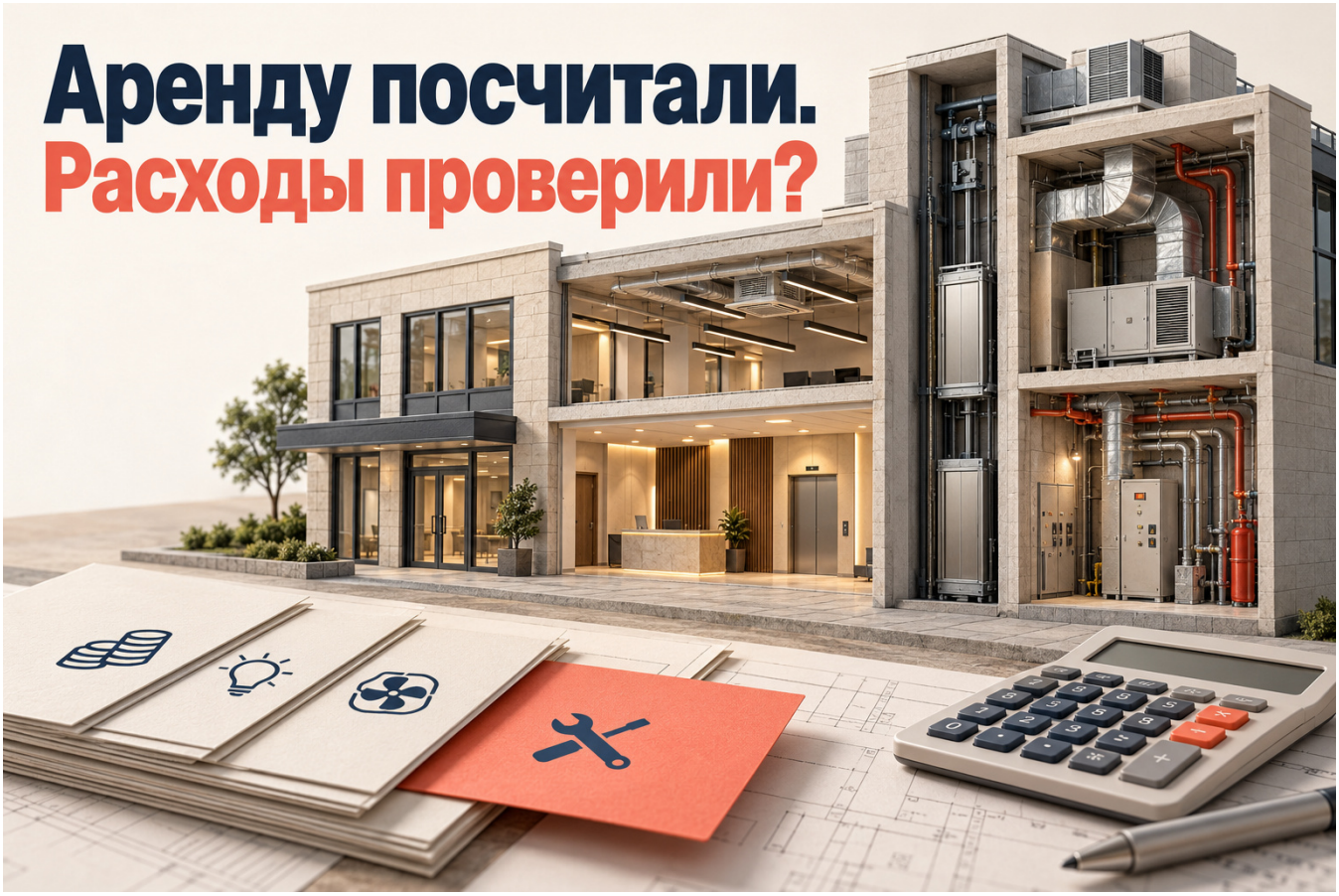
Карта статей эксплуатации и подтверждений

Разберите состав услуг, сезонность, распределение и подтверждения расходов перед расчётом дохода здания.



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.

Границы эксплуатационного бюджета

Суммы и объект учебные. Карта предназначена для предварительной работы брокера, не заменяет финансовую, техническую и юридическую проверку.

Поле	Что указать
Объект	Здание / блок / общие зоны
Период	Один согласованный год
Территория	Входит ли в расчёт
База сумм	Единица и включённые налоги
Состав	Что включено и исключено
Тип значения	План, факт, начисление или оплата

Мой объект / период	Границы	Что пока исключено

Карточка услуги

Поле	Вопрос
Система / зона	Что именно обслуживают
Объём	Какие действия включены
Периодичность	Когда выполняются
Материалы	Входят ли в цену
Исключения	Что оплачивается отдельно
Подтверждение	Договор, приложение, акт
Ответственный	Кто объясняет расчёт

Название не равно составу
Две строки «обслуживание» могут описывать разные обязательства.

Услуга	Состав / исключение	Источник

Учебный годовой бюджет

Рассматриваемая статья	Рубли за год
Обслуживание систем	720 000
Уборка	480 000
Охрана	840 000
Общие коммунальные	600 000
Итого четырёх строк	2 640 000
Среднее делением на 12	220 000

Это ограниченная модель, не полный перечень затрат любого здания. Среднее не означает одинаковые счета каждый месяц.

Статья	План / факт	Документ и период

Сезонность и календарь

Учебное наблюдение	Сумма
Коммунальные за зимний месяц	80 000 ₽
Коммунальные за летний месяц	30 000 ₽
Разница	50 000 ₽

Разница не доказывает перерасход
Сравнивают условия, объём и план соответствующего периода. Зимний факт нельзя оценивать по летнему бюджету.

Месяц	План / факт	Причина и источник

Начисления не равны полученным деньгам

Учебная строка	Рубли за год
Общий расход модели	2 640 000
Подтверждённые начисления арендаторам	2 100 000
Непокрыто по этому условию	540 000

Это не фактический денежный разрыв: поступления проверяются отдельно. Методика распределения должна иметь основание в документах.

Вопрос	Что выяснить
Услуга	Кому относится
База	Как распределяется
Вакантные блоки	Кто несёт соответствующие затраты
Особые условия	Что отличается в договорах

Начисление	Основание	Неизвестное

Регулярное и будущие работы

Пункт	Подтверждение
Текущее обслуживание	Состав и история
Выявленный дефект	Технический документ
Будущая работа	Объём и срок
Оценка затрат	Источник и дата
Резерв / накопление	Назначение и правила
Оплата / выполнение	Разные факты

Малые расходы прошлого периода не доказывают отсутствие крупных работ впереди. Классификацию затрат согласуют с профильными специалистами.

Будущая работа	Основание / оценка	Кто уточнит / срок

Разбор отклонения

Учебный показатель	Значение
План обслуживания	720 000 ₽
Факт	780 000 ₽
Отклонение	+60 000 ₽
От плана	Около 8,3%

Возможная причина	Нужное подтверждение
Дополнительный объём	Акт и основание
Изменение цены	Расчёт и документ
Перенос периода	Период услуги
Ошибка классификации	Сверка строк

Не судить по знаку
Меньше плана не всегда экономия: работа могла быть отложена.

Статья	Причина	Влияние на следующий период

Карта доказательств для клиента

Вывод	Что должно быть рядом
Регулярные расходы	Состав и период
Распределение	Договорное основание
Сезонность	Помесячные данные
Будущие работы	Техническое подтверждение
Сравнение объектов	Одинаковая база
Неизвестное	Следующий документ

Частичный итог не подписывают как окончательный чистый доход. Сохраняйте границы расчёта и названные исключения.

Вопрос	Владелец ответа	Документ / дата

Источники и проверка

RICS: Service charges in commercial property, 2nd edition

RICS: текст стандарта, редакция октября 2025