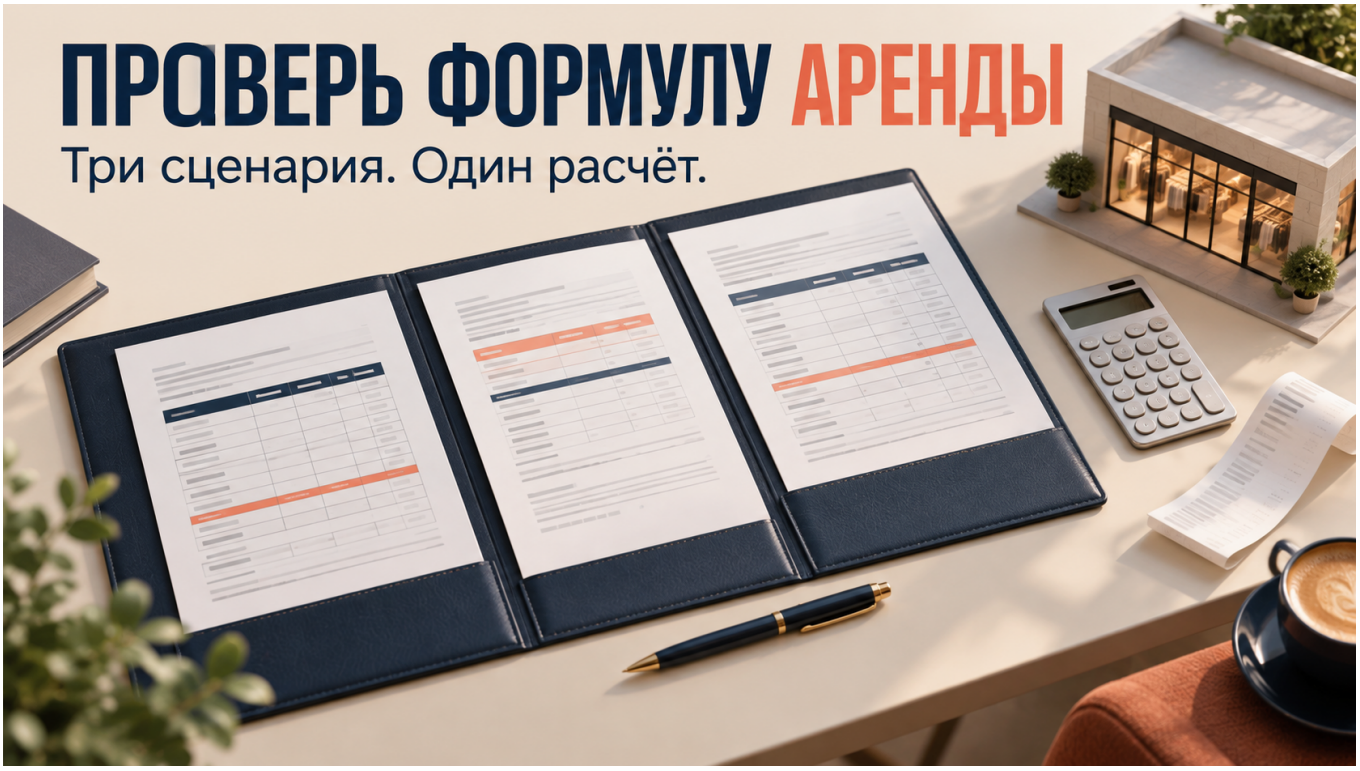
Паспорт формулы аренды: три расчёта и помесячная сверка

Сравните три модели, найдите порог и отделите итоговую аренду от доплаты. Заполните паспорт условий до расчёта предложения инвестору.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три формулы, заполненные примеры, шесть шагов, 18 проверок и рабочие листы.

О-25 — вымышленный магазин. Ставки и обороты учебные, не рыночная рекомендация. Суммы на сопоставимой налоговой базе; индивидуальные налоги, расходы и юридическая оценка договора здесь не рассчитываются.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Одинаковый процент — разные суммы

В предложении помещения указана плата, зависящая от оборота магазина.

Модель	Правило расчёта
Только процент	Оборот × доля процента
С минимумом	Большее: минимум или процент
Фиксированная + процент	Фиксированная сумма + процент

Что собрать до расчёта

• Полный пункт об оплате, определения и действующие изменения.

• Фиксированная сумма, процент и расчётный период.

• Состав оборота: операции, возвраты и налоговая база.

• Источник отчёта, даты предоставления и порядок проверки.

• Условия зачёта оплат, доплаты, льгот и корректировок.

Модель, база и сценарии

1. Назовите модель

Перепишите полный пункт. Разведите «только процент», «большее из» и «сумма плюс процент». Спорное передайте юристу.

Готово: Модель объясняется словами и одним числовым примером.

Не делайте так: Считать слово «и» точной формулой.

2. Определите базу

Запишите, какие продажи относятся к объекту, как учитываются возвраты, период и налоги в базе.

Готово: У каждой суммы есть согласованное определение.

Не делайте так: Принять все банковские поступления за оборот.

3. Сравните сценарии

Рассчитайте низкий, средний и высокий учебные обороты. Для минимума найдите порог, если процент больше нуля.

Готово: Результат соответствует выбранной модели.

Не делайте так: Сложить минимум и процент вместо выбора большего.

Какое условие пока не определено?

Период, оплаты и вывод

4. Разделите периоды

Применяйте формулу к каждому договорному периоду, сохраняя версию условий.

Готово: Среднее не заменяет месячные расчёты при минимуме.

Не делайте так: Посчитать квартал по среднему обороту без основания.

5. Сведите оплату

Отдельно покажите итоговую аренду, зачтённые платежи и остаток. Сверьте отчёт, даты и назначения.

Готово: Минимум не учтён дважды; начисление отличимо от поступления.

Не делайте так: Назвать весь процент доплатой сверх уже внесённого минимума.

6. Зафиксируйте вывод

Передайте формулу, базу, период, источник и ограничения. Неизвестное оформите вопросом с ответственным.

Готово: Инвестор понимает расчёт и следующий запрос.

Не делайте так: Выдать учебное начисление за будущий чистый доход.

Где требуется подтверждение?

О-25: три формулы на одном обороте

О-25: 7%, минимум или фиксированная сумма 300 000 ₽. В таблице три разные модели. Суммы учебные, налоги и дополнительные расходы отдельно не начисляются.

Оборот	Только 7%	Большее из	300 тыс. + 7%
3 000 000 ₽	210 000 ₽	300 000 ₽	510 000 ₽
5 000 000 ₽	350 000 ₽	350 000 ₽	650 000 ₽
7 000 000 ₽	490 000 ₽	490 000 ₽	790 000 ₽

При обороте 5 млн по модели с минимумом итоговая плата — 350 000 ₽. Если 300 000 ₽ уже внесены и засчитываются по условиям, доплата — 50 000 ₽. В колонке «Большее из» сравниваются 300 000 ₽ и 7% оборота.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
300 тысяч и 7%	Указано: выбор большего или сложение.
За месяц пришло 5 млн	Определена база оборота и источник.
Начислено — значит получено	Оплата проверяется отдельной строкой.

Почему среднее даёт другую сумму

Способ расчёта	Результат	Почему отличается
По 3 месяцам отдельно	1 140 000 ₽	300 + 350 + 490 тыс.
По среднему × 3	1 050 000 ₽	350 тыс. × 3
Разница	90 000 ₽	Минимум действует помесячно

Три месяца с оборотами 3, 5 и 7 млн. Формулу применяют к договорному периоду. Квартальная схема требует отдельного основания; средний оборот не заменяет месяцы.

Порог при минимуме	О-25
Минимум / доля процента	300 000 / 0,07
Оборот на границе	Примерно 4,286 млн ₽

Три вопроса перед расчётом

1. Какие слова определяют выбор формулы?
2. Что считается оборотом именно по этому договору?
3. Какой платёж уже зачтён, а что ещё нужно доплатить?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок формулы аренды

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

1. Формула и база

- [ ] **Пункт.** Полный текст и версия известны. Если нет: соберите изменения.
- [ ] **Модель.** Выбор большего и сумма различаются. Если нет: уточните формулу.
- [ ] **Процент.** Записан числом и долей. Если нет: проверьте перевод в долю.
- [ ] **Фиксированное.** Роль суммы определена. Если нет: минимум или слагаемое.
- [ ] **База.** Состав оборота согласован. Если нет: разберите операции.
- [ ] **Налоги.** База и аренда не смешаны. Если нет: сверьте с бухгалтером.

2. Период и расчёт

- [ ] **Период.** Взят из условий. Если нет: не заменяйте месяц кварталом.
- [ ] **Сценарии.** Три расчёта объяснимы. Если нет: пересчитайте отдельно.
- [ ] **Порог.** Деление возможно и верно. Если нет: при нуле не делите.
- [ ] **Минимум.** Применён к каждому периоду. Если нет: не усредняйте заранее.
- [ ] **Льготы.** Версии параметров учтены. Если нет: добавьте даты действия.
- [ ] **Неизвестное.** Пустой отчёт не равен нулю. Если нет: запросите данные.

3. Отчёт и деньги

- [ ] **Источник.** Оборот подтверждён отчётом. Если нет: найдите основание.
- [ ] **Сверка.** Доступ и порядок понятны. Если нет: согласуйте проверку.
- [ ] **Начисление.** Отделено от оплаты. Если нет: разведите поля.
- [ ] **Зачёт.** Внесённое учтено один раз. Если нет: уточните остаток.
- [ ] **Корректировка.** Сохраняется история периода. Если нет: не затирайте версию.
- [ ] **Вывод.** Ограничения видимы. Если нет: назначьте следующий вопрос.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Паспорт условий расчёта

Паспорт не заменяет договор. Неясное условие передайте юристу вместе с полным текстом и примером расчёта.

Объект: _____ Пункт: _____ Версия: _____

Параметр	Условие / источник	Вопрос / кто уточнит
Модель и версия		
Процент / фиксированное		
Состав оборота / налоги		
Период / льготы		
Отчёт / зачёт / доплата		

Подтверждённая модель: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Расчёт по отдельным периодам

Сначала рассчитайте каждый период, затем сложите. Для исправления сохраните старую и новую версии с основанием.

Период / база	Итоговая аренда	Зачтено / доплата / дата
Период 1		
Период 2		
Период 3		
Итого по периодам		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«И» вместо понятной формулы. Разберите числовой пример.

Неизвестный оборот принят за ноль. Запросите отчёт.

Среднее заменило месяцы. Вернитесь к периодам.

Минимум посчитали дважды. Отделите итог и остаток.

Расчёт назван чистым доходом. Проверьте расходы и оплаты.

Согласуйте следующий шаг

Согласование примера расчёта

«По пункту [номер, версия] я понимаю расчёт так: [формула]. При обороте [сумма] за [период] итоговая плата получается [сумма], зачтено [сумма], доплата [сумма]. Подтвердите состав базы, порядок зачёта и источник отчёта либо укажите, что нужно исправить».

Первое действие после чтения

Заполните пять строк паспорта и пересчитайте один закрытый период. Сверьте результат с отчётом и оплатой. Первое расхождение превратите в конкретный запрос, не дополняя условия своими предположениями.

Кто подтверждает условия: _____

Следующий отчёт и срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: расчёт понятен, а следующий шаг согласован?

Диагностика поможет проверить, как вы связываете запрос инвестора, полезный материал и предметный разговор. Условия конкретной сделки оценивают отдельно.

Разобрать процесс через диагностику →

Статьи 614 и 654 ГК РФ проверены 17.09.2026. Числа учебные. Правовую оценку формулы и налоговые условия проверяют по конкретному договору.

ГК РФ, статья 614: формы и условия арендной платы

ГК РФ, статья 654: согласование размера арендной платы