Цена под сценарий: покажите предпосылки

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

Цель и данные

- [ ] **Определить объект.** Права и границы. Не другая версия объекта.
- [ ] **Назвать дату.** Актуальность исходных. Не смесь разных периодов.
- [ ] **Выбрать вид стоимости.** Цель результата. Не цена объявления как оценка.
- [ ] **Записать владельца и задачу.** Конкретный сценарий. Не абстрактная доходность.
- [ ] **Проверить осуществимость.** Условия и разрешённость. Не неподтверждённое преобразование.
- [ ] **Сохранить источники.** Данные, дата, ограничения. Не числа без происхождения.

Модель

- [ ] **Выбрать базу потока.** Объект или собственный капитал. Не смешение моделей.
- [ ] **Разнести периоды.** Даты поступлений. Не всё в начале года.
- [ ] **Учесть расходы.** Текущие и разовые. Не двойной вычет.
- [ ] **Раскрыть исключённое.** Налоги, вложения, прочее. Не скрытая неполнота.
- [ ] **Обосновать ставку.** Соответствие потоку. Не 12%по примеру.
- [ ] **Проверить выход.** Чистое поступление и расходы. Не цена продажи плюс дальнейшее владение.

Вывод

- [ ] **Проверить арифметику.** Формула и округление. Не красивое число без расчёта.
- [ ] **Изменить предпосылки.** Явные варианты. Не прогноз вероятности.
- [ ] **Отделить выгоду владельца.** Синергия и затраты. Не повторно учтённый доход.
- [ ] **Назвать предел.** Условный результат модели. Не универсальная рыночная цена.
- [ ] **Подготовить задание.** Оценщик и необходимые документы. Не таблица как официальный отчёт.
- [ ] **Зафиксировать решение.** Критерий и следующий шаг. Не гарантия прибыли.

Запишите факты и следующий шаг

Уточните базу потока, валюту, инфляцию, налоги и финансирование. Ставка должна быть согласована с этими предпосылками.

Задача: _____ Проверил: _____

Поток / период / сумма	Источник / дата / включённые расходы	Неизвестное / проверка / влияние

Будущая цена объявлена гарантией. Раскрыть предпосылку и источник.

Есть доход, но нет расходов. Восстановить модель.

Ставку подобрали под нужный ответ. Проверить обоснование.

Синергия учтена дважды. Разделить дополнительные выгоды.

Таблица названа отчётом оценщика. Исправить статус результата.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли инвестор логику вашей подборки?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные расчёты, обращения и сопровождение клиента после отправки объектов.

Проверить работу с инвестором →

Шесть шагов,18 проверок и прозрачная логика предварительного решения. Подготовлено 2026-10-03.