Машино-место: 18 проверок перед покупкой

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

Объект и пользование

- [ ] **Уточнить правовой статус.** Объект и доля различены. Если нет: изучите документы.
- [ ] **Сверить место с планом.** Номер и границы сопоставлены. Если нет: уточните расхождение.
- [ ] **Проверить ограничения.** Они прочитаны по документам. Если нет: не ограничивайтесь объявлением.
- [ ] **Проверить въезд.** Подходящая машина проезжает. Если нет: организуйте проверку.
- [ ] **Проверить двери.** Пользование удобно в нужных условиях. Если нет: проверьте колонну и соседние места.
- [ ] **Проверить доступ арендатора.** Правила и пропуск понятны. Если нет: запросите порядок.

Спрос и расходы

- [ ] **Собрать аналоги.** Тип и маршрут сопоставимы. Если нет: не смешивайте разные паркинги.
- [ ] **Убрать дубли.** Один объект посчитан один раз. Если нет: сверьте фотографии и описание.
- [ ] **Различить цену и сделку.** Статус источника записан. Если нет: не считайте снятие объявления арендой.
- [ ] **Собрать полный капитал.** Цена и дополнительные затраты учтены. Если нет: заполните пропуски.
- [ ] **Проверить комиссию.** Есть процент и база расчёта. Если нет: прочитайте договор.
- [ ] **Проверить годовое обслуживание.** Учтены месяцы без арендатора. Если нет: запросите тарифы.

Результат и решение

- [ ] **Назначить резерв.** Понятны сумма и назначение. Если нет: не считайте его дважды.
- [ ] **Уточнить налоги.** Режим подходит объекту и владельцу. Если нет: не применяйте нпд к этой аренде.
- [ ] **Посчитать слабый вариант.** Ставка и занятость изменены. Если нет: не ограничивайтесь лучшим сценарием.
- [ ] **Отделить депозит.** Возвратная сумма вне выручки. Если нет: исправьте модель.
- [ ] **Проверить выход.** Срок и затраты продажи учтены отдельно. Если нет: не обещайте рост цены.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Есть вопрос, ответственный и срок. Если нет: не оставляйте только процент.

Запишите факты и следующий шаг

Записывайте источник рядом с цифрой. Предположение о спросе помечайте отдельно. Сравнивайте один период и одинаковый состав расходов.

Район / дата проверки: _____

Место	Ставка / месяцы	Расходы / налоги	Что уточнить
А			
Б			
В			

Номер на полу выдают за отдельный объект. Сверьте документы.

Арендатору не подтверждают доступ. Уточните правила.

Налог посчитан как НПД для квартиры. Перепроверьте режим.

Обслуживание исчезает в месяцы простоя. Исправьте расходы.

Депозит увеличивает доходность. Уберите возвратную сумму из выручки.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: инвестор понимает следующий шаг?

В диагностической карте своей работы проверьте, как объясняете расчёт и ведёте обращение к предметному решению. Карта не оценивает доходность покупки.

Проверить работу с инвесторами →

Спрос, доступ и полный расчёт по конкретному месту. Подготовлено 2026-09-17.