Аренда с каникулами: сравните предложения по календарю

Два предложения на одном горизонте, календарь льгот, индексация и раздельный учёт дополнительных платежей.



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. Определите показатель до сравнения

Здесь эффективная ставка означает среднюю недисконтированную базовую аренду после льгот за согласованный срок. Дополнительные расходы, стартовые платежи и стоимость денег рассматриваем отдельно. Все числовые предложения вымышлены.

Поле	Условие примера
Горизонт	24 месяца использования
Площадь	150 м² у обоих предложений
Вариант А	120 тыс. в месяц; первые 3 месяца без базовой платы
Вариант Б	110 тыс. в месяц; первый месяц без базовой платы
Изменение ставки	В основном примере отсутствует
Основа сравнения	Одинаковый налоговый состав; прочие расходы пока отдельно

Формула
Сумма базовой аренды после льгот / число месяцев. На метр: дополнительно разделите результат на сопоставимую площадь.

2. Восстановите календарь основной аренды

Период	Число месяцев	А за период, тыс.	Б за период, тыс.
Месяц 1	1	0	0
Месяцы 2 и 3	2	0	220
Месяцы 4 по 12	9	1080	990
Месяцы 13 по 24	12	1440	1320
Итого	24	2520	2530

Разбивайте календарь в каждой точке изменения условий: начало начисления, окончание каникул, изменение ставки, окончание выбранного срока. Такой способ короче 24 одинаковых строк и сохраняет проверяемую арифметику.

Проверка
А: 21 × 120 = 2520. Б: 23 × 110 = 2530. Разница базовой аренды за весь срок только 10 тыс. рублей.

Событие изменения	Дата	Что меняется

3. Посчитайте среднюю ставку

Показатель	А	Б
Базовая аренда за срок	2 520 000 руб.	2 530 000 руб.
Средняя за месяц	105 000 руб.	105 416,67 руб.
Средняя на м² в месяц	700 руб.	702,78 руб.
Плата месяца после каникул	120 000 руб.	110 000 руб.

Среднее за срок не равно ежемесячному счёту. Для кассового бюджета берите фактический график. Расчёт на метр допустим при одинаково понимаемой площади, например без незаметного включения общих зон только в одном предложении.

Мой срок / площадь	Общая аренда	Средняя ставка

Подпись результата
«Средняя базовая аренда за 24 месяца, без дисконтирования и отдельно указанных дополнительных платежей».

4. Добавьте эксплуатацию отдельным слоем

Строка за 24 месяца	А, тыс.	Б, тыс.
Базовая аренда	2520	2530
Эксплуатация все месяцы	15 × 24 = 360	10 × 24 = 240
Выбранный общий бюджет	2880	2770
Среднее в месяц	120	115,4167

В этом отдельном примере эксплуатация начисляется даже во время каникул. По выбранному общему бюджету Б дешевле на 110 тыс. рублей. Базовая аренда и общий бюджет отвечают на разные вопросы.

Дополнительный платёж	Как начисляется	Основание

Неизвестное не равно нулю
Для переменной коммунальной части запишите сценарий и его основание. При отсутствии данных итог должен явно оставаться неполным.

5. Проверьте отдельный сценарий индексации

Период	А	Б
Первый год	9 × 120 = 1080 тыс.	11 × 110 = 1210 тыс.
Второй год	12 × 126 = 1512 тыс.	12 × 110 = 1320 тыс.
За срок	2592 тыс.	2530 тыс.
Средняя базовая плата	108 тыс.	105,4167 тыс.

Изменено только условие А: с 13-го месяца плата выше на 5%. Дополнительная эксплуатация сюда не включена. По базовой аренде А теперь дороже на 62 тыс. рублей.

Условие изменения	Дата применения	Источник

Правило версии
Не заменяйте основной расчёт новой цифрой без пояснения. Сохраните обе версии, чтобы клиент видел причину изменения вывода.

6. Заполните календарь своего варианта А

Период	Базовая плата	Льгота	Итого

Всего месяцев	Площадь	Сумма / средняя

Объединяйте только периоды с одинаковыми условиями. В примечании укажите, от какой даты считается срок, входит ли подготовка в него и что происходит после окончания льготы.

7. Заполните календарь своего варианта Б

Период	Базовая плата	Льгота	Итого

Всего месяцев	Площадь	Сумма / средняя

Сверьте горизонт и состав суммы с вариантом А. Если они различаются, сначала приведите основания к сопоставимому виду либо прямо объясните, почему сравнение ограничено.

8. Разделите стоимость и стартовые деньги

Строка	Для чего отдельная запись
Аванс	Важна дата оплаты и зачёт в аренду
Возвратный платёж	Нужны деньги на старте и проверка условий возврата
Подготовка помещения	Нужен состав работ, источник оплаты и сроки
Компенсация собственника	Нужны условия получения и связь с расходами
Выход раньше срока	Нужно проверить последствия по документам

Движение денег	Дата	Возврат / зачёт / расход

Пример
240 тыс. возвратного платежа увеличивают стартовую потребность, но не являются автоматически дополнительной базовой арендой за срок. Не обещайте возврат без проверки условий.

9. Подтвердите льготы до переговорного вывода

Вопрос владельцу	Что сохранить
Какие платежи отменяются?	Перечень, отдельно базовая аренда и эксплуатация
Какие даты льготы?	Начало и окончание, связь с передачей
Есть условия получения?	Действия арендатора и подтверждение
Что при досрочном выходе?	Порядок расчёта и вопросы специалисту
Когда меняется ставка?	Дата, основание и способ расчёта

Условие	Статус подтверждения	Что запросить

Реплика
«Подтвердите, пожалуйста, что базовая аренда не начисляется первые три месяца, а эксплуатация сохраняется, и укажите даты этого периода».

10. Подготовьте вывод для клиента

Блок	Заполненный пример
По базовой аренде	А дешевле на 10 тыс. за 24 месяца
С выбранной эксплуатацией	Б дешевле на 110 тыс.
При отдельной индексации А	Б дешевле на 62 тыс. только по базовой аренде
Что не смешиваем	Разные сценарии, стартовые деньги и среднюю плату
Следующий шаг	Подтвердить условия и сравнить подходящие варианты

Не выбирайте объект за клиента по одной средней ставке. Доступ, планировка, сроки запуска и применимые ограничения должны отвечать его задаче. Зафиксируйте, какие различия он считает существенными.

После расчёта
Передайте календарь и согласуйте дату обсуждения. Отдельный чек-лист проверяет условия, а диагностика работы риелтора помогает найти потери между подборкой и следующим разговором.

Источники и проверка

RICS: Code for leasing business premises, England and Wales