Карта переходных расходов и сравнение двух вариантов аренды

Ведомость выплат, календарь пересекающихся работ и сравнение продолжения найма со сменой жильца на одинаковом условном сроке.



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. Сравнение вариантов, а не обещание дохода

Карта C80 предназначена для разговора риелтора с собственником о переходе между двумя вариантами сдачи. Она показывает, как новая ставка, неоплаченные дни и разовые выплаты меняют результат на одинаковом сроке.

Все условия вымышлены
Расчётный месяц 30 дней, горизонт 360 дней. Это не календарный год и не правило договора. Налоги, кредит, общие расходы содержания и стоимость денег во времени исключены. Итог не является чистой прибылью.

До расчёта	Что выяснить
Допустимые варианты	Договорённости сторон и возможность каждого пути
Суммы	Основание, плательщик, статус
Срок	Одинаковые начало и конец сравнения

Объект / код	Вопрос собственника	Дата расчёта

2. Паспорт исходных условий

Параметр	Вариант А	Вариант Б
Сценарий	Продолжение	Смена жильца
Ставка за расчётный месяц	58000	62000
Горизонт	360 дней	360 дней
Пауза без оплаты	0 дней	12 дней
Разовые переходные выплаты	0	36000
Платежи	Полностью и вовремя	Полностью и вовремя

Это допущения для арифметики, а не подтверждения реальных договоров. Если в А тоже возникают выплаты или пауза, их надо внести. Не переносите нули из учебной модели без основания.

Допущение	Чем подтверждается	Что неизвестно

3. Ведомость переходных выплат

Статья	Рубли	Плательщик	Что проверить
Уборка	6000	Владелец	Уточнить состав и дату
Локальные работы	12000	Владелец	Уточнить смету
Размещение	3000	Владелец	Проверить оплачиваемую услугу
Услуга поиска	15000	Владелец	Проверить соглашение и плательщика

Контроль суммы
6000 + 12000 + 3000 + 15000 = 36000 рублей. Все четыре строки в модели оплачивает владелец. Стоимости не являются рыночной сметой.

Общий для обоих вариантов расход отмечайте отдельно. Если работа выполняется и при продолжении найма, нельзя относить всю её стоимость только к смене. Возможные возмещения пока не уменьшайте без подтверждения основания.

Ваша выплата	Сумма / статус	Когда и кем оплачивается

4. Календарь без двойного счёта дней

Процесс	Дни включительно	Длительность
Подготовка	1 по 5	5
Поиск	3 по 12	10
Пересечение	3, 4, 5	3
Общий период	1 по 12	12

Сумма длительностей 5 + 10 = 15 не равна общей паузе, поскольку три дня входят в оба процесса. Учебный расчёт: 5 + 10 минус 3 = 12 разных дней.

Реальный срок требует основания
Проверьте готовность, доступ для показов и дату начала оплачиваемого периода. План поиска не является подтверждённым сроком заселения.

Работа / событие	Начало	Конец / зависимость

5. Два способа проверить вариант Б

Способ	Расчёт	Результат
Через оплаченные дни	62000 × 348 / 30	719200 поступлений
Затем разовые выплаты	719200 минус 36000	683200
Через полный горизонт	62000 × 360 / 30	744000 без паузы
Стоимость паузы	62000 × 12 / 30	24800
Второй итог	744000 минус 24800 минус 36000	683200

Используйте один способ. Если уже взяли 348 оплачиваемых дней, не вычитайте потерю 24800 повторно. Такое действие даёт ошибочные 658400 рублей.

Выбранный способ	Где учтена пауза	Контроль суммы

6. Сопоставление и более длинная пауза

Показатель	А	Б: 12 дней	Б: 30 дней
Расчётная ставка в месяц	58000	62000	62000
Дни без оплаты	0	12	30
Оплачиваемые дни	360	348	330
Поступления	696000	719200	682000
Переходные выплаты	0	36000	36000
После переходных выплат	696000	683200	646000
Разница с А	0	минус 12800	минус 50000

Арифметика показывает разницу только внутри заданных условий. Неизвестная рыночная ставка или срок поиска должны оставаться допущениями. Б с паузой 30 дней является отдельным сценарием, а не прогнозом.

Ваш сценарий	Что изменили	Основание изменения

7. Порог равенства результатов

Показатель	12 дней паузы	30 дней паузы
Нужно после переходных выплат	696000	696000
Нужно поступлений до выплат	732000	732000
Оплачиваемый период / 30	11,6	11
Порог ставки	≈ 63103,45	≈ 66545,45
Округление вверх до рубля	63104	66546

Формула модели: (результат А + переходные выплаты Б) / (оплачиваемые дни Б / 30). Этот порог не доказывает существование спроса по такой ставке и не является рекомендацией цены.

Какой параметр неизвестен	Источник проверки	Допустимый диапазон

8. Исключённые статьи и отдельные расчёты

Вне модели C80	Что делать в реальном расчёте
Налоги	Уточнить применимые правила и суммы
Кредит	Добавить относящиеся к горизонту платежи
Содержание и страхование	Проверить состав и различия вариантов
Обеспечительный платёж и возврат	Вести отдельно по основаниям
Задолженность и удержания	Не подменять предположением подтверждённый расчёт
Риск неполной оплаты	Разобрать отдельным сценарием

В исходной карте эти операции отсутствуют. Это не означает нулевую стоимость или отсутствие обязательств в реальной ситуации. После добавления отличающихся статей пересчитайте сравнение и порог.

Статья	Сумма / основание	Влияние на А и Б

9. Разговор с владельцем по фактам

Пример формулировки
При наших учебных условиях А даёт 696 тысяч, Б с двенадцатью днями паузы и выплатами 36 тысяч даёт 683,2 тысячи. Разница 12,8 тысячи. Ставку, срок и расходы ещё нужно подтвердить, затем добавить остальные статьи.

Вопрос	Что должно появиться
Откуда взята новая ставка?	Проверяемое основание по объекту
Почему пауза именно 12 дней?	Календарь и статус договорённостей
Кто оплачивает работы?	Согласованный состав выплат
Что может изменить вывод?	Срок, ставка, расходы и исключённые статьи

Вопрос собственника	Проверенный ответ	Что уточнить дальше

10. Самопроверка перед выводом

Задача	Ответ C80
Переходные выплаты?	36000
Поступления Б при 12 днях паузы?	719200
После переходных выплат?	683200
Разница с А?	Б меньше на 12800
Почему не вычитаем паузу ещё раз?	Она учтена в 348 оплачиваемых днях
Гарантирует ли порог новую ставку?	Нет
Можно назвать итог чистой прибылью?	Нет, часть статей исключена

Перед обсуждением сверяйте не только сумму, но и одинаковый горизонт, единицы, основания и состав исключений. Решение собственника учитывает договорённости и проверяемые обстоятельства, которых может не быть в упрощённой таблице.

Проверил	Дата	Следующее согласованное действие

Карта C80, календарь и расчётные сценарии разработаны Нейросистемой риелтора для обучения.

Источники и проверка

Банк России: расходы и риски дохода от недвижимости