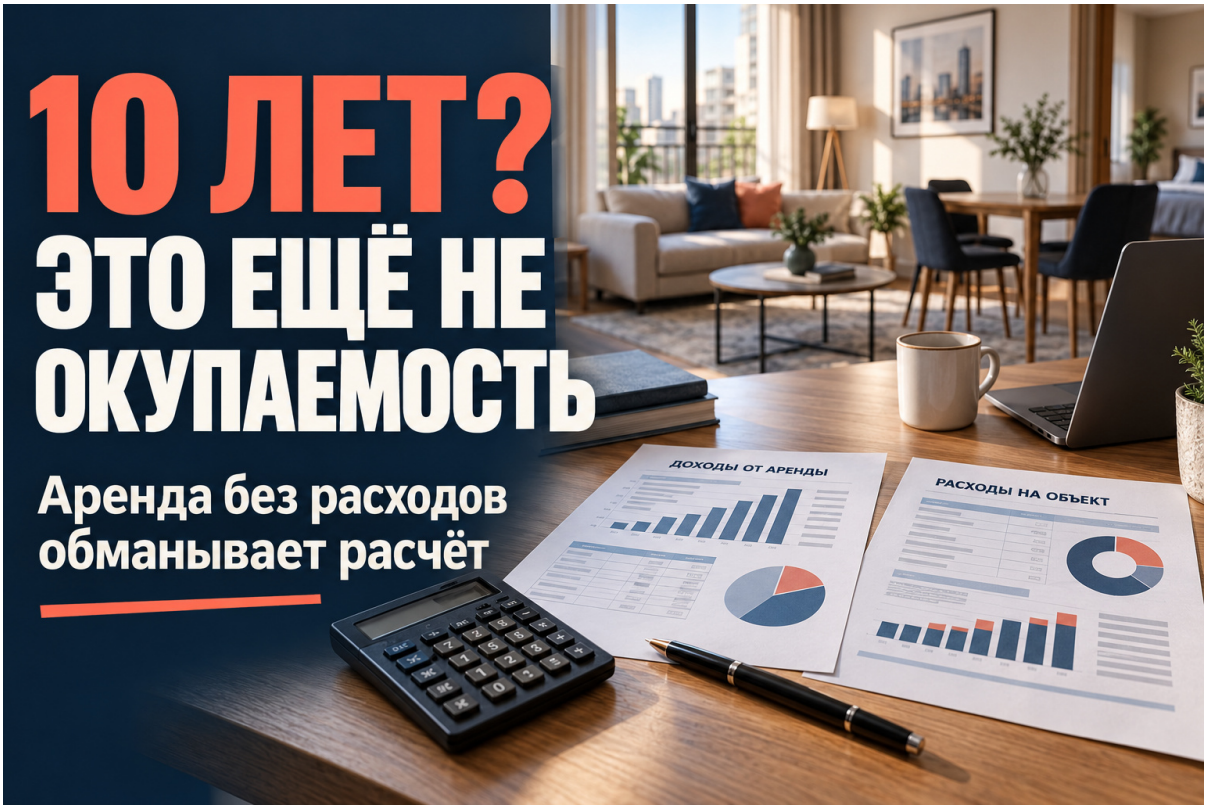
Цена к аренде: сравнение трёх объектов и границы показателя

Сравнить объекты по одинаковой валовой базе и увидеть, почему расходы и простой могут изменить первоначальный выбор.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три объекта, проверка аренды, потери, расходы и сценарный лист.

Предварительный учебный анализ. Используем потенциальную годовую аренду до потерь и расходов. Иные определения знаменателя нельзя смешивать. Все числа вымышлены; не прогноз доходности.

С чего начать

Клиенту обещают окупаемость, просто разделив цену квартиры на рекламную аренду.

Показатель	Что означает	Чего не даёт
Цена / валовая аренда	Отношение к выбранной базе	Чистую доходность
Поступления минус расходы	Результат указанного состава	Полный поток без всех платежей
Окупаемость	Отдельный анализ вложений и потоков	Не равна автоматически мультипликатору

Подготовьте исходные данные

• Цена, состав имущества и статус: предложение или сделка.

• Арендная ставка с источником и условиями.

• Единый период и определение валового дохода.

• Потери, регулярные расходы и первоначальные вложения отдельно.

• Базовый и неблагоприятный сценарии с явными допущениями.

Соберите и сопоставьте факты

1. Подпишите базу

Укажите период и состав дохода. Для этого листа используйте потенциальную годовую аренду до потерь и расходов.

Готово: Определение одинаково у всех объектов.

Не делайте так: Не сравнивайте месячный коэффициент с годовым.

2. Проверьте аренду

Разделите ожидание продавца, предложение, договор и подтверждённые поступления. Уточните комплектность.

Готово: У каждого значения есть статус и источник.

Не делайте так: Обещание владельца не является фактическим доходом.

3. Посчитайте фильтр

Разделите цену на выбранную годовую базу. Сохраните полный состав числителя.

Готово: Арифметика и единицы воспроизводятся.

Не делайте так: Не добавляйте ремонт только одному объекту без смены подписи.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разложите потери и расходы

Отдельно покажите простой, неплатежи при их учёте, регулярные расходы и крупные вложения.

Готово: Понятно, что вошло и что отсутствует.

Не делайте так: Не вычитайте один простой дважды.

5. Проверьте сценарии

Измените конкретные предпосылки и посмотрите, сохраняется ли порядок объектов.

Готово: Видно, от каких условий зависит выбор.

Не делайте так: Не подбирайте предположения под любимый вариант.

6. Сформулируйте следующий шаг

Объясните ограничения фильтра и список данных для полной модели.

Готово: Клиент знает, что проверять до решения.

Не делайте так: Не называйте валовое отношение гарантией окупаемости.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Три вымышленные квартиры. Во всех строках база — потенциальная аренда за 12 месяцев до потерь и расходов.

Объект / цена	Аренда месяц / год	Мультипликатор
А / 6 млн ₽	50 000 / 600 000 ₽	10
Б / 6,6 млн ₽	55 000 / 660 000 ₽	10
В / 6,3 млн ₽	60 000 / 720 000 ₽	8,75
Для А, месячная база	6 000 000 / 50 000	120, другой период

В выглядит лучше только по этому фильтру. Расходы, потери, начальные вложения и условия ещё не проверены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Окупится за 10 лет	Цена равна десяти выбранным годовым валовым суммам.
Обратная величина — чистая доходность	Это валовая аренда к цене при указанных условиях.
Низкий коэффициент — покупаем	Проверим потери, расходы, состояние и документы.

Выберите действие по ситуации

Недостаток данных	Действие	Как пометить
Аренда со слов	Проверить аналоги и подтверждения	Предположение
Смешаны периоды	Привести месяц и год	Одна база
Разные расходы сторон	Раскрыть условия	Несопоставимость
Неизвестна подготовка	Собрать бюджет	Открытый расход
Порядок меняется в сценарии	Проверить чувствительный фактор	Приоритет уточнения

Уточните перед решением

1. Откуда известна арендная сумма?
2. Что входит в цену и что нужно купить дополнительно?
3. Кто несёт каждый расход по условиям использования?
4. Какой фактор первым меняет выбор между объектами?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

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.

Заполните свой рабочий лист

Одинаковый период и определение знаменателя обязательны для сравнения.

Код задачи: _____ Дата: _____

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

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не вычитайте простой повторно, если он уже уменьшил принятую доходную базу.

Фактор / базовое предположение	Неблагоприятный вариант / источник	Изменение результата / что проверить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По валовой аренде этот объект выглядит интереснее. Но сначала проверим, сколько денег останется после принятых потерь и расходов и какие вложения потребуются. Мультипликатор помогает отобрать варианты, а не гарантирует результат.

Первое действие после чтения

Заполните две цены и две арендные базы с источниками. Затем перечислите расходы, которых пока нет в расчёте.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

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 →

Подготовлено 04.10.2026. Источники проверены 04.10.2026. Арендные условия и расходы своего объекта подтверждайте отдельно.

Fannie Mae: исходные данные и расчёт валового рентного мультипликатора

Fannie Mae / Freddie Mac: пример с месячной арендной базой

Как расходы меняют первоначальный порядок

Учебная модель до кредита, налогов на доход, крупных вложений и других неуказанных платежей.

Объект	Поступления / расходы	Остаток модели
А: простой 1 месяц	550 000 / 150 000 ₽	400 000 ₽
Б: простой 0 месяцев	660 000 / 120 000 ₽	540 000 ₽
В: простой 2 месяца	600 000 / 240 000 ₽	360 000 ₽

В имеет самый низкий валовой мультипликатор, но наименьший остаток в этой условной модели. Это демонстрация ограничения фильтра, не рыночный прогноз.

Нулевой простой у Б — специально заданное учебное предположение. В реальном анализе его нужно обосновывать, а не принимать по умолчанию.

Паспорт арендной суммы

Сохраните условия, которые стоят за привлекательной цифрой.

Поле	Что спросить
Источник	Объявление, договор или поступления?
Состав	Что включено и что возмещается?
Готовность	Нужны ли ремонт и оснащение?
Срок	Как долго и на каких условиях?
Потери	Что уже вычтено?
Расходы	Что остаётся на владельце?

Иностранные источники показывают применение показателя, а не правила российских кредитных решений. В нашей таблице период задан отдельно.

Попросите нейросеть найти смешанные периоды и повторный учёт, не разрешая ей придумывать аренду или расходы. Проверьте ответ вручную.