Коммерческая ипотека: 18 проверок бюджета

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

Объект и стартовые деньги

- [ ] **Назвать цель.** бизнес или аренда определены. Если нет: не смешивать модели.
- [ ] **Проверить использование.** объект подходит деятельности. Если нет: уточнить ограничения.
- [ ] **Уточнить заёмщика.** программа и залог известны. Если нет: получить предложение.
- [ ] **Посчитать взнос.** цена и кредит связаны. Если нет: проверить оценку.
- [ ] **Собрать смету.** ремонт и разовые учтены. Если нет: запросить суммы.
- [ ] **Сохранить резерв.** назначение денег определено. Если нет: не считать дважды.

График и денежный поток

- [ ] **Уточнить ставку.** формула и пересмотр известны. Если нет: получить расчёт.
- [ ] **Сверить график.** все платежи видны. Если нет: проверить последний.
- [ ] **Добавить владение.** состав расходов ясен. Если нет: не сравнивать только кредит.
- [ ] **Поставить даты.** крупные выплаты внесены. Если нет: проверить деньги заранее.
- [ ] **Посчитать слабый месяц.** допущения записаны. Если нет: не заменять годовым средним.
- [ ] **Найти дефицит.** сумма и источник названы. Если нет: согласовать действие.

Договор и решение

- [ ] **Проверить обеспечение.** залог и ответственность ясны. Если нет: разобрать поручительства.
- [ ] **Прочитать требования.** пункты и сроки записаны. Если нет: уточнить ковенанты.
- [ ] **Проверить досрочное.** порядок и затраты известны. Если нет: не копировать чужие условия.
- [ ] **Уточнить налоги.** состав цены понятен. Если нет: не обещать возмещение.
- [ ] **Сверить переход.** старая аренда и ремонт учтены. Если нет: добавить наложение.
- [ ] **Отделить результат.** расчёт и решение различаются. Если нет: закрыть неизвестное.

Запишите факты и следующий шаг

Проверьте, сколько нужно до запуска и что остаётся после всех выплат. Бюджет не заменяет проверку договора и объекта.

Объект: _____ Дата: _____

Проверка	Сумма / факт	Следующее действие
Стартовый дефицит		
Слабый месяц		
Неизвестное условие		

Сравнивают только аренду и кредит. Добавьте содержание, налоги, страховку и ремонт..

Резерв используется сразу трижды. Назначьте деньги конкретным задачам и датам..

Ставка должна скоро снизиться. Базовый расчёт делайте по договорным условиям..

Слабый месяц исчез в среднем. Покажите дефицит и длительность спада..

Залог одобрен — бизнес можно открыть. Проверьте использование, ремонт и сроки запуска..

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: коммерческий клиент завис между объектом и банком?

Диагностическая карта поможет улучшить сопровождение: исходные данные, ответственность и следующий шаг. Она оценивает ваш процесс, а не кредитный лимит бизнеса.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверьте стартовые деньги, график, расходы владения, слабый месяц и договорные обязательства. Не сравнивайте одну аренду с одним кредитным платежом. Подготовлено 19.09.2026.