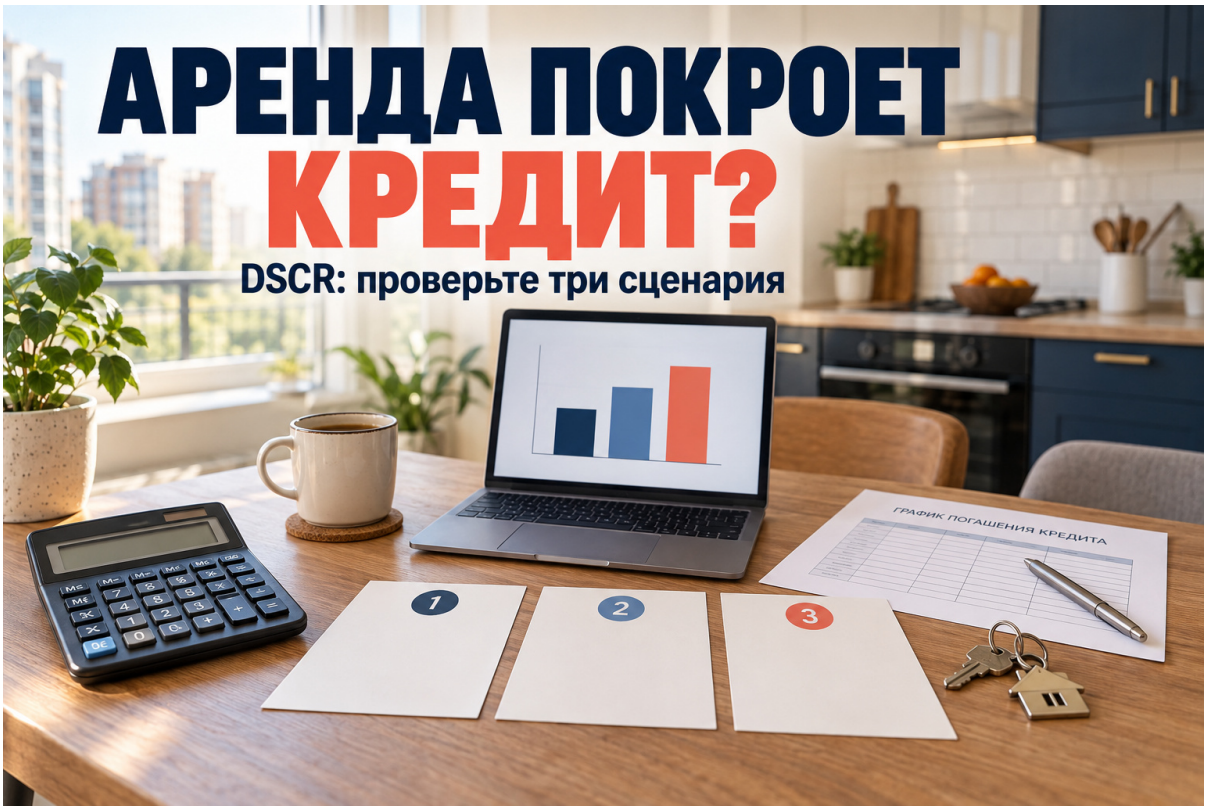
Объект выдержит платёж? Расчёт DSCR в трёх сценариях

Проверьте, какой поток остаётся для кредита и при каком сценарии появляется нехватка.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три заполненных годовых сценария, карта источников, календарь раннего разрыва и отдельный чек-лист для своего объекта.

Авторская учебная модель. Не прогноз аренды, не банковский норматив и не индивидуальная финансовая рекомендация. Требования кредитора и состав расходов проверяются для конкретной задачи.

С чего начать

Покупатель рассматривает доходный объект с кредитом. Подходит для предварительного обсуждения сценариев; методику банка нужно запросить отдельно.

Величина	Что означает	Что не означает
Поток до долга	Доход минус выбранные расходы и резерв	Не валовая аренда
Долг за период	Основной долг и проценты по графику	Не цена квартиры
DSCR	Поток / обслуживание долга	Не гарантия одобрения
Остаток	Поток минус обслуживание долга	Не доходность капитала

Подготовьте исходные данные

- Цель расчёта и определение кредитора, если оно требуется.
- Источники суммы аренды, состава и периода.
- Простой, непоступления и их основания.
- Операционные расходы и отдельный плановый резерв.
- Актуальный график основного долга и процентов.
- Доступные деньги, сроки поступлений и обязательств.

Соберите и сопоставьте факты

1. Зафиксируйте определение

Запишите период, состав потока и долга. Для банковской задачи запросите методику кредитора. Для сравнения объектов используйте одинаковые правила.

Готово: Над таблицей стоит формула и перечень включённых строк.

Не делайте так: Сравнивать один объект до резерва, другой после него.

2. Проверьте поступления

Разделите подтверждённую аренду, ожидания, компенсации и возвратные деньги. Задайте сценарий простоя с основанием. Не переименовывайте цену объявления в полученный доход.

Готово: У каждой суммы указан источник, период и статус.

Не делайте так: Прибавлять обеспечительный платёж к регулярной выручке.

3. Вычтите расходы один раз

Соберите относящиеся к объекту статьи. Плановый резерв покажите отдельно. Неизвестное сохраните вопросом. Кредит здесь не вычитайте: он будет в знаменателе.

Готово: Получен поток до обслуживания долга, состав прозрачен.

Не делайте так: Вычесть кредит из потока и снова делить результат на него.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сопоставьте с графиком

Сложите выплаты основного долга и процентов за тот же период. Уточните комиссии, крупный конечный платёж и возможные изменения.

Готово: Числитель и знаменатель за один период, без пропущенных обязательств.

Не делайте так: Делить годовой поток на месячный платёж.

5. Сравните три сценария

Рассчитайте коэффициент и денежный остаток. Меняйте условия явно: простой или нагрузку. Покажите ограничения и разрыв, не подставляйте универсальный порог одобрения.

Готово: К каждому результату приложены допущения и объяснение.

Не делайте так: Обещать безопасность при любом значении выше единицы.

6. Проверьте даты и решение

Разложите обязательства и поступления по датам. Назовите источник раннего дефицита или оставьте вопрос открытым. Зафиксируйте следующее уточнение.

Готово: Покупатель понимает, сколько, когда и из каких средств потребуется.

Не делайте так: Считать положительный годовой итог доказательством денег на каждую дату.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленные суммы, тысячи рублей за год. Потенциальная аренда 80 × 12 = 960. Плановый резерв включён в числитель по выбранной учебной методике.

Строка	База	Простой	Больше долг
Месяцы без дохода	1	3	1
Аренда после простоя	880	720	880
Операционные расходы	160	160	160
Плановый резерв	60	60	60
Поток до долга	660	500	660
Обслуживание долга	600	600	660
DSCR	1,10	0,83	1,00
Остаток после долга	+60	-100	0

Второй сценарий требует покрытия 100 тысяч. Третий не оставляет запаса в выбранном составе. Ни один коэффициент сам по себе не подтверждает одобрение, доходность или отсутствие иных расходов.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Аренда больше платежа — всё хорошо	Вычтем простой, содержание и выбранный резерв
DSCR выше 1,2 — банк согласится	Запросим методику и требования конкретного кредитора
За год плюс — платёж покрыт	Проверим остаток к конкретной дате

Промпт: проверьте DSCR без выдуманных нормативов

Правила. Проверь мой расчёт покрытия долга. Сверь периоды, состав потока, график и двойной учёт. Рассчитай DSCR и денежный остаток по сценариям. Не придумывай доходы, расходы, ставку, норматив одобрения и неизвестные суммы. Покажи допущения, пропуски и даты возможного дефицита.

Образец 1. Вход: Поток до долга 660 тысяч за год; основной долг и проценты 600 тысяч за тот же год.

Выход:
660 / 600 = 1,10; остаток 60 тысяч за год. Это результат модели, не банковское решение.

Образец 2. Вход: Поток до долга 500 тысяч за год; обслуживание долга 600 тысяч за год.

Выход:
500 / 600 ≈ 0,83. Разрыв 100 тысяч за год. Нужны даты и источник покрытия.

Новый объект: Исходники: [условные суммы, период, источники, состав]. Примеры — ожидаемый учебный формат, не результаты внешнего теста.

18 проверок результата

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

Определение и доход

- [ ] **Период выбран.** Единый интервал расчёта. Не смешивайте месяц и год.
- [ ] **Методика подписана.** Понятен состав потока. Названия коэффициента мало.
- [ ] **Источник аренды указан.** Договор или статус предположения. Объявление не выручка.
- [ ] **Простой учтён.** Есть сценарий и его основание. Не обещайте постоянную загрузку.
- [ ] **Возвратное отделено.** Обеспечение не стало доходом. Деньги имеют назначение.
- [ ] **Компенсации разобраны.** Состав и встречные расходы видны. Не завышайте поток.

Расходы и долг

- [ ] **Операционное собрано.** Известны статьи и источники. Пустое не равно нулю.
- [ ] **Резерв выделен.** Правило одинаково в сценариях. Не скрывайте различия.
- [ ] **Кредит не вычтен дважды.** Долг учитывается по формуле. Проверьте числитель.
- [ ] **График актуален.** Есть дата и версия. Реклама не график.
- [ ] **Крупный платёж сохранён.** Конец срока рассмотрен. Средний месяц не всё.
- [ ] **Иные обязательства раскрыты.** Комиссии и исключения подписаны. Итог может быть неполным.

Вывод и действие

- [ ] **Арифметика сверена.** Коэффициент и остаток верны. Проценты не подменяют деньги.
- [ ] **Порог не выдуман.** Требования кредитора отдельно. Не обещайте одобрение.
- [ ] **Дефицит показан.** Сумма и сценарий названы. Не убирайте отрицательное.
- [ ] **Календарь проверен.** Деньги доступны к платежу. Годового итога мало.
- [ ] **Источник покрытия реален.** Сумма не назначена дважды. Ожидание не свободный остаток.
- [ ] **Пересмотр назначен.** Условия и версия сохранены. После изменений пересчитать.

Заполните свой рабочий лист

Доход, простой, операционные расходы, резерв и кредит держите раздельно. Подпишите выбранное определение.

Код задачи: _____ Дата: _____

Строка / источник / статус	Сумма / период	Входит в поток или долг / неизвестное

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

При нулевом долге показатель в данном виде неприменим. Не выдавайте коэффициент за доходность капитала.

Сценарий и допущения	Поток / долг / DSCR / остаток	Даты разрыва / действие / ответственный

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Взята валовая аренда. Верните расходы и простой.

Смешаны месяц и год. Приведите периоды.

Долг вычтен дважды. Исправьте формулу.

Порог объявлен гарантией. Запросите требования кредитора.

Есть деньги только позже. Проверьте раннюю дату.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По выбранной методике за [период] поток до долга составляет [сумма], обслуживание долга [сумма]. DSCR [значение], остаток или разрыв [сумма]. Допущения и исключения: [перечень]. Нужно уточнить [данные] и проверить доступность денег к [дата].

Первое действие после чтения

Возьмите актуальный график, укажите источник аренды и посчитайте базу с одним объяснимым отклонением. Обсудите сумму разрыва, а не только коэффициент.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Как объяснять инвестиционный объект через расчёт?

Диагностическая карта для риелтора поможет определить, каких данных, материалов и следующих шагов не хватает в работе с покупателем.

Разобрать работу с инвестором →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Fannie Mae: определения DSCR в данных многоквартирных кредитов, август 2019

Календарный разрыв при положительном итоговом потоке

Отдельный пример, тысячи рублей. Он не заменяет годовые сценарии и не включает все возможные расходы.

Дата	Поступление / потребность	Что проверить
Начало месяца	Доступно 0	Нет исходного покрытия
5-е число	Нужно оплатить кредит 50	Разрыв 50 к этой дате
20-е число	Ожидается аренда 80	Будущее условное поступление
После обоих событий	80 - 50 = 30	Не объясняет оплату 5-го числа

Положительный итог не создаёт деньги до поступления. Назовите доступный источник 50 тысяч либо сохраните проблему как условие, которое пока не решено.

Проверьте, не назначена ли эта сумма ремонту или другим обязательствам. В реальном календаре учитываются все существенные платежи и статус поступлений.

Что спросить у кредитора до сравнения

Справочник Fannie Mae 2019 года используется только для объяснения различий определений, а не как актуальные условия банка.

Вопрос	Почему меняет результат
Как определяется поток?	Включение расходов и резервов меняет числитель
Как определяется обслуживание долга?	График, тип расчёта и крупные выплаты меняют знаменатель
Какой период и подтверждения нужны?	Разные сроки и источники не дают сопоставимого результата
Как рассматриваются сценарии?	Условия оценки не равны нашему учебному предположению

Сохраните ответ и версию методики рядом с расчётом. Не объединяйте в один рейтинг показатели, полученные по разным определениям.

Для разговора с покупателем объясняйте ещё и деньги: сколько остаётся после долга и когда возникает нехватка. Коэффициент дополняет эту картину, а не заменяет её.