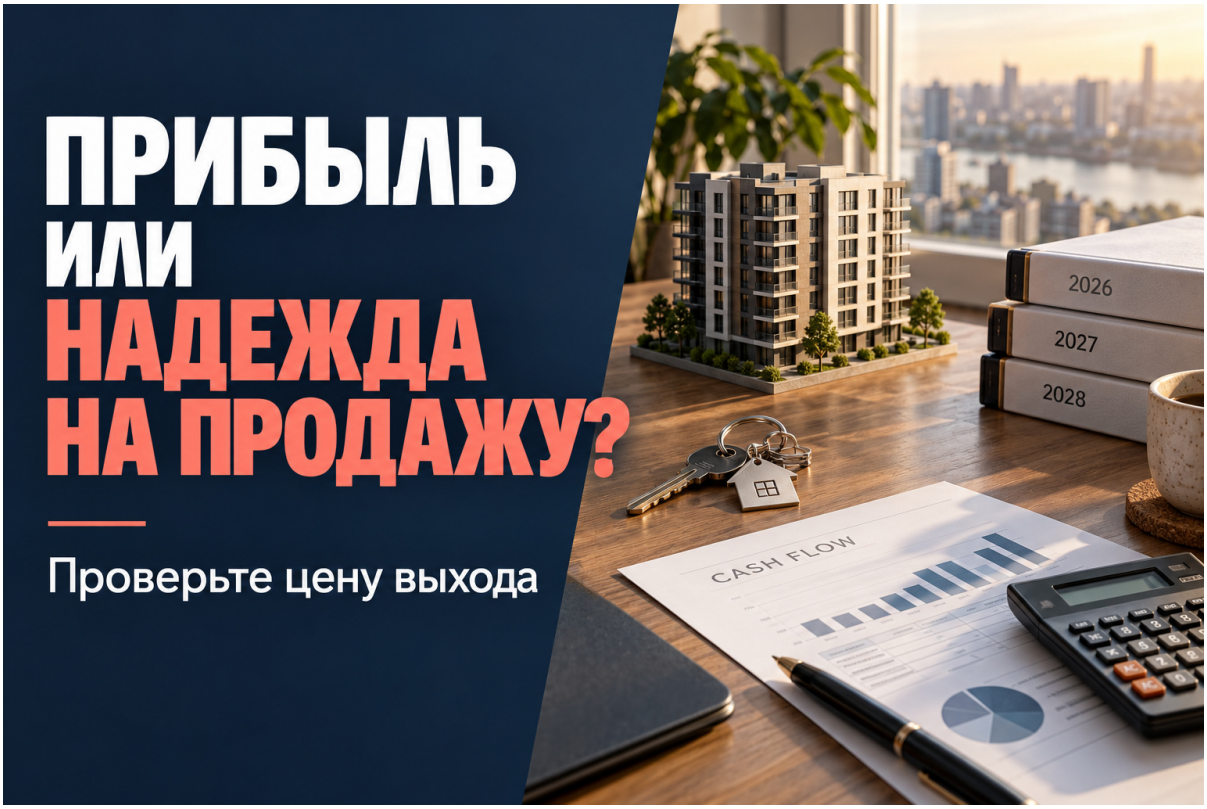
Цена выхода: сценарии продажи, расходы и дисконтирование

Отделить арендные потоки от выхода, проверить даты, расходы и чувствительность модели к будущей цене.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Временная схема, заполненный расчёт, два сценария и проверка повторного учёта.

Оригинальная учебная модель будущих потоков до кредита, налогов и других неуказанных обязательств. Ставки вымышлены. Результат не является прибылью, профессиональной оценкой или обещанием цены.

С чего начать

Большая часть привлекательного инвестиционного результата зависит от предполагаемой продажи в будущем.

Величина	Что означает	Не путать
Цена выхода	Предполагаемая стоимость на конец периода	С сегодняшними деньгами
Чистый выход в модели	Цена минус указанные расходы	С суммой на руках без всех обязательств
Приведённый выход	Будущий поток на исходную дату	С номинальной ценой продажи

Подготовьте исходные данные

- Дата расчёта и точный момент выхода.
- Определение модели: весь объект или собственный капитал.
- Арендные потоки с составом и временем.
- Способ обоснования цены продажи и расходы реализации.
- Ставки с основаниями и согласованные сценарии.

Соберите и сопоставьте факты

1. Нарисуйте время

Отметьте дату расчёта, моменты поступлений и продажу. Уточните, кому относится доход у границы периода.

Готово: События имеют точные позиции на линии.

Не делайте так: Конец третьего и начало четвёртого года не должны случайно стать разными моментами.

2. Определите состав потока

Разделите аренду, цену продажи, расходы выхода и обязательства. Подпишите неучтённое.

Готово: Модель не смешивает деньги объекта и капитала.

Не делайте так: Не включайте долг только в одном периоде без логики модели.

3. Обоснуйте цену выхода

Укажите метод и источники. Если используете капитализацию, назовите доходную базу и соответствующий период.

Готово: Цена не назначена желаемым ростом.

Не делайте так: Доход после продажи не добавляется продавцу второй раз.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Приведите к исходной дате

Примените согласованную ставку и число периодов к каждому потоку. Проверьте единицы.

Готово: Номинальная и приведённая суммы разделены.

Не делайте так: Ставка капитализации выхода и дисконтирования не взаимозаменяемы.

5. Проверьте долю и сценарий

Посчитайте вклад выхода в сумму и измените важные предпосылки. Покажите, какие величины фиксированы.

Готово: Видно, насколько итог зависит от продажи.

Не делайте так: Не считайте большую долю автоматически ошибкой или гарантией.

6. Проверьте двойной счёт

Сверьте расходы, долг, поток после продажи и первоначальные вложения. Сформулируйте вопросы автору модели.

Готово: Итог назван в соответствии с составом.

Не делайте так: Сумма будущих поступлений не является прибылью без учёта вложений.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Три года; поступления в конце года; выход в конце третьего. Ставка 12% и расходы 2% условны. Кредит, налоги и другие неуказанные платежи не рассчитаны.

Строка	Расчёт	Результат
Цена выхода	Принята в примере	8 000 000 ₽
Указанные расходы	8 000 000 ×2%	160 000 ₽
Чистый выход	8 000 000 −160 000	7 840 000 ₽
Приведённый выход	7 840 000 /1,12³	≈5 580 357 ₽
Три потока по 600 000	600 000 /1,12 ; t=1,2,3	≈1 441 099 ₽
Сумма будущих потоков	До начальных вложений	≈7 021 456 ₽
Доля выхода	5 580 357 /7 021 456	≈79,48%

Около 79,48% суммы зависит от выхода. Это повод тщательно проверить его предпосылки, а не вывод об ошибке. Начальные вложения для чистого результата учитываются отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Итог 7 млн — прибыль	Это приведённая сумма выбранных будущих потоков до начальных вложений.
Продадим дороже, потому что рынок растёт	Нужны основания цены и сценарии.
Доход четвёртого года добавим сверху	Если он уже служит базой цены при выходе после третьего, проверьте двойной счёт.

Выберите действие по ситуации

Неясность	Что проверить	Следующий шаг
Нет даты выхода	Событие и период	Уточнить линию времени
Нет основания цены	Метод и рынок	Запросить исходные данные
Нет расходов продажи	Состав и источник	Дополнить поток
Ставки перепутаны	Назначение каждой	Разделить формулы
Итог назван прибылью	Вложения и все выплаты	Переименовать или дополнить модель

Уточните перед решением

1. На какую дату определена цена выхода?
2. Какие платежи уже включены в чистый поток?
3. Какой доход использован для капитализации и кому он принадлежит?
4. Что произойдёт при иной цене, сроке и расходах продажи?

18 проверок результата

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

Время и состав

- [ ] **Назвать исходную дату.** Момент оценки. Не дата файла.
- [ ] **Уточнить выход.** Конец конкретного периода. Не неопределённый год.
- [ ] **Уточнить поступления.** Конец года или другой график. Не несогласованные степени.
- [ ] **Назвать модель.** Объект или капитал. Не смешать долг.
- [ ] **Разделить цену и поток.** Расходы выхода. Не номинал как остаток.
- [ ] **Отметить неучтённое.** Налоги, долг, прочее. Не полная сумма на руках.

Расчёт

- [ ] **Обосновать цену.** Метод и источник. Не желаемый рост.
- [ ] **Уточнить доходную базу.** Период капитализации. Не случайный год.
- [ ] **Разделить ставки.** Выход и дисконтирование. Не одна вместо другой.
- [ ] **Проверить время.** Число периодов. Не лишний год.
- [ ] **Проверить арифметику.** Формулы и единицы. Не округление до расчёта.
- [ ] **Посчитать долю выхода.** Часть приведённой суммы. Не номиналы разных дат.

Сценарий и вывод

- [ ] **Изменить фактор.** Явная предпосылка. Не скрытая подгонка.
- [ ] **Учесть зависимости.** Срок, аренда, расходы. Не несогласованный сценарий.
- [ ] **Проверить аренду после выхода.** Принадлежность потока. Не двойной доход.
- [ ] **Проверить расходы повторно.** Где уже вычтены. Не две одинаковые строки.
- [ ] **Учесть начальные вложения.** Для чистого результата. Не поступления как прибыль.
- [ ] **Сохранить ограничения.** Источник и неизвестное. Не гарантия будущей цены.

Заполните свой рабочий лист

Чистый выход и арендный поток последнего года записывайте отдельно, затем складывайте в нужном периоде.

Код задачи: _____ Дата: _____

Период / событие / поток	Сумма / источник / состав	Ставка / время / приведённое

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Если сценарий меняет дату продажи, пересмотрите связанные потоки и расходы.

Фактор / базовое значение	Другой сценарий / основание	Изменение итога / вопрос автору

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет источника цены. Запросить обоснование.

Потоки после продажи остались у продавца. Проверить принадлежность.

Расходы выхода вычтены дважды. Сверить формулы.

Ставки подменены. Разделить назначение.

Итог до вложений назван прибылью. Исправить смысл результата.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Покажу, какая часть результата зависит от аренды, а какая — от будущей продажи. Отдельно проверим дату, цену выхода, расходы и неблагоприятный сценарий. Так будет видно, какие предположения важнее всего подтвердить.

Первое действие после чтения

Найдите в модели дату выхода и строку его чистого потока. Проверьте, что после неё не добавлен доход прежнему владельцу без основания.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Превращается ли аналитика в предметные встречи?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные расчёты, обращения и последовательное сопровождение клиента.

Проверить путь к встрече →

Подготовлено 04.10.2026. Источники RICS проверены 04.10.2026; определение ставки выхода и общая логика DCF. Числа и сценарии авторские, арифметика проверена отдельно.

RICS: дисконтированные денежные потоки и ставка капитализации выхода

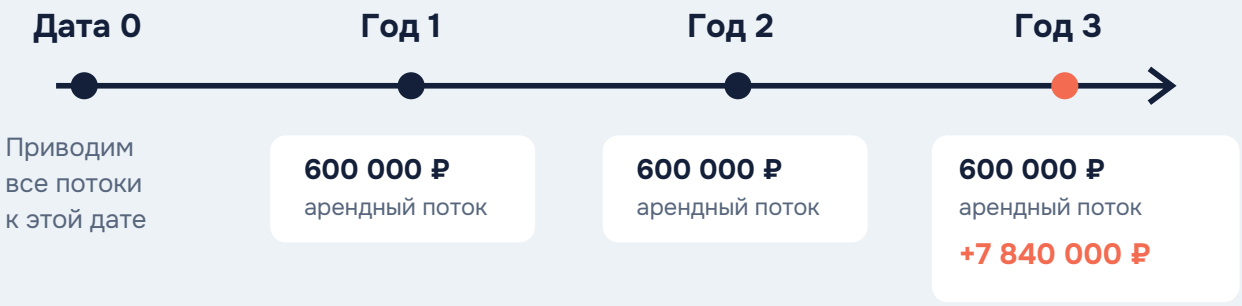
RICS: применение DCF и выбор метода оценки

Временная схема учебного расчёта

Условные поступления в конце года; выход в конце третьего.

Выход в конце третьего года

Учебная модель. Все суммы и ставки условны.



Выход: 8 000 000 − 160 000 = 7 840 000 ₽
Цена продажи минус указанные в примере расходы 2%.

Приведённый выход: 7 840 000 / 1,12³ ≈5 580 357 ₽

Кредит, налоги, начальные вложения и прочие платежи здесь не рассчитаны.

Будущий доход после продажи не добавляйте продавцу повторно.

Доход четвёртого года 640000₽ в отдельном примере капитализации используется для определения цены выхода:640000/8%=8 млн₽. Он не добавлен как отдельное поступление продавца после продажи.

Изображение на обложке иллюстративно. Учебные периоды обозначены номерами, а не прогнозом рынка на конкретные календарные годы.

Чувствительность к ставке выхода

Меняется только ставка капитализации; доход 640000₽, расходы 2%, дисконтирование 12% и время остаются прежними для учебного сравнения.

Строка	Выход 8%	Выход 10%
Цена до расходов	8 000 000 ₽	6 400 000 ₽
Поток после 2%	7 840 000 ₽	6 272 000 ₽
Общая приведённая сумма	≈7 021 456 ₽	≈5 905 384 ₽

Это проверка чувствительности, не прогноз изменения ставок. В реальной модели связанные величины могут меняться одновременно.

Нейросети поручайте проверку дат, единиц и повторов. Не разрешайте ей подставлять рост цены и ставки без источников. Существенные предпосылки согласуйте с автором модели.