Кладовая: 18 проверок до покупки

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

Объект и использование

- [ ] **Понять предмет покупки.** Право и объект определены. Если нет: уточните документы.
- [ ] **Сопоставить помещение.** План и фактическая дверь совпадают. Если нет: проверьте номер и границы.
- [ ] **Отделить общее имущество.** Есть правовое основание. Если нет: запросите профильную проверку.
- [ ] **Проверить доступ.** Порядок для арендатора понятен. Если нет: согласуйте условия.
- [ ] **Осмотреть состояние.** Существенные наблюдения записаны. Если нет: проверьте причины сомнений.
- [ ] **Уточнить правила хранения.** Назначение и ограничения получены. Если нет: не обещайте универсальный склад.

Спрос и источники

- [ ] **Выбрать сопоставимые объекты.** Размер, доступ и состояние учтены. Если нет: разделите выборку.
- [ ] **Поставить дату наблюдения.** У каждой карточки есть дата. Если нет: дополните реестр.
- [ ] **Удалить дубли.** Один объект считается один раз. Если нет: свяжите повторные карточки.
- [ ] **Уточнить снятые объявления.** Причина известна или отмечена ?. Если нет: не считайте их сделками.
- [ ] **Разделить виды цен.** Запрос и фактический платёж различены. Если нет: проверьте основание.
- [ ] **Повторить наблюдение.** Есть план следующей проверки. Если нет: назначьте дату.

Деньги и решение

- [ ] **Посчитать вход.** Включены покупка и запуск. Если нет: добавьте пропущенные расходы.
- [ ] **Учесть простой.** Указаны оплаченные месяцы. Если нет: пересчитайте поступления.
- [ ] **Собрать годовые расходы.** Известны платежи и исключения. Если нет: уточните каждую строку.
- [ ] **Определить налоговый режим.** НПД не применён автоматически. Если нет: получите расчёт специалиста.
- [ ] **Рассчитать слабый сценарий.** Есть снижение ставки и занятости. Если нет: проверьте устойчивость.
- [ ] **Проверить выход.** Цена продажи и расходы разделены. Если нет: не считайте перепродажу гарантией.

Запишите факты и следующий шаг

Один объект может иметь несколько объявлений. Отмечайте активное предложение, причину снятия и уровень подтверждения цены отдельно. Не собирайте чужие персональные данные.

Объект: _____ Дата: _____

Главный блок	Известно	Не подтверждено	Следующий шаг
Право и доступ			
Спрос и аренда			
Расходы и выход			

Исчезновение объявления названо арендой. Уточните причину снятия.

Доходность считают без входных затрат. Пересчитайте капитал.

Обещают самозанятость для нежилого. Проверьте налоговый режим.

Расходы простоя исчезают из модели. Учтите платежи за весь период.

Продажа по желаемой цене гарантирована. Посчитайте менее выгодный выход.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: инвестор понимает ваш расчёт?

Пройдите диагностическую карту своей работы: как находите клиентов, выясняете их условия и переводите разбор в следующий шаг. Она оценивает процесс работы, а не доходность конкретной кладовой.

Проверить работу с инвесторами →

Право, спрос, расходы, налоги и выход. Подготовлено 2026-09-16.