Г571: деньги к дате, обратный план выхода

Постройте обратный календарь выхода, проверьте задержку и доступную сумму к цели по учебной карте Г571.



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 горизонта Г571

Поле	Учебное условие
Дата потребности	Через 18 месяцев от начала плана
Нужная сумма	4 миллиона рублей
Нужный результат	Деньги доступны для цели
Перенос	Нежелателен, требует отдельного решения
Что не подходит как финиш	Размещение объявления или найденный покупатель

Здесь планируем срок владения объектом, не оформляем инвестиционный профиль ценных бумаг. Дата договора и доступность денег могут различаться. Запишите последствия задержки и допустимое отклонение.

Моя цель / дата	Сумма и доступность	Можно ли перенести

2. Обратный календарь

Последовательный этап	Месяцев в Г571
Подготовка	1
Поиск покупателя	2
Оформление и доступ к расчётам	1
Выбранный запас времени	2
Всего до целевой даты	6

18 минус 6 =12. Подготовка начинается к отметке 12; базовый путь без резерва занимает 4 месяца, завершение на отметке 16. Два месяца остаются запасом. Длительности вымышлены, не являются сроками рынка или регистрации.

Мой этап	Подтверждение длительности	Зависимость от предыдущего

3. Три варианта выхода

Поиск покупателя	Путь без запаса	Финиш при старте 12
2 месяца	1 +2 +1 =4	Отметка 16, запас 2
4 месяца	1 +4 +1 =6	Отметка 18, запас 0
6 месяцев	1 +6 +1 =8	Отметка 20, задержка 2

Это чувствительность к одному допущению, не распределение вероятностей. Остальные этапы тоже могут задержаться. Не обосновывайте срок найденным объявлением: дата снятия не доказывает дату продажи и доступность денег.

Моя задержка	Что меняет в календаре	Чем покрывается риск

4. Источники суммы к цели

Источник Г571	Сумма	Степень определённости
Вне объекта	1,2 млн	По условию доступны к цели
Сохранённый чистый поток аренды	0,3 млн	Ожидается, не гарантирован
От выхода при наличии аренды	2,5 млн	Нужно получить после удержаний
От выхода без аренды	2,8 млн	Более высокая потребность

4 -1,2 -0,3 =2,5. Без ожидаемой аренды:4 -1,2 =2,8. Семейный резерв не включён в 1,2 млн. Не учитывайте одну сумму одновременно как резерв и деньги на цель. Это потребность, не прогноз цены.

Мой источник	Доступен / ожидается	Чем подтверждён

5. Цена не равна свободному остатку

Из цены выхода нужно учесть	Что проверить
Связанные обязательства	Остаток и порядок погашения
Расходы выхода	Состав, момент оплаты, отсутствие дублей
Налоги	Индивидуальные условия и актуальный расчёт
Условия доступа к расчётам	Какие события нужны для получения
Нужный остаток	Хватает ли на цель после удержаний

Неподтверждённый расход не равен нулю. Налог и порядок расчётов проверяются отдельно. Риелтор помогает собрать сведения, а не обещает, что цена объявления целиком останется свободными деньгами.

Мой расход / обязательство	Сумма или вопрос	Когда и кем проверено

6. Дополнительные месяцы

Учебное допущение	Расчёт
Поиск вместо 2 длится 6 месяцев	Добавились 4 месяца
Сохраняющиеся расходы	50 тысяч рублей в месяц
Дополнительная потребность	4 ×50 =200 тысяч рублей

Назовите состав 50 тысяч и исключите двойной счёт. Это условная величина, не стоимость содержания любой квартиры. Проверьте, сохраняется ли аренда при продаже, и не заложены ли одновременно свободный доступ и гарантированная занятость объекта.

Мой дополнительный срок	Какие платежи сохраняются	Как обеспечены деньги

7. Когда пересматривать план

Событие	Что обновить
Изменилась личная цель	Дату, сумму, приоритет
Появилось обязательство	Свободный остаток и допустимую задержку
Задержался этап объекта	Путь до доступности денег
Новые сведения о продаже	Длительности, затраты, основания
Запас исчерпывается	Ранний выход, иной источник или пересмотр цели

Контрольная точка должна предшествовать началу выхода. В Г571 до отметки 12 проверяют готовность и допущения. Решение о личном финансовом плане и допустимом риске принимает клиент с нужными специалистами; агент не гарантирует результат.

Мой триггер	Что проверяем	Кто принимает решение

8. Карта решения для встречи

Вопрос	Что нужно показать
Успевает ли путь?	Обратный календарь и зависимости
Хватает ли денег?	Доступный остаток после обязательств
Что при задержке?	Сценарий и источник покрытия
Что не подтверждено?	Список данных до решения

Диагностика «Нейросистемы риелтора» помогает превратить разговор с инвестором в работу с исходными данными. Сначала цель, затем проверка объекта. Если сценарий держится только на росте цены и мгновенной продаже, оснований для уверенного вывода пока недостаточно.

Вывод / ограничение	Каких данных не хватает	Следующее действие

Источники и проверка

Финансовая культура Банка России: цель, сумма и срок финансового плана