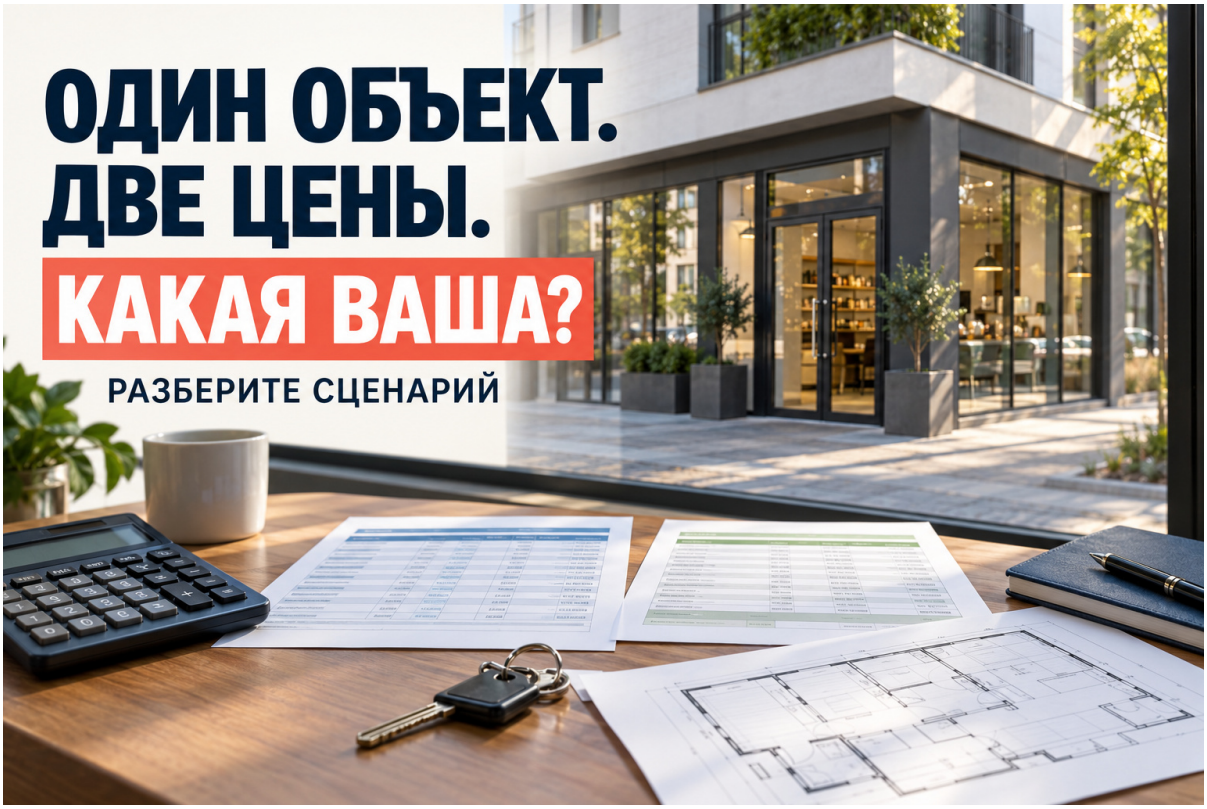
Цена под ваш сценарий: доход, риск и предельное предложение

Отделить рыночные ориентиры от выгоды конкретного владельца и проверить зависимость предела цены от исходных данных.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два учебных расчёта, карта предпосылок, вопросы оценщику и рабочие листы.

Учебная модель и бриф. Не официальный отчёт об оценке, прогноз рынка или индивидуальная инвестиционная рекомендация. Все суммы и 12%условны. Реальные налоги, вложения, риски и ставка требуют самостоятельного обоснования.

С чего начать

Рыночные предложения выглядят приемлемо, но клиенту нужно понять, соответствует ли покупка его целям и расходам.

Число	О чём говорит	Чем не является
Предложение	Запрос продавца	Подтверждённая цена сделки
Рыночная стоимость	Рыночные предпосылки	Личная выгода одного владельца
Инвестиционная стоимость	Цели и обстоятельства конкретного лица	Гарантированная цена продажи
Предел в нашем примере	Результат учебных предпосылок	Готовый отчёт оценщика

Подготовьте исходные данные

• Объект, права, цель, дата анализа и горизонт владения.

• Сценарий использования и условия его осуществимости.

• Поступления и расходы по периодам с источниками.

• Разовые затраты, предпосылки выхода и выбранная база потока.

• Обоснование ставки, налогообложения, инфляции и ограничений модели.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите вопрос

Разделите цену предложения, вид стоимости и критерий клиента.

Готово: Понятна цель анализа.

Не делайте так: Личный предел не объявляют универсальной рыночной ценой.

2. Опишите сценарий

Запишите использование, горизонт, выход и условия реализации.

Готово: Неизвестные названы отдельно.

Не делайте так: Доходная фантазия не становится осуществимым планом.

3. Соберите потоки

Распределите поступления и затраты по времени, выберите базу.

Готово: Нет повторного учёта платежей.

Не делайте так: Не смешивать поток объекта и собственных средств.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Приведите к дате

Используйте согласованную ставку и момент поступления.

Готово: Формула и округление воспроизводимы.

Не делайте так: 12%примера не переносить как норму рынка.

5. Проверьте чувствительность

Измените раскрытые предпосылки и сравните результаты.

Готово: Видно, от каких условий зависит вывод.

Не делайте так: Сценарий не означает вероятность.

6. Передайте на решение

Соберите источники, вопросы оценщику и границы вывода.

Готово: Клиент понимает следующий шаг.

Не делайте так: Предварительную таблицу не называть официальным отчётом.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель без кредита:3 года, потоки в конце года. Налоги и вложения сверх перечисленных не моделируются. Для реального объекта их нужно проверить и учесть.

Параметр / результат	Вариант А	Вариант Б
Годовой поток	900000 руб.	750000 руб.
Чистое поступление выхода	8000000 руб.	7200000 руб.
Разовые затраты кроме цены	600000 руб.	800000 руб.
Условная ставка / срок	12% /3 года	12% /3 года
Текущая сумма поступлений	7855890 руб.	6926191 руб.
Предварительный предел цены	7255890 руб.	6126191 руб.

Предельная цена в модели — приведённые поступления минус разовые затраты. Разница вариантов 1129699 рублей вызвана изменением предпосылок, а не новым состоянием рынка.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Помещение точно стоит 7,256 млн	При учебных предпосылках предел цены около 7,256 млн.
Через три года продадите за 8 млн	8 млн — условное чистое поступление выхода, которое в реальной задаче надо обосновать.
Возьмём ставку поменьше, чтобы сходилось	Проверим основания ставки и чувствительность, не подгоняя результат.

Выберите действие по ситуации

Пробел	Что уточнить	Влияние
Неясный вид стоимости	Цель и использование результата	Нельзя смешивать выводы
Доход без расходов	Полный состав потока	Предел может быть завышен
Необоснованный выход	Данные, затраты и состояние	Сильная зависимость результата
Кредит учтён непоследовательно	База потока и ставка	Некорректное сравнение
Специфическая выгода	Доступность владельцу и затраты	Не универсальная рыночная надбавка

Уточните перед решением

1. Для кого и для какой цели строится расчёт?
2. Какие платежи включены, исключены или учтены дважды?
3. Что подтверждает сумму и время выхода?
4. Какая предпосылка сильнее всего меняет решение?

18 проверок результата

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

Цель и данные

- [ ] **Определить объект.** Права и границы. Не другая версия объекта.
- [ ] **Назвать дату.** Актуальность исходных. Не смесь разных периодов.
- [ ] **Выбрать вид стоимости.** Цель результата. Не цена объявления как оценка.
- [ ] **Записать владельца и задачу.** Конкретный сценарий. Не абстрактная доходность.
- [ ] **Проверить осуществимость.** Условия и разрешённость. Не неподтверждённое преобразование.
- [ ] **Сохранить источники.** Данные, дата, ограничения. Не числа без происхождения.

Модель

- [ ] **Выбрать базу потока.** Объект или собственный капитал. Не смешение моделей.
- [ ] **Разнести периоды.** Даты поступлений. Не всё в начале года.
- [ ] **Учесть расходы.** Текущие и разовые. Не двойной вычет.
- [ ] **Раскрыть исключённое.** Налоги, вложения, прочее. Не скрытая неполнота.
- [ ] **Обосновать ставку.** Соответствие потоку. Не 12%по примеру.
- [ ] **Проверить выход.** Чистое поступление и расходы. Не цена продажи плюс дальнейшее владение.

Вывод

- [ ] **Проверить арифметику.** Формула и округление. Не красивое число без расчёта.
- [ ] **Изменить предпосылки.** Явные варианты. Не прогноз вероятности.
- [ ] **Отделить выгоду владельца.** Синергия и затраты. Не повторно учтённый доход.
- [ ] **Назвать предел.** Условный результат модели. Не универсальная рыночная цена.
- [ ] **Подготовить задание.** Оценщик и необходимые документы. Не таблица как официальный отчёт.
- [ ] **Зафиксировать решение.** Критерий и следующий шаг. Не гарантия прибыли.

Заполните свой рабочий лист

Уточните базу потока, валюту, инфляцию, налоги и финансирование. Ставка должна быть согласована с этими предпосылками.

Код задачи: _____ Дата: _____

Поток / период / сумма	Источник / дата / включённые расходы	Неизвестное / проверка / влияние

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не присваивайте вероятности сценариям без данных. Отдельно сохраняйте индивидуальные условия владельца.

Предпосылка / вариант	Основание / изменение результата	Что подтвердить / адресат / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Будущая цена объявлена гарантией. Раскрыть предпосылку и источник.

Есть доход, но нет расходов. Восстановить модель.

Ставку подобрали под нужный ответ. Проверить обоснование.

Синергия учтена дважды. Разделить дополнительные выгоды.

Таблица названа отчётом оценщика. Исправить статус результата.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала определим вашу задачу и проверяемые денежные потоки. Затем покажем, как меняется предел цены при других расходах и условиях выхода. Этот расчёт объясняет решение клиента, но не подменяет рыночную оценку или официальный отчёт.

Первое действие после чтения

Запишите один сценарий клиента и три предпосылки, которые пока не подтверждены. Сначала найдите их источники, затем обсуждайте итоговое число.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли инвестор логику вашей подборки?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные расчёты, обращения и сопровождение клиента после отправки объектов.

Проверить работу с инвестором →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ФСОЦ, пункт 16: инвестиционная стоимость и обстоятельства владельца

Проверяемая арифметика примера

Все потоки — в конце года, ставка 12%учебная. Суммы округлены до рубля.

Строка	Вариант А
Год 1	900000/1,12=803571
Год 2	900000/1,12²=717474
Год 3 и выход	8900000/1,12³=6334844
Сумма без промежуточного округления	7855890
Минус затраты входа	7855890-600000=7255890

Вариант Б:750000/1,12+750000/1,12²+7950000/1,12³≈6926191 рубль. После 800000 рублей затрат предел≈6126191 рубль.

Это демонстрация дисконтирования и зависимости от предпосылок. Ставка и потоки не являются актуальными рыночными ориентирами. Цена объекта в начальном платеже здесь искомая, а не повторно вычитаемый расход.

Бриф для оценщика

Согласуйте предмет работы до заказа.

Поле	Что передать
Цель	Зачем нужен результат и как будет использован
Объект	Права, документы, состояние
Дата	На какой момент нужен анализ
Владелец и сценарий	Предполагаемое использование и индивидуальные условия
Данные и ограничения	Потоки, документы, неизвестные и требования к результату

ФСОIIсвязывает инвестиционную стоимость с целями и обстоятельствами конкретного владельца; выгода не предполагает обязательной сделки. В примере раскрыта только упрощённая учебная модель.

Официальный вид результата, предпосылки и объём работ уточняют с оценщиком. Наличие таблицы не подтверждает квалификацию агента для самостоятельного выпуска отчёта об оценке.