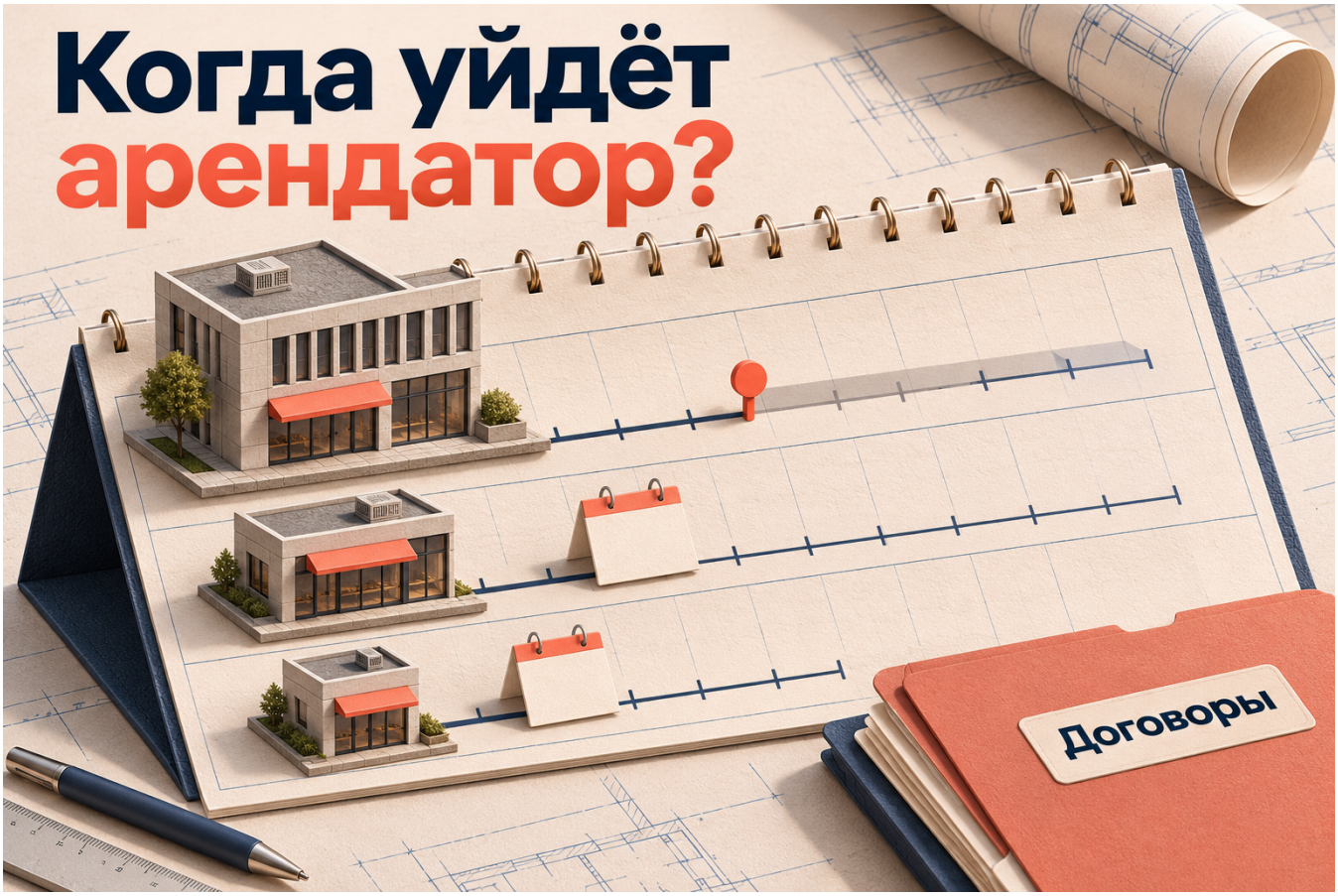
Срок аренды под проверкой: реестр, WAULT и календарь

Прочитайте сроки и права выхода, рассчитайте взвешенный показатель и объясните концентрацию аренды. Внутри реестр, учебные расчёты и календарь действий.



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.

1. Из договоров в понятную картину сроков

Гайд предназначен для риелтора, который представляет покупателю объект с несколькими арендаторами. Вы составите реестр, рассчитаете срок по одному явному определению и покажете, какой договор сильнее всего влияет на результат. Юридически спорное условие не заменяется догадкой: его передают специалисту с текстом договора.

Инструмент	Что даст клиенту
Реестр договоров	Прозрачный источник срока и годовой аренды
Два расчёта	Различие между ранним выходом и окончанием
Доля крупнейшего арендатора	Понимание концентрации текущего потока
Календарь действий	Даты проверки уведомлений и следующих решений
Короткий вывод	Результат, неопределённость и конкретный следующий шаг

Правило учебного примера
Все арендаторы, площади, суммы и сроки вымышлены. Они нужны для обучения расчёту. WAULT не предсказывает фактический уход арендатора и не гарантирует получение денег.

2. Зафиксируйте определение до расчёта

В этой тетради используем подход INREV: оставшийся срок до более ранней из даты первого права арендатора на выход и окончания договора. Весом служит текущая договорная годовая аренда. Показатель вычисляется на одну дату среза.

Параметр	Как записать
Дата среза	Конкретная календарная дата, не «на сегодня»
Срок	В годах по единой конвенции для всех строк
Вес	Текущая годовая договорная аренда
Единицы	Одинаковая валюта и порядок учёта сумм
Выбранная дата	Более ранняя применимая дата выхода или окончания
Исключения	Неизвестные условия и неподтверждённые договоры раскрыты

Для реальных дат согласуйте способ перевода дней в годы. Например, фактические оставшиеся дни делятся на 365; при другом стандарте отчётности применяйте его порядок. В учебном примере годы заданы целыми числами. Это позволяет проверить арифметику весов отдельно от календарных особенностей.

3. Как извлечь данные из договора

Поле реестра	Где искать	Контроль
Ставка и состав	Договор, действующие приложения	Годовая сумма, валюта, дополнительные платежи
Окончание	Раздел о сроке и дополнения	Учтено последнее изменение
Ранний выход	Условие отказа или прекращения	Кто имеет право и при каких условиях
Уведомление	Порядок и сроки уведомления	Дата действия не перепутана с датой выхода
Статус сведений	Документ и проверяющий	Подтверждено / требует проверки

Неизвестное условие
Отсутствие приложения не доказывает отсутствие права выхода. Сохраните номер недостающего документа, ответственного за запрос и срок. До получения данных вывод остаётся предварительным.

Не храните здесь личные реквизиты арендатора. Для рабочей модели достаточно условного ID договора и ссылки на защищённое место с исходным документом.

4. Заполненный реестр трёх договоров

Все значения условные. Годовая аренда в миллионах рублей. Отсчёт сроков идёт от одной даты среза. Для Б и В в учебном условии более раннего права выхода нет.

Договор	Аренда / год	До окончания	До раннего выхода	Берём лет
А	2,4	3 года	1 год	1
Б	1,2	4 года	Не предусмотрен в примере	4
В	0,6	2 года	Не предусмотрен в примере	2

Общая текущая годовая аренда равна 4,2 миллиона. Для договора А срок расчёта сокращается с трёх лет до одного. Это отражает выбранное определение, а не предположение, что арендатор обязательно уйдёт.

Проверьте себя
Почему нельзя взять 3, 4 и 2, а затем назвать результат сроком до первой возможности выхода? Потому что в первой строке уже подтверждена более ранняя дата, которую такой расчёт проигнорирует.

5. Считаем WAULT без скрытых весов

Договор	Годовая аренда	Срок	Произведение
А	2,4	1	2,4
Б	1,2	4	4,8
В	0,6	2	1,2
Сумма	4,2	Не суммируем как результат	8,4

Формула: сумма произведений годовой аренды и срока ÷ сумма годовой аренды. В примере 8,4 ÷ 4,2 = 2 года. Промежуточное произведение имеет размерность «рубли в год, умноженные на годы»; после деления на годовую аренду итог выражается в годах.

Альтернативная проверка: доли аренды составляют 4/7, 2/7 и 1/7. Тогда 1 × 4/7 + 4 × 2/7 + 2 × 1/7 = 14/7 = 2. Используйте неокруглённые доли. Округлять можно финальное отображение.

Если общая аренда равна нулю
По этой формуле показатель не рассчитывается. Не присваивайте вакантному объекту срок будущих предполагаемых договоров. План сдачи показывайте отдельно.

6. Почему 3,14 года тоже может появиться в таблице

Если взять только окончания договоров, произведения будут другими. Такой вариант нужно назвать отдельно: взвешенный срок до окончания по текущей годовой аренде.

Договор	Аренда × срок до окончания	Произведение
А	2,4 × 3	7,2
Б	1,2 × 4	4,8
В	0,6 × 2	1,2
Всего	13,2 ÷ 4,2	Около 3,14 года

Разница с двумя годами равна примерно 1,14 года. Она объясняется правом выхода в договоре А. Сравнение помогает показать влияние конкретного условия, но не позволяет скрыть меньший показатель за более красивым.

Фраза для клиента
По более ранним датам результат составляет 2 года. Если считать только до окончаний, получится 3,14. Разница связана с договором, который даёт 57,14% текущей аренды. Условие раннего выхода нужно прочитать вместе с его ограничениями.

7. Концентрация: что не видно из среднего

Контроль	Заполненный результат
Крупнейший договор	А
Его доля текущей годовой аренды	2,4 ÷ 4,2 × 100 ≈ 57,14%
Первый возможный выход	Через 1 год по учебному условию
Доля по выбранным датам через 2 года	В: 0,6 ÷ 4,2 × 100 ≈ 14,29%
Доля по выбранным датам через 4 года	Б: 1,2 ÷ 4,2 × 100 ≈ 28,57%

Это распределение текущей аренды по датам договорных возможностей, а не прогноз фактического недополучения. Не складывайте его с задолженностью или вакансией как независимые потери: показатели описывают разные стороны объекта.

Следующее обсуждение
Отдельно проверьте историю поступлений, условия пересдачи и расходы на подготовку помещения. WAULT не отвечает на эти вопросы и не заменяет бюджет денежных потоков.

8. Упражнение: другой вес, другой ответ

Добавим условные площади: А занимает 100 м², Б занимает 200 м², В занимает 100 м². Сроки до выбранной даты прежние: 1, 4 и 2 года.

Вариант	Расчёт	Результат
По аренде	(2,4 × 1 + 1,2 × 4 + 0,6 × 2) ÷ 4,2	2 года
По площади	(100 × 1 + 200 × 4 + 100 × 2) ÷ 400	2,75 года
Простое среднее сроков	(1 + 4 + 2) ÷ 3	Около 2,33 года

Все три арифметических результата можно проверить. Но они используют разные веса и отвечают на разные вопросы. Для принятого определения INREV подходит первая строка. Выберите одну базу для сравнения объектов и подпишите её в заголовке.

Задание
Измените площадь А до 200 м², оставив аренду прежней. Показатель по аренде останется 2 года. Площадной станет (200 + 800 + 200) ÷ 500 = 2,4 года. Это показывает, почему нельзя менять вес незаметно.

9. Ваш реестр и расчёт

Объект / версия: _____. Дата среза: _____. Валюта и состав аренды: _____. Способ перевода дней в годы: _____.

Договор	Аренда за год	Выбранная дата / лет	Произведение

Сумма годовой аренды: _____. Сумма произведений: _____. Результат деления: _____ лет.

Реестр источников
Для каждой строки отдельно сохраните ссылку на договор, пункты о сроке и выходе, действующее дополнение и статус проверки. Эта таблица не заменяет сами подтверждения.

10. Календарь и нерешённые вопросы

Дата окончания, дата возможного выхода и срок уведомления могут различаться. В календарь заносится действие с владельцем, а не просто напоминание о далёком окончании.

Договор / дата	Что проверить	Кто / срок	Подтверждение

Заполненный учебный пример
Договор А. До окончательного предложения покупателю юрист проверяет применимость права выхода через год и срок уведомления. Продавец предоставляет последнюю редакцию дополнений. Пока проверка не завершена, в презентации сохраняются оба варианта расчёта и пояснение.

Обновляйте таблицу после получения уведомления, изменения ставки или нового соглашения. Не переносите автоматически старое значение в новую презентацию, если дата среза изменилась.

11. Вывод, который можно проверить

Часть вывода	Ваша формулировка
Дата и определение	
WAULT и вес	
Крупнейшая доля / ближайшая дата	
Неизвестное или спорное условие	
Следующее действие и ответственный	

Перед разговором сверьте сумму весов, единицы, формулы и документы. Не называйте показатель гарантированным сроком получения денег. Уточните, что клиент хочет проверить дальше: право выхода, концентрацию или расходы на будущую пересдачу.

Внедрение в работу
Сохраните реестр, расчёт и календарь вместе с версией. В диагностике Нейросистемы можно разобрать, как такой полезный материал становится основой следующего разговора. Все расчёты этого гайда доступны для самостоятельной работы.

Источники и проверка

INREV: Weighted average unexpired lease term (WAULT)