Тест устойчивости квартиры: пороги, сценарии и календарь денег

Найдите пороги ставки, простоя и ремонта, затем проверьте совместные сценарии и доступные деньги.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Что проверяем и чего модель не обещает

Самостоятельная учебная тетрадь для разговора риелтора с инвестором. Все суммы вымышлены. Цель: найти условия нарушения выбранного порога и проверить доступность денег. Это не рекомендация приобрести объект.

Параметр	Исходное условие
Горизонт	12 месяцев
Критерий упражнения	Остаток не ниже 300 000 ₽
Ставка / оплаченные месяцы	55 000 ₽ / 11
Постоянные расходы	84 000 ₽ в год, 7 000 ₽ ежемесячно
Сопровождение	5% фактических квартирных поступлений
Отдельный ремонт	60 000 ₽

За границами
Налоги, финансирование, изменение стоимости и другие неуказанные расходы. Показатель не называется чистой доходностью.

Формула и три совместных сценария

Остаток = месяцы × ставка × 0,95 − постоянные расходы − ремонт. Статьи расходов в упражнении не пересекаются.

Сценарий	Месяцы / ставка	Ремонт	Остаток
Базовый	11 / 55 000	60 000	430 750
Умеренный	10 / 50 000	90 000	301 000
Напряжённый	9 / 48 000	150 000	176 400

Постоянные расходы 84 000 и условные 5% одинаковы в трёх столбцах. В умеренном случае запас над порогом всего 1 000 ₽. В напряжённом не хватает 123 600 ₽.

Связь факторов
Ремонт может одновременно повысить расход и отложить заселение. Не задавайте сценариям вероятности без основания и не считайте потерянную аренду дважды.

Порог оплаченных месяцев

Шаг	Расчёт
Нужно покрыть	300 000 + 84 000 + 60 000 = 444 000
От месяца после сопровождения	55 000 × 0,95 = 52 250
Дробный порог	444 000 / 52 250 ≈ 8,50 месяца
Полные месяцы	Минимум 9
Проверка 9 месяцев	326 250 ₽
Проверка 8 месяцев	274 000 ₽

Ограничение
Предел верен только при неизменных ставке 55 тысяч, ремонте 60 тысяч и остальных исходных условиях.

Мой порог	Постоянные / ремонт	Ставка / доля	Нужно месяцев

Порог ставки и предел ремонта

Изменяем один фактор	Формула	Ответ
Ставка при 11 месяцах	444 000 / (11 × 0,95)	≈42 488,04 ₽
Ставка целыми рублями	Округлить вверх	42 489 ₽
Ремонт при 11 × 55 000	11 × 55 000 × 0,95 - 84 000 - 300 000	190 750 ₽

Нельзя совместить пределы
Минимальная ставка и максимальный ремонт по отдельности используют запас модели. Их сочетание не сохраняет исходный порог.

Фактор	Что фиксируем	Формула	Полученный порог

Порог ставки не доказывает, что рынок согласится на такую аренду. Предел ремонта не подтверждает смету.

Деньги в первые три месяца

Отдельный календарный сценарий: доступный резерв 200 000 ₽, ремонт 150 000 в первом месяце, два месяца без поступлений, с третьего ставка 55 000. Это не годовая база с ремонтом 60 000.

Месяц	Начало	Поступления	Учтённые выплаты	Конец
1	200 000	0	150 000 + 7 000	43 000
2	43 000	0	7 000	36 000
3	36 000	55 000	2 750 + 7 000	81 250

Внутри месяца
Месячный итог не исключает кассового разрыва до поступления денег. Для значимых платежей отдельно укажите точные даты.

Дата платежа	Сумма	Доступный источник	Что проверить

Цена выхода не равна полному результату

Отдельная иллюстрация: первоначальная база покупки и подготовки 9 000 000 ₽. Условные расходы выхода 2% цены продажи. Другие расходы здесь не рассчитаны.

Цена выхода	Расходы 2%	Остаётся	Разница с 9 млн
9 100 000	182 000	8 918 000	-82 000
8 500 000	170 000	8 330 000	-670 000

Не общий итог
Таблица не включает аренду, налоги, сроки потоков и дисконтирование. Она не определяет общую доходность и не гарантирует продажу к нужной дате.

Дата, когда нужны деньги	Сценарий задержки	Источник покрытия

Мой тест устойчивости

Параметр	Основание / статус	База	Совместный стресс

Порог результата	Что не включено	Когда пересчитать

Проверяемая формула: _____.

Неизвестное не равно нулю
Если расход неизвестен, обозначьте пробел и назначьте получение данных. Ноль допустим только как явно подписанное условие модели, не как замена отсутствующего счёта.

Карта рисков: сигнал и действие

Риск	Ранний сигнал	Следующая проверка
Ставка ниже модели	Сопоставимые условия расходятся с расчётом	Уточнить выборку и пересчитать
Дольше нет оплаты	Срок заселения переносится	Обновить календарь и месяцы
Дорогой ремонт	Осмотр выявил дополнительные работы	Получить состав и смету
Недоступный резерв	Деньги нужны, но источник ещё не доступен	Проверить даты и условия
Задержка выхода	Нет подтверждённого покупателя к сроку	Обсудить последствия задержки

Мой риск	Источник / сигнал	Ответственный / срок

Запись действия не означает, что риск устранён. После проверки обновите исходные параметры и согласуйте дальнейший шаг.

Промпт и ответ клиенту

Промпт
По заданной формуле рассчитай остаток, пороги каждого фактора отдельно и совместные сценарии. Не придумывай вероятности. Не считай простой дважды. Отдели календарь денег и выход из инвестиции. Явно перечисли пропущенные расходы. Не называй расчёт гарантией или рекомендацией покупать.

Контрольное число	Верный ответ
Умеренный год	301 000 ₽
Резерв после второго месяца	36 000 ₽
После выхода по 9,1 млн и 2%	8 918 000 ₽

Клиенту
При исходных допущениях запас над выбранным порогом есть. В совместном умеренном сценарии остаётся только тысяча рублей. Давайте уточним ремонт и условия аренды, затем отдельно проверим доступные деньги по датам.

Авторские формы Нейросистемы риелтора. Общий принцип чувствительности проверен по Green Book 2026; численные условия и критерий созданы для упражнения.

Источники и проверка

HM Treasury: Green Book 2026, чувствительность и пороговые значения