OER: проверка базы сравнения

Отметьте пункты перед сравнением двух объектов. Этот лист предназначен для проверки состава модели, а не для оценки качества здания по одному проценту.

Пункт	Подтверждение
☐ Один период	Доходы и расходы за один согласованный год
☐ Понятный знаменатель	Эффективный доход, не потенциальная аренда и не NOI
☐ Согласованный учёт	Факт и прогноз, начисления и поступления не смешаны
☐ Потери учтены один раз	Простой и неплатежи раскрыты
☐ Нет посторонних сумм	Депозит, продажа и случайный перевод не записаны как обычная аренда
☐ Одинаковые правила	Состав расходов сопоставим у обоих объектов

Версия / объект	Что не подтверждено

OER: проверка расходов и возмещений

Пункт	Действие
☐ Все группы раскрыты	Управление, содержание, страхование, налоги, коммунальные и иные статьи
☐ Нет двойного счёта	Проверены расходы, включённые в услуги управляющего
☐ Плательщик известен	Условия договора сопоставлены с реальными расчётами
☐ Возмещение отражено парой	Одинаковая сумма не превращена в прибыль
☐ Нет скрытой отсрочки работ	Снижение расходов подтверждено планом и актами
☐ Исключённые затраты сохранены	Кредит, крупные работы и налоги инвестора есть в отдельном бюджете

Контрольный пример
1,44 / 4,44 = 32,43%. После добавления возмещения 0,24 в обе части: 1,68 / 4,68 = 35,90%. В обоих случаях NOI 3,00 млн.

Спорный счёт	Кто платит	Что запросить

OER: вывод для покупателя

Пункт	Что должно прозвучать
☐ Понятен смысл процента	Доля выбранных расходов в принятом доходе
☐ Есть сумма остатка	NOI показан отдельно от OER
☐ Причина изменения раскрыта	Изменился доход, расходы или представление сумм
☐ Нет универсальной нормы	Малый процент не объявлен доказательством лучшей покупки
☐ Сценарий владельца учтён	Его управление, финансирование и будущие вложения проверяются отдельно
☐ Назначен следующий шаг	Документы, ответственный, дата пересчёта

Вопрос	Кто отвечает	Срок

Граница результата
Коэффициент не заменяет техническую, юридическую и финансовую проверку сделки. Учебные числа не описывают рынок. Используйте вывод только с раскрытыми вводными.

Источники и проверка

California BOE: Processing the Income Stream, Operating Expense Ratio

Fannie Mae: Net Cash Flow