Остаток для земли: не смешивайте модели

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

Сценарий и документы

- [ ] **Определить задачу.** Доход или бюджет покупки. Не две модели под одним числом.
- [ ] **Проверить права.** Состав и ограничения. Не реклама вместо документов.
- [ ] **Уточнить использование.** Допустимый сценарий. Не картинка как разрешение.
- [ ] **Проверить доступ.** Условия реализации. Не предположение.
- [ ] **Проверить сети.** Возможность, срок, стоимость. Не ноль вместо неизвестного.
- [ ] **Установить дату.** Актуальность источников. Не старые условия как текущие.

Доходная модель

- [ ] **Раскрыть доход.** Период и источник. Не валовая аренда как ЧОД.
- [ ] **Учесть потери.** Явные основания. Не идеальная загрузка по умолчанию.
- [ ] **Раскрыть расходы.** Состав операционного потока. Не долг внутри без пояснения.
- [ ] **Проверить улучшения.** Стоимость и содержание. Не цена всего объекта.
- [ ] **Обосновать коэффициенты.** Раздельные основания. Не банковская ставка автоматически.
- [ ] **Проверить остаток.** Доход минус доход улучшений. Не смешанные периоды.

Проект и решение

- [ ] **Раскрыть реализацию.** Объём и подтверждение цены. Не вся площадь как продаваемая.
- [ ] **Раскрыть затраты.** Полный состав. Не одно строительство.
- [ ] **Отделить приобретение.** Цена земли и расходы сделки. Не двойной учёт.
- [ ] **Задать результат.** Прибыль или иная модель доходности. Не дважды требуемая отдача.
- [ ] **Проверить график.** Поступления и выплаты. Не время вне расчёта.
- [ ] **Проверить сценарии.** Факторы и сравнение с рынком. Не один желаемый исход.

Запишите факты и следующий шаг

Укажите, к какой модели относится строка. Не смешивайте годовой доход и единовременную выручку.

Задача: _____ Проверил: _____

Величина / единица / период	Источник / дата / предположение	Влияние / неизвестное / запрос

Нет подтверждения строительства. Сценарий остаётся условным.

Валовая аренда названа ЧОД. Раскрыть потери и расходы.

Чужие ставки перенесены без анализа. Нужно обоснование.

Нет сроков и финансирования. Модель неполна.

Неудачный проект выдан за стоимость земли. Разделить выводы.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Приводят ли разборы к встречам с клиентами?

Диагностика для риелтора помогает связать аналитические материалы, обращения и дальнейшую работу с запросом.

Проверить путь к встрече →

Шесть шагов и 18 проверок предложения продавца. Подготовлено 2026-10-04.