Финансовая модель квартиры: 18 проверок

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

Вход и поступления

- [ ] **Задать горизонт.** Период един для вариантов. Если нет: согласовать даты.
- [ ] **Задать единицы.** Рубли не смешаны с тысячами. Если нет: исправить подписи.
- [ ] **Собрать вход.** Подготовка и запуск включены. Если нет: дополнить смету.
- [ ] **Исключить дубли.** Стартовые расходы не повторены. Если нет: сверить состав.
- [ ] **Учесть простой.** Пустые месяцы без аренды. Если нет: исправить календарь.
- [ ] **Отделить обеспечение.** Возвратный платёж не стал доходом. Если нет: вести отдельно.

Расходы и сценарии

- [ ] **Учесть содержание.** Расходы владельца перечислены. Если нет: проверить объект.
- [ ] **Учесть ремонт.** Затраты имеют период. Если нет: уточнить смету.
- [ ] **Отделить резерв.** Нет двойного вычитания. Если нет: разделить запас и расход.
- [ ] **Проверить налог.** Режим и база применимы. Если нет: уточнить отдельно.
- [ ] **Назвать допущения.** Сценарии не выданы за прогноз. Если нет: подписать значения.
- [ ] **Пересчитать итог.** Формула сходится вручную. Если нет: найти ошибку.

Выход и решение

- [ ] **Учесть расходы выхода.** Они вычтены из продажи. Если нет: добавить строку.
- [ ] **Проверить налог продажи.** Исключение явно обозначено. Если нет: рассчитать до решения.
- [ ] **Учесть срок продажи.** Задержка меняет потоки. Если нет: продлить календарь.
- [ ] **Отделить кредит.** Есть свой поток и остаток долга. Если нет: использовать график банка.
- [ ] **Проверить знаменатель.** Он соответствует потоку. Если нет: не смешивать модели.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Есть список проверок. Если нет: подтвердить исходные данные.

Запишите факты и следующий шаг

Все суммы в одной единице. Начальный вход ведите отдельно. Для потока объекта графа кредита равна нулю; кредитный вариант считайте отдельной копией.

Объект / сценарий: _____ Единица: _____

Месяц	Аренда	Расходы / ремонт	Налог / кредит	Поток
1				
2				
3				

Всегда двенадцать оплаченных месяцев. Проверьте запуск и простой.

Ремонт не вошёл в начальную сумму. Пересчитайте полный вход.

Доход назван прибылью. Вычтите соответствующие расходы.

Продажа без налога названа чистым итогом. Уточните налог отдельно.

Цена выхода гарантированно растёт. Добавьте сценарий снижения.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает ваш инвестиционный расчёт?

Проверьте в диагностической карте, как выясняете задачу инвестора, объясняете варианты и согласовываете следующий шаг. Таблица полезна, когда встроена в понятный разговор.

Проверить мою работу с инвестором →

Полный гайд содержит три учебных сценария, формулы, 12 месяцев потоков и отдельный лист выхода из объекта. Подготовлено 2026-09-16.