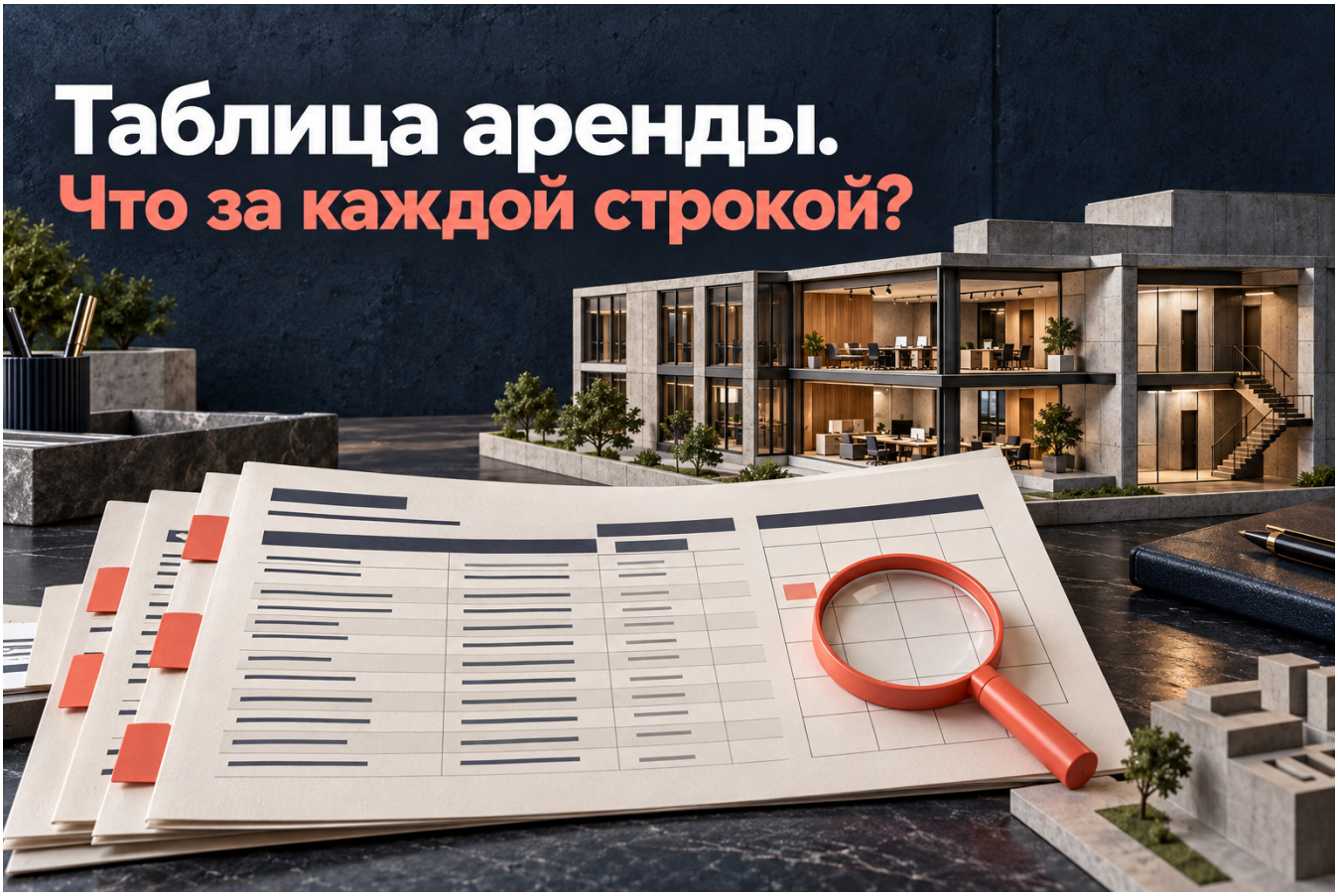
Проверка реестра договоров и допущений

Свяжите суммы и сроки с договорами, отделите действующие условия от предположений и составьте список расхождений.



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.

Паспорт проверки реестра

Все арендаторы А, Б, В, суммы и даты ниже учебные. Реестр условий не подтверждает оплату и не является оценкой стоимости здания.

Поле	Как заполнить
Объект и граница	Что входит в рассматриваемый состав
Дата среза	Когда условия актуальны
Полученная версия	Имя файла, дата и отправитель
Рабочая версия	Дата проверки и автор
Единица суммы	Рубли в месяц по блоку
Состав платежей	Уточнить налоги, эксплуатацию и коммунальные

Мой объект / срез	Полученная версия	Рабочая версия

Блок связан с документом

Учебный код	Документы	Вопрос
А	План А, договор 01, дополнение 1	Совпадает ли состав площади?
Б	План Б, договор 02	Есть ли документ об изменении срока?
В	План В, договора нет	Предлагаемая ставка является гипотезой

Не задваивайте
Строка арендатора целиком и его отдельные блоки не должны повторно входить в итог. Пустующие блоки сохраняйте в реестре.

Блок / площадь	Договор / дополнения	Источник / пробел

Текущая сумма и потенциал

Учебный блок	В месяц	Основание
А	120 000 ₽	Действующее условие на 1 января
Б	180 000 ₽	Действующее условие на 1 января
В	100 000 ₽	Предположение по свободному блоку

Расчёт	Значение	Ограничение
Текущая база А + Б	300 000 ₽	Не подтверждает оплату
База + гипотеза В	400 000 ₽	Не текущая договорная сумма

Во всём примере принята одна база платежей. В реальном реестре отдельно укажите, что включено и как учтены налоги.

Сумма	Договор / факт оплаты / гипотеза	Подтверждение

Календарь ставки А

Учебное повышение подтверждено условием: с 1 июля 120 000 ₽ меняются на 132 000 ₽. В примере полный год, без каникул и других изменений.

Период	Месяцев	За месяц	За период
Январь по июнь	6	120 000 ₽	720 000 ₽
Июль по декабрь	6	132 000 ₽	792 000 ₽
Год	12	Меняется	1 512 000 ₽

120 000 ×12 =1 440 000 ₽. Разница 72 000 ₽ возникает из подтверждённого повышения, а не из добавленной площади.

Событие / дата	Документ / пункт	Влияние / вопрос

События и концентрация

Учебный вопрос	Расчёт или действие
Доля Б в текущей базе	180 000 ÷300 000 ×100 =60%
Что это означает	Концентрацию на договоре, не вероятность потери
Окончания договоров	Разложить по календарю
Уведомления	Проверить даты и документы
Продления	Намерения отделить от подтверждённых изменений

Средний срок требует методики
Уточните базу взвешивания, состав договоров и конечную дату расчёта. Площадь и арендная сумма дают разные веса.

Договор	Ближайшее событие	Документ / действие

Журнал расхождений

Учебное расхождение	Что запросить	Как учитывать до ответа
Реестр: срок Б до декабря; договор: до июня	Подтверждение изменения срока	Продление не подтверждено
Реестр выше счёта	Период, состав и основание скидки	Две суммы с подписями
План не совпадает с обозначением	Актуальное приложение	Сопоставление не завершено

Расхождение не доказывает нарушение. Сначала установите причину, не выбирайте удобную версию самостоятельно.

Расхождение	Ответственный / документ	Срок / влияние

Уровень подтверждения

Статус	Основание	Допустимое действие
Документ рассмотрен	Есть источник и ссылка на пункт	Включить с указанными условиями
Сообщено продавцом	Подтверждения пока нет	Показать как непроверенное
Расчётное предположение	Автор и основание известны	Выделить отдельным сценарием
Есть противоречие	Два источника расходятся	Открыть адресный вопрос

Доступ по задаче
Для предварительного обсуждения используйте коды арендаторов. Полные договоры и реквизиты не размещайте по общедоступным ссылкам.

Строка	Статус подтверждения	Кто проверяет дальше

Пакет для покупателя

Учебная сводка
На 1 января текущая месячная база двух договоров составляет 300 000 ₽ в принятом составе. Гипотеза 100 000 ₽ по свободному блоку отдельная. Оплата, расходы и правовые последствия требуют самостоятельной проверки.

Приложение	Зачем
Реестр с датой	Видны исходные строки
Схема блоков	Понятно, что сдаётся
Календарь	Видны изменения и окончания
Журнал вопросов	Не потеряны пробелы
Пояснение к суммам	Отделены условия, оплата и гипотезы

Открытый вопрос	Исполнитель	Срок / новая версия

Источники и проверка

CBRE: пример структуры Rent Roll в меморандуме

rSquared CRE: Rent Roll, документация разработчика