Метры в договоре: полезная площадь, общие зоны и полный платёж

Раскрыть состав оплачиваемых метров и сравнить предложения по бюджету и используемому пространству.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт площади, сравнение двух офисов и карта всех платежей.

Расчёты учебные и не устанавливают норму коэффициента. Применение стандарта, измерения и договорные условия проверяйте по документам конкретного объекта.

С чего начать

В объявлении одна ставка, а после применения площади и коэффициентов ожидаемый бюджет меняется.

Что сравниваем	Какие данные	Зачем
Бюджет месяца	Полная сумма платежей	Проверить финансовую нагрузку
Полезность пространства	Используемая площадь и сценарий	Не платить за неподходящий объём
Ставка предложения	Период, база, состав	Привести к общему формату

Подготовьте исходные данные

- План и документированные обмеры.
- Определения площадей и принятый метод расчёта.
- Проект договора и полное коммерческое предложение.
- Перечень регулярных и разовых платежей.
- Сценарий работы клиента и проверенная расстановка.

Соберите и сопоставьте факты

1. Соберите определения

Запросите, что означает каждое название площади. При ссылке на стандарт уточните редакцию и метод.

Готово: Термины связаны с документами.

Не делайте так: Слова «по BOMA» без расчёта недостаточно.

2. Разделите два объёма

Покажите используемое пространство и площадь начисления. Распределённые общие зоны выделите отдельно.

Готово: Клиент видит, чем пользуется и за что платит.

Не делайте так: Не превращайте холл в рабочие места внутри блока.

3. Проверьте коэффициент

Выпишите исходные площади, формулу, знаменатель и точность. Уточните основания распределения.

Готово: Можно воспроизвести результат.

Не делайте так: Не добавляйте коэффициент, если он уже включён в площадь.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Приведите ставки

Сверьте месяц или год, налоговый состав, базовую аренду и включённые услуги.

Готово: Одинаковые периоды и состав сравнения.

Не делайте так: Не сравнивайте месячную ставку с годовой.

5. Соберите все платежи

Для каждой строки укажите ставку, базу, период и источник. Разовые суммы и обеспечение отделите.

Готово: Виден бюджет входа и регулярный бюджет.

Не делайте так: Не считайте отсутствующую сумму нулём.

6. Проверьте полезность и договор

Сравните полный платёж, используемые метры и сценарий. Разногласия текста и обещаний уточните до решения.

Готово: Есть согласованный расчёт и список неизвестного.

Не делайте так: Эскиз и таблица не подтверждают все технические и правовые условия.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные офисы. Площади и коэффициенты не являются нормативом. Налоги, коммунальные и другие неуказанные платежи не рассчитаны.

Показатель	Офис А	Офис Б
Используемая / расчётная	80 / 96 м²	90 / 90 м²
Базовая ставка в месяц	2000 ₽/м²	2200 ₽/м²
Базовая сумма	192 000 ₽	198 000 ₽
На используемый метр	2400 ₽	2200 ₽
Эксплуатация 300 ₽/м²	28 800 ₽	27 000 ₽
Две учтённые суммы	220 800 ₽	225 000 ₽
На используемый метр	2760 ₽	2500 ₽

А меньше по общей сумме двух учтённых платежей, но дороже на используемый метр. Для выбора нужны задача клиента, остальные расходы и сопоставимость условий.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Ставка ниже — офис выгоднее	Сравним бюджет и подходящее пространство.
20% добавки — 20% потерь	Укажем знаменатель: 16/80 и 16/96 различаются.
Всё включено	Раскроем перечень включённых услуг и исключений.

Выберите действие по ситуации

Неясность	Запрос	Следующий шаг
Площадь отличается	План, обмер, определение	Сопоставить документы
Неясен коэффициент	Формула и основание	Проверить базу
Ставка без периода	Месяц или год	Привести единицы
Неясны услуги	Полный перечень платежей	Заполнить бюджет
Условия расходятся	Письменное согласование	Проверить проект договора

Уточните перед решением

1. Какие зоны входят в площадь начисления?
2. На какую площадь начисляется каждый дополнительный платёж?
3. Учтены ли коэффициент и налоги в указанной ставке?
4. Как изменятся платежи при уточнении обмера или по условиям индексации?

18 проверок результата

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

Метры

- [ ] **Получить план.** Границы помещения. Не только презентация.
- [ ] **Получить обмер.** Документ и дата. Не число со слов.
- [ ] **Уточнить определения.** Каждый вид площади. Не одинаковые названия с разным смыслом.
- [ ] **Уточнить метод.** Стандарт и редакция при применении. Не общий ярлык.
- [ ] **Разделить зоны.** Исключительные и общие. Не всё как собственный кабинет.
- [ ] **Проверить распределение.** Основание и расчёт. Не произвольный коэффициент.

Платежи

- [ ] **Уточнить период.** Месяц или год. Не смешанные ставки.
- [ ] **Уточнить базу.** Площадь или иной объём. Не один знаменатель всем услугам.
- [ ] **Проверить коэффициент.** Где уже включён. Не двойная добавка.
- [ ] **Уточнить налоговый состав.** Включено или отдельно. Не предположение по рекламе.
- [ ] **Собрать регулярное.** Аренда и услуги. Не только базовая сумма.
- [ ] **Отделить разовое.** Вход и обеспечение. Не месячный расход без пояснения.

Решение

- [ ] **Проверить использование.** Реальные размеры и задача. Не полезность по метражу.
- [ ] **Посчитать полный бюджет.** Все известные строки. Не пропуски как нули.
- [ ] **Посчитать единицу пользы.** Одинаковое определение. Не норматив из эскиза.
- [ ] **Сверить документы.** Текст, план, предложение. Не устное обещание.
- [ ] **Уточнить изменения.** Обмер, индексация, услуги. Не фиксированность без основания.
- [ ] **Сохранить неизвестное.** Кто уточняет и когда. Не решение по неполной сумме.

Заполните свой рабочий лист

Не используйте одинаковое слово «общая» для разных баз без определения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Вид площади / зона	Размер / метод / документ	Включение в платёж / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отдельно сохраните бюджет входа. Регулярный платёж сравнивайте за одинаковый период.

Платёж / период / ставка	База / налоговый состав / сумма	Источник / неизвестное / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет обмера и определения. Запросить документы.

Коэффициент добавлен дважды. Проверить исходную площадь.

Общие зоны названы кабинетами. Разделить пространство.

Всё включено без перечня. Раскрыть состав.

Неизвестные расходы равны нулю. Оставить открытые поля.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сравним не только ставку. Я покажу используемую площадь, базу начисления, все известные платежи и то, что ещё нужно уточнить. Затем проверим, какое пространство действительно решает вашу задачу.

Первое действие после чтения

Возьмите два предложения и заполните первые четыре поля: используемые метры, расчётные метры, ставка и период.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понятна ли клиенту польза вашего подбора?

Диагностика для риелтора помогает связать полезные расчёты, новые обращения и дальнейшую работу с клиентом.

Проверить путь клиента →

Подготовлено 04.10.2026. Пояснения BOMA проверены 04.10.2026. Цены и площади в примере вымышлены.

BOMA: документирование измерений и применение разных показателей площади

Две доли одних 16 метров

Учебный пример 80 используемых и 96 расчётных метров.

Формула	Результат	Смысл
96 / 80	1,2	Отношение площадей
(96 - 80) / 80	20%	Добавка к используемой базе
(96 - 80) / 96	≈16,67%	Доля добавки в расчётной базе

Названия коэффициентов могут различаться, поэтому формула надёжнее одного слова «потери». Не переносите пример на другой стандарт без проверки.

Схема на обложке иллюстративна. 16 м² обозначают условную распределённую добавку, а не обязательное правило закрепления общего коридора за арендатором.

Паспорт полного предложения

Одинаковая структура облегчает сравнение объектов.

Блок	Что должно быть указано
Объект	План, доступ и ограничения
Площадь	Определения, размеры и метод
Аренда	База, период и налоговый состав
Услуги	Включённое и дополнительное
Изменения	Индексация и уточнение начислений
Вход	Разовые расходы и обеспечение

BOMA служит источником профессиональных пояснений о измерениях. Условия конкретного договора и применение выбранной методики требуют отдельной проверки.

Нейросеть используйте для поиска смешанных периодов и пропусков. Не просите её подставлять средние расходы вместо отсутствующих условий.