Инвестиционная группа: входные данные

Проверка сценарного расчёта перед встречей. Отмечайте только подтверждённые пункты. Неизвестные данные фиксируйте отдельным вопросом, не заменяйте догадкой.

Пункт	Что проверить
☐ Доход	Один год, раскрытый NOI до обслуживания долга
☐ Доли	Кредит и собственные средства дают 100%
☐ Одинаковая база	Оба веса относятся к одной стоимости
☐ График	Срок, периодичность, погашение и особые платежи известны
☐ Требование капитала	Re означает текущую отдачу, а не IRR с продажей
☐ Дополнительные затраты	Покупка и капитальные расходы раскрыты отдельно

Объект / версия	Неподтверждённые сведения

Инвестиционная группа: арифметика

Пункт	Контрольный ориентир
☐ Полный долговой платёж	Учебное Rm 16,2745%, не процентная ставка 10%
☐ Долговая часть	60% × 16,2745% = 9,7647 п.п.
☐ Собственная часть	40% × 12% = 4,8 п.п.
☐ Общая ставка	14,5647%, в формуле стоимости 0,145647
☐ Условная стоимость	3 млн / R = 20,5977 млн
☐ Обратная сверка	Остаток / собственные средства = исходные 12%

Контроль ошибки
Замена полного платежа процентами дала бы 27,7778 млн. Если такое число появилось, проверьте долговой компонент. Не исправляйте итог вручную.

Найденное расхождение	Причина	Исправление

Инвестиционная группа: передача клиенту

Пункт	Как выглядит корректный вывод
☐ Статус результата	Сценарная величина при выбранных условиях
☐ Нет кругового доказательства	Желаемая цена не используется для доказательства самой себя
☐ Сценарии подписаны	Понятно, меняли срок, вес долга или Re
☐ Нет обещания кредита	Сумма финансирования требует отдельного подтверждения
☐ Учтены границы	Вакансия, ремонт, продажа и остаток долга проверяются дополнительно
☐ Следующий шаг определён	Кто получает документы и когда пересчитываем

Вопрос к данным	Ответственный	Срок

Короткая реплика
«Проверим, совместимы ли доход и цена с вашей структурой покупки. Покажу каждый компонент. Затем подтвердим вводные и сравним результат с рынком».

Источники и проверка

California BOE: Derivation of Overall Rates by Band of Investment

California BOE: Mortgage Constant