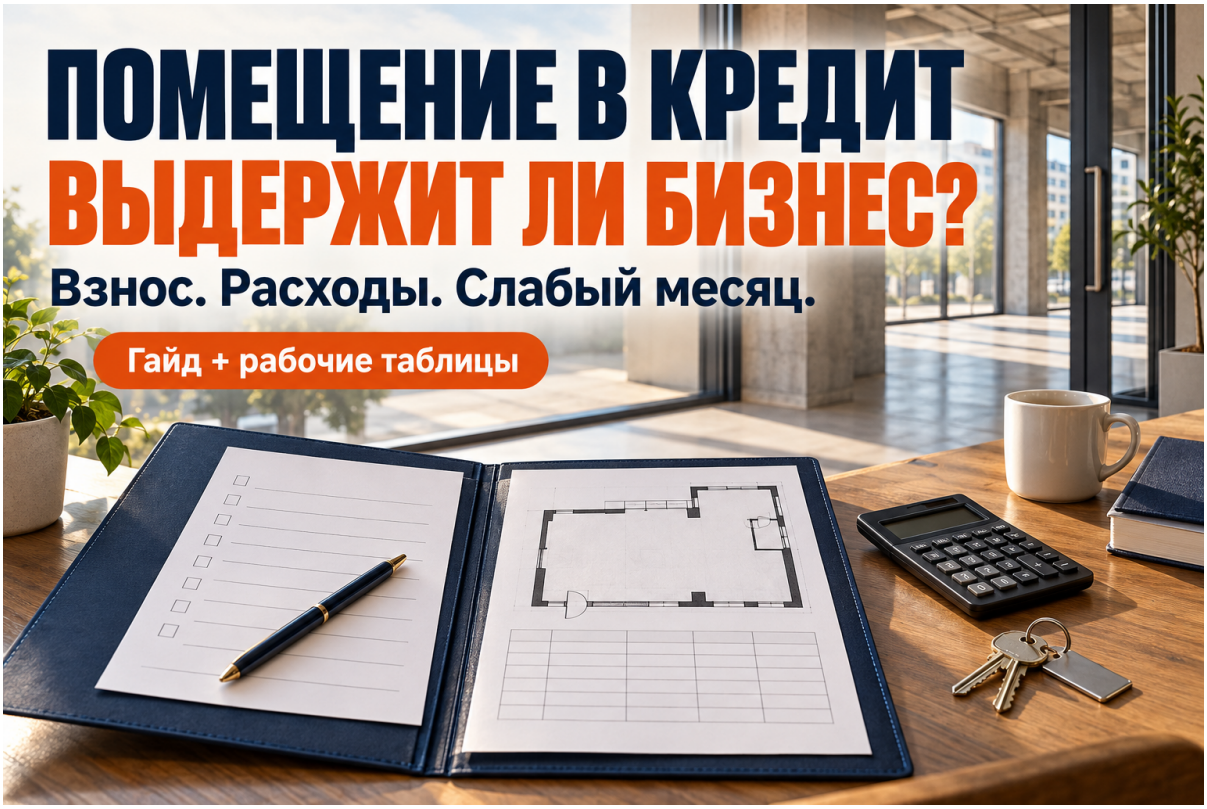
Помещение в кредит: выдержит ли денежный поток?

Сравните аренду и покупку по деньгам до запуска и по обычному и слабому месяцу. Б-27, два графика кредита и лист условий помогут подготовить обсуждение с клиентом.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Б-27: помещение 8 млн ₽, условный кредит 5,6 млн под фиксированные 18 %. На старте не хватает 370 тыс. При сроке 84 месяца платёж≈117700 ₽, но вместе с владением нагрузка≈152700 ₽.

Для риелтора. Б-27 вымышлен: помещение для своего бизнеса, без наложения старой аренды при запуске. 18 % — учебная ставка, не предложение банка. Это проверка денежных потоков, не прогноз доходности или кредитное решение.

Б-27: сначала цель и исходные деньги

Клиент считает покупку очевидно выгодной, потому что ежемесячный платёж похож на аренду, но стартовые расходы и сезонность ещё не разобраны.

Б-27	Условные данные	Что уточнять в сделке
Помещение	8 млн ₽	Назначение и готовность
Взнос / кредит	2,4 / 5,6 млн ₽	Оценка и предложение банка
Ставка	18 % фиксированная	Реальная формула и условия
Сроки	60 и 84 месяца	Индивидуальный график
Свои деньги	3,2 млн ₽	Только доступный остаток

Что собрать для сравнения

- Цель покупки, заёмщик, объект, обеспечение и допустимое использование.
- Индивидуальное предложение, проект договора и полный график платежей.
- Стартовая смета с датами, взносом, ремонтом и неприкосновенным резервом.
- Денежный поток бизнеса до помещения, все обязательства и слабые месяцы.
- Сопоставимый бюджет аренды, расходы владения и календарь крупных платежей.

Программа, старт и графики

1. Зафиксируйте цель и программу

Уточните собственный бизнес или сдачу в аренду, заёмщика и залог. Не переносите условия жилищной ипотеки на коммерческое финансирование. Б-27 — помещение для своего бизнеса.

Готово: Понятны назначение объекта, источник платежей и вид кредита.

Не делайте так: Сравнить две программы только по рекламной ставке.

2. Соберите стартовый бюджет Б-27

Взнос 2,4 млн + ремонт 450 тыс. + разовые 120 тыс. + сохранённый резерв 600 тыс. = 3,57 млн ₽. Доступно 3,2 млн, дефицит 370 тыс. Резерв остаётся деньгами бизнеса.

Готово: Каждый платёж имеет дату; дефицит и источник его закрытия названы.

Не делайте так: Убрать резерв, чтобы формально хватило на сделку.

3. Сравните два графика

5,6 млн под условные 18 %, аннуитет:60 месяцев≈142203 ₽,84 месяца≈117700 ₽. Проценты за срок≈2,932 и 4,287 млн. Нет отсрочки, досрочного погашения и добавленных в долг услуг.

Готово: Одинаковые исходные данные; платежи и проценты разделены.

Не делайте так: Выдать учебную ставку за доступное предложение.

Какое условие пока неизвестно:

Владение, слабый месяц и договор

4. Добавьте владение и слабый месяц

До помещения остаётся 250 тыс. ₽, в слабом месяце 140 тыс. На владение 35 тыс. сверх кредита. На 84 месяцах остаток≈97300 ₽ обычно и-12700 ₽ при снижении поступлений.

Готово: Состав аренды и владения сопоставим; крупные платежи стоят на датах.

Не делайте так: Считать платёж по кредиту всеми расходами помещения.

5. Прочитайте договорные требования

Уточните ставку, пересмотр, страхование, отчётность, обороты, залог, поручительства и досрочное погашение. Если есть ковенанты, запишите формулировки и последствия.

Готово: Каждое требование связано с пунктом договора и ответственным.

Не делайте так: Считать обычай другого банка условием своей сделки.

6. Согласуйте незакрытые вопросы

В Б-27 сначала решаются 370 тыс. стартового дефицита и отрицательный слабый месяц. Уточните оценку, сроки ремонта, переходную аренду и реальные налоговые/страховые выплаты.

Готово: Есть список проверяемых действий до решения о покупке.

Не делайте так: Обещать выгоду или одобрение по одной расчётной таблице.

Чем будет закрыт дефицит:

Платёж похож, общий расход отличается

Б-27: все суммы ниже — ₽ в месяц, округлены после расчёта. Аренда 120000 включает учтённые расходы помещения; владение 35000 добавляется к кредиту. До помещения в обычном месяце 250000, в слабом 140000. Это текущие деньги, не сравнение доходности активов.

Вариант	Помещение + долг	Обычно	Слабый месяц
Аренда	120 000	130 000	20 000
Покупка /60 мес.	177 203	72 797	-37 203
Покупка /84 мес.	152 700	97 300	-12 700

Слабый месяц:1,16 млн поступлений-720 тыс. переменных-300 тыс. прочих выплат = 140 тыс. ₽. Сокращение первых двух сумм на 20 % задано для учебной модели. Это не прогноз и не правило для всех бизнесов.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Кредит 117700 почти как аренда 120000	С владением 35000 нагрузка уже 152700 ₽
На взнос денег хватает — можно брать	Нужно 3,57 млн с ремонтом и резервом, есть 3,2 млн

Два срока одного учебного кредита

Сравнение	60 месяцев	84 месяца
Кредит	5 600 000 ₽	5 600 000 ₽
Учебная ставка	18 % фиксированная	18 % фиксированная
Платёж	≈142 203 ₽	≈117 700 ₽
Проценты за срок	≈2 932 192 ₽	≈4 286 791 ₽
Владение / месяц	35 000 ₽	35 000 ₽

Вопросы перед решением о покупке

1. Что входит в цену и стартовую смету, каков налоговый состав?
2. Сколько денег требуется до первой выручки в новом месте?
3. Как изменится кредит при меньшей оценке залога?
4. Кто покрывает слабый месяц и крупный ежегодный платёж?
5. Какие обязанности и последствия прямо указаны в договоре?

18 проверок коммерческой ипотеки

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

Объект и стартовые деньги

- [ ] **Назвать цель.** бизнес или аренда определены. Если нет: не смешивать модели.
- [ ] **Проверить использование.** объект подходит деятельности. Если нет: уточнить ограничения.
- [ ] **Уточнить заёмщика.** программа и залог известны. Если нет: получить предложение.
- [ ] **Посчитать взнос.** цена и кредит связаны. Если нет: проверить оценку.
- [ ] **Собрать смету.** ремонт и разовые учтены. Если нет: запросить суммы.
- [ ] **Сохранить резерв.** назначение денег определено. Если нет: не считать дважды.

График и денежный поток

- [ ] **Уточнить ставку.** формула и пересмотр известны. Если нет: получить расчёт.
- [ ] **Сверить график.** все платежи видны. Если нет: проверить последний.
- [ ] **Добавить владение.** состав расходов ясен. Если нет: не сравнивать только кредит.
- [ ] **Поставить даты.** крупные выплаты внесены. Если нет: проверить деньги заранее.
- [ ] **Посчитать слабый месяц.** допущения записаны. Если нет: не заменять годовым средним.
- [ ] **Найти дефицит.** сумма и источник названы. Если нет: согласовать действие.

Договор и решение

- [ ] **Проверить обеспечение.** залог и ответственность ясны. Если нет: разобрать поручительства.
- [ ] **Прочитать требования.** пункты и сроки записаны. Если нет: уточнить ковенанты.
- [ ] **Проверить досрочное.** порядок и затраты известны. Если нет: не копировать чужие условия.
- [ ] **Уточнить налоги.** состав цены понятен. Если нет: не обещать возмещение.
- [ ] **Сверить переход.** старая аренда и ремонт учтены. Если нет: добавить наложение.
- [ ] **Отделить результат.** расчёт и решение различаются. Если нет: закрыть неизвестное.

Деньги до запуска помещения

Сохранённый резерв — не потраченные деньги. Не используйте его одновременно для других обязательных платежей.

Объект: _____ План запуска: _____

Стартовый блок	Сумма / дата	Источник / что неизвестно
Взнос		
Подготовка помещения		
Разовые расходы		
Резерв бизнеса		
Переходная аренда		

Дефицит стартовых денег: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата проверки источника: _____

Условия, которые меняют бюджет

Заполняйте по своему проекту договора. Неподтверждённое требование оставляйте вопросом, а не правилом банка.

Условие	Пункт / формула	Срок / последствие / кто
Ставка и её изменение		
Залог и поручительства		
Страхование и отчётность		
Оборот / показатели		
Досрочное погашение		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сравнивают только аренду и кредит. Добавьте содержание, налоги, страховку и ремонт..

Резерв используется сразу трижды. Назначьте деньги конкретным задачам и датам..

Ставка должна скоро снизиться. Базовый расчёт делайте по договорным условиям..

Слабый месяц исчез в среднем. Покажите дефицит и длительность спада..

Залог одобрен — бизнес можно открыть. Проверьте использование, ремонт и сроки запуска..

Согласуйте следующий шаг

Объясните сравнение клиенту

В Б-27 платёж около 117700 ₽ похож на аренду, но с владением получается 152700 ₽. На старте не хватает 370000 ₽, а слабый месяц даёт дефицит. Сначала согласуем источники денег и условия договора; затем сравним варианты на ваших подтверждённых цифрах.

Первое действие после чтения

Запросите индивидуальное предложение и график. Заполните стартовую смету с датами и два месячных сценария. Назначьте ответственных за оценку, расходы и неизвестные пункты договора.

Ответственный и срок: _____

Главный незакрытый вопрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: коммерческий клиент завис между объектом и банком?

Диагностическая карта поможет улучшить сопровождение: исходные данные, ответственность и следующий шаг. Она оценивает ваш процесс, а не кредитный лимит бизнеса.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по официальным страницам программ ВТБ и Альфа-Банка. Ставка 18 %, расходы и бизнес Б-27 вымышлены. Рыночные тарифы, одобрение и универсальные банковские нормативы не заявлены.

ВТБ: кредит под залог приобретаемой недвижимости и оценка обеспечения

Альфа-Банк: коммерческая ипотека для ИП