Возврат капитала: разберите процент на понятные деньги

Два заполненных денежных сценария, сверка приведённой стоимости и поиск двойного счёта.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Задайте границы финансовой модели

Рабочая тетрадь помогает найти, где в расчёте возвращается капитал, а где появляется доход на капитал. Все суммы учебные. Три года выбраны для прозрачной проверки; это не срок эксплуатации здания и не рыночный прогноз.

Поле	Условие примера
Возмещаемый капитал	3 000 000 рублей
Горизонт	3 годовых периода
Доходность	10% годовых, условно
Дата поступлений	Конец каждого года
Остаточная стоимость	0 в обоих базовых сценариях
Прочие строки	Налоги, расходы сделки и кредит не включены

До расчёта
Определите, к какой части вложения относятся условия. Не переносите полный возврат обесценивающегося капитала на цену всего объекта без проверки состава и остаточной стоимости.

2. Разберите равномерное возмещение

Год	Капитал в начале	Возврат	Доход 10%	Весь платёж
1	3 000 000	1 000 000	300 000	1 300 000
2	2 000 000	1 000 000	200 000	1 200 000
3	1 000 000	1 000 000	100 000	1 100 000

Возврат: 3 000 000 / 3 = 1 000 000 рублей ежегодно. Норма равномерного возмещения: 1/3. Доход считаем на невозвращённый остаток в начале соответствующего года.

Контроль
Общий возврат 3 млн; доход 600 тыс.; суммарные поступления 3,6 млн. Первый платёж не является чистой прибылью 43,33%.

Год	Мой остаток	Возврат	Доход

3. Проверьте постоянный конечный поток

При равных ежегодных поступлениях и одинаковых условных ставках дохода и накопления используем SFF = i / ((1 + i)^n − 1). В этой записи i = 0,10; n = 3.

Шаг	Результат
Фактор SFF	0,3021148036253773
Взнос в фонд: 3 млн × SFF	906 344,410876 руб.
Доход: 3 млн × 10%	300 000 руб.
Постоянное поступление	1 206 344,410876 руб.

Смысл
906 344 рубля относятся к накоплению возмещения, а не к дополнительной прибыли. Фонд является допущением модели. Доходность не гарантирована.

Моя ставка / период	Мой срок	Мой фактор

4. Проверьте накопление по шагам

Год	Фонд в начале	Начисление 10%	Взнос	Фонд в конце
1	0	0	906 344,41	906 344,41
2	906 344,41	90 634,44	906 344,41	1 903 323,26
3	1 903 323,26	190 332,33	906 344,41	3 000 000,00

Таблица показывает результат при расчёте с полной точностью; отображённые значения округлены до копеек. Взнос первого года работает два следующих периода, второго один, третьего не успевает заработать процент до конечной даты.

Обратная формула
906 344,410876 × (1,1² + 1,1 + 1) = 3 000 000. Если изменили ставку фонда или дату взноса, пересчитайте всю последовательность.

Изменённое условие	Где пересчитать	Новый результат

5. Сверьте приведённую стоимость

Поток	Проверка при 10%
Убывающий	1 300 000/1,1 + 1 200 000/1,1² + 1 100 000/1,1³ = 3 000 000
Постоянный	P/1,1 + P/1,1² + P/1,1³ = 3 000 000, где P = 1 206 344,410876

Номинальная сумма платежей постоянного потока около 3 619 033,23 рубля, убывающего 3 600 000. Разница сама по себе не доказывает, что один сценарий доходнее: даты и размеры поступлений отличаются.

Год	Платёж	Делитель	Приведённая сумма

Контроль точности
Округляйте отображение, а не промежуточную формулу. Небольшой остаток из-за округления отличайте от ошибки в датах или составе потока.

6. Найдите повторный учёт капитала

Место	Вопрос для проверки
Конечная продажа	Не добавлена ли полная продажа к сценарию, в котором остаточная стоимость уже принята нулевой?
Периодический поток	Какую часть капитала он возвращает?
Ставка	Не учитывает ли она то же возмещение повторно после вычета из дохода?
Резерв	Не продублировано ли формирование резерва оплатой той же работы?

Строка модели	Где уже учтена	Решение

Не удаляйте вслепую
Периодические платежи и остаточная стоимость могут сочетаться. Исправление требует согласования всей модели, а не автоматического удаления одной строки.

7. Соберите паспорт реального расчёта

Параметр	Значение / источник
Объект и часть капитала	
Дата и валюта	
Периодичность поступлений	
Горизонт и его основание	
Механизм возврата	
Остаточная стоимость	
Неучтённые расходы	

Для каждого рыночного предположения сохраните источник и дату. Пустое поле обозначает вопрос, требующий ответа, а не разрешение вставить условные 10% из учебного примера.

8. Подготовьте вопросы автору презентации

Если видите	Спросите
Только итоговый процент	Можно показать годовые суммы и даты?
Возврат всей цены за срок	Что предполагается о стоимости продажи в конце?
Один платёж ежегодно	Как подтверждена постоянная форма потока?
Два разных процента	Какая ставка относится к доходу, какая к накоплению?
Готовый коэффициент	Для какого периода, срока и формы потока он рассчитан?

Неподтверждённое условие	Кто уточняет	Дата

Реплика
«Я хочу разделить возврат ваших денег и доход сверх них. Тогда мы сможем сравнить предложения на одинаковых основаниях».

9. Отправьте клиенту ясный вывод

Часть ответа	Учебный вариант
Что проверили	Возврат 3 млн за три года при двух формах потока
Что подтвердилось	Оба потока дают исходные 3 млн в приведённой стоимости при 10%
Что не установили	Рыночную стоимость, ставку реального объекта и вероятность поступлений
Что приложили	Календарь и перечень допущений
Следующее действие	Уточнить параметры реального предложения и пересчитать

Сначала объясните денежный смысл. Формулу используйте как доказательство, а не как замену ответа. Перед отправкой пройдите отдельный чек-лист.

После передачи
Согласуйте обсуждение двух или трёх существенных вопросов. Если расчёты теряются между перепиской и встречей, диагностика работы риелтора поможет проверить этот участок процесса.

Источники и проверка

California BOE: Rates and Factors Revisited

California BOE: Four Types of Income Streams