Цена за пять лет: таблица покупки, содержания и выхода

Покажите, сколько нужно до заселения и что меняет итог за выбранный срок владения.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Две квартиры в заполненном сравнении, три сценария выхода, календарь расходов, рабочие листы и отдельный чек-лист.

Учебные сценарии, не прогноз рынка и не индивидуальная финансовая рекомендация. Налоговые последствия, финансирование и неизвестные условия определяются отдельно.

С чего начать

Покупатель выбирает квартиру и хочет сравнить бюджет владения. Базовый пример — собственное проживание без кредита; для аренды и финансирования модель дополняется.

Часть	Вопрос покупателя	Что собрать
Вход	Сколько нужно до заселения?	Цена, оформление, подготовка
Владение	Какие платежи будут позже?	Содержание и работы по датам
Выход	Сколько останется при продаже?	Сценарная выручка и расходы
Допущения	Чего пока не знаем?	Срок, цена выхода, исключения

Подготовьте исходные данные

- Назначение покупки и возможные сроки владения.
- Цена и фактический состав приобретаемого имущества.
- Подтверждённые затраты на вход и подготовку.
- Содержание, обслуживание и нерегулярные работы.
- Сценарии выхода с явными предположениями.
- Кредитные и налоговые условия, если они применимы.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите задачу

Выберите проживание или доходный сценарий, срок и единицы расчёта. Укажите, что включено. При возможном раннем переезде добавьте отдельный горизонт.

Готово: Клиент понимает, какой путь сравнивается и где границы модели.

Не делайте так: Подменять задачу клиента удобным сроком в пять лет.

2. Соберите деньги на вход

Разделите цену, оформление и подготовку. Проверьте мебель, технику и состав отделки. Для каждого значения сохраните источник и статус.

Готово: Понятно, сколько требуется до заселения и что ещё неизвестно.

Не делайте так: Дважды считать вещь, которая уже включена в цену.

3. Разложите содержание

Сверьте регулярные статьи и нерегулярные работы. Укажите даты и правила изменения. Квитанции прежнего владельца не переносите без проверки условий.

Готово: Получен календарь, а не только средний месяц.

Не делайте так: Заменять неизвестные будущие затраты нулём.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Опишите выход

Задайте несколько условных цен и сроков. Расходы выхода отделите от выручки. Укажите, какие суммы пока оставлены постоянными.

Готово: Сценарии названы предположениями, чувствительность видна.

Не делайте так: Обещать рост или считать оценку имущества деньгами на счёте.

5. Сравните одинаковый состав

Проверьте суммы, горизонты, включённые статьи и исключения. Покажите вход, все выплаты и итог после выхода раздельно.

Готово: Разница объясняется конкретными строками.

Не делайте так: Называть условное среднее фактическим ежемесячным платежом.

6. Уточните решение

Обсудите ограничения клиента, неизвестные условия и задачи специалистам. Зафиксируйте, что меняется при кредите. Обновите расчёт после новых данных.

Готово: Есть следующий шаг и версия модели, а не только красивый итог.

Не делайте так: Считать самый низкий итог единственным основанием выбора.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленные суммы, миллионы рублей; пять лет, проживание без кредита. Содержание постоянно, инфляция и дисконтирование не моделируются.

Строка	Квартира А	Квартира Б
Цена	8,00	7,60
Вход сверх цены	0,20	0,20
Подготовка	0,60	1,00
До заселения	8,80	8,80
Содержание за 5 лет	0,90	1,10
Расходы выхода	0,25	0,25
Все выплаты	9,95	10,15
Условная выручка	8,80	8,80
Затраты после выручки	1,15	1,35

Б дешевле в объявлении на 400 тысяч, но при этих допущениях требует столько же на входе и на 200 тысяч больше за весь путь. Одинаковая выручка выбрана для учебного сравнения, не предсказывает цены реальных квартир.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Дешевле на 400 тысяч — выгоднее	Подготовка Б больше на 400 тысяч
Стоимость в месяц 19 167 рублей	Это условное среднее А: 1,15 млн / 60
Продадим за 8,8 миллиона	Рассмотрим допущение и другие сценарии

Промпт: найдите скрытые расходы и дубли

Правила. Проверь таблицу стоимости владения за выбранный срок. Раздели вход, подготовку, содержание, финансирование и выход. Пересчитай итоги, найди дубли и неизвестные суммы. Отдели календарные платежи от среднего за период. Не прогнозируй цены, тарифы, налоги и условия кредита. Покажи допущения и чувствительность.

Образец 1. Вход: Цена 8; вход 0,2; подготовка 0,6; содержание за пять лет 0,9; выход 0,25; выручка 8,8. Всё в миллионах.

Выход:
Выплаты 9,95; до заселения 8,8; после условной выручки затраты 1,15. Исключения проверить отдельно.

Образец 2. Вход: В таблице собственных потоков записаны вся цена покупки и все погашения основной суммы кредита.

Выход:
Возможен двойной учёт. Нужно разделить собственные средства, заёмное финансирование, платежи и остаток долга при выходе.

Новый объект: Таблица: [условные данные, источники, срок, исключения]. Примеры — ожидаемый учебный формат, не результаты внешнего теста.

18 проверок результата

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

Задача и вход

- [ ] **Назначение определено.** Проживание и аренда не смешаны. Разные задачи требуют разных строк.
- [ ] **Горизонт объяснён.** Связан с планами покупателя. Пять лет не универсальная норма.
- [ ] **Состав имущества сверен.** Известно, что остаётся. Не покупайте одно дважды.
- [ ] **Вход выделен.** Цена и дополнительные затраты раздельно. Ценник не весь бюджет.
- [ ] **Подготовка подтверждается.** Есть объём и источник. Отделка может быть иной.
- [ ] **Неизвестное сохранено.** Вопрос имеет ответственного. Пустая строка не ноль.

Владение и выход

- [ ] **Содержание разобрано.** Учтены условия покупателя. Чужая квитанция не гарантия.
- [ ] **Нерегулярное стоит по датам.** Замена и работы имеют сроки. Среднее не календарь.
- [ ] **Изменение сумм объяснено.** Есть правило или упрощение. Не придумывайте инфляцию.
- [ ] **Выручка сценарная.** Будущая цена не обещана. Район не гарантия роста.
- [ ] **Выход имеет расходы.** Состав и зависимость проверены. Выручка не весь итог.
- [ ] **Поздняя продажа рассмотрена.** Дополнительное содержание видно. Оценка не доступные деньги.

Расчёт и решение

- [ ] **Состав сравнения одинаков.** Периоды и статьи совпадают. Иначе разница вводит в заблуждение.
- [ ] **Выплаты и результат раздельно.** Вход, сумма, итог подписаны. Не смешивайте вопросы.
- [ ] **Среднее названо условным.** Есть формула и срок. Не выдавайте за платёж.
- [ ] **Кредит не удвоен.** Основная сумма учтена корректно. Проверьте движение денег.
- [ ] **Исключения рядом с итогом.** Налоги и иное не скрыты. Полноту уточнить до выбора.
- [ ] **Решение учитывает потребности.** Удобство и ограничения сохранены. Минимум затрат не единственный критерий.

Заполните свой рабочий лист

Укажите горизонт, назначение и единицы. Подготовку, содержание и выход внесите отдельно. Неизвестное не заменяйте нулём.

Код задачи: _____ Дата: _____

Статья / источник / статус	А: сумма и дата	Б: сумма и дата / неизвестное

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Подпишите, какие расходы считаются постоянными. Будущая стоимость — предположение, а не гарантированное поступление.

Сценарий цены / срока выхода	Все выплаты / выручка / итог	Исключения / действие / ответственный

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Видна только цена. Добавьте полный маршрут денег.

Среднее стало платежом. Верните календарь.

Будущая продажа гарантирована. Покажите сценарии.

Кредит посчитан дважды. Выберите схему потоков.

Исключения спрятаны. Поставьте рядом с итогом.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Для [задача] на [срок] до заселения нужно [сумма]. Учтённые выплаты составят [сумма]. При условном выходе [допущение] итог [значение]. Не включено или не подтверждено [перечень]. Предлагаю уточнить [данные] и сравнить [альтернативный сценарий].

Первое действие после чтения

Соберите две квартиры в одинаковом составе. Сначала сравните деньги до заселения, затем содержание и только после этого сценарный выход.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Подборка показывает цену, но не весь бюджет покупателя?

Диагностика для риелтора поможет определить, какие расчёты и материалы нужны клиенту для следующего обоснованного шага.

Разобрать работу с покупателем →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

CFPB: финансовые составляющие покупки и содержания жилья

Выход меняет итог, но не становится прогнозом

Квартира А; выплаты 9,95 миллиона оставлены постоянными как упрощение. Все цены условные.

Выручка, млн ₽	Затраты после выхода, млн ₽	Формула
8,00	1,95	9,95 - 8,00
8,80	1,15	9,95 - 8,80
9,60	0,35	9,95 - 9,60

В реальной задаче проверьте зависимость расходов выхода от условий, а также дополнительное содержание при задержке. Постоянные расходы здесь помогают увидеть одну зависимость.

Индивидуальный налог при продаже, дисконтирование, альтернативная доходность капитала и кредит в базовый пример не включены. Если они существенны, расширьте модель до решения.

Календарь и среднее: два разных представления

Квартира А, учебный пример. Среднее 1,15 млн / 60 ≈ 19 167 рублей не является реальным ежемесячным счётом.

Момент	Сумма / тип	Смысл
До заселения	8,8 млн выплат	Деньги нужны на входе
Каждый из 5 лет	0,18 млн содержания	Реальные даты уточняются
При выходе	0,25 млн затрат	Состав зависит от условий
При продаже	8,8 млн условной выручки	Только если сделка состоится

При кредитной покупке считайте потоки владельца последовательно: собственный вход, платежи, остальные расходы и чистое поступление после остатка долга при продаже. Не прибавляйте основную сумму дважды.

Даже при небольших средних затратах объект может требовать недоступную сумму на входе. Сравнение должно отвечать и на вопрос доступности денег, и на вопрос результата за срок.