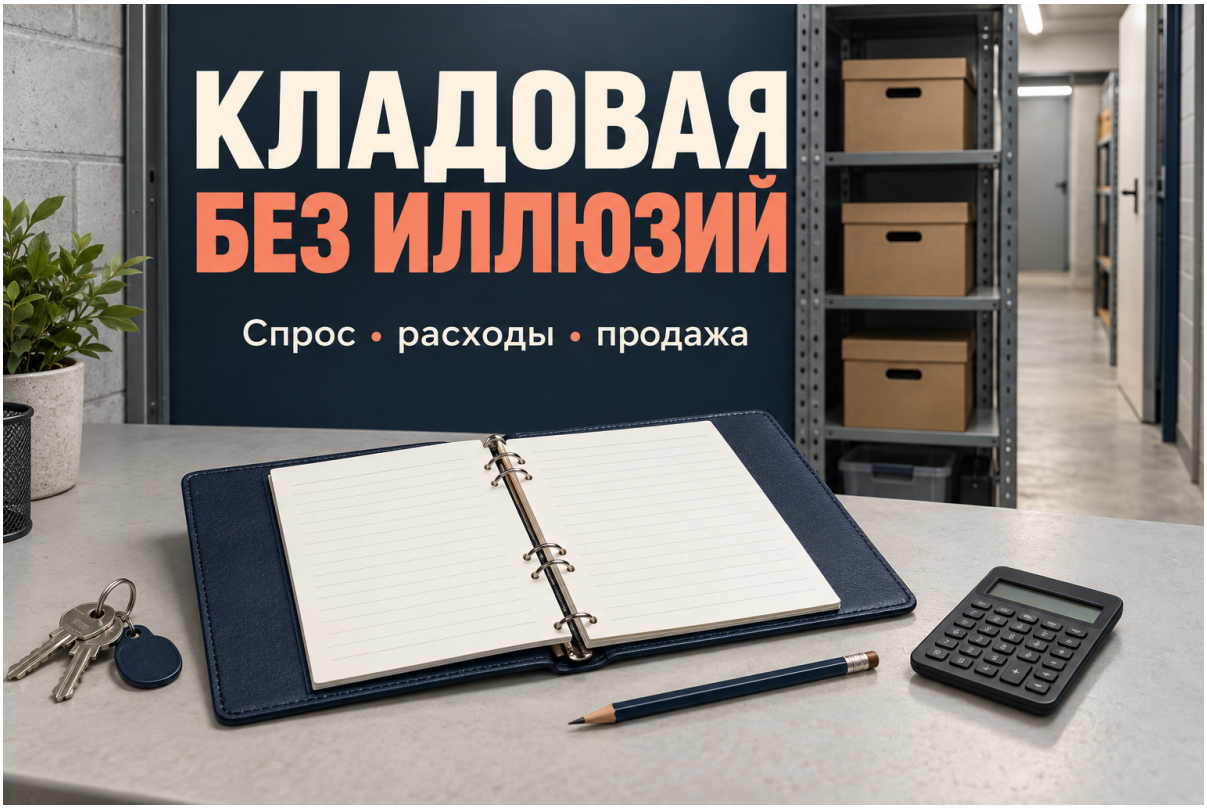
Кладовая как инвестиция: спрос, расходы и выход

Очистите выборку объявлений, проверьте условия использования и посчитайте три сценария без подмены поступлений чистой прибылью.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Десять учебных объявлений, шесть шагов, три сценария, проверка выхода, 18 действий и два рабочих листа.

Учебная модель для предварительного сравнения, не персональная инвестиционная рекомендация. Объекты, цены и сообщения вымышлены. Налоги, стоимость своего времени и финансирование не рассчитаны: приведённые результаты не являются чистой прибылью.

Сначала спрос, потом процент

Кладовую предлагают как простой источник дохода, но расчёт основан на цене объявления и двенадцати месяцах аренды.

Поле	Учебная модель	Ваш объект
Покупка	560 000 ₽	
Подготовка / сделка	20 000 ₽ / 20 000 ₽	
Начальный капитал	600 000 ₽	
Базовая аренда	5 000 ₽ × 11 оплаченных месяцев	
Годовые расходы модели	13 000 ₽; без налогов	
Результат до исключений	42 000 ₽; 7% от 600 000 ₽	

Данные для предварительной модели

• Сведения о приобретаемом праве и назначении помещения.

• Правила доступа, использования и ограничения хранения.

• Объявления сопоставимых кладовых с датой и идентификатором.

• Подтверждения платежей и всех статей расходов, если доступны.

• Горизонт владения и сценарий последующей продажи.

Право, пользование и объявления

1. Проверьте предмет покупки

Сопоставьте документы, план и помещение; уточните, какое право продаётся.

Готово: Собственность не подменена доступом к общей зоне.

Не делайте так: Считать номер на двери доказательством отдельного объекта.

2. Пройдите путь арендатора

Проверьте согласованный доступ, размеры проходов, состояние и правила хранения.

Готово: Известны существенные ограничения пользования.

Не делайте так: Обещать хранение любых вещей без проверки правил.

3. Очистите предложения

Свяжите повторные объявления одного объекта; подпишите статус и источник цены.

Готово: Дубли удалены, исчезнувшие объявления не названы сделками.

Не делайте так: Приравнивать число карточек к числу помещений или арендаторов.

Какой факт ещё не подтверждён?

Деньги, налоги и продажа

4. Соберите денежную модель

Включите входные затраты, оплаченные месяцы и расходы на весь год.

Готово: Числитель, знаменатель и исключения записаны.

Не делайте так: Делить валовую аренду только на цену покупки.

5. Проверьте налоги и стресс

Определите применимый режим с учётом деятельности; уменьшите ставку и занятость в сценарии.

Готово: Неизвестные налоги не записаны нулём.

Не делайте так: Автоматически применять НПД к нежилой кладовой.

6. Посчитайте выход

Сопоставьте возможную цену продажи, расходы выхода и накопленный результат.

Готово: Видно, что останется при слабом спросе.

Не делайте так: Считать будущую перепродажу гарантированной.

Какой сценарий вы не готовы принять?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

10 карточек — 8 объектов

Все десять карточек и сообщения вымышлены. «Снято» означает только исчезновение объявления; сообщение о сдаче не подтверждено договором и платежами.

№	Объект	Цена в месяц	Статус
01	К1	5 000 ₽	Активно
02	К2	5 500 ₽	Активно
03	К3	7 500 ₽	Активно
04	К1	5 000 ₽	Дубль 01
05	К4	6 000 ₽	Активно
06	К5	6 500 ₽	Активно
07	К2	5 500 ₽	Дубль 02
08	К6	6 000 ₽	Снято; причина ?
09	К7	5 200 ₽	Снято; причина ?
10	К8	6 000 → 5 000 ₽	Сдано за 5 000 со слов

10 карточек - 2 дубля = 8 объектов. Из них 5 активных, 2 с неизвестной причиной снятия, 1 — со словами о сдаче. Подтверждённых договором и платежами сделок в примере нет.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Три кладовые уже сдали»	Два объявления сняты по неизвестной причине; по одному есть неподтверждённое сообщение.
«Рынок платит 7 500 ₽»	7 500 ₽ — цена одного активного объявления, не доказанный платёж.

Три сценария вместо обещания

Сценарий	Поступления	После расходов / доля капитала
Базовый	5 000 × 11 = 55 000 ₽	42 000 ₽ / 7,00%
Осторожный	4 500 × 9 = 40 500 ₽	27 500 ₽ / 4,58%
Стресс	4 000 × 6 = 24 000 ₽	11 000 ₽ / 1,83%

Шесть вопросов инвестора

1. Какое право приобретается и на какое помещение?
2. Может ли ваш арендатор получить согласованный доступ?
3. Сколько уникальных объектов осталось после удаления дублей?
4. Какие цены подтверждены, а какие только заявлены?
5. Какие расходы и налоги ещё не рассчитаны?
6. Что будет с общим результатом при продаже дешевле ожиданий?

Расшифровка модели

Начальный капитал: 560 000 + 20 000 + 20 000 = 600 000 ₽. Годовые расходы: 800 × 12 + 1 400 + 2 000 = 13 000 ₽. Налоги, своё время и финансирование исключены.

Учебный выход через год

База 42 000 ₽. Продажа 590 000 − расходы 25 000 + 42 000 − вложения 600 000 = +7 000 ₽. При продаже за 550 000 ₽ результат −33 000 ₽. Оба до исключённых расходов.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок инвестиции

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

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.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш реестр объявлений

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

ЖК: _____ Дата: _____

Объект / дата	Цена / источник	Статус / дубль	Чего не хватает

Главный пробел модели: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш расчёт и неизвестные расходы

Заполните вход, оплаченные месяцы, расходы за весь год, налоги и продажу. Предположение о цене подпишите. Результат до налогов не называйте чистой прибылью.

Статья / сценарий	Сумма / основание	Что не рассчитано	Действие / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Итог предварительного разбора

По кладовой [код] приобретается [право]. В выборке [число] уникальных объектов; подтверждение реальных платежей [есть / нет]. Вход [сумма], сценарий аренды [ставка × оплаченные месяцы], расходы [состав]. Пока не рассчитано [перечень]. При слабом сценарии [результат]. До решения уточняем [вопрос, исполнитель, дата].

Первое действие после чтения

Возьмите десять сопоставимых объявлений, удалите дубли и подпишите источник каждой цены. Только после этого выбирайте предположения для своей модели.

Кто уточнит: _____ Срок: _____

Следующая проверка: _____

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 →

Проверено 16.09.2026 по ЖК РФ, разъяснению ФНС от 02.09.2026 и материалам МЧС. Цены, расходы и выборка учебные, а не сведения о реальном ЖК.

ЖК РФ, статья 36: общее имущество дома

ФНС, 02.09.2026: НПД и аренда нежилой недвижимости

МЧС: изменения правил противопожарного режима