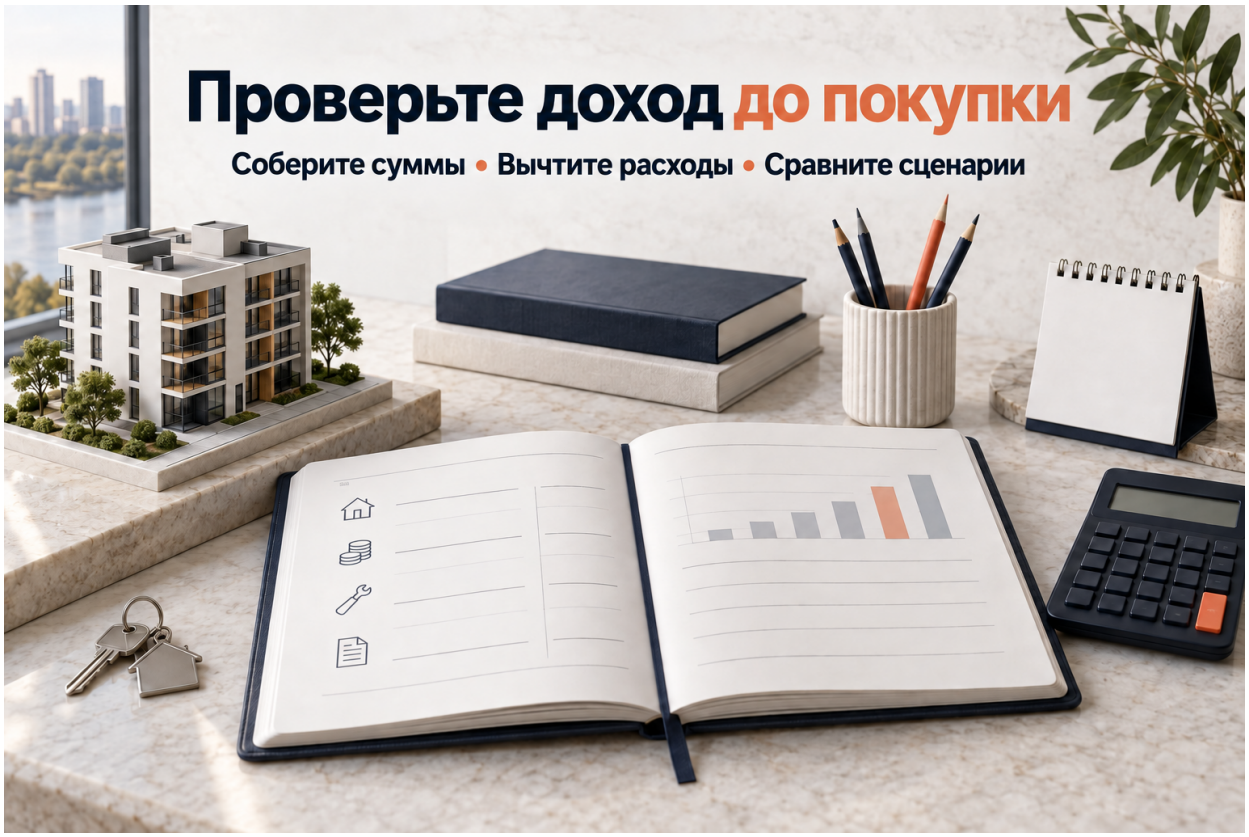
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

# Сколько останется от сдачи квартиры?

Для покупателя инвестиционной квартиры, который хочет проверить расчёт до решения.




| 6 | 6 | 15 |
|---|---|---|
| страниц | шагов | минут на чтение |

## Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

# Избегайте этих ошибок

**Считать плату чистым доходом**

Расходы собственника останутся за пределами сравнения.

**Забыть подготовку к сдаче**

Вложенная сумма будет занижена.

**Ожидать оплату без перерывов**

Поиск жильца может изменить годовой результат.

## 1 Выберите один год

Зафиксируйте начало и конец расчётного периода.

**Готово:** Поступления и расходы сопоставимы.

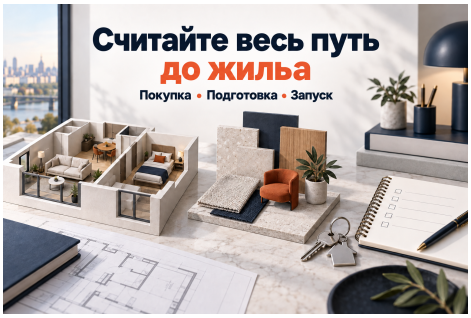
Спросите риелтора: За какой период мы считаем?

## 2 Сложите затраты до запуска

Запишите покупку, оформление и подготовку с источниками сумм.

**Готово:** Известны все вложения до жильца.

Спросите риелтора: Какая сумма нужна помимо цены?




### Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

# Поставьте факты рядом

## 3 Оцените оплаченный период

Укажите плату и месяцы, за которые ожидаете поступления.

**Готово:** Простой виден как отдельное допущение.

Спросите риелтора: Почему выбрано такое число месяцев?

Учебный год: покупка 6 млн и подготовка 300 тыс. рублей; аренда 45 тыс. за 11 оплаченных месяцев. Заданные расходы 95 тыс. не являются расчётом ваших налогов. Доходность: 400 000 / 6 300 000 × 100.

| Показатель | Пример | Чем подтвердить |
|---|---|---|
| Вложения до запуска | 6 300 000 ₽ | Цена и смета |
| Оплаченный период | 11 месяцев | Допущение или учёт |
| Поступления | 495 000 ₽ | 45 000 × 11 |
| Годовой остаток | 400 000 ₽ | 495 000 - 95 000 |
| Доходность | Около 6,35% | 400 000 / 6 300 000 |

## 4 Соберите расходы владельца

Попросите расчёт содержания, обслуживания и налогов для вашей ситуации.

**Готово:** Расходы не скрыты внутри обещанного процента.

Спросите риелтора: Кто проверит налоговую часть?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

# Выберите следующий шаг

## 5 Проверьте формулу

Разделите годовой остаток на все вложения и умножьте на сто процентов.

**Готово:** Можно повторить итог по исходным строкам.

Спросите риелтора: Что включено в этот показатель?

## 6 Измените важное условие

Пересчитайте вариант с другим простоем или расходами.

**Готово:** Видно, от чего зависит результат.

Спросите риелтора: Какое допущение подтверждено слабее всего?

## Если ситуация изменилась

| Если обнаружили | Что сделать |
| --- | --- |
| Есть только ставка из объявления | Уточнить оплаченный период и расходы. |
| Неизвестна цена подготовки | Получить смету до решения. |
| В расчёте есть кредит | Отдельно показать платежи и остаток денег. |
| Процент назван гарантией | Запросить исходные данные и сценарии. |

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

# Отметьте только подтверждённое

- [ ] Зафиксируйте период: все суммы относятся к одному году.
- [ ] Сложите вложения: покупка и запуск учтены полностью.
- [ ] Проверьте поступления: оплаченные месяцы указаны явно.
- [ ] Соберите расходы: содержание, обслуживание и налоги включены.
- [ ] Подпишите результат: формула и границы расчёта понятны.
- [ ] Проверьте сценарий: главное допущение изменено отдельно.

## Задайте эти вопросы

01 За какой год считаем?

02 Сколько стоит весь запуск?

03 Чем подтверждена плата?

04 Какие расходы мои?

05 Что не включено в результат?

06 Какое условие проверим первым?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

# Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

| Строка расчёта | Моя сумма / период | Источник |
|---|---|---|
| Покупка | | |
| Оформление и запуск | | |
| Плата за месяц | | |
| Оплаченные месяцы | | |
| Расходы за год | | |
| Остаток после расходов | | |
| Вложения всего | | |
| Главное допущение | | |

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

**Передайте риелтору заполненный расчёт одной квартиры и запросите подтверждение самой неопределённой суммы.**

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • инвестиции

Место для фото

Источники: ФНС: условия налога на профессиональный доход. Проверено 14.09.2026. Условия сдачи, расходы и правила для вашей ситуации уточняйте на дату расчёта.