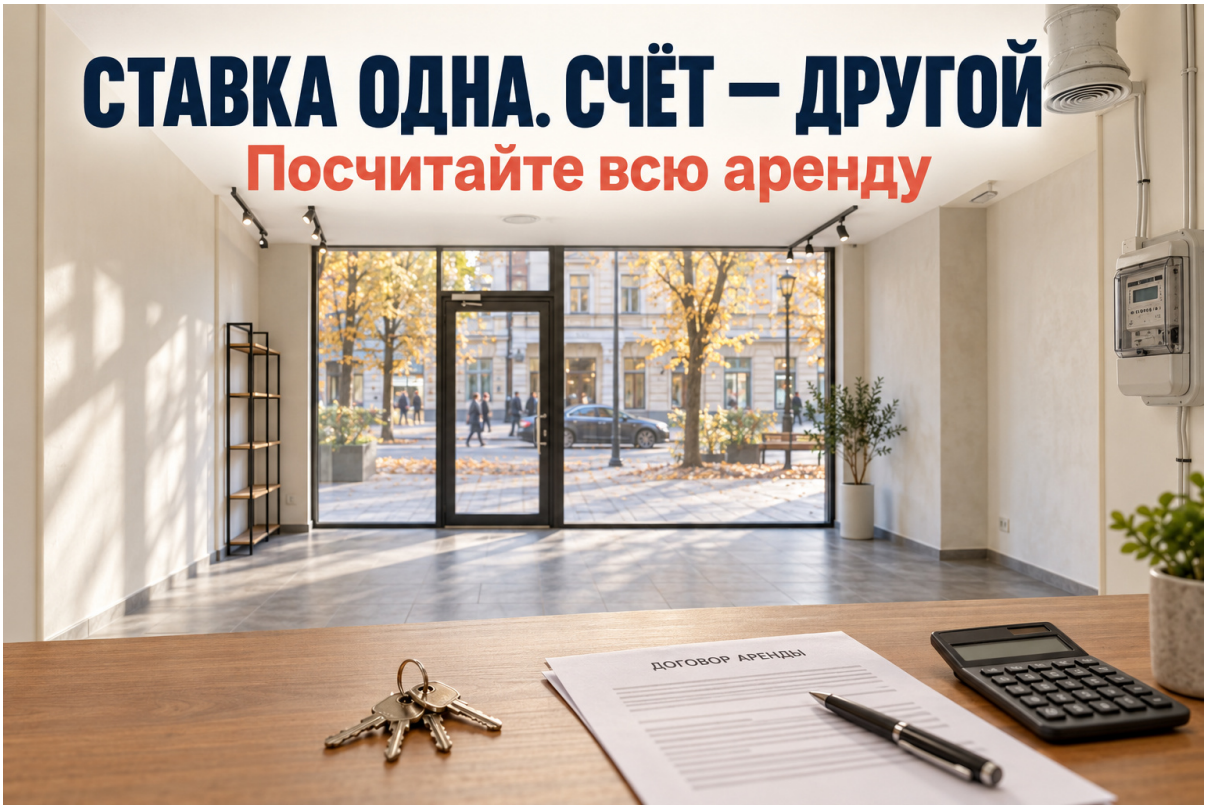
Настоящая цена аренды: матрица платежей и заполненный расчёт

Сравните помещения по регулярным платежам и деньгам на входе, увидев всё, что стоит сверх рекламной ставки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Матрица платежей, расчёт двух помещений по 80 м², вопросы по договору, лист уточнений и отдельный чек-лист.

Учебные суммы не являются рыночными тарифами. Налоговый порядок, состав расходов и распределение ремонта проверяются по конкретным документам и применимым нормам.

С чего начать

Помещение выглядит недорогим по ставке, но полный состав будущих счетов и денег на входе ещё не известен.

Платёж	Что выяснить	Отдельный вопрос
Базовая аренда	Площадь × ставка × период	Налог включён или сверху
Эксплуатация	Состав услуг и формула	Фиксированная или переменная
Коммунальные	Учёт и распределение	Какие подтверждения расходов
Обеспечение	Размер и назначение	Удержания, зачёт, возврат

Подготовьте исходные данные

• Предложение, проект договора и приложения с тарифами и перечнем услуг.

• Расчётная площадь, режим работы будущего арендатора и нужное оборудование.

• Доступные счета за разные периоды с объяснением их состава.

• Условия старта начислений, каникул, обеспечения и подготовки помещения.

Соберите и сопоставьте факты

1. Нормализуйте базовую ставку

Запишите расчётную площадь и единицу цены: за месяц или за год, за метр или за объект. Уточните налоговый порядок. Приведите предложения к сопоставимым итоговым суммам и одинаковому периоду, сохранив исходные условия.

Готово: Умножение можно повторить, скрытых единиц нет.

Не делайте так: Сравнить окончательную сумму с ценой без начисляемого налога.

2. Расшифруйте эксплуатацию

Попросите перечень включённых работ и исключений. Для каждого сбора укажите получателя, основание, период и способ изменения. При распределении общих расходов выясните базу и коэффициенты. Слова «обслуживание включено» недостаточно без состава.

Готово: Понятно, какая услуга стоит за каждой строкой.

Не делайте так: Считать любые нужные услуги включёнными автоматически.

3. Проверьте ресурсы и ремонт

Разберите приборы учёта, порядок показаний и общие расходы. Отдельно составьте вопросы по текущему, капитальному ремонту и подготовке помещения. Статья 616 ГК РФ задаёт общие правила с исключениями; спорные условия проверьте со специалистами.

Готово: Коммунальные, содержание и работы не смешаны.

Не делайте так: Перенести все поломки на одну сторону без чтения договора.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте обычный месяц

Сложите включённые регулярные платежи. Переменную часть обозначьте оценкой с основанием. В примере А:120000+14400+12000=146400 руб.; Б:132000+10000=142000 руб. Это заданная модель, не обещание будущего счёта.

Готово: Видны состав суммы и неоценённые позиции.

Не делайте так: Спрятать неизвестные расходы в нулевой строке.

5. Отделите вход от регулярного бюджета

Добавьте обеспечение и подготовку, не считая уже включённый аванс повторно. В примере с обеспечением в размере базового месяца А требует 266400 руб., Б 274000 руб. до иных расходов запуска. Условия возврата проверяйте отдельно.

Готово: Клиент видит потребность в деньгах до начала работы.

Не делайте так: Объявить вариант дешевле по всем критериям из-за месячной суммы.

6. Согласуйте изменения и доказательства

Уточните начало начислений, неполный месяц, каникулы и изменение платежей. Запишите ответ с пунктом документа, ответственного и срок уточнения. Сравните также пригодность помещений для бизнеса: цена не заменяет технические и другие требования.

Готово: Таблица готова к переговорам и проверке договора.

Не делайте так: Принять устное обещание за окончательное условие.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Оба учебных помещения по 80 м². Суммы заданы как итоговые к оплате, коммунальные — оценка. Подготовка помещения и иные индивидуальные расходы сюда не включены.

Строка в месяц	А	Б
Базовая аренда	80×1500=120000	80×1650=132000
Эксплуатация	80×180=14400	Включена по условиям
Коммунальные, оценка	12000	10000
Всего за месяц	146400	142000
Обеспечение по примеру	120000	132000
Месяц + обеспечение	266400	274000

Б дешевле в регулярной модели на 4400 руб., но на входе вместе с обеспечением требует на 7600 руб. больше. Выводы относятся только к перечисленным условиям.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
А выгоднее:1500 за метр	У А ниже базовая ставка, но месячный состав выше из-за отдельных платежей.
Каникулы — ничего не платим	Проверим, какие строки освобождены и с какой даты остаются остальные начисления.

Выберите действие по ситуации

Условие	Что запросить	До ответа
Эксплуатация фиксированная	Состав, ставка, изменение	Не считать пакет безграничным
Расходы возмещаются	Документы и распределение	Не обещать точную сумму
Обеспечение	Назначение и возврат	Учесть как занятые деньги
Обещаны каникулы	Перечень освобождённых платежей	Не обнулять все строки

Уточните перед решением

1. Какие услуги точно включены и какие оплачиваются отдельно?
2. Чем подтверждается и как распределяется переменная часть?
3. Сколько денег потребуется на входе помимо обычного месяца?

18 проверок результата

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

База сравнения

- [ ] **Площадь.** Расчётная величина подтверждена. Если нет: сверьте документ.
- [ ] **Ставка.** Единица и период понятны. Если нет: уточните месяц/год.
- [ ] **Налог.** Порядок начисления известен. Если нет: не смешивайте суммы.
- [ ] **Получатель.** Указан по каждой строке. Если нет: проверьте реквизиты.
- [ ] **Состав.** Есть перечень услуг. Если нет: запросите приложение.
- [ ] **Неизвестное.** Не приравнено к нулю. Если нет: оставьте вопрос.

Расходы и условия

- [ ] **Ресурсы.** Порядок учёта записан. Если нет: уточните показания.
- [ ] **Распределение.** Формула общих затрат видна. Если нет: проверьте базу.
- [ ] **Документы.** Подтверждения переменной части определены. Если нет: запросите пример.
- [ ] **Ремонт.** Обязанности разобраны отдельно. Если нет: не обобщайте.
- [ ] **Старт.** Дата начислений известна. Если нет: сверьте передачу.
- [ ] **Каникулы.** Перечень освобождений конкретен. Если нет: проверьте остальные строки.

Деньги и решение

- [ ] **Месяц.** Сумма сходится по строкам. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Вход.** Обеспечение и запуск отделены. Если нет: добавьте потребность.
- [ ] **Аванс.** Не учтён дважды. Если нет: сверьте период.
- [ ] **Возврат.** Условия обеспечения изучены. Если нет: не обещайте безусловность.
- [ ] **Изменение.** Порядок платежей проверен. Если нет: зафиксируйте условия.
- [ ] **Пригодность.** Объект соответствует задаче. Если нет: не выбирайте только по цене.

Заполните свой рабочий лист

Добавьте строки для всех услуг. Суммы и налоговый порядок должны быть сопоставимы; неизвестные позиции сохраняйте видимыми.

Код задачи: _____ Дата: _____

Платёж / получатель	Формула / период	Включено / отдельно	Основание / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Ответ устно запишите как предварительный. Окончательный расчёт должен опираться на согласованные условия и актуальные подтверждения.

Вопрос по договору	Ответ / пункт	Кто подтверждает	Срок / влияние на сумму

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Цена без периода. Уточните единицу.

Услуги без перечня. Запросите состав.

Общие расходы без формулы. Проверьте распределение.

Возврат обеспечения обещан устно. Изучите условия.

Низкая ставка скрывает непригодность. Проверьте задачу бизнеса.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Базовая ставка составляет [сумма], но полный месяц по указанным строкам — [итог]. На входе дополнительно потребуются [позиции]. Не уточнены [вопросы]. Просим подтвердить состав, формулу и начало начислений по пунктам [документ]».

Первое действие после чтения

Выберите два предложения. Приведите их к одному месяцу и одинаковому налоговому подходу; отдельно посчитайте денежную потребность на входе.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент получает подборку, но не принимает решение?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить критерии подбора, сравнение вариантов и следующий согласованный шаг.

Проверить качество подбора →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 616: содержание арендованного имущества

ГК РФ, статья 614: арендная плата