Будущая продажа: проверьте вклад в итог

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

Время и состав

- [ ] **Назвать исходную дату.** Момент оценки. Не дата файла.
- [ ] **Уточнить выход.** Конец конкретного периода. Не неопределённый год.
- [ ] **Уточнить поступления.** Конец года или другой график. Не несогласованные степени.
- [ ] **Назвать модель.** Объект или капитал. Не смешать долг.
- [ ] **Разделить цену и поток.** Расходы выхода. Не номинал как остаток.
- [ ] **Отметить неучтённое.** Налоги, долг, прочее. Не полная сумма на руках.

Расчёт

- [ ] **Обосновать цену.** Метод и источник. Не желаемый рост.
- [ ] **Уточнить доходную базу.** Период капитализации. Не случайный год.
- [ ] **Разделить ставки.** Выход и дисконтирование. Не одна вместо другой.
- [ ] **Проверить время.** Число периодов. Не лишний год.
- [ ] **Проверить арифметику.** Формулы и единицы. Не округление до расчёта.
- [ ] **Посчитать долю выхода.** Часть приведённой суммы. Не номиналы разных дат.

Сценарий и вывод

- [ ] **Изменить фактор.** Явная предпосылка. Не скрытая подгонка.
- [ ] **Учесть зависимости.** Срок, аренда, расходы. Не несогласованный сценарий.
- [ ] **Проверить аренду после выхода.** Принадлежность потока. Не двойной доход.
- [ ] **Проверить расходы повторно.** Где уже вычтены. Не две одинаковые строки.
- [ ] **Учесть начальные вложения.** Для чистого результата. Не поступления как прибыль.
- [ ] **Сохранить ограничения.** Источник и неизвестное. Не гарантия будущей цены.

Запишите факты и следующий шаг

Чистый выход и арендный поток последнего года записывайте отдельно, затем складывайте в нужном периоде.

Задача: _____ Проверил: _____

Период / событие / поток	Сумма / источник / состав	Ставка / время / приведённое

Нет источника цены. Запросить обоснование.

Потоки после продажи остались у продавца. Проверить принадлежность.

Расходы выхода вычтены дважды. Сверить формулы.

Ставки подменены. Разделить назначение.

Итог до вложений назван прибылью. Исправить смысл результата.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Превращается ли аналитика в предметные встречи?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные расчёты, обращения и последовательное сопровождение клиента.

Проверить путь к встрече →

Шесть шагов и 18 проверок цены выхода. Подготовлено 2026-10-04.