Капитал и срок: 18 проверок

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

Равные условия

- [ ] **Назвать цель.** задача записана. Если нет: не начинать с красивого процента.
- [ ] **Установить срок.** одна дата сравнения. Если нет: не смешивать год и погашение.
- [ ] **Сверить капитал.** всё внутри бюджета. Если нет: не прятать дополнительные взносы.
- [ ] **Учесть вход.** расходы выделены. Если нет: не забыть подготовку жилья.
- [ ] **Отделить остаток.** 100 тысяч в каждом варианте. Если нет: не назвать его прибылью.
- [ ] **Записать допущения.** кредит и реинвестирование обозначены. Если нет: не менять только один вариант.

Потоки и выход

- [ ] **Учесть простой.** два месяца в И-71. Если нет: не умножать аренду без условий.
- [ ] **Учесть содержание.** 90 тысяч за год. Если нет: не удвоить ремонт на входе.
- [ ] **Разобрать купон.** номинал и даты ясны. Если нет: не спутать со всей доходностью.
- [ ] **Уточнить НКД.** условие записано. Если нет: не пропустить его в реальном выпуске.
- [ ] **Добавить выход.** цена и издержки отдельно. Если нет: не обещать продажу по оценке.
- [ ] **Сверить итог.** 6 млн вычтены один раз. Если нет: не прибавить купоны повторно.

Риски и решение

- [ ] **Изменить цену.** есть шесть сценариев. Если нет: не назначать вероятности без данных.
- [ ] **Проверить ликвидность.** срок и объём понятны. Если нет: не считать выставление продажей.
- [ ] **Разобрать сбой выплат.** нужен отдельный сценарий. Если нет: не заменить дефолт обычной скидкой.
- [ ] **Уточнить налоги.** запрошен расчёт. Если нет: не считать пустую клетку нулём.
- [ ] **Учесть время.** задачи и часы записываются. Если нет: не давать одной стороне бесплатное управление.
- [ ] **Назначить пересмотр.** источники и дата сохранены. Если нет: не выбирать вложение по учебному примеру.

Запишите факты и следующий шаг

И-71 — вымышленное сравнение до налогов и неизвестного. Оно не выбирает ценные бумаги и не гарантирует цену продажи квартиры.

Код расчёта: _____ Дата: _____

Блок	Подтверждено	Нужен следующий шаг
Старт		
Поток		
Выход		

В одном варианте забыли часть начальных расходов. Пересобрать распределение одинакового капитала..

Период аренды и срок купонов различаются. Привести расчёты к одной дате..

Купон обещают как гарантию итогового дохода. Добавить цену выхода и сценарии риска..

Неизвестные налоги записаны нулём. Получить расчёт по конкретным операциям..

Инвестору нужны деньги раньше модели. Пересчитать доступность и условия выхода..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: расчёт ведёт к понятному решению?

Проверьте, как вы выясняете цель инвестора, объясняете экономику объекта и договариваетесь о следующем шаге. Диагностика помогает улучшить работу с обращением; выбор вложения требует отдельного анализа.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Цель и срок → одинаковый капитал → потоки по месяцам → цена выхода → чувствительность → открытые вопросы. Купон и валовая аренда не равны общему результату. Подготовлено 20.09.2026.