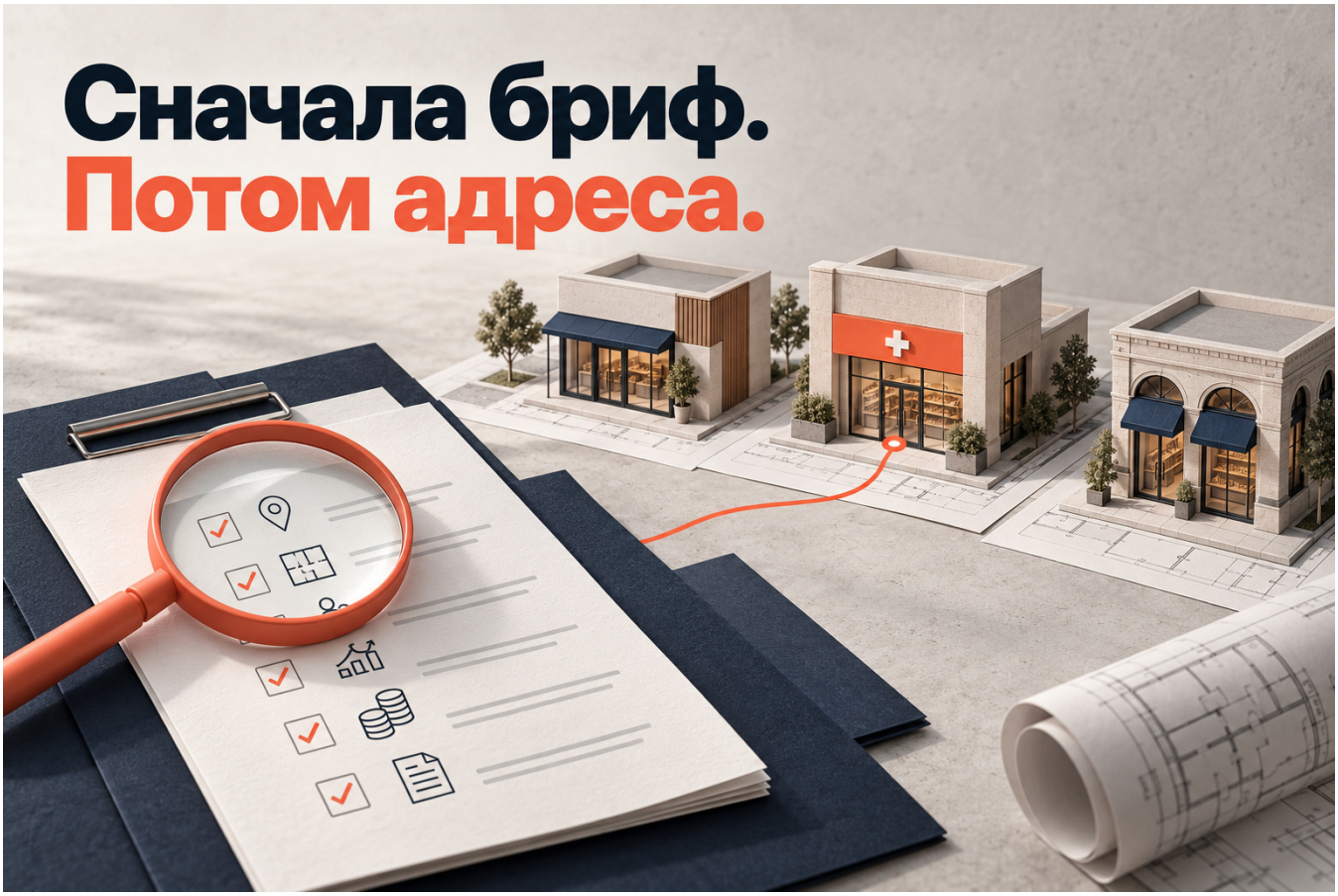
Бриф аптечного арендатора и лист технических вопросов

Соберите задачу аптечной сети, технические вопросы и сравнение платежей до отправки вариантов.



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.

Начните с задачи сети, а не с рассылки адресов

Этот бриф помогает брокеру подготовить предварительное предложение аптечному оператору. Он не подтверждает пригодность объекта и не заменяет техническую или лицензионную проверку. Все ситуации и деньги в заполненном примере вымышлены.

Этап	Что получить	Когда двигаться дальше
Формат	Операции и обязательные условия	Оператор подтвердил версию задания
Адрес	План, подход, ограничения	Понятно, что проверено и чего нет
Техника	Документы и вопросы специалистам	Назначен ответственный за каждый пробел
Экономика	Сопоставимый состав платежей	Известное отделено от неизвестного
Согласование	Решение и следующий шаг	Есть участник и срок ответа

Назначьте владельца брифа. Если в разговоре меняются формат или условия, сохраните новую версию и перечень изменений. Иначе один человек будет выбирать объект по старой площади, а другой оценивать уже иной рабочий процесс.

Три разных уровня
Пожелание представителя, внутреннее требование сети и обязательное требование к деятельности имеют разный смысл. В брифе укажите источник каждого условия. Отсутствие сведений пока означает «не проверено».

Оператор: _____. Город: _____. Версия и дата: _____.
Ответственный за бриф: _____.

Заполненный учебный бриф оператора

Вопрос	Учебный ответ	Что уточнить
Формат	Розничная точка без изготовления	Перечень планируемых операций подтверждает оператор
Расположение	Жилой район с понятным подходом	Границы поиска и исключённые адреса
Работа	Предполагается обслуживание ежедневно	Часы и ограничения здания
Люди	Предварительно два сотрудника одновременно	Штат и рабочие места определяет оператор
Поставка	Периодическая доставка в часы работы	Транспорт, объём, приёмка и график
Хранение	Состав оборудования пока не передан	Задание профильного специалиста
Решение	Развитие, техническая служба, юрист	Порядок и полномочия участников

Это пример вопросов, а не стандарт открытия аптеки. Перед отправкой объектов попросите оператора заполнить неизвестное либо прямо разрешить предварительный поиск с такими пробелами. Не выбирайте параметры хранения и оборудования за него.

Вопрос для первого звонка
«Какие три условия сразу исключают помещение и кто подтвердит остальные параметры после первичного просмотра?» Ответ помогает не тратить время на заведомо неподходящие адреса.

Локация: наблюдение, которое можно перепроверить

Собрать	Как записать	Чего не заключать
Подход	Фото от перехода и ближайших направлений	Что любое соседство даст покупателей
Видимость	Фото входа с конкретных точек	Что вывеска уже согласована
Окружение	Действующие объекты, дата осмотра	Что строящиеся дома уже заселены
Наблюдение потока	Точка, день, часы, правило подсчёта	Месячную выручку из короткого замера
Соседние аптеки	Адреса и дата проверки	Что один обход выявил всех конкурентов
Доступ	Режим здания, перепады, маршрут	Что наличие двери доказывает доступность

Сделайте один и тот же набор кадров для сравниваемых вариантов. Обозначьте, где стояла камера и куда направлена. Если видимость входа зависит от припаркованных машин или работающей соседней точки, отразите это как наблюдение, а не скрывайте удачным ракурсом.

Проверка вывода
Заменяйте «хорошая проходимость» на описание метода наблюдения. Прогноз спроса и решение о достаточности локации остаются отдельной задачей оператора.

Техника: таблица доказательств до обещаний

Параметр	Запросить	Кто оценивает
Границы и план	Актуальный план, состав арендуемой части	Техническая служба и юрист по своей части
Электричество	Документы о доступных параметрах	Профильный специалист с заданием оператора
Вода и отопление	Расположение, условия подключения и работы	Ответственный за инженерные системы
Вентиляция	Исходные сведения и режим	Проектировщик / профильный специалист
Доступ и изменения	Входы, перепады, предполагаемые работы	Специалисты по применимым требованиям
Оборудование	Перечень и требования к работе	Оператор и соответствующий специалист

Слова собственника храните как отдельное свидетельство, не как технический документ. В сообщении сети пишите: «Значение сообщено собственником, подтверждение запрошено». Не заменяйте неизвестное характеристикой из соседнего объявления.

Не переносить чужой стандарт
Официальные критерии «Горздрав» являются примером требований одной сети. Перед подбором уточните актуальное задание своего оператора. Число из чужого списка не становится универсальной нормой.

Поставка, хранение и рабочий день

Шаг учебной поставки	Что отметить на плане	Вопрос
Прибытие	Место остановки и маршрут	Кто и когда обеспечивает доступ?
Перенос	Двери, перепады, пересечения	Можно ли провести реальную упаковку?
Приёмка	Место проверки и временного размещения	Не занимает ли клиентский проход?
Дальнейшее хранение	Зоны по заданию оператора	Кто проверит режимы и оборудование?
Возвраты и упаковка	Обратный маршрут	Как организован вынос и хранение до него?

В учебном объекте коробки предлагают принимать у клиентского входа одновременно с обслуживанием. Зафиксируйте конфликт. Гипотеза другого времени поставки должна быть согласована с оператором и управляющим. До этого нельзя отмечать проблему решённой.

Не проектировать по шаблону
Размеры зон, состав оборудования и условия хранения задают специалисты с учётом деятельности. Брокер собирает исходные сведения и организует проверку, не выдаёт заключение о соответствии.

Два варианта: заполненное сравнение денег

Учебный показатель	Вариант А	Вариант Б
Площадь	72 м²	65 м²
Ставка	2000 ₽/м² в месяц	2200 ₽/м² в месяц
Аренда	144 000 ₽	143 000 ₽
Фиксированная эксплуатация	12 000 ₽	20 000 ₽
Известная регулярная часть	156 000 ₽	163 000 ₽
Обеспечение в примере	144 000 ₽	143 000 ₽
Аренда + эксплуатация + обеспечение	300 000 ₽	306 000 ₽

Арифметика: 72 × 2000 = 144 000; 65 × 2200 = 143 000. Аренда Б меньше на 1000 рублей, но регулярная известная часть больше на 7000. Суммы условно окончательные. В реальности отдельно подтверждаются налоговый статус, состав платежей и порядок начисления.

Не назван полный бюджет открытия
Здесь не учтены коммунальные расходы, ремонт, оборудование, дополнительные услуги и возможные другие платежи. Обеспечение не следует автоматически считать безвозвратным расходом; условия возврата и зачёта требуют проверки.

Для своего сравнения используйте одинаковый период и состав сумм. Разовые вложения и регулярные платежи показывайте раздельно.

Календарь согласований без ложной даты открытия

Событие	Условие начала	Ответственный по договорённости
Обследование	Доступ и исходные материалы	Брокер, собственник, специалисты
Передача	Согласованы условия и состав помещения	Стороны и юристы
Работы	Подтверждены допустимость, объём и исполнители	Соответствующие специалисты
Оборудование	Есть задание и готовность пространства	Оператор и подрядчики
Проверки и процедура запуска	Выполнены необходимые условия	Оператор и профильные специалисты
Открытие	Подтверждена готовность к деятельности	Оператор

Получение ключей не означает разрешение начать работу. Брокер не обещает лицензию за конкретный срок. Кто компетентен по процедуре, какие документы и действия нужны, уточняет оператор применительно к своему виду деятельности.

Прежняя аптека не равна готовности новой
История использования полезна для поиска документов, но не заменяет проверку условий нового оператора. Коммерческие последствия задержки и распределение работ согласуются сторонами.

Пакет для отдела развития и запись решения

Вложение	Готовность
Адрес и краткий бриф	Указана действующая версия задания
План и фото подхода	Понятны границы, точки съёмки и дата
Факты об инженерии	Виден источник, неизвестное не скрыто
Сравнение платежей	Одинаковый состав, отдельно разовые суммы
Вопросы и роли	Для каждого пробела назначен участник

Пример сообщения: «Направляю вариант по согласованному брифу. Документ по мощности ещё ожидаем, остальные исходные сведения приложены. Достаточно ли этого для предварительного технического просмотра? Кто со стороны оператора проверит открытые вопросы?»

Возможные итоги: перейти к проверке, запросить конкретные сведения, исключить по подтверждённому условию. Сохраните основание и версию материалов в CRM. Повторная отправка тех же фотографий без новых данных не заменяет следующий шаг.

Рабочий лист: условия, локация, техника

Заполняйте после разговора с оператором и проверки исходных сведений. В третьей графе указывайте ответственного и срок, если данных пока нет.

Обязательное условие	Предпочтение	Источник и дата подтверждения

Наблюдение	Источник / время	Что должен оценить оператор

Условие оператора	Факт и подтверждение	Пробел, ответственный, срок

Рабочий лист: поставка и расходы

Сначала опишите конфликт операций, затем неизвестные расходы. Возможное решение не помечайте подтверждённым без ответа ответственного участника.

Конфликт операций	Возможное изменение	Кто проверит и на каком основании

Неизвестный платёж / условие	Кто даст расчёт	Когда нужен ответ

Что мешает предметному сравнению адресов: _____. Какие сведения запросить первыми: _____.

Рабочий лист: события и решение

Укажите зависимости в календаре, затем зафиксируйте ответ оператора и следующий шаг. Неизвестная дата остаётся неизвестной, а не превращается в обещание.

Событие	Дата или «уточняется»	Зависимость и открытый вопрос

Ответ / причина	Следующее действие	Ответственный и дата

Версия предложения: _____. Дата повторной проверки условий: _____.

Источники и проверка

Горздрав: официальные предложения по аренде помещений, проверено 22.10.2026

Росздравнадзор: раздел лицензирования фармацевтической деятельности