NOI: 18 проверок состава строк

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Период и доход

- [ ] **Указать даты.** Одинаковый год во всех строках. Не смешивать разные периоды.
- [ ] **Выбрать базу.** Поступления и начисления различены. Не незаметная смесь.
- [ ] **Разделить факт и план.** Статусы данных видны. Прогноз не история.
- [ ] **Сверить потенциальную аренду.** Условия и месяцы известны. Текущая ставка не весь прошлый год.
- [ ] **Проверить простой.** Учтён один раз. Не вычитать из уже уменьшенного.
- [ ] **Разобрать поступления.** Назначения подтверждены. Кредит не эксплуатационный доход.

Расходы и исключения

- [ ] **Собрать эксплуатацию.** Документы и плательщик известны. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Разобрать возмещения.** Доход и соответствующий расход связаны. Не скрывать одну сторону.
- [ ] **Уточнить налог на объект.** Отдельная операционная строка. Не путать с налогом на доход.
- [ ] **Отделить капитальные работы.** Содержание и база объяснены. Название подрядчика не методика.
- [ ] **Отделить долг.** После NOI в мосте. Не вычитать дважды.
- [ ] **Проверить резерв.** План и расход не задвоены. Отложенные деньги не второй ремонт.

Результат и сравнение

- [ ] **Проверить формулу.** Доход минус операционные затраты. Аренда без расходов не NOI.
- [ ] **Подписать остаток.** Неучтённые обязательства перечислены. Не обещать чистую выплату.
- [ ] **Проверить разовые события.** Есть пояснение периода. Не обычный год без объяснения.
- [ ] **Сверить источники.** Договор и платёж связаны. Обязанность не её исполнение.
- [ ] **Выровнять сравнение.** Одинаковые границы. Не до расходов против после.
- [ ] **Записать следующий вопрос.** Документ, адресат и срок. Процент не завершает анализ.

Запишите факты и следующий шаг

Строки займов, возвратных сумм и внутренних переводов выделите отдельно. Не включайте их в доход автоматически.

Задача: _____ Проверил: _____

Строка / сумма / период	Категория / источник / факт или план	Что уже учтено / вопрос / ответственный

Простой вычтен из фактической аренды повторно. Восстановить единую цепочку расчёта.

NOI включает кредитный платёж. Проверить классификацию.

Все налоги исключены одной строкой. Разделить объект и доход владельца.

Резерв и те же работы вычтены дважды. Уточнить базу движения денег.

Сопоставляют разные периоды. Выровнять данные до вывода.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Презентация инвестору заканчивается одним процентом?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение расчётов, подтверждения и следующий контакт. Она не оценивает конкретное вложение.

Проверить работу с инвестором →

Полный учебный расчёт за год, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа. Подготовлено 2026-10-03.