Цена к аренде: фильтр, а не обещание

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

Цена и аренда

- [ ] **Назвать состав цены.** Имущество и права. Не разные объекты в числителе.
- [ ] **Указать статус цены.** Предложение или сделка. Не одно вместо другого.
- [ ] **Подтвердить аренду.** Источник и дата. Не обещание как факт.
- [ ] **Уточнить комплектность.** Что нужно для сдачи. Не готовый доход без подготовки.
- [ ] **Уточнить срок использования.** Одинаковый сценарий. Не посуточное с долгосрочным.
- [ ] **Указать период базы.** Год или месяц. Не разные коэффициенты рядом.

Потери и расходы

- [ ] **Посчитать потенциальное.** До принятых потерь. Не назвать фактическим.
- [ ] **Учесть простой.** Период без поступлений. Не двойное вычитание.
- [ ] **Проверить неплатежи.** Отдельное основание. Не универсальный процент.
- [ ] **Уточнить регулярное.** Кто и что оплачивает. Не пропущенные обязанности.
- [ ] **Отделить вложения.** Подготовка и крупные работы. Не только месяц аренды.
- [ ] **Отметить неучтённое.** Налоги, кредит и прочее. Не назвать остаток чистой прибылью.

Вывод

- [ ] **Пересчитать деление.** Цена / выбранная база. Не обратная формула.
- [ ] **Сохранить единицы.** Рубли и период. Не 10 против 120 без пояснения.
- [ ] **Не обещать окупаемость.** Полная модель отдельно. Не валовой фильтр как срок.
- [ ] **Проверить сценарий.** Изменение конкретного фактора. Не один идеальный вариант.
- [ ] **Сравнить сегмент.** Сходные условия. Не универсальный хороший коэффициент.
- [ ] **Назвать следующий шаг.** Проверка чувствительных данных. Не автоматическая покупка.

Запишите факты и следующий шаг

Одинаковый период и определение знаменателя обязательны для сравнения.

Задача: _____ Проверил: _____

Объект / цена / состав	Аренда / период / источник	Мультипликатор / неизвестное

10 названо гарантированными годами. Разделить показатели.

120 сравнивают с 10. Сверить период.

Доход только со слов. Подтвердить базу.

Расходы отсутствуют. Дополнить модель.

Неизвестное заменено прогнозом ИИ. Вернуть открытые поля.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Приходят ли клиенты на ваши разборы объектов?

Диагностика для риелтора поможет связать полезную аналитику, обращения и последовательное сопровождение.

Проверить путь к обращению →

Шесть шагов и 18 проверок перед углублённым анализом. Подготовлено 2026-10-04.