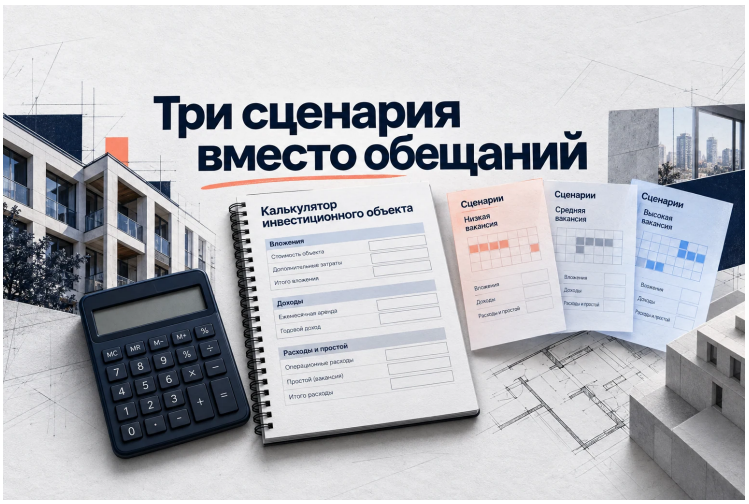
Сколько принесёт объект: посчитайте до покупки

Доходы, расходы, простой, финансирование, выход и три сценария



Версия для печати

Печатайте весь комплект или только нужные рабочие листы. Заполняйте их от руки и берите на встречу.

Редакция: 12 сентября 2026

Авторы Нейросистемы: Роман Веретенников и Юрий Красулин.

Пять вопросов до расчёта

Для чего объект: аренда, дальнейшая продажа или личное использование?

Каков горизонт и допустимая неопределённость?

Сколько собственных средств и какой резерв останется?

Кто управляет объектом и какие расходы несёт?

Какие условия заставят пересмотреть решение?

Модель помогает увидеть допущения. Она не предсказывает рыночную цену, доходность и ликвидность.

Сумма входа и годовой поток

Вход	Годовые расходы
Цена объекта	Простой и недополученная аренда
Оформление и услуги	Содержание и ремонт
Подготовка и мебель	Управление и поиск арендатора
Другие расходы по смете	Налоги по вашей ситуации
Резерв отдельно	Проценты и платежи по кредиту отдельно

Не смешивайте доходность самого объекта и денежный поток после обслуживания кредита. Налоги и правовые условия уточняйте отдельно.

Учебный расчёт без роста цены

Покупка 8 000 000 ₽ + подготовка 500 000 ₽ + оформление и прочее 100 000 ₽ = 8 600 000 ₽. Аренда 50 000 ₽ в месяц; оплачены 11 месяцев: 550 000 ₽. Расходы за год 120 000 ₽. Остаток до налогов и финансирования: 430 000 ₽.

430 000 ÷ 8 600 000 × 100 = 5% годовых до налогов и финансирования.

При 10 оплаченных месяцах и расходах 150 000 ₽: 350 000 ₽, примерно 4,1%.

При 12 оплаченных месяцах и расходах 100 000 ₽: 500 000 ₽, примерно 5,8%.

Все суммы вымышлены для проверки формулы. Цена продажи и рост стоимости в расчёт не включены.

Три сценария вашего объекта

Параметр	Осторожный	Базовый	Благоприятный
Сумма входа			
Месяцы аренды			
Плата в месяц			
Расходы за год			
Налоги / финансирование			
Итоговый поток			

ВАШ РАБОЧИЙ ЛИСТ

Источник каждой цифры

Самое чувствительное допущение

Что проверить до решения

Один материал. Один следующий шаг.

Выберите один лист и примените его к текущей задаче. Запишите результат, затем измените то, что мешало.

ВАШ РАБОЧИЙ ЛИСТ

Что применю первым

Когда сделаю

По какому признаку пойму, что стало лучше

Соберите свой маршрут

На диагностической карте можно увидеть текущую организацию работы и сравнить выбранные сценарии. На разборе — обсудить порядок внедрения под вашу ситуацию.

Пройти диагностическую карту

Обсудить внедрение Нейросистемы