Фонд недвижимости: 18 проверок

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

Фонд и документы

- [ ] **Установить тип.** название и тип сверены. Если нет: не обещать ежедневное погашение.
- [ ] **Проверить УК.** есть данные регулятора. Если нет: не полагаться на похожее название.
- [ ] **Прочитать ПДУ.** версия и дата записаны. Если нет: не заменить презентацией.
- [ ] **Уточнить ограничения.** доступность проверена. Если нет: не считать все паи общедоступными.
- [ ] **Разобрать права.** источник понятен. Если нет: не обещать выбранную квартиру.
- [ ] **Сверить стратегию.** аренда или стройка ясны. Если нет: не приравнивать разные риски.

Активы и поток

- [ ] **Собрать состав.** 100 млн в Ф-72. Если нет: не считать дебиторку кассой.
- [ ] **Учесть обязательства.** 92 млн после8млн. Если нет: не делить валовые активы на паи.
- [ ] **Проверить оценку.** есть дата и метод. Если нет: не считать редкую оценку стабильностью.
- [ ] **Проверить концентрацию.** А даёт50% выручки. Если нет: не назвать это вероятностью убытка.
- [ ] **Разобрать расходы.** базы и суммы выделены. Если нет: не вычесть дважды.
- [ ] **Уточнить выплаты.** основания и факты разные. Если нет: не обещать всю аренду владельцу.

Выход и решение

- [ ] **Отделить цену.** 920 ₽ не гарантия. Если нет: не называть номиналом.
- [ ] **Проверить объём.** весь пакет учтён. Если нет: не брать цену единичной сделки.
- [ ] **Учесть вход.** 1 005 000 ₽ в примере. Если нет: не забыть издержки.
- [ ] **Учесть выход.** 1% условно. Если нет: не назвать тарифом рынка.
- [ ] **Уточнить налоги.** запрошен расчёт. Если нет: не записать неизвестное нулём.
- [ ] **Назначить контроль.** вопросы и дата сохранены. Если нет: не рекомендовать по одному проценту.

Запишите факты и следующий шаг

Ф-72 не существует. Чек-лист помогает собирать сведения, а не выбирать продукт по шаблону. Права и расчёты проверяются по документам конкретного фонда.

Фонд: _____ Дата: _____

Блок	Что подтверждено	Следующий вопрос
Документы		
Поток		
Выход		

Обещают отдельное помещение за покупку паёв. Проверить реальные права по ПДУ и закону..

Расчётную стоимость называют гарантией выкупа. Уточнить допустимый способ и цену выхода..

Вся аренда зависит от одного контрагента. Изучить договор, платежи и последствия замены..

Расходы скрыты в разных документах. Свести базы и фактические удержания..

Нужны деньги раньше допустимого выхода. Сопоставить ограничения с горизонтом инвестора..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сложный продукт объяснён понятно?

Проверьте, как вы выясняете задачу инвестора, собираете подтверждения и фиксируете следующий шаг. Диагностика помогает улучшить процесс работы с клиентом; анализ фонда и выбор вложения выполняются отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Тип и права → документы → активы и доходы → стоимость и расходы → выход → вопросы. Квадратные метры фонда не становятся выбранной квартирой владельца пая. Подготовлено 20.09.2026.