

# Работа с показателями эффективности

**ДАН** – доход от актива нетто, т.е. ежемесячный доход от рассматриваемого актива, за вычетом сопутствующих платежей, таких, как:

- коммунальные услуги
- затраты на уборку
- оплата риэлтору, если посуточная аренда
- оплата администратору если это хостел и т.д.

Если речь идет об оценке актива при продаже, то **ДАН** равен  $\frac{\text{стоимость продажи} - (\text{минус}) \text{ стоимость покупки}}{\text{количество месяцев от покупки до продажи}}$

При расчете ДАН не учитываются такие такие ежемесячные расходы, как платежи по ипотеке

# ДП к ДАН

- Соотношение денежного потока в месяц к доходу от актива нетто показывает нам, какой процент от ежемесячного дохода идет нам в карман. Это позволяет оценить, насколько эффективно мы используем наш ресурс времени и насколько это окупается.
- Чем ниже этот показатель, тем менее эффективно мы используем свой ресурс времени. Поэтому данный показатель особенно важен, при расчете объектов для посуточной аренды, если арендой будете заниматься лично вы. Согласитесь, будет не очень хорошо, если вы будете делать всю работу по сдаче объекта клиентам, уборке и прочему, а получать при этом менее 10-20% от ДАН.

# ДПГ к ЛК

- Денежный поток в год к вложенному личному капиталу показывает нам реальную доходность вложенных нами собственных средств в процентах годовых. Следовательно, чем выше данный показатель, тем лучше. Следует стремиться к тому, чтобы данный показатель был более 27%.

# ДПГ к РС

- Денежный поток в год к рыночной стоимости показывает нам официальную доходность актива, с учетом финансируемой суммы, т.е. доходность не Ваших вложений, а доходность актива как такового

# ДПГ к ВП

- Денежный поток в год к выигрышу от продажи показывает нам, насколько эффективно работает актив в аренде, по сравнению с продажей этого объекта. Чем ниже данный показатель, тем более рентабельно продать или перезаложить данный объект.

# Выводы учеников

Таблица - супер! Прекрасный инструмент  
инвестора!

*Татьяна Догаева*

Таблица - просто СУПЕР!! И теперь я понимаю,  
почему Дария сказала что брать кредиты это  
здорово.

*Елена Десятова*

# В чем секрет?

- Играя со значениями ДАН, я могу выбрать необходимое мне соотношение ДАН к ЛК и уже после этого применить необходимую для меня стратегию, чтобы сформировался запроектированный ДПП.
- Взять кредит и сразу его отдать - не благодарное дело.
- Учиться, учиться и еще раз учиться, не жалея денег - окупится сторицей.
- Использование чужих денег - это круто!

*Евгений Нейвинский*

- Вывод делаю такой, что имея скажем миллион, выгоднее разбить на несколько кучек и повернуть несколько сделок через заемные средства, чем экономить на выплатах кредита, но повернуть только одну. Причем меня действительно удивило, что даже сдача в аренду становится выгоднее.

*Андрей Булыгин*

- Подставляя разные значения срока кредита была удивлена, что оказывается, что увеличение срока кредита - это очень выгодно: ДП растёт, а значит, увеличивается возможность тратить деньги куда-то ещё, при относительно небольшой переплате по кредиту. Ну вот, сама же себе ответила на вопрос. Чем меньше ежемесячные платежи по кредиту, тем выходит лучше.

*Жанна Иванова*

# Пример стратегии

- Находим квартиру по цене ниже рыночной на 10% (снижаем цену по методу Кийосаки, направив большое количество предложений продавцам, разместившим объявления, для рассмотрения варианта на наших условиях, ожидая, что кто-нибудь, да согласится). После оформления сделки, не торопясь, в течение 6 месяцев продаем ее по рыночной стоимости, выплачивая ипотеку. Дальше гасим ипотеку, можно (хотя, скорее нужно) использовать материнский капитал (приятный бонус в 430 тыс.), для возможности продажи выделяем детям площадь, требуемую по закону, в своей собственной квартире. Кроме того, для повышения ДПП к ЛК можно брать ипотеку на максимальный срок, 360 месяцев, т.к. возраст заемщиков позволяет это.

*Евгения Малинина*



# Оценка активов

- Недвижимость  
Очень выгодно сдавать посуточно квартиры, но думаю С офисами работать проще, но в таблице не учтена реклама, которая наверное будет существенно "урезать" ДАН *Марина Мишина*
- Акции  
Методом проб, пришла к выводу, что продавать акции можно только тогда, когда цена одной акции поднимется до 193 рублей (начальная стоимость 135,25р.) *Елена Десятова*
- Есть смысл рассматривать краткосрочные сделки: купил, продал, заработал, снова купил. Или же пассивный доход, но на длительный период с докупкой акций во время просадок курса. *Алексей Лапин*
- Обучение
- Учиться, учиться и еще раз учиться, не жалея денег - окупится сторицей. *Евгений Нейвинский*

# Вопросы

- Основной вопрос - какие есть способы показать доход банку, если бухгалтерия на данный момент чёрная?
- Что можно с ними (магазинами) сделать? (я ИП) Отдать долю? Продать? Какими ещё способами можно использовать этот ресурс?
- Вопрос: есть ли возможность перевести в нежилое, для сдачи под коммерцию???) Как и где искать помещение за дешево, которое можно сдать в аренду дорого - вот вопрос. Первый жилой этаж новостроя?
- Как просчитать сколько денег уйдет на переделку квартиры?
- Что показывает ДПП к ВП? Чем меньше выгода от продажи тем выше процент. И о чем это говорит.
- расчет из полной ежемесячной загруженности?
- Возможно ли заложить это (чужое) имущество каким-либо образом, чтобы оформить ипотеку на меня в случае, когда я захочу купить другую квартиру?

# Вопросы

- И что необходимо, чтобы владелец части квартиры мог спокойно заключать договора с арендаторами на полную квартиру? Или надо разбивать на несколько договоров, в том числе с другими совладельцами??
- Каким еще способом можно купить недвижимость ниже рыночной стоимости? Только если оно в плохом состоянии? Или есть еще варианты? При плохом состоянии оно потребует дополнительных затрат...
- Надо ли учитывать ВП в ДАН, если предполагается эти средства использовать на ремонт и перепланировку и частичное погашение кредита на первый взнос? 700000 рублей для первого взноса планирую взять в виде потребкредита
- Дария, пробовала ставить Л.К.0,00001 как Вы писали, в таблице прописывается 0 и ДПГ к Л.К штрихи получаю.  
Дария, пока не очень все понятно, как правильно распорядиться деньгами от предполагаемой продажи квартиры за 5600.000.
- Вопрос: можно ли извлечь из следующего какую либо выгоду или пользу?:  
"Возможна беспроцентная рассрочка на 4 месяца (первый взнос - не менее 50%, оставшаяся часть равными долями в течение 4 месяцев)"
- Как закладывать в формулу досрочное погашение кредита?

# Вопросы

- В данном новострое указано что покупатель не имеет право сдавать квартиру в аренду, есть ли законные способы обойти данное требование? Насколько я знаю в ипотечных договорах есть такое же требование.
- Квартиру считал в новострое, думаю можно взять на вторичном рынке подобный вариант с меньшими вложениями.
- Вопрос: как забрать квартиру у агенства, чтоб ему не чего не платить?
- Я так понял, чем больше РС, тем больше ФК ? А что нам дает ФК ?
- Как рекламировать ? Если квартиру сдаем суточно как две студии. Медицинский центр в котором очень много приезжих на пару дней, думаю как вариант сдавать студии по суточно. Т.к. из личного опыта зная, что в районе гостиницы дорогие и низкой комфортабельности. Оно того стоит?
- Услуги СК - оплата услуг строительной компании по договору оказания услуг (консультация заказчика о конъюнктуре рынка жилой недвижимости, по программам ипотечного кредитования, бронирование выбранной квартиры, консультирование Заказчика весь период действия договора). Фактически навязанная услуга, которая увеличивает цену покупки на 100 000 руб. Отказаться от нее было невозможно. Навязывается всем покупателям.

# Вопросы

- Вопрос: как быть с суммой на ремонт и оборудование квартиры? За 1 млн.руб. можно купить "убитую" квартиру, т. е. чтобы привести ее в порядок потребуется 250-350 тыс. Если учесть их, то проект совершенно не выгодный...
- Обращался в наши банки, ни один в 64 г. ипотечные кредиты не выдают, буду пробовать в Новосибирске, Иркутске и С.-Петербурге!!!
- Цены на вторичку растут медленнее чем на первичку (за 2013 г. цены в новостройках поднялись на 9-10%), поэтому пока предположил 5 % в год.
- Вопросы: 1) возможно ли сделать этот объект доходным и как это сделать ? 2) по каким критериям выбирать объекты ?
- Есть ли возможности отложить оплату ипотеки до сдачи строящейся квартиры? Какие есть хитрости при покупке новостроев, какие стратегии инвестирования в новостройки?

# Вопросы

- Чтобы спокойно сдавать в аренду таунхаусы, платить налоги и продолжать развивать свою деятельность, обязательно регистрироваться как ИП, ООО или можно остаться физ лицом? Как инвесторски выгодно?
- Поскольку доход от аренды новостройки в год существенно ниже, чем выигрыш от ее продажи и последующего инвестирования в другую недвижимость, новостройки выгоднее продавать, а не сдавать. Или иногда выгоднее ее отдать под залог?
- В нашем городе цены на квартиры и комнаты растут с каждым годом. Это связано с тем, что в городе есть филиал нефтяного института, и многие работают на севере вахтовым методом. С учетом этого предполагаю, что цена через несколько лет возрастет. Если же нет, то можно продать уже не как комнату, а как мини-хостел. Такие вот мысли.
- Расчет считаю неверным, так как здесь не заложены следующие затраты: оформление квартиры в собственность 40000 руб, обмеры БТИ 120000 руб, страховка 80000 р, взятка представителю компании для быстрой продажи квартиры 50000 р., перекредитование в банке для закрытия ипотеки перед продажей -100000 р. Это надо заложить в ЛК? или в в РС продажи?
- Покупка такой квартиры окупится через 20 лет при постоянной аренде (100% загрузка). Мне кажется этот вариант тоже неэффективнее



# Вопросы

- По банковской распечатке видно что тело кредита меньше чем выплата бан.%,ФС состоит из нескольких ссуд на разных условиях, процент плавающий.Остаток по ипотеке 57,000. В настоящее время РС растет .
- Куда занести след. информацию- квартира начала сдаваться после 20 лет эксплуатации
- Что выгоднее : продать и купить в городе на берегу моря или достроить на крыше 2 студии по 25 м2 и сдавать? Если строю на крыше как посчитать новую РС
- Вопрос: Насколько опасно покупать залоговую недвижимость? Можно ли избежать рисков???  
Комната сдается за 10000+КУ (т.е. %% платит арендатор, тело кредита я из своей зарплаты)
- Минусовая эффективность получилась (поиграл ДАН - не выгодно получается вкладываться в комнаты- это так?
- Одобрят ли банк увеличение кредита?

# Вопросы

- Вопрос: какие объекты лучше всего смотреть в первую очередь для максимально выгодной сдачи в аренду при невысоком бюджете покупки????
- Как сдать квартиру в другом городе? Как ее контролировать?  
Что именно брать в ипотеку пока не понимаю. Очень привлекательно, конечно, таунхаус разбить на много студий, но просмотрев предложение по ленобласти, пока не смогла найти подходящего. Либо убитую квартиру в центре под офис, либо в посуточную аренду.
- Вопрос, тот же что и у многих, как и где искать объекты ниже рынка? И как взять ипотеку без достаточного на то дохода.
- Вопросы: 1) можно ли продать квартиру, находящуюся в ипотеке, пока не знаю. 2) Нужно ли стремиться досрочно погашать ипотеку или это невыгодно (вопрос этот мучает ещё с вэбинара). 3) Стоимость при продаже придумана с учётом инфляции и покупки чуть ниже рынка, т.е. не совсем реально! 4) Заметила: При увеличении эффективности - фактор капитализации уменьшается, почему? Нужно стремиться, чтобы фактор капитализации был ниже? Чем раньше я получу прибыль от продажи, тем эффективнее, получается.



# Вопросы

- Квартира покупается на стадии котлована. Через 2 года ближе к завершению строительства, квартира продаётся по переуступке. Вывод из таблицы, что для такой стратегии необходим ЛК без ФС. Но, даже при 100% ЛК ДПГ к ЛК реально очень мало - 18,52%. И только если квартира через 2 года будет продаваться в 2 раза дороже, чем покупалась, то только тогда ДПГ к ЛК будет 31%. Как я понимаю, ниже 30% мы рассматривать не будем.
- 6 месяцев до ввода в эксплуатацию новостройки - достаточный срок для того, чтобы заработать на разнице в стоимости или чтобы что-то выиграть, нужно рассматривать более длительный горизонт?
- В качестве инвестиционного проекта рассматривается покупка студии. На настоящий момент не имею представления на сколько может вырасти цена на объект после сдачи дома, поэтому условно в таблицу внесена цифра на 10% больше текущей стоимости. Предполагается, что по данной сделка будет осуществляться из собственных средств (депозит). 500 000 пойдёт на первый взнос и 180 000 на ипотечные платежи за последующие полгода до ввода дома в эксплуатацию с последующей продажей квартиры.
- Заметила, что в данном калькуляторе нельзя учесть то, что из собственных средств финансируются ипотечные взносы в целевом периоде...

# Вопросы

- Пробовала подставить две цифры в ячейку "Вложенный капитал" - 500 000р и 1 300 000р, по показателям коэффициентов не совсем понятно что выгоднее...
- Для использования материнского капитала, собственником квартиры должна оформляться мать? А если, допустим, я захочу поучаствовать в данном проекте своими деньгами, как мне это лучше оформлять? В собственности квартиры меня врядли впишут, да? Распиской только? А на потенциальную прибыль от продажи можно какое-то соглашение заключать?
- Главный вопрос: как начать работать фактически с о ?
- Есть желание найти "убитую" квартиру и отремонтировать ее на продажу. Но пока мои поиски не увенчались успехом. Может не так ищущ?
- Вопрос: в настоящее время много мелких кредитов в разных банках, есть ли смысл сейчас покупать коммерческую недвижимость или лучше сделать несколько циклов на жилой или новостройках, чтобы увеличить капитал?

# Вопросы

- При сдаче в аренду выигрыш от продажи как таковой отсутствует. Для каких целей он участвует в расчетах?(пока самостоятельно разобраться не смогла)
- 3-х комн.кв-ра куплена 4 года назад в рассрочку на полгода без процентов. Через 2 года гос-во сносит ветхий фонд и дает 1-комнат.коттежд со всеми удобствами + зем. Участок, все продается в течении 1 года. Можно ли не платить налог за продажу имущества? Т.к. агенство недвижимости мне отдало только 650000р, а продало за 1350000. Но оплачивать 37000 налог придется мне.

# Разбор Кейса Юлия Быкова

## ● Покупка под хостел на 1 этаже 2-3 комнатной квартиры

Видимо я полнейшая "блондинка"... подставила только ЛК и стоимость объекта + среднюю % ставку банка за ипотеку... Коротче ничего не поняла и в обсуждении этой темы тоже. Хотя вроде не глупая... Видимо мне надо объяснять на пальцах и на моих примерах. ЛК это я взяла пока с потолка, т.е. если получится продать гараж, хотябы за 200 т.р. Стоимость квартиры 2800р..... Посмотрела предложения... это дорого, дешевле - пока нет...

ЛК это я взяла пока с потолка, т.е. если получится продать гараж, хотябы за 200 т.р.

Стоимость квартиры 2800р..... Посмотрела предложения... это дорого, дешевле - пока нет...

## ● Сча в аренду гастробайтерам своего летнего домика (веранды) в летний сезон.

Если честно, не знала как это оформить в таблицу. Посчитала так, что при возможном размещении 10 человек, при аренде койка-места - 400р. Вложенные СК - 40т.р. На оборудование этой веранды всем необходимым для жилья.

10 чел. \* 4т.р. = 40 т.р. в месяц. Сдача в аренду на 5 месяцев = 200р. - 40т.р. Вложенного ЛК = 160 т.р. Доход за 5 месяцев.

# Разбор Кейса Мария Бобкова

- Дачный участок с домиком (при продаже сейчас)
- покупала дачу в сентябре 2012г (18мес.назад) за 130000 (80тыс своих и 50тыс брала у друзей под 10% годовых - за 3 мес отдала), сейчас РС перед сезоном 250-300 тыс. руб. Прошлым летом сдавала участок на сезон за 12тыс. руб. Высчитываю удачно ли вложены деньги
- ДАН - взяла как  $(120000(\text{ВП}) + 12000(\text{сдача в аренду на сезон})) / 18\text{мес} = 7333$
- ВЫВОД: очень странный для меня расчет! Всегда думала, что хорошо вложила деньги, а реально-езде в минусе!!! может я считаю что-то не так. В этом случае нужна помощь, спасайте!!!