт, реалистичный план повторного размещения денег и проверка предположений, чтобы сравнение помогло принять решение.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Здесь 46%, значит объект лучше	В модели прибавка 500 тысяч за 91 день. Проверим сумму, срок, расходы и использование денег после выхода.
Цена продажи известна заранее	Это предположение с таким-то основанием; покажем результат при другом сроке и сумме.

Выберите действие по ситуации

Проверка	Как сделать	Что означает
Формула двух потоков	(5,5/5)^(365/91)-1	≈46,56% годовых
Формула Excel	=ЧИСТВНДОХ(B2:B3;A2:A3)	В A даты, в B суммы
Перенос выхода	(5,5/5)^(365/182)-1	≈21,06% при прежних суммах
Разница в рублях	5,5 млн-5 млн	500000 до дополнительных расходов

Уточните перед решением

1. Какие расходы отсутствуют в модели и почему?
2. Чем подтверждена сумма и дата последнего поступления?
3. Что будем делать с деньгами после раннего выхода?

18 проверок результата

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

Исходные деньги

- [ ] **Участник.** Потоки с одной точки зрения. Если нет: назовите инвестора.
- [ ] **Границы.** Кредит включён последовательно. Если нет: разделите модели.
- [ ] **Все выплаты.** Список расходов составлен. Если нет: добавьте пропуски.
- [ ] **Неизвестное.** Отмечено отдельно. Если нет: не подставляйте ноль.
- [ ] **Поступления.** Основания указаны. Если нет: проверьте выход.
- [ ] **Версия.** Дата расчёта сохранена. Если нет: зафиксируйте файл.

Расчёт

- [ ] **Знаки.** Выплаты минус, приход плюс. Если нет: исправьте ориентацию.
- [ ] **Даты.** Распознаются таблицей. Если нет: проверьте формат.
- [ ] **Диапазоны.** Суммы соответствуют датам. Если нет: сверьте строки.
- [ ] **Функция.** Подходит нерегулярным потокам. Если нет: используйте расчёт по датам.
- [ ] **Рубли.** Результат показан отдельно. Если нет: посчитайте разность.
- [ ] **Годовой смысл.** Не спутан с прибавкой за срок. Если нет: подпишите показатель.

Вывод

- [ ] **Задержка.** Пересчитан срок. Если нет: сделайте сценарий.
- [ ] **Расходы.** Проверено изменение сметы. Если нет: обновите потоки.
- [ ] **Цена выхода.** Не выведена из желаемой прибыли. Если нет: покажите основание.
- [ ] **Горизонт.** Сравнение сопоставимо. Если нет: назовите различия.
- [ ] **Повторение.** Не обещано автоматически. Если нет: раскройте допущение.
- [ ] **Решение.** Ограничения видны клиенту. Если нет: объясните перед процентом.

Заполните свой рабочий лист

Пишите со стороны одного инвестора. Отдельно отметьте неизвестные расходы. Для реального расчёта добавьте все события, не ограничиваясь пятью строками.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дата события	Сумма / знак	Основание	Факт / предположение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сначала меняйте один фактор, затем сочетание. Срок и сумма должны обновлять показатель и текстовый вывод одновременно.

Что изменяем	Новое допущение	Ставка / рубли	Вывод / проверка

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Только крупный процент. Попросите исходные потоки.

Нет расходов на выход. Уточните полный состав.

Годовую ставку выдают за заработок. Покажите фактический срок.

Короткую сделку повторяют мысленно. Проверьте реинвестирование.

Ошибка формулы скрыта. Разберите данные до решения.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«По включённым потокам модель даёт [сумма] за [срок], что соответствует [ставка] в годовом выражении. Выход основан на [данные]. При [изменение] результат становится [расчёт]. Не учтены/не подтверждены [пункты]».

Первое действие после чтения

Возьмите один инвестиционный расчёт и восстановите каждую строку. Начните с последнего поступления: кто, когда и на каком основании должен вернуть деньги.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Цифры в презентации есть, а предметного разговора нет?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить, как вы связываете аргументы, задачу клиента и следующий шаг.

Проверить путь клиента →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Microsoft: XIRR/ЧИСТВНДОХ

Google Таблицы: XIRR