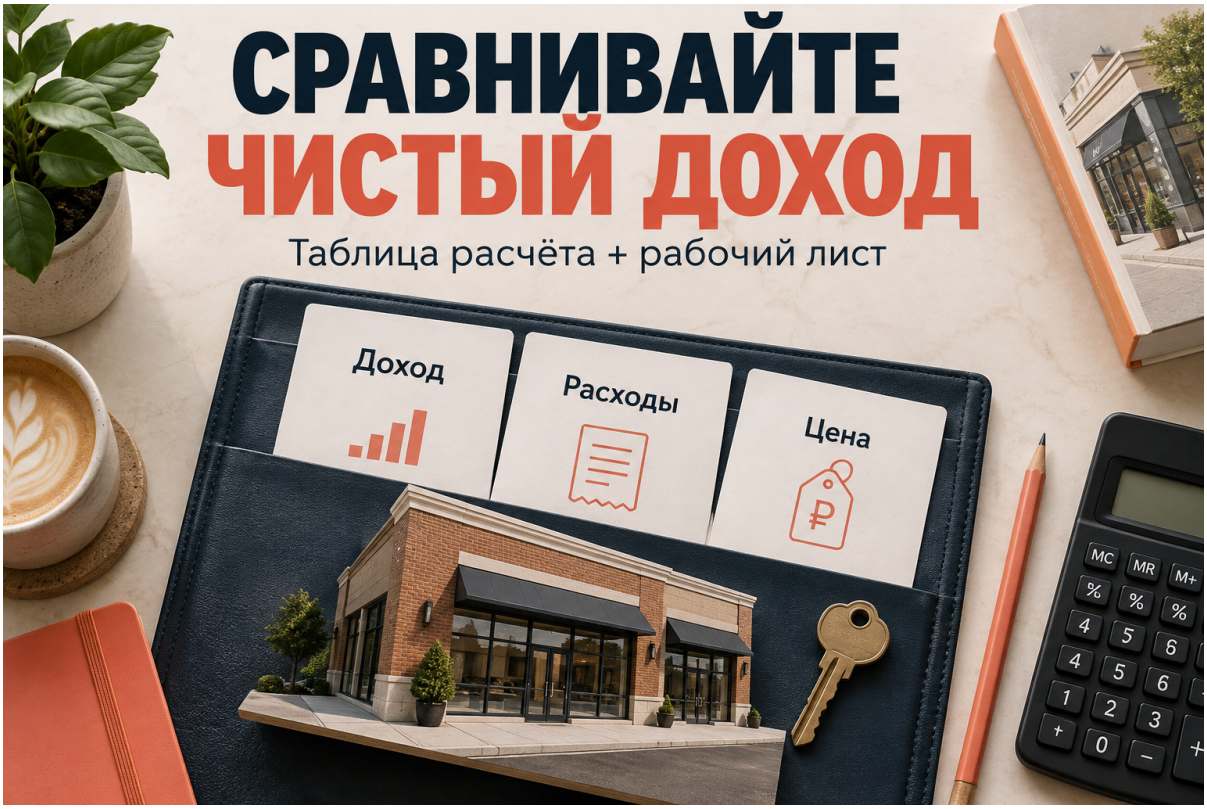
Чистый доход, ставка капитализации и цена: рабочая таблица

Приведите доход и расходы к одной основе, рассчитайте показатель с понятной подписью и покажите чувствительность без обещаний доходности.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Состав дохода и расходов, пример 30 млн рублей, сценарий простоя, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

Учебный расчёт вымышленного помещения. Ставки 9%, 10% и 12% заданы для чувствительности, не являются рыночной подборкой или рекомендацией. Для решения о покупке нужны документы и профессиональная проверка предпосылок.

Паспорт расчёта

Нужно проверить процент из объявления, подготовить сравнение коммерческих объектов или объяснить, от каких предпосылок зависит расчётная цена.

Параметр	Учебная база	Что проверить
Цена	30 000 000 ₽	Предложение или сделка
Аренда	300 000 ₽ в месяц	Договор и поступления
Период	12 месяцев	Факт или прогноз
Потери	0 ₽ в базе	Допущение, не норма
Расходы	600 000 ₽ в год	Состав и плательщик
Чистый доход	3 000 000 ₽ в год	До кредита и личных налогов

Документы и условия

- Цена объекта, её источник, дата и статус предложения.
- Договоры аренды, приложения, поступления и каникулы.
- Годовой состав расходов собственника и принятая политика резерва.
- Потери от простоя и неплатежей с объяснением допущений.
- Сопоставимые данные и одинаковая основа расчёта, включая НДС.

Показатель, доход и расходы

1. Назовите показатель

Запишите, что сравниваете: чистый операционный доход к цене объекта. Задайте годовой период и статус данных.

Готово: Числитель, знаменатель и период определены.

Не делайте так: Называть тем же процентом доходность денег после кредита.

2. Подтвердите доход

Сверьте договор, поступления, каникулы, индексацию и выход арендатора. Факт отделите от прогноза.

Готово: У каждой суммы есть источник и условие получения.

Не делайте так: Умножать лучший месяц на двенадцать без проверки.

3. Соберите расходы и потери

Определите плательщика каждой статьи, учтите простой. Приведите расходы и резерв к общей основе с аналогами.

Готово: Нет неизвестных расходов, молча заменённых нулём.

Не делайте так: Дважды вычитать один расход или путать личный налог с расходом объекта.

Какие суммы пока не подтверждены?

Формула, сценарии и вывод

4. Выполните расчёт

Из годовой аренды вычтите потери и принятые расходы. Разделите чистый доход на цену; рядом покажите рубли.

Готово: Формула воспроизводится, процент правильно подписан.

Не делайте так: Выдавать валовую аренду к цене за чистый показатель.

5. Проверьте чувствительность

Измените одно допущение: потери, расходы или заданную ставку. Отдельно покажите базу и сценарий.

Готово: Видно, что именно изменилось и почему.

Не делайте так: Объявлять условную цену доказанной рыночной стоимостью.

6. Подготовьте решение по данным

Зафиксируйте недостающее, источники аналогов и следующий запрос. Для сложных потоков назначьте подробный расчёт.

Готово: Вывод содержит ограничения и ответственного за проверку.

Не делайте так: Выбирать объект только по самому высокому проценту.

Что сильнее всего меняет результат?

Базовый год и условный простой

Все данные вымышлены. База: 30 млн цена; 3,6 млн аренда за год; потери 0; расходы 600 тыс. В расходах принят резерв 120 тыс.; у аналогов требуется такая же основа.

Показатель	База	Два месяца простоя	Что означает
Аренда за год	3 600 000	3 600 000	До потерь
Потери	0	600 000	Учебный сценарий
Расходы	600 000	600 000	Условно постоянны
Чистый доход	3 000 000	2 400 000	До кредита
Доход / 30 млн	10%	8%	При заданной цене
Цена при 10%	30 000 000	24 000 000	Условный результат

Валовая аренда 3,6 млн / 30 млн = 12%. Чистый доход 3 млн / 30 млн = 10%. Разница — два процентных пункта. Разовый простой не доказывает постоянное падение рыночной стоимости. При доходе 3 млн заданные 9%, 10% и 12% дают соответственно 33,33 млн, 30 млн и 25 млн. Это чувствительность, не рыночные ставки.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
12% чистыми	12% до расходов; 10% по принятому чистому доходу.
Этот объект точно стоит 24 млн	24 млн получается в условном сценарии при заданных 10%.
У аналога ставка выше — он лучше	Сначала сравнить доход, договоры, расходы и риски.

Приведите данные к одной основе

Ситуация	Что проверить	Как показать
Доход по объявлению	Договор и поступления	Факт или прогноз
Нулевые расходы	Плательщик каждой статьи	Перечень с источником
Разный состав дохода	Период, резерв, НДС	Одна основа
Ступени и реконструкция	Потоки по периодам	Подробная модель

Шесть вопросов перед сравнением

1. Цена — предложение, сделка или оценка?
2. Какой год дохода использован?
3. Кто несёт расходы при уходе арендатора?
4. Одинаков ли состав дохода у аналогов?
5. Как обоснована выбранная ставка?
6. Что изменится при простое или крупных работах?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок капитализации

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

1. Исходные данные

- [ ] **Цена.** Источник и дата известны. Если нет: уточните статус.
- [ ] **Аренда.** Есть договор и платежи. Если нет: запросите данные.
- [ ] **Период.** Год подписан. Если нет: не смешивайте годы.
- [ ] **Каникулы.** Учтены в доходе. Если нет: проверьте условия.
- [ ] **Расходы.** Состав и плательщик ясны. Если нет: соберите перечень.
- [ ] **Потери.** Допущение обосновано. Если нет: запишите сценарий.

2. Сопоставимость

- [ ] **Назначение.** Сегмент сопоставим. Если нет: пересмотрите аналог.
- [ ] **Договоры.** Срок и выход учтены. Если нет: уточните риск.
- [ ] **Резерв.** Основа одинакова. Если нет: приведите данные.
- [ ] **НДС.** Основа согласована. Если нет: уточните расчёт.
- [ ] **Кредит.** Не смешан с NOI. Если нет: отделите поток.
- [ ] **Двойной учёт.** Расход не повторён. Если нет: сверьте строки.

3. Вывод

- [ ] **Формула.** Рубли и процент показаны. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Ставка.** Основание указано. Если нет: не подбирайте под цену.
- [ ] **Простой.** Отдельный сценарий. Если нет: проверьте устойчивость.
- [ ] **Капработы.** Показаны отдельно. Если нет: оцените бюджет.
- [ ] **Цена результата.** Названа условной. Если нет: уберите гарантию.
- [ ] **Следующий шаг.** Есть запрос и срок. Если нет: назначьте проверку.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Таблица чистого дохода

Для каждого числа укажите документ и период. Состав расходов, резерва и основу по НДС держите одинаковыми в сравнении.

Объект: _____ Период: _____ Дата данных: _____

Строка / период	Сумма и источник	Факт / допущение
Цена		
Потенциальная аренда		
Потери		
Операционные расходы		
Чистый доход		
Чистый доход / цена		

Ставка по принятому доходу: _____

Что осталось неизвестным: _____

Состав расходов и резерва: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Сценарии и недостающие данные

Изменяйте по одному условию. Разовый переходный год не выдавайте за постоянный стабилизированный доход.

Проверка / сценарий	Что меняем и почему	Результат / следующий шаг
Базовый год		
Простой		
Расходы / работы		
Ставка / аналоги		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Ставка без состава дохода. Попросите исходные строки.

Прогноз выдан за факт. Разделите статусы.

Расходы неизвестны, стоит ноль. Уточните обязательства.

Разовый доход капитализирован навсегда. Проверьте нормальный период.

Высокий процент назван гарантией. Разберите причины и риски.

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить расчёт клиенту

«При цене [сумма] и годовом чистом операционном доходе [сумма] отношение составляет [процент]. Учтены [расходы и потери], период [год], основа [условия]. В сценарии [изменение] получается [результат]. До решения требуется подтвердить [документы]. Это расчёт по предпосылкам, не гарантия доходности».

Первое действие после чтения

Заполните таблицу одного объекта по документам. Рядом поставьте одну альтернативу на той же основе. Если сопоставимости нет, сначала сформулируйте запрос недостающих данных.

Ответственный за подтверждение данных: _____

Следующий документ и срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как объясняете инвестиционное предложение?

Разберите подготовку предложения, работу с интересом и следующий шаг клиента. Диагностика оценивает процессы риелтора, а не доходность конкретной покупки.

Пройти диагностику работы риелтора →

Метод сверён 17.09.2026 по MIT и OCC. Это источники о расчёте, не нормы российского права. Текущие рыночные ставки не установлены; налоги и условия объекта требуют отдельной проверки.

MIT: прямая капитализация и ограничения метода

OCC: доход, расходы и анализ коммерческой недвижимости