Аренда во времени: лента платежей и проверка выбора

Два графика аренды, расчёт на одну дату, влияние ставки и проверка первоначального платежа.



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. Назовите решение, которое принимаете

Заполните паспорт до переноса сумм. Этот гайд сравнивает расходы арендатора на одну дату. Он не рассчитывает доход бизнеса и не определяет юридическую природу платежей.

Поле	Учебное заполнение
Сторона	Арендатор
Горизонт	Три года от начала аренды
Полезность	Считаем помещения равнозначными только для примера
Шкала	Положительные затраты, меньше означает дешевле
Не включено	Иные расходы и доход бизнеса отсутствуют по условию

Мой клиент / дата	Решение / горизонт

Стоп перед сравнением
Если помещения решают разные задачи, сначала опишите различия. Разница в приведённых затратах сама по себе не делает объект подходящим.

2. Перенесите условия на ленту времени

Момент	Вариант А, ₽	Вариант Б, ₽
Сегодня, 0	240 000	0
Конец года 1	600 000	700 000
Конец года 2	600 000	700 000
Конец года 3	600 000	700 000
Обычная сумма	2 040 000	2 100 000

Первоначальные 240 000 рублей в А являются невозвратным платежом по условиям учебной задачи. Номинально А дешевле на 60 000 рублей. Все числа вымышлены.

Пункт договора	Сумма / назначение	Дата платежа

Даты имеют значение
Не заменяйте реальные ежемесячные авансы годовым платежом в конце года. Сохраняйте первый неполный период, последний платёж и отдельные взносы.

3. Посчитайте каждый год отдельно

Учебная ставка 10% годовых. Будущий платёж P в конце года t приводим по формуле P / (1 + r)^t. Сегодняшняя сумма остаётся без изменения.

Момент	А: приведённые ₽	Б: приведённые ₽
0	240 000,00	0,00
1	545 454,55	636 363,64
2	495 867,77	578 512,40
3	450 788,88	525 920,36
Итого	1 732 111,19	1 740 796,39

Разница Б минус А составляет 8 685,20 рубля до округления до целых. Промежуточные значения на экране округлены, итог считается с полной точностью.

Платёж / момент	Формула	Результат

Что сказать клиенту
Это сравнение денег на одну дату. Оно не меняет сумму перечислений по договору.

4. Проверьте зависимость от ставки

Ставка	А, ₽	Б, ₽	Вывод по затратам
0%	2 040 000	2 100 000	А меньше на 60 000
10%	1 732 111	1 740 796	А меньше на 8 685
20%	1 503 889	1 474 537	Б меньше на 29 352

Больше значение ставки делает сегодняшний платёж относительно более весомым. В этой задаче вывод меняется. Ставки 10% и 20% условные, они не характеризуют рынок и не рекомендованы конкретному клиенту.

Что согласовать	Что записать
Основание	Как клиент определяет цену времени
Период	Годовая или месячная ставка
Сценарии	Какие варианты допускает клиент
Вывод	Устойчивый или зависит от допущений

Ставка / основание	А	Б	Разница

5. Отделите возвратные деньги

Событие	Как внести в модель
Депозит внесён	Отток в конкретную дату
Полный возврат подтверждён условиями	Поступление в дату предполагаемого возврата
Возврат условный	Отдельные сценарии, без обещания
Зачёт в аренду	Убрать двойную запись той же суммы
Невозвратный взнос	Отток без придуманного возврата

Платёж	Назначение / условие	Отток / возврат / дата

Неясный пункт
Отметьте вопрос к собственнику и профильному специалисту. Финансовая таблица не должна сама приписывать договору право на возврат.

6. Найдите пропущенные расходы

Включайте различающиеся денежные потоки на согласованной основе. Сначала установите, действительно ли платёж относится к клиенту и выбранному горизонту.

Строка	Проверка перед включением
Обслуживание	Внутри аренды или отдельно
Ремонт	Кто платит и когда
Оборудование	Собственное, арендуемое, остаётся ли клиенту
Завершение аренды	Есть ли согласованные расходы
Налоги	Суммы сопоставимы для этого клиента
Индексация	Применена с предусмотренной даты

Расход	А / дата	Б / дата	Источник

Контроль повторов
Сумма в составе аренды не должна появиться ещё одной самостоятельной строкой.

7. Проверьте формулу и знаки

В английском синтаксисе Excel для А с отрицательными расходами: =NPV(10%,-600000,-600000,-600000)-240000. Результат около минус 1 732 111 рублей. В локальной версии имя функции и разделители могут отличаться.

Проверка	Правильное действие
Момент 0	Добавлен отдельно, без дополнительного дисконтирования
Период ставки	Совпадает с интервалом потоков
Знак	Все расходы имеют одинаковый смысл
Пустая ячейка	Не скрывает реальный платёж
Неровные даты	Выбран подходящий расчёт по датам
Контроль	Один платёж пересчитан вручную

Ячейка / формула	Ручная проверка	Исправление

Логика выбора
Если все затраты показаны положительно, меньше лучше. Если потоки отрицательные, менее отрицательный итог лучше при прочих равных.

8. Соберите свой график без пропусков

Одна строка соответствует одному движению денег. При длинном графике используйте копию листа. Не объединяйте события с разными датами ради компактности.

Дата / момент	Назначение	А, ₽	Б, ₽	Источник

Номинальная сумма	Приведённые затраты	Деньги на старт

Сохраните исходный документ и версию расчёта. Если условия собственника изменились, обновите график целиком и пересчитайте обе альтернативы на той же основе.

9. Подготовьте объяснение и следующий шаг

Блок ответа	Заполненный пример
Что сравнили	Три года, одинаковая полезность, только заданные расходы
Номинальный бюджет	А дешевле на 60 000 рублей
При 10%	А дешевле примерно на 8 685 рублей в приведённых затратах
Чувствительность	При 20% преимущество у Б
Ограничение	Не проверены реальные условия конкретного договора
Дальше	Согласовать ставку и календарь, запросить недостающие платежи

Что запросить	У кого	Срок

Реплика
«При таком графике и этой ставке расчёт выглядит так. Отдельно посмотрим деньги на запуск. Затем проверим, не меняют ли выбор условия помещения и договора».

Пройдите отдельный чек-лист перед отправкой. Если клиенту трудно выбрать следующий шаг даже после понятного сравнения, разберите процесс общения через диагностическую карту.

Источники и проверка

Microsoft Support: NPV function