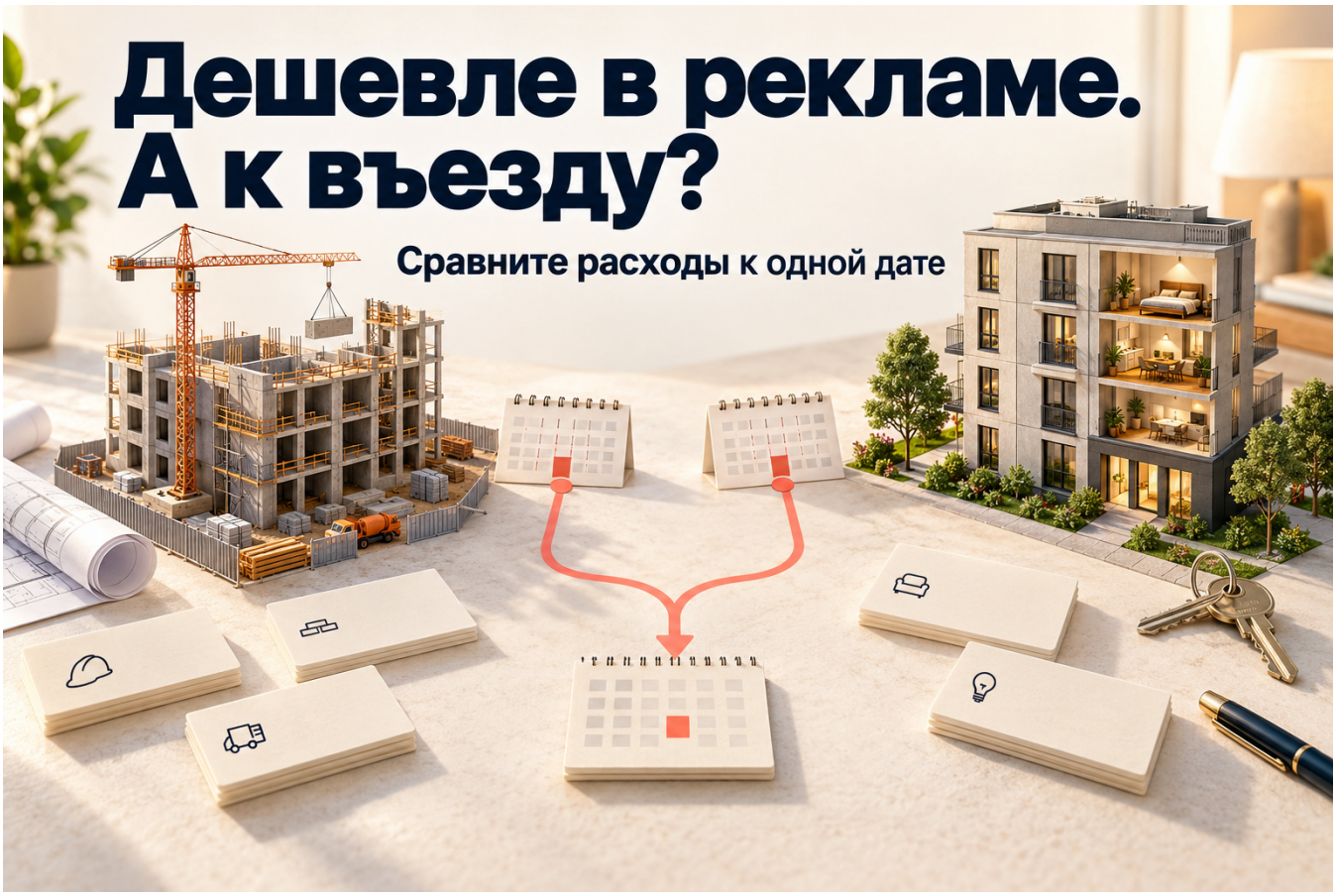
Новостройка и готовая квартира: бюджет к одной дате

Сравните две квартиры по одинаковым строкам и проверьте, что меняется при ожидании.



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.

Сравнить две покупки на одном горизонте

Все суммы и сроки учебные. Модель сравнивает перечисленные расходы за восемь месяцев при покупке за собственные деньги. Это не универсальная полная стоимость владения и не оценка будущей доходности.

Что согласовать	Почему нужно
Результат подготовки	Одинаковая бытовая пригодность для клиента
Общая дата	Расходы не считаются за разные периоды
Источник денег	В упражнении нет кредита
Состав строк	Цена, подготовка, оснащение, услуги, переезд, наём, содержание
Исключения	Индивидуальные расходы, налоги и альтернативная доходность вне модели

Обязательный срок
Если нужно жить в квартире к концу второго месяца, учебная Н не подходит по времени. Возможная экономия не снимает это условие.

Календарь готовности Н и Г

Событие	Н: новостройка	Г: готовая квартира
Начало сравнения	Общий старт	Тот же старт
Передача	После 6 месяцев ожидания	Начало 1-го месяца
Подготовка	Месяцы 7 и 8	Месяц 1
Временный наём	8 месяцев	1 месяц
Начало проживания	После 8-го месяца	После 1-го месяца
Содержание до общей даты	2 месяца	8 месяцев

Это последовательность учебного сценария, не норматив. Начало платежей за содержание и их фактический состав проверяются по условиям конкретного объекта.

Мой вариант	Передача	Готовность к въезду	Что подтверждено

Единая таблица входов

Строка	Н, ₽	Г, ₽
Цена объекта	8 400 000	9 000 000
Подготовка до выбранного состояния	1 000 000	250 000
Недостающая мебель и техника	250 000	120 000
Оформление и услуги	60 000	60 000
Переезд	50 000	50 000
Временный наём за месяц	45 000	45 000
Содержание за месяц	8 000	8 000

60 тысяч на оформление и услуги не являются тарифом. Реальная строка разбивается по назначениям, получателям и подтверждениям. Вещи и работы, включённые в цену, не учитываются повторно.

Резерв
Непотраченные деньги отдельным расходом не считаются. Покажите резерв рядом с потребностью в финансировании.

Базовый расчёт: восемь месяцев

Строка	Н, ₽	Г, ₽
Цена	8 400 000	9 000 000
Подготовка	1 000 000	250 000
Мебель и техника	250 000	120 000
Оформление и услуги	60 000	60 000
Переезд	50 000	50 000
Временный наём	360 000 = 8 × 45 000	45 000 = 1 × 45 000
Содержание	16 000 = 2 × 8 000	64 000 = 8 × 8 000
Итого	10 136 000	9 589 000

Что изменилось
Цена Н ниже на 600 000 ₽, но сумма учтённых расходов выше на 547 000 ₽. Это результат только заданных входов.

В исходной таблице нет кредитных платежей, индивидуальных налогов и стоимости размещения денег. Не называйте этот итог исчерпывающим для любого клиента.

Стресс-сценарий: общий горизонт десять месяцев

Передача Н сдвинулась на два месяца. Подготовка всё ещё длится два месяца. Общая дата для обеих колонок переносится на конец десятого месяца.

Изменяемая строка	Н, ₽	Г, ₽
Временный наём	450 000 = 10 × 45 000	45 000
Содержание	16 000	80 000 = 10 × 8 000
Остальные строки без изменения	9 760 000	9 480 000
Итого	10 226 000	9 605 000
Разница Н минус Г	621 000	

Разница выросла на 74 000 ₽: плюс 90 000 ₽ найма для Н, минус 16 000 ₽ дополнительного содержания Г. Нельзя сравнивать новый итог Н со старым итогом Г.

Не прогноз
Проверка показывает зависимость от срока. Она не утверждает, что задержка обязательно случится.

Моя смета с подтверждениями

Строка / состав	Н	Г	Источник / дата

Что включено в цену объекта: _____. Что не включено в расчёт: _____.

Неизвестно не равно нулю
Если нет сметы работ или перечня оснащения, сначала получите данные. Пустая колонка не доказывает отсутствие расходов.

Мой календарь и границы решения

Вариант	Передача	Работы до въезда	Наём, мес.	Содержание, мес.

Параметр сценария	Базовое значение	Изменение	Что пересчитать

Общий горизонт: _____. Необходимая дата въезда: _____. Подходит Н по сроку: _____. Подходит Г по сроку: _____.

При появлении кредита
Нужен отдельный календарь собственных денег, выдачи, платежей и остатка долга. Не прибавляйте все платежи к полной цене без определения модели.

Промпт и контроль арифметики

Промпт
Проверь одинаковый состав и общий период двух колонок. Пересчитай наём и содержание. При изменении срока обнови обе колонки. Не превращай неизвестное в ноль. Не добавляй кредит. Покажи исключения и не делай выводов о всём рынке.

Контроль	Ответ
Н за 8 месяцев	10 136 000 ₽
Г за 8 месяцев	9 589 000 ₽
Разница за 8 месяцев	547 000 ₽
Н за 10 месяцев	10 226 000 ₽
Г за 10 месяцев	9 605 000 ₽
Разница за 10 месяцев	621 000 ₽

Расхождение	Причина	Исправление

Разговор после расчёта

Учебная реплика
В рекламе Н дешевле на 600 тысяч, но по согласованным строкам за восемь месяцев её расходы выше на 547 тысяч. Г позволяет жить раньше. Это не общий вывод о рынках: сначала сверим состояние, сметы и ваш обязательный срок.

Вопрос	Что фиксируем
Какая дата обязательна?	Можно ли рассматривать оба варианта
Что остаётся неподтверждённым?	Источники и ответственные
Какой компромисс приемлем?	Решение клиента, не вывод формулы
Что пересчитать перед выбором?	Свежие условия и состав расходов

Следующее действие	Ответственный	Дата

Авторская модель и формы Нейросистемы риелтора. Все числа вымышлены. Ссылка на проект Банка России «Финансовая культура» даёт общий контекст покупки строящегося жилья, не подтверждает учебные сроки и суммы.

Источники и проверка

Финансовая культура Банка России: покупка квартиры на этапе строительства