Расчёт под нагрузкой: матрица Ч451

Матрица ставки и загрузки, граница цели и формулы для разговора с покупателем без обещаний доходности.



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.

1. Паспорт проверки Ч451

Элемент	Учебное условие
Показатель	Годовой операционный результат модели
Формула	Площадь ×ставка ×12 ×загрузка −расходы
Цель клиента	Не менее 3 000 000 ₽
Изменяемые параметры	Ставка и оплачиваемая загрузка
Сохраняемое условие	Текущие расходы 1 200 000 ₽ в год
Не охвачено	Покупка, финансирование, капвложения, выход

Это проверка одного уровня модели, не полный инвестиционный анализ и не вероятность дохода. Цель условная, не норматив. Все ставки и суммы приведены к сопоставимой денежной основе; реальные налоговые особенности требуют проверки.

Мой показатель / период	Цель	Что не включено

2. База и запас до цели

Параметр Ч451	Значение
Сдаваемая площадь	200 м²
Месячная ставка	2000 ₽/м²
Оплачиваемая загрузка	90%
Годовые текущие расходы	1 200 000 ₽
Результат	3 120 000 ₽
Разница с целью	120 000 ₽

200 ×2000 ×12 ×0,90 −1 200 000 =3 120 000 ₽. Дополнительные потери платежей и доходы не заданы. Загрузка не является снимком свободных площадей на дату; это входное допущение годовой модели.

Проверка источников
Для своих значений запишите источник и дату. Если различаются договоры, периоды и ставки, сначала соберите подробную модель.

Мой параметр	Значение / источник	Статус

3. Одно изменение за один расчёт

Изменение от базы	Новое значение	Результат, ₽
Ставка меньше на 10%	1800 ₽, загрузка 90%	2 688 000
Загрузка меньше на 10 п.п.	80%, ставка 2000 ₽	2 640 000
Загрузка меньше на 10% относительно	81%, ставка 2000 ₽	2 688 000

90% ×0,90 =81%, а 90% -10 процентных пунктов =80%. Сравнение разных масштабов не доказывает, что один фактор всегда сильнее другого. Диапазоны должны иметь объяснение.

Наше изменение	Процент или п.п.?	Результат

Граница вывода
Чувствительность показывает влияние заданного изменения, не вероятность его наступления.

4. Матрица ставки и загрузки

Ставка, ₽/м²	80%	90%	100%
1800	2 256 000	2 688 000	3 120 000
2000	2 640 000	3 120 000	3 600 000
2200	3 024 000	3 552 000	4 080 000

Во всех ячейках текущие расходы 1 200 000 ₽ и площадь 200 м². Все результаты в рублях за год. Базовая ячейка 2000 /90% должна совпасть с 3 120 000 ₽.

Не оценка объекта цветом
Отмечайте только выполнение цели 3 млн. Например,2200 /80% даёт запас 24 000 ₽ к цели, но сама достижимость ставки ещё требует подтверждения.

Моя пара параметров	Результат	Цель выполняется?

5. Как собрать обычную сетку в Excel

Ячейки	Содержание
B2, B3, B4	200;2000;90%
B5, B6	1200000;3000000
B8	=$B$2*$B$3*12*$B$4-$B$5
E2, F2, G2	80%;90%;100%
D3, D4, D5	1800;2000;2200
E3, затем копировать до G5	=$B$2*$D3*12*E$2-$B$5

Проценты и суммы вводите числами. Знак$ сохраняет нужный столбец или строку при копировании. Здесь используется обычная сетка формул. Специальная команда Excel «Таблица данных» не требуется.

Контроль
B8 и F4 должны дать 3 120 000. E3 должна дать 2 256 000. Если нет, проверьте адреса, тип значений и пересчёт.

Моя проверяемая ячейка	Ожидается	Получено

6. Граница выбранной цели

При остальных равных	Расчёт / результат
Требуемая загрузка при ставке 2000	(3 000 000 +1 200 000) /(200 ×2000 ×12) =87,5%
Запас по загрузке	90% -87,5% =2,5 п.п.
Требуемая ставка при загрузке 90%	4 200 000 /(200 ×12 ×0,90) ≈1944,44 ₽/м²
При целой ставке без снижения ниже порога	Округление вверх:1945 ₽/м²

В Excel границы: =(B6+B5)/(B2*B3*12) и =(B6+B5)/(B2*12*B4). Это порог цели, не универсальная безубыточность. Результат загрузки выше 100% нельзя просто заменить на 100%.

Мой критерий	Граница / формула	Предел применимости

7. Совместный сценарий считают заново

Ч451	Сумма, ₽
База 2000 /90%	3 120 000
Совместно 1800 /80%	2 256 000
Реальное снижение в модели	864 000
Сумма отдельных эффектов	432 000 +480 000 =912 000
Почему не совпало	В формуле ставка умножается на загрузку

При одновременном изменении нельзя просто складывать отдельные потери. Кроме того, могут измениться расходы и сроки. Покажите связанные предположения отдельным сценарием, а не скрывайте их за постоянным числом.

Событие	Какие параметры меняются	Что подтвердить

8. Из таблицы в разговор

Реплика риелтора
База даёт 3,12 млн при цели 3 млн. При ставке 2000 граница цели по загрузке 87,5%. Проверим оплаченные периоды, договорные ставки и состав расходов, затем пересчитаем связанные изменения.

Запрос данных	Почему важен
История оплаченных периодов	Поддерживает предположение загрузки
Договоры и условия ставок	Объясняет исходный доход
Состав текущих расходов	Проверяет постоянное допущение
Планы ремонта / изменения сроков	Нужны для расширенного сценария

Неподтверждённый параметр	Ответственный	Следующий шаг

Применение
Диагностика Нейросистемы помогает наладить обсуждение и подтверждение вопросов клиента. Инвестиционную привлекательность объекта она не определяет.

Источники и проверка

HM Treasury: The Green Book2026, sensitivity analysis

Microsoft: результаты с помощью таблицы данных