Капитализация: 18 проверок расчёта

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

1. Исходные данные

- [ ] **Цена.** Источник и дата известны. Если нет: уточните статус.
- [ ] **Аренда.** Есть договор и платежи. Если нет: запросите данные.
- [ ] **Период.** Год подписан. Если нет: не смешивайте годы.
- [ ] **Каникулы.** Учтены в доходе. Если нет: проверьте условия.
- [ ] **Расходы.** Состав и плательщик ясны. Если нет: соберите перечень.
- [ ] **Потери.** Допущение обосновано. Если нет: запишите сценарий.

2. Сопоставимость

- [ ] **Назначение.** Сегмент сопоставим. Если нет: пересмотрите аналог.
- [ ] **Договоры.** Срок и выход учтены. Если нет: уточните риск.
- [ ] **Резерв.** Основа одинакова. Если нет: приведите данные.
- [ ] **НДС.** Основа согласована. Если нет: уточните расчёт.
- [ ] **Кредит.** Не смешан с NOI. Если нет: отделите поток.
- [ ] **Двойной учёт.** Расход не повторён. Если нет: сверьте строки.

3. Вывод

- [ ] **Формула.** Рубли и процент показаны. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Ставка.** Основание указано. Если нет: не подбирайте под цену.
- [ ] **Простой.** Отдельный сценарий. Если нет: проверьте устойчивость.
- [ ] **Капработы.** Показаны отдельно. Если нет: оцените бюджет.
- [ ] **Цена результата.** Названа условной. Если нет: уберите гарантию.
- [ ] **Следующий шаг.** Есть запрос и срок. Если нет: назначьте проверку.

Запишите факты и следующий шаг

Для каждого числа укажите документ и период. Состав расходов, резерва и основу по НДС держите одинаковыми в сравнении.

Объект: _____ Период: _____ Дата: _____

Ключевое допущение	Подтверждение	Что ещё запросить

Ставка без состава дохода. Попросите исходные строки.

Прогноз выдан за факт. Разделите статусы.

Расходы неизвестны, стоит ноль. Уточните обязательства.

Разовый доход капитализирован навсегда. Проверьте нормальный период.

Высокий процент назван гарантией. Разберите причины и риски.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как объясняете инвестиционное предложение?

Разберите подготовку предложения, работу с интересом и следующий шаг клиента. Диагностика оценивает процессы риелтора, а не доходность конкретной покупки.

Пройти диагностику работы риелтора →

Сравнивайте один период, один состав расходов и сопоставимые объекты. Показатель объекта не равен доходности собственных денег. Подготовлено 2026-09-17.