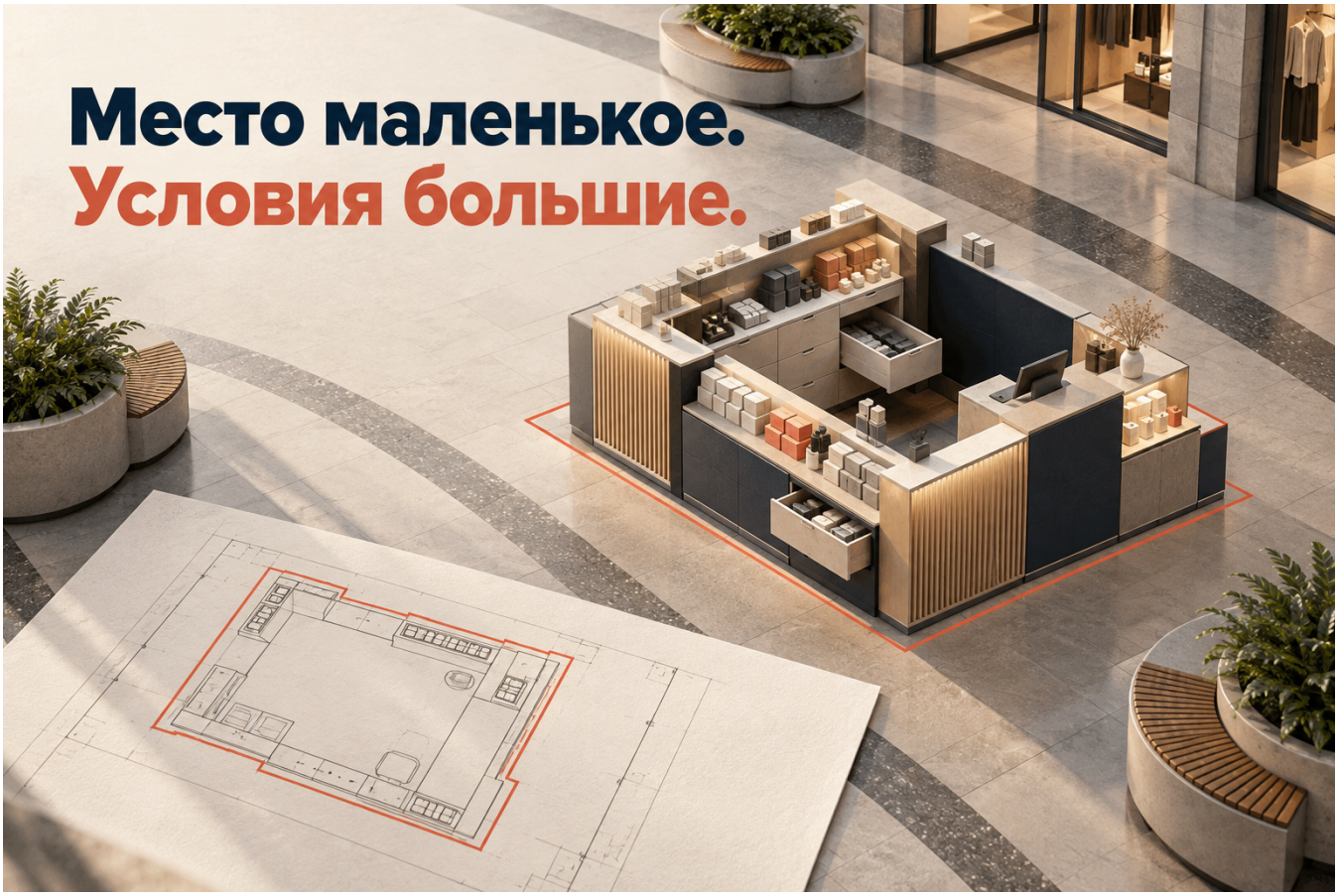
Паспорт места и календарь согласований

Соберите границы места, подключения, платежи и согласования до заказа торгового островка.



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.

Задание на торговое место

Самостоятельная рабочая карта для брокера. Все суммы, номера и наблюдения далее учебные. Документ не заменяет проект, проверку договора или требования конкретного ТЦ.

Поле	Учебный пример
Формат	Продажа готовых аксессуаров
Место	К-17, схема версии 3
Сотрудники	Один одновременно
Запас	Нужно отдельное решение
Расширение	Ремонт изделий пока не включён
Критичный вопрос	Выдвижная панель не согласована

Мой формат	Действия покупателя и продавца	Что уточнить

Граница и рабочие положения

Элемент	Что показать на схеме
Корпус	Внешний контур
Ящики / дверцы	Открытое положение
Продавец	Рабочее место и перемещение
Покупатель	Сторона обслуживания
Запас	Согласованное размещение
Реклама	Габарит и отдельные условия

Не вся свободная площадь ваша
Общий проход и пространство рядом не становятся частью аренды по факту отсутствия соседей.

Пункт / версия плана	Подтверждение	Открытый вопрос

Маршрут поставки и закрытие

Шаг	Вопрос администрации
Разгрузка	Где и когда допускается
Доступ	Как оформляется пропуск
Перемещение	Какой маршрут и тара согласованы
Пополнение	Где временно размещается товар
Закрытие	Что убирается и защищается
Ночь	Кто имеет доступ и за что отвечает

Правила другой площадки служат только подсказкой для вопросов. Запросите актуальный документ выбранного объекта.

Процесс	Ответ / документ	Ответственный

Подключения и готовность

Устройство	Что передать инженеру
Касса / терминал	Модель, сеть и режим
Подсветка	Документация и схема
Иное оборудование	Точная модель и условия работы
Связь	Способ подключения и ограничения

Статус	Что он подтверждает
Точка на плане	Только расположение
Возможность согласована	Условия подключения
Выполнено и принято	Результат по процедуре объекта

Разные подтверждения
Согласованный внешний вид не подтверждает готовность электроснабжения.

Оборудование	Неизвестные данные	Кто проверит

Два денежных расчёта

Учебная строка	Рубли
Аренда за месяц	60 000
Эксплуатация	8 000
Маркетинговый платёж	3 000
Электроэнергия, оценка	2 000
Итого за месяц при допущениях	73 000

Потребность до старта по условию	Рубли
Первый полный месяц	73 000
Обеспечительный платёж	120 000
Изготовление островка	220 000
Итого денег к указанному моменту	413 000

Условие примера: все три платежа требуются до старта. Это не месячный расход и не окупаемость. Возвратность, зачёт и сроки проверяются отдельно. Неизвестные расходы не равны нулю.

Сравнение финансовых условий

Пункт	Что уточнить
Налоги	Включены ли в каждую сумму
Индексация	Основание, формула и дата
Процент оборота	База и способ сочетания со ставкой
Подключения	Кто оплачивает
Пропуска / хранение	Состав и стоимость
Возврат платежа	Условия проверены по документу

Запись «комбинированная ставка» недостаточна для расчёта. Формулы «фиксированная сумма плюс процент» и «большая из двух сумм» различаются.

Статья	Вариант А	Вариант Б / неизвестное

Полевое наблюдение

Поле	Учебная запись
Период	20 минут, время и дата фиксируются
Линия	Перед конкретной стороной места
Прошли	180 человек
Остановились у соседней витрины	12 человек
Вывод	Продажи нового формата неизвестны

Числа нельзя превращать в прогноз выручки без самостоятельной коммерческой модели. Повторяйте сопоставимые наблюдения, учитывайте события, обзор и направление движения.

Дата / время / точка	Что именно считаем	Результат / ограничения

Календарь открытия

Этап	Проверяемый результат
Формат	Ответ по презентации
Конструкция	Согласована конкретная версия
Инженерия	Закрыты вопросы подключения
Документы	Условия проверены
Изготовление	Подтверждены размеры и срок
Монтаж	Оформлен доступ
Открытие	Получены нужные подтверждения

Зависимость важнее обещания
Если меняется ассортимент или конструкция, перепроверьте затронутые условия. Дата поставки мебели сама по себе не является датой открытия.

Незакрытый вопрос	Владелец ответа	Документ / срок связи

Источники и проверка

О’КЕЙ: информация для арендаторов

ТРЦ Мармелад, Таганрог: опубликованные правила арендаторов