Доходный дом без слепых зон: карта Д781

Состав актива, реальные поступления, общие зависимости и сценарии расходов. Вымышленная модель Д781 с рабочими листами.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Д781: состав покупки до дохода

Д781 является полностью вымышленной моделью здания с 12 условными единицами. Пример не определяет его правовой статус, не описывает реальный рынок и не является рекомендацией инвестировать.

Часть предложения	Что установить
Недвижимость	Здание или помещения, права и ограничения
Земля	Состав и передаваемое право
Оснащение	Что действительно входит в цену
Договоры	Условия и связанные обязательства
Управление	Кто обеспечит работу после передачи

Часть моего предложения	Основание	Открытый вопрос

2. Карта единиц и общей инфраструктуры

Учебная группа	Единиц	Состояние
Занятые	10	Начисления по условиям примера
Пустующие	2	Платы за месяц нет
Зависят от выбранного узла	5 из 10 занятых	Требуется обследование
Общие зоны	Отдельный учёт	Не прибавлять к сдаваемой площади без основания

Рабочая единица модели не равна самостоятельному кадастровому объекту. План, документы и фактическое пользование сопоставляют отдельно.

Помещение / единица	Правовой и фактический статус	Общая зависимость

3. Мост от потенциала к поступлению

Ступень Д781	Расчёт	Рубли
Полное заполнение	12 ×30 000	360 000
Простой двух единиц	2 ×30 000	60 000
Начислено	10 ×30 000	300 000
Ещё не поступило	По условию	30 000
Получено за период	300 000 -30 000	270 000

Две причины разрыва
360 000 -270 000 =90 000:60 000 из-за простоя и 30 000 задержанного платежа. Задержку не считаем безвозвратной автоматически.

Период / основание	Начислено	Получено / причина разницы

4. Три разных доли

Показатель	Расчёт	Что означает
Занятость по единицам	10/12 ≈83,3%	Состояние выбранного месяца
Поступление к начислению	270 000/300 000 =90%	Полученная часть начисленного
Зависимость от узла	150 000/300 000 =50%	Доля потока затронутой группы

50% не являются вероятностью потери. Влияние технической проблемы выясняет специалист. При разных ставках доля занятых единиц и доля дохода различаются.

Система / событие	Кого затрагивает	Что нужно выяснить

5. Ближайшие договорные изменения

Условие Д781	Значение
Требуют решения о продолжении	2 из 10 договоров
Их месячные начисления	60 000 рублей
Доля текущей базы	60 000/300 000 =20%
Вывод	Нужна проверка условий, это не доказанный простой

Не смешивайте действующие условия, предполагаемую новую сдачу и рост ставки. По каждой гипотезе сохраните источник, период и ограничения.

Договор / срок	Поток под вопросом	Следующее действие

6. Деньги после перечисленных платежей

Строка модели	Рубли
Поступления	270 000
Выбранные регулярные расходы	110 000
Частичный остаток	160 000
Отдельная работа в сценарии	180 000
Остаток после этой работы	-20 000

Границы расчёта
Налоги, кредит, остальные капитальные вложения и иные не включённые статьи не учтены. Это не чистая прибыль и не полноценный NOI. Сценарий одного месяца не равен годовому прогнозу.

Расход / период	Основание	Включён или ещё неизвестен

7. Проверка сценария выхода

План покупателя	Проверка до обещания
Продолжить текущую сдачу	Условия договоров и работоспособность
Изменить формат	Правовые и технические предпосылки
Продать по частям	Состав объектов и ограничения отчуждения
Передать управление	Фактические задачи, договоры и расходы

Слова «доходный дом» не устанавливают режим объекта. При применимости регулирования наёмного дома необходимо учитывать его требования. Вывод по конкретным правам делает профильный специалист.

Мой сценарий	Критичное условие	Кто подтвердит

8. Карта вопросов перед решением

Что открыто	Какой результат нужен
Состав единиц	Сопоставление планов, документов и использования
Разница денег	Сверка назначений платежей за выбранный период
Общий узел	Вывод обследования в согласованном объёме
Полная сумма вложений	Цена, подготовка и другие затраты с основаниями

Диагностика помогает связать данные с обещанием в презентации. Нейропомощник проверит учебную арифметику, но не подтвердит объект вместо специалистов.

Вопрос	Ответственный / основание	Результат

Источники и проверка

ЖК РФ, статья 91.16: наёмный дом

RICS: Valuing residential property purpose built for renting