Сколько стоит ждать: расчёт двух вариантов

Сравните реальные платежи и альтернативы, прежде чем спорить с собственником о скидке.



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.

Сначала определите, что сравниваете

Эта тетрадь нужна для разговора о дополнительном месяце продажи. На выходе будет реестр платежей, сравнение двух вариантов и список условий, при которых собственник пересмотрит решение.

Поле	Вариант А	Вариант Б
Решение	Принять конкретное предложение	Продолжить поиск установленный период
Дата расчётов	Подтверждена или отмечена допущением	Предполагаемая, без обещания
Следующее жильё	Где живёт собственник после передачи	Где живёт во время ожидания
Общая дата	Один день сравнения для обоих вариантов	Тот же день

Что эта модель не определяет
Она не оценивает рыночную стоимость, не предсказывает спрос и не назначает скидку. Личные ограничения запишите рядом с денежным результатом.

Реестр: от счёта к различию сценариев

Строка	Как проверить	Типичная ошибка
Содержание	Счёт, период и меняющаяся часть	Приписать весь год одному месяцу
Показы и размещение	Согласованный будущий бюджет	Повторно включить уже потраченные деньги
Следующее жильё	Условия и даты аренды	Посчитать только старую квартиру
Кредит	Состав платежа и остаток долга	Назвать весь платёж потерей
Хранение / переезд	Различия вариантов по условиям	Включить одинаковую сумму в один вариант

Платёж / период	Источник / дата	А	Б

Неизвестное не равно нулю
Если сумма или условие не подтверждены, оставьте вопрос. Для сценария можно задать допущение, но оно должно быть подписано.

Учебный расчёт без кредита и аренды

Все суммы вымышлены. Общий горизонт: ближайший месяц. А даёт 9 млн рублей; в Б предполагаем 9,08 млн. Различия только в указанных будущих платежах. Налоги и другие одинаковые расходы здесь не рассчитаны.

Строка	А, ₽	Б, ₽
Предполагаемая цена	9 000 000	9 080 000
Дополнительное содержание	0	12 000
Показы и продвижение	0	8 000
Цена минус указанные платежи	9 000 000	9 060 000

Разница Б с А: плюс 60 тысяч. Если цена Б останется 9 млн, разница станет минус 20 тысяч. При цене Б 8,95 млн она составит минус 70 тысяч.

Что доказано
Проверена арифметика условных входов. Будущая цена Б и срок продажи не доказаны. Итог не называется полной чистой выручкой.

Когда ранняя продажа тоже требует расходов

Изменим только одно условие предыдущего упражнения. При А нужна аренда следующего жилья за 35 тысяч на месяц. При Б в общем периоде аренды нет.

Показатель	А, ₽	Б, ₽
Цена	9 000 000	9 080 000
Дополнительные платежи	35 000	20 000
Результат ограниченной модели	8 965 000	9 060 000

Разница Б с А составляет 95 тысяч. При цене Б 9 млн она равна 15 тысячам. Нельзя использовать этот ответ для первого упражнения: у него другие условия.

Вопрос	Ответ
Цена равенства без аренды	9 020 000 ₽
Цена равенства с арендой при А	8 985 000 ₽
Является ли равенство рыночной оценкой?	Нет, оно относится только к модели

Формула
Цена равенства Б = цена А минус различающиеся расходы А плюс различающиеся расходы Б. Состав расходов и горизонт должны совпадать.

Кредит: две проверки вместо одной потери

Отдельное вымышленное упражнение. Платёж банку 80 тысяч: 50 тысяч процентов и 30 тысяч основного долга. Другие платежи 6 тысяч. Исходный основной долг 3 млн рублей. Не учитывать штрафы, начисления между датами и прочие условия в этом упражнении.

Что проверяем	Расчёт	Ответ
Нужно денег до продажи	80 000 + 6 000	86 000 ₽
Проценты и прочие затраты	50 000 + 6 000	56 000 ₽
Уменьшение основного долга	По условию упражнения	30 000 ₽
Новый основной долг	3 000 000 - 30 000	2 970 000 ₽

Полная модель денежных потоков учитывает весь платёж и новый остаток долга. Если вычесть 86 тысяч, но по-прежнему погасить в модели 3 млн основного долга, 30 тысяч будут учтены лишний раз.

Для реальной сделки
Сумму к погашению на конкретную дату подтверждает банк. Учебная таблица не заменяет справку и не рассчитывает полную сумму обязательств.

Проверьте решение на разных входах

Сценарий без аренды	Цена Б	Разница с А
Базовое предположение	9 080 000 ₽	Плюс 60 000 ₽
Цена не изменилась	9 000 000 ₽	Минус 20 000 ₽
Цена ниже	8 950 000 ₽	Минус 70 000 ₽

Здесь расходы Б во всех строках равны 20 тысячам, А равно 9 млн. Не назначайте вероятности этим сценариям без обоснования. При увеличении периода расходы нужно пересчитать, а не копировать.

Критичное неизвестное	Как уточнить	Кто / когда

Альтернативный доход
Считайте отдельно только при известных доступной сумме, сроке, условиях и расходах. Рекламная доходность без условий не является подтверждённой потерей собственника.

Мой лист сравнения и запрос нейросети

Показатель	А	Б	Источник / статус
Цена и дата			
Расходы старого жилья			
Расходы следующего жилья			
Кредит отдельно			
Другие различия			

Промпт для проверки
Сравни варианты на одну дату. Покажи различающиеся потоки. Отдельно сохрани основной долг, проценты и прочие платежи. Не придумывай цену, доходность или сроки. Найди повторный учёт и неизвестные. Для каждой суммы укажи исходную строку. Рассчитай цену равенства только при достаточных данных.

Контроль перед своими данными: 60 тысяч разницы без аренды, 95 тысяч при аренде 35 тысяч в А. Если ответы не совпали, сначала исправьте условия.

Провести встречу и зафиксировать выбор

Этап разговора	Реплика
Показать подтверждения	Эти платежи подтверждены, эти суммы пока предположены.
Объяснить зависимость	При таких входах ответ один, при других он меняется.
Учесть ограничения	Какая дата и какое условие для вас обязательны?
Назначить проверку	Что получаем до следующего решения и когда возвращаемся к нему?

Решение собственника	Условие пересмотра	Дата / ответственный

Чего избегать
Не утверждайте, что месяц ожидания всегда убыточен. Не подменяйте цену равенства советом о скидке. Не превращайте неизвестное в ноль ради красивого итога.

Авторская тетрадь Нейросистемы риелтора. Источник ниже использован только для различения основного долга и процентов. Остальные таблицы, формы и учебные суммы разработаны для этого комплекта.

Источники и проверка

CFPB: How does paying down a mortgage work?