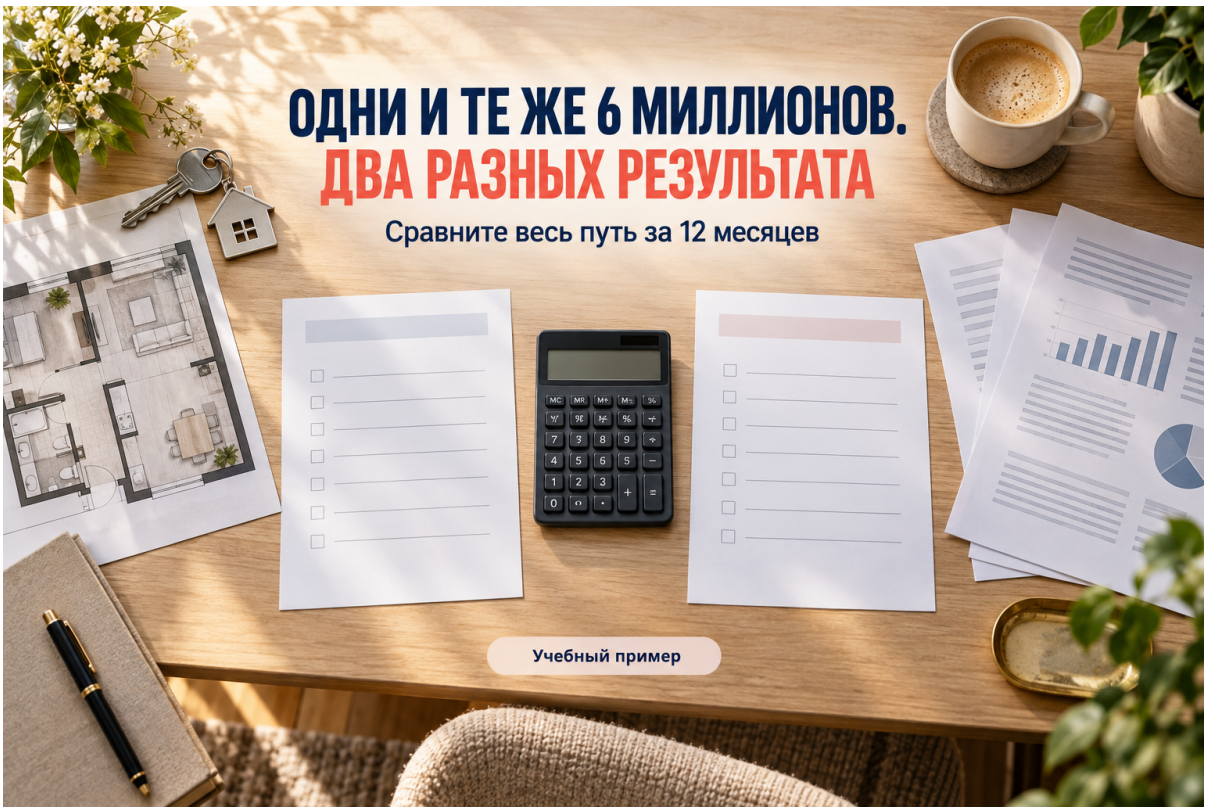
Сравните одинаковый капитал и срок

Сведите два варианта к одинаковой сумме и дате. Внутри И-71: квартира и условные облигации, двенадцать месяцев потоков, шесть цен выхода и рабочие листы для своих данных.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

И-71: по 6 млн ₽ и один год. При исходных ценах выхода изменение капитала у квартиры −248 тысяч, у условных бумаг +548 тысяч до налогов и неизвестного. Цены и расходы меняют вывод.

И-71 вымышленный, без реального объекта, эмитента и ISIN. Ставки, цены, комиссии и сценарии не являются рыночными данными или прогнозом. Нет кредита и реинвестирования. Налоги, инфляция и стоимость времени не рассчитаны; персональные продукты не подбираются.

И-71: одинаковые деньги и срок

Инвестор сравнивает месячную аренду с процентом купона и хочет понять, где учитываются простой, затраты входа, цена продажи и доступность денег.

И-71	Квартира	Условные бумаги
Капитал	6 000 000 ₽	6 000 000 ₽
Актив и вход	5 900 000 ₽	5 900 000 ₽
Начальные деньги	100 000 ₽	100 000 ₽

Подготовьте исходные условия

- Цель инвестора, дата потребности в деньгах и одинаковый горизонт.
- Полная сумма капитала, расходы входа и свободный остаток.
- Поступления и расходы по датам с подтверждением предположений.
- Условия выхода, комиссии, документы объекта или конкретного выпуска.
- Налоговый расчёт, риски, неизвестные суммы и задачи владельца.

Капитал, вход и годовые потоки

1. Установите одинаковый капитал и срок

В И-71 каждый вариант начинается с 6 млн на двенадцать месяцев. Нет кредита, потребления поступлений и реинвестирования. Если клиент меняет срок или добавляет деньги, измените обе модели либо явно зафиксируйте различие.

Готово: Цель, дата и начальная сумма совпадают или разница объяснена.

Не делайте так: Сравнить год аренды со всеми купонами до далёкого погашения.

2. Распределите деньги на входе

Квартира: цена 5,4 млн, оформление 200 тысяч, подготовка 300 тысяч, остаток 100 тысяч. Бумаги: 5,88 млн по номиналу, вход 20 тысяч, остаток 100 тысяч. В каждом случае сумма равна 6 млн.

Готово: Ни один вариант не получил скрытого дополнительного капитала.

Не делайте так: Оплатить ремонт «отдельно» и забыть его в сравнении.

3. Постройте двенадцать месяцев потоков

У квартиры 10 оплаченных месяцев по 45 тысяч, первый и седьмой пустые. Расход 7,5 тысячи каждый месяц: поток 360 тысяч. У бумаг два условных купона по 294 тысячи, всего 588. На конец без продажи денег 460 и 688 тысяч.

Готово: Поступления, расходы и остаток сверены, налоги ещё неизвестны.

Не делайте так: Приравнять полную аренду и купон к чистому заработку.

Какая сумма не подтверждена:

Выход, чувствительность и проверка

4. Добавьте продажу на одну дату

Квартира при цене 5,4 млн и комиссии 2% даёт 5,292 млн. С накопленными деньгами итог 5,752 млн. Бумаги при 100% номинала и выходе 20 тысяч дают 5,86 млн; с деньгами итог 6,548 млн.

Готово: Цена выхода отделена от потока, начальный капитал вычтен один раз.

Не делайте так: Прибавить купон повторно или считать оценку совершённой продажей.

5. Проверьте другие цены и ограничения

Квартира при 5,1 млн даёт изменение −542 тысячи, при 6,3 млн +634 тысячи. Бумаги при 90% номинала дают −40 тысяч, при 102% +665,6 тысячи. Налогов и дефолта здесь нет; вероятности не назначены.

Готово: Видно, какие предположения меняют результат и что модель не охватывает.

Не делайте так: Превратить три цены в прогноз или считать купон защитой от убытка.

6. Замените условия подтверждёнными данными

Для реального объекта или выпуска соберите документы, расходы, налоги, сроки выхода и задачи владельца. Запишите источник каждого допущения. Если клиенту нужны деньги раньше, пересчитайте горизонт и доступность средств.

Готово: Есть список неизвестного, ответственный и дата следующего расчёта.

Не делайте так: Выбрать продукт по одной учебной таблице без проверки условий.

Что сильнее всего меняет результат:

Купон и аренда ещё не итог

И-71: одинаковый капитал 6 млн ₽ и двенадцать месяцев. Поступления копятся, не реинвестируются. Условные продажи; налоги и прочие неизвестные расходы не включены.

Показатель ₽	Квартира	Условные бумаги
Годовой поток	360 000	588 000
Деньги перед продажей	460 000	688 000
Продажа после издержек	5 292 000	5 860 000
Итоговый капитал	5 752 000	6 548 000
Изменение от 6 млн	-248 000	548 000

Купон 10% от номинала не равен изменению всего капитала: 548 000 / 6 000 000 ≈ 9,13%. У квартиры поток 360 тысяч ещё не покрывает заданные расходы входа и выхода за год. Это не сравнение всего рынка.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
У квартиры 10%, потому что 45 тысяч × 12 / 5,4 млн	В модели после простоя и текущих затрат поток 360 тысяч до налогов
Купон 10%, значит убытка быть не может	При продаже за 90% номинала общий результат -40 тысяч

Что проверить перед выводом

Блок	Что проверить	Почему важно
Капитал	Все взносы и остаток	Одинаковая база сравнения
Срок	Одна дата потребности	Не смешивать разные годы
Поток	Даты и расходы	Платёж ещё не прибыль
Выход	Цена и возможность продажи	Оценка не равна деньгам
Налоги	Статус и операции	Нельзя вычесть один процент
Время	Задачи и часы владельца	Управление не бывает невидимым

Пять вопросов инвестору

1. Какая сумма и в какую дату должна быть доступна инвестору?
2. Все расходы входа оплачиваются из тех же 6 млн или есть дополнительные деньги?
3. Какие поступления подтверждены и что будет при их задержке?
4. За какую цену и в какой срок реально можно выйти?
5. Какие налоги, затраты времени и риски ещё не отражены?

18 проверок честного сравнения

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

Равные условия

- [ ] **Назвать цель.** задача записана. Если нет: не начинать с красивого процента.
- [ ] **Установить срок.** одна дата сравнения. Если нет: не смешивать год и погашение.
- [ ] **Сверить капитал.** всё внутри бюджета. Если нет: не прятать дополнительные взносы.
- [ ] **Учесть вход.** расходы выделены. Если нет: не забыть подготовку жилья.
- [ ] **Отделить остаток.** 100 тысяч в каждом варианте. Если нет: не назвать его прибылью.
- [ ] **Записать допущения.** кредит и реинвестирование обозначены. Если нет: не менять только один вариант.

Потоки и выход

- [ ] **Учесть простой.** два месяца в И-71. Если нет: не умножать аренду без условий.
- [ ] **Учесть содержание.** 90 тысяч за год. Если нет: не удвоить ремонт на входе.
- [ ] **Разобрать купон.** номинал и даты ясны. Если нет: не спутать со всей доходностью.
- [ ] **Уточнить НКД.** условие записано. Если нет: не пропустить его в реальном выпуске.
- [ ] **Добавить выход.** цена и издержки отдельно. Если нет: не обещать продажу по оценке.
- [ ] **Сверить итог.** 6 млн вычтены один раз. Если нет: не прибавить купоны повторно.

Риски и решение

- [ ] **Изменить цену.** есть шесть сценариев. Если нет: не назначать вероятности без данных.
- [ ] **Проверить ликвидность.** срок и объём понятны. Если нет: не считать выставление продажей.
- [ ] **Разобрать сбой выплат.** нужен отдельный сценарий. Если нет: не заменить дефолт обычной скидкой.
- [ ] **Уточнить налоги.** запрошен расчёт. Если нет: не считать пустую клетку нулём.
- [ ] **Учесть время.** задачи и часы записываются. Если нет: не давать одной стороне бесплатное управление.
- [ ] **Назначить пересмотр.** источники и дата сохранены. Если нет: не выбирать вложение по учебному примеру.

Сведите исходные условия

У каждой суммы должен быть источник. При добавлении новых денег измените начальные условия.

Код расчёта: _____ Дата: _____

Условие	Квартира	Другой вариант
Цель и срок		
Капитал		
Вход и остаток		
Поступления		
Текущие затраты		

Неизвестная сумма: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата пересмотра: _____

Проверьте выход и неизвестное

Доступность денег и полная стоимость проверяются отдельно от рекламной доходности.

Проверка	Данные / источник	Что ещё неизвестно
Цена выхода		
Расход выхода		
Налоги		
Риск выплат		
Время владельца		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

В одном варианте забыли часть начальных расходов. Пересобрать распределение одинакового капитала..

Период аренды и срок купонов различаются. Привести расчёты к одной дате..

Купон обещают как гарантию итогового дохода. Добавить цену выхода и сценарии риска..

Неизвестные налоги записаны нулём. Получить расчёт по конкретным операциям..

Инвестору нужны деньги раньше модели. Пересчитать доступность и условия выхода..

Согласуйте следующий шаг

Объясните границы результата

При одинаковых 6 млн и одном годе И-71 даёт изменение капитала -248 тысяч у квартиры и +548 тысяч у условных бумаг в исходных сценариях. При других ценах результат меняется. До решения нужны подтверждённые данные, налоги, риски и ваш реальный горизонт.

Первое действие после чтения

Зафиксируйте цель и срок, распределите весь капитал и заполните потоки по датам. Найдите источники цен, затрат и условий выхода. Неизвестное передайте на проверку; не выбирайте вложение за клиента по условной модели.

Ответственный: _____

Нужный источник: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: расчёт ведёт к понятному решению?

Проверьте, как вы выясняете цель инвестора, объясняете экономику объекта и договариваетесь о следующем шаге. Диагностика помогает улучшить работу с обращением; выбор вложения требует отдельного анализа.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026 по материалам Московской биржи и Банка России: номинал, цена, риск и ограничения сравнения. И-71 авторский, ставки и комиссии условные, налоги не рассчитаны.

Московская биржа: номинал, цена и риски облигаций

Банк России: первые шаги инвестора и риски