Машино-место: карта спроса и модель владения

Проверьте доступ, отделите предположения о спросе и посчитайте деньги после комиссии, обслуживания и простоя.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три места, заполненный расчёт, слабый сценарий, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

Все объекты, ставки и затраты в примере вымышлены. Результаты до налогов на доход и имущество, финансирования и стоимости вашего времени. Это учебный инструмент, не рыночная оценка и не персональная инвестиционная рекомендация.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Миллион за место — ещё не весь капитал

Нужно сравнить обычное место, вариант у колонны и механизированную платформу, не выбирая только по цене.

Параметр	Учебный вариант А	Ваше место
Цена покупки	1 200 000 ₽	
Расходы покупки	20 000 ₽	
Подготовка доступа	10 000 ₽	
Общий капитал	1 230 000 ₽	
Предположение об аренде	9000 ₽ × 11 месяцев	
Исключено из результата	Налоги, финансирование, время	

Что собрать для модели

- Сведения ЕГРН, основание права, план и ограничения.
- Правила въезда, пропусков, доступа арендаторов и оборудования.
- Сопоставимые предложения без дублей; отдельно факты аренды.
- Начисления, тарифы, комиссия и возможные дополнительные сборы.
- Расходы покупки, налоги владельца, сценарии простоя и продажи.

Права, маршрут и спрос

1. Определите объект

Сверьте отдельное машино-место, долю или право пользования с документами.

Готово: Понятно, что приобретается и на каком основании.

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

2. Пройдите путь водителя

Проверьте пропуск, повороты, открывание дверей и путь до дома.

Готово: Понятен подходящий автомобиль и пользователь.

Не делайте так: Обещать доступ любому арендатору без правил паркинга.

3. Проверьте локальный спрос

Соберите сопоставимые варианты, исключите дубли, различите объявления и сделки.

Готово: У каждой ставки есть источник и уровень подтверждения.

Не делайте так: Считать удалённое объявление доказанной арендой.

Какие ограничения ещё не проверены?

Год денег и слабый сценарий

4. Посчитайте полный год

Сложите капитал, арендные поступления и все строки расходов.

Готово: Комиссия имеет понятную базу; постоянные платежи учтены за год.

Не делайте так: Убирать обслуживание в месяцы простоя.

5. Проверьте слабый сценарий

Измените ставку и оплаченные месяцы; отдельно оцените дополнительные расходы.

Готово: Виден разрыв с исходным предположением.

Не делайте так: Прибавлять возвратный депозит к доходу.

6. Закройте вопросы до решения

Уточните налоги, ограничения, источник средств и сценарий выхода.

Готово: Указаны документы, ответственные и следующий шаг.

Не делайте так: Принимать процент до налогов за окончательную доходность.

Каких расходов пока нет в модели?

Три места: цена и ограничения

Все три места вымышлены. Дополнительные затраты каждого: 20 тыс. ₽ на покупку и 10 тыс. ₽ на подготовку доступа. Это не тарифы рынка.

Вариант	Полный капитал	Проверка использования
А · обычное	1,2 млн + 30 тыс. = 1,23 млн ₽	В модели въезд и двери проверены на выбранной машине
Б · у колонны	1,05 млн + 30 тыс. = 1,08 млн ₽	Открывание дверей ещё проверить
В · платформа	900 тыс. + 30 тыс. = 930 тыс. ₽	Сверить габариты, массу и обслуживание

Низкая цена В не означает лучший результат. Ограничения определяют аудиторию, а тарифы и простой меняют деньги. Незакрытые вопросы по Б и В не исчезают после расчёта.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Во дворе не припарковаться»	Уточним готовность платить, доступ, автомобиль и ближайшие альтернативы.
«Место сдаётся за 9 тысяч»	9 тысяч — предположение модели; нужен источник подтверждённой ставки.

Что остаётся после выбранных расходов

Условная модель	Поступления − затраты	Остаток / капитал
А · 9000 × 11	99 000 - 9900 - 18 000 - 6000	65 100 ₽ / 5,29%
Б · 8000 × 10	80 000 - 8000 - 18 000 - 6000	48 000 ₽ / 4,44%
В · 8500 × 9	76 500 - 7650 - 30 000 - 10 000	28 850 ₽ / 3,10%
А · слабый: 7000 × 9	63 000 - 6300 - 18 000 - 6000	32 700 ₽ / 2,66%

Шесть вопросов к конкретному месту

1. Какой объект и какие права приобретаем?
2. Кто сможет въезжать и какой автомобиль подходит?
3. Чем подтверждается ставка, а не только цена объявления?
4. Какие платежи продолжаются при простое?
5. Какие налоги и расходы ещё не учтены?
6. Как изменится результат при меньшей ставке и занятости?

Как читать расчёт

Вычитаются комиссия 10% поступлений, обслуживание за 12 месяцев и резерв. Резерв не равен уже понесённым затратам. Налоги, финансирование и стоимость времени НЕ учтены.

Отдельно про деньги

Для А и Б обслуживание 1500 ₽/мес., резерв 6000 ₽/год; для В — 2500 ₽/мес. и 10 000 ₽/год. Возвратный платёж арендатора не является выручкой.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок машино-места

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

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.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Сравните свои три варианта

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

Паркинги / дата: _____

Проверка	Место А	Место Б	Место В
Право / ограничения			
Въезд и двери			
Доступ арендатора			
Ставка / источник			
Полный капитал			
Годовые расходы			
Занятость / сценарий			
Неучтённые налоги			

Предварительный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить данные до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Какие вопросы мешают решению

Неизвестное оставьте вопросом. Для механизированного места добавьте обслуживание и действия при остановке; для доли — порядок пользования и сделки.

Вопрос	Чем подтвердить	Кто / срок	Решение
Границы / статус			
Доступ арендатора			
Автомобиль подходит			
Расходы оборудования			
Налоги / статус			

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Итог сравнения без обещания дохода

По месту [код] приобретается [объект / право]. Доступ и ограничения: [факты]. Капитал [сумма], предполагаемые поступления [сумма за период], расходы [перечень]. До пока неучтённых [налоги / финансирование / время] остаётся [сумма]. В слабом сценарии [сумма]. До решения уточняем [вопрос] у [кто] к [срок].

Первое действие после чтения

Возьмите один вариант, пройдите путь арендатора и запросите действующие начисления. Замените учебную ставку данными с источником; неизвестные строки не приравнивайте к нулю.

Проверит: _____ Срок: _____

Следующий шаг: _____

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 →

Проверено 17.09.2026 по статье 130 ГК РФ, разъяснению Минстроя о машино-местах и ФНС о НПД. Все финансовые сценарии и объекты вымышлены.

ГК РФ, статья 130: самостоятельное машино-место

Минстрой, письмо № 24854-ОГ/08: понятие и границы

ФНС, 02.09.2026: аренда машино-мест и НПД