Одна ставка или доплаты: сравнение gross, net и полного платежа

Приведите разные предложения к одному составу расходов и покажите клиенту полный бюджет.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пример двух офисов, карта включений, годовой расчёт, стартовые деньги и чек-лист сравнения.

Рабочая методика сравнения денежных выплат. Не инвестиционная рекомендация и не налоговое заключение. Состав платежей определяется условиями конкретного предложения.

С чего начать

Сравниваете коммерческую аренду с разными включениями, единицами ставки, эксплуатационными платежами и переменными расходами.

Показатель	Что показывает	Что нужно уточнить
Базовая ставка	Основная плата за аренду	Единицу, площадь и включения
Полный платёж	База и необходимые доплаты	Потребление и неизвестные строки
Расход за период	Сумму по календарю	Каникулы и пересмотр
Деньги на старте	Сколько внести к дате	Обеспечение и предоплату отдельно

Подготовьте исходные данные

- Предложения с датой и расшифровкой ставок.
- Расчётная площадь, единица ставки и период сравнения.
- Перечень включённых услуг и обязательных доплат.
- Налоговый состав каждой суммы и подтверждение суммы к оплате.
- Сценарий потребления, лимиты и источники оценок.
- Календарь начислений, каникулы, индексация и стартовые платежи.

Соберите и сопоставьте факты

1. Выберите общую базу сравнения

Установите срок, режим использования и расчётную площадь. Приведите годовые и месячные ставки к одному периоду.

Готово: Единицы и площади записаны явно.

Не делайте так: Умножать годовую ставку как месячную.

2. Расшифруйте включения

По каждой услуге отметьте включено, отдельно, переменно или неизвестно. Состав эксплуатации раскройте до сложения.

Готово: Одна услуга не появляется дважды.

Не делайте так: Считать слово gross обещанием всех возможных услуг.

3. Уточните суммы к оплате

Проверьте налоговый состав и сценарий потребления. Неизвестные цены оставьте вопросами, не нулями.

Готово: Показаны подтверждённые суммы и допущения.

Не делайте так: Сравнить сумму с налогом и без него как равные базы.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте месяц и весь срок

Сложите обязательные строки, затем разнесите их по месяцам с каникулами и пересмотром.

Готово: Итог воспроизводится из источников.

Не делайте так: Умножить льготный первый месяц на весь год.

5. Отделите стартовые деньги

Запишите предоплату, обеспечение, переезд и подготовку. Возвратное и зачётное не смешивайте с окончательным расходом.

Готово: Видны расходы и потребность в деньгах к дате.

Не делайте так: Прибавить первый оплаченный месяц к году второй раз.

6. Покажите вывод и открытое

Объясните разницу по конкретным строкам и проверьте сценарий изменения переменных затрат. Пригодность помещения оценивайте отдельно.

Готово: Клиент понимает результат и вопросы до выбора.

Не делайте так: Назвать вариант выгодным при неизвестных обязательных платежах.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Все суммы вымышлены, площади по 80 м², срок 12 месяцев, одинаковый налоговый состав сумм к оплате. Индексации и каникул в базовом примере нет.

Строка / месяц	Офис А	Офис Б
Базовая аренда	120 000 ₽	100 000 ₽
Эксплуатация	Включена	18 000 ₽
Электричество, сценарий	8 000 ₽	8 000 ₽
Иная обязательная услуга	Нет отдельной строки	6 000 ₽
Полный месяц	128 000 ₽	132 000 ₽
Двенадцать месяцев	1 536 000 ₽	1 584 000 ₽

База Б ниже на 20 000 ₽, а полный месяц выше на 4 000 ₽. Разница за год — 48 000 ₽ при принятых допущениях. Неизвестные услуги и разовые расходы нужно выяснить до окончательного выбора.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Gross — значит всё включено	Покажите состав и пределы включений
Неизвестную доплату поставим нулём	Оставим вопрос и запросим подтверждение
Обеспечение просто прибавим к расходу	Отделим его от расходов и покажем на старте

Промпт: сравнение аренды без скрытых нулей

Правила. Сопоставь обезличенные предложения на общий срок. Проверь единицы, площадь, включения, дубли и суммы к оплате. Переменное считай только по заданному сценарию. Неизвестное не заменяй нулём. Покажи полный месяц, календарь расходов и стартовые деньги отдельно. Не придумывай налоговую ставку, условия банка и индексацию.

Образец 1. Вход: А: 120 тыс, эксплуатация включена, электричество 8 тыс. Б: 100 тыс+18 тыс эксплуатации+8 тыс электричества+6 тыс отдельной обязательной услуги.

Выход:
А 128 тыс, Б 132 тыс в месяц. За 12 месяцев 1,536 и 1,584 млн; разница 48 тыс. Проверить прочие строки.

Образец 2. Вход: Обеспечение 120 тыс возвратное; первый месяц 128 тыс предоплачен и включён в год.

Выход:
На старте 248 тыс до прочих платежей. Первый месяц не добавлять к годовому расходу повторно; обеспечение показать отдельно.

Новый объект: Предложения: [единицы, площадь, состав, налог, потребление, календарь, обеспечение]. Выведи расчёт и список неподтверждённого.

18 проверок результата

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

Сопоставимость

- [ ] **Период выбран.** Срок одинаковый для вариантов. Первый месяц может быть льготным.
- [ ] **Единица понятна.** Объект или м², месяц или год. Ошибка даёт кратное искажение.
- [ ] **Площадь проверена.** Указана расчётная база. Полезная и оплачиваемая могут различаться.
- [ ] **Налоговый состав уточнён.** Известна сумма к оплате. Не подставляйте ставку по памяти.
- [ ] **Режим использования задан.** Сценарии сопоставимы. Чужое потребление не гарантия.
- [ ] **Предложение датировано.** Есть актуальная версия. Условия могли измениться.

Состав платежа

- [ ] **База выделена.** Арендная строка понятна. Низкая база не полный бюджет.
- [ ] **Эксплуатация раскрыта.** Известны входящие услуги. Не добавляйте их повторно.
- [ ] **Потребление отмечено.** Есть сценарий и источник. Среднее не фиксированная цена.
- [ ] **Лимиты учтены.** Понятно превышение. Включено не всегда без ограничений.
- [ ] **Неизвестное видно.** Оставлены вопросы. Нет данных не ноль.
- [ ] **Допуслуги разделены.** Обязательное и выборочное различаются. Не навязывайте ненужный пакет.

Календарь и вывод

- [ ] **Каникулы расшифрованы.** Известно освобождение по строкам. Не все платежи обнуляются.
- [ ] **Индексация проверена.** Дата, база и формула указаны. Фиксированная база не весь бюджет.
- [ ] **Обеспечение отделено.** Возврат и зачёт описаны. Оно требует денег на старте.
- [ ] **Предоплата не задвоена.** Учтена в соответствующем месяце. Не создавайте тринадцатый месяц.
- [ ] **Сценарий изменения есть.** Допущения обозначены. Это не прогноз тарифов.
- [ ] **Вывод ограничен расчётом.** Пригодность проверяется отдельно. Цена не единственный критерий.

Заполните свой рабочий лист

Неизвестную обязательную сумму отмечайте вопросом. Налоговый состав и сценарий потребления подпишите над расчётом.

Код задачи: _____ Дата: _____

Строка / источник / единица	А: включено / отдельно / сумма	Б: включено / отдельно / сумма

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Стартовый платёж и расход за срок — разные итоги. Первый месяц не учитывается дважды.

Платёж / дата	Расход / возврат / зачёт	Сумма / основание / открытое

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Ставка без единицы и площади. Уточните базу до расчёта.

Всё включено без списка. Запросите состав и лимиты.

Расходы прежнего арендатора выданы за ваши. Пересоберите сценарий использования.

Обеспечение скрыто из стартового бюджета. Покажите потребность в деньгах.

Неподтверждённые доплаты равны нулю. Верните их в перечень вопросов.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Для сравнения пришлите состав включённых услуг, обязательные доплаты, расчётную площадь, суммы с указанием налогового состава, начало начислений, каникулы и правила пересмотра. Отдельно нужны условия обеспечения и возврата. Сведём предложения к одному сроку и режиму использования.

Первое действие после чтения

Возьмите два предложения и найдите три несовпадения: единица, состав включений и неизвестная доплата. Исправьте их до обсуждения выгодности.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент сравнивает только цифру в объявлении?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать подбор: как уточнять задачу, показывать сопоставимые варианты и доводить обсуждение до следующего решения.

Разобрать подбор для клиента →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

JLL: профессиональный словарь, Gross и Net rental rate

CBRE: определения Gross Lease Rate и Net Lease Rate

Проверка арифметики и чувствительности

Учебный расчёт меняет только электричество. Это не прогноз стоимости энергии.

Показатель	Офис А	Офис Б
Базовый месяц	120 000+8 000=128 000	100 000+18 000+8 000+6 000=132 000
Базовый год	128 000×12=1 536 000	132 000×12=1 584 000
Электричество 11 000	131 000 ₽ в месяц	135 000 ₽ в месяц
Разница при тех же прочих строках	Б дороже на 4 000 ₽	Проверить другие лимиты отдельно

Одинаковое изменение одной строки сохраняет разницу в этом примере. При разных лимитах включения или тарифных механизмах результат будет другим.

Если есть каникулы, индексация или разовые платежи, стройте помесячный календарь. Простое умножение одного месяца на 12 тогда не описывает весь срок.

Стартовый бюджет без двойного счёта

Отдельный учебный фрагмент для офиса А: первая оплата 128 тысяч, возвратное обеспечение 120 тысяч.

Строка	Деньги на старте	Расход за год
Первый месяц	128 000 ₽	Уже включён в 1 536 000 ₽
Обеспечение	120 000 ₽	Отдельно; зависит от возврата/зачёта
Сумма этих двух строк	248 000 ₽	Не прибавлять 248 000 к году
Переезд и подготовка	Пока неизвестно	Запросить и учесть отдельно

Внести деньги и окончательно потратить их — разные события. Покажите клиенту условия возврата обеспечения и возможные удержания, не объявляя их заранее известным расходом.

Если обеспечение позже зачтут в аренду, исключите повторный учёт этой суммы в календаре оплат. Для финансового и налогового учёта клиент согласует подход со своим специалистом.