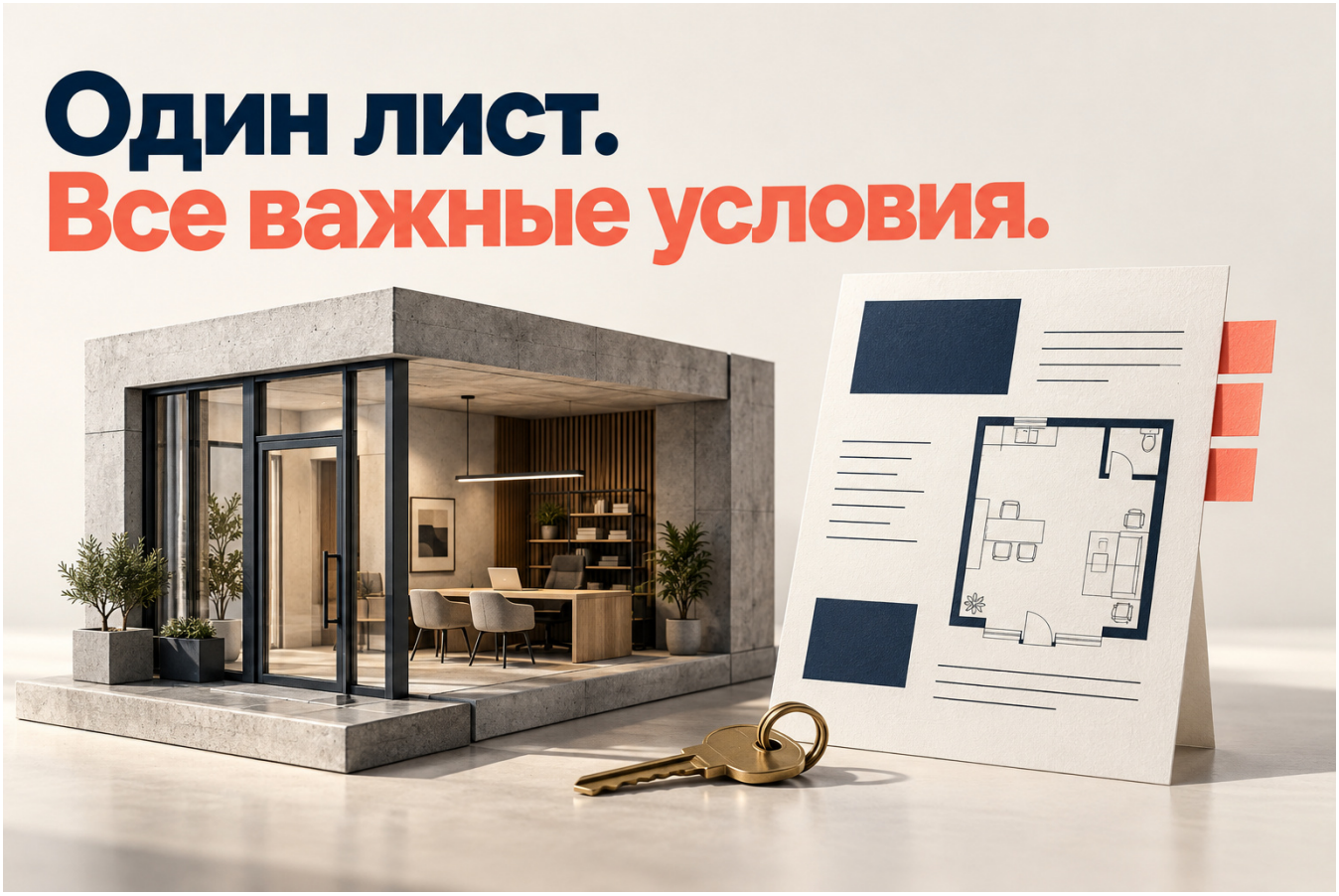
Одностраничная карточка условий помещения

Соберите предмет, состав цены, стартовые платежи и открытые вопросы в понятную карточку для предварительного отбора.



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.

Задача одного листа

Все условия объекта ниже вымышлены для обучения. Карточка помогает предварительному отбору. Это не договор, не обещание пригодности помещения и не полный бюджет открытия.

Читатель должен понять	Что показать
Предмет	Адрес, блок, этаж, площадь
Подходит ли задаче	Состояние и важные ограничения
Регулярные деньги	Известная часть и переменные платежи
Деньги на входе	Платежи и сроки отдельно
Следующий шаг	Один конкретный запрос или действие

Мой клиент	Его обязательный критерий	Что выяснить до просмотра

Расшифровка суммы

Учебное поле	Значение
Площадь	120 м²
Исходная ставка	24 000 ₽ за м² в год
За весь блок в месяц	24 000 ×120 ÷12 =240 000 ₽
Эксплуатация	18 000 ₽ в месяц
Налоги	По условию уже учтены в обеих суммах
Коммунальные	Не определены, требуется уточнение
Известная фиксированная часть	258 000 ₽ в месяц

Не вся стоимость
258 000 ₽ нельзя назвать итогом «всё включено»: переменные платежи пока не определены.

Платёж	Единица / период / состав	Источник

Деньги до начала пользования

Учебный платёж	Сумма	Принятый срок
Первый месяц аренды	240 000 ₽	До начала пользования
Первый месяц эксплуатации	18 000 ₽	До начала пользования
Обеспечительный	480 000 ₽	До начала пользования
Всего по трём строкам	738 000 ₽	Не бюджет открытия

Коммунальные, подготовка и возможная комиссия здесь не учтены. Возврат и зачёт обеспечительного платежа проверяют по договору. Первый месяц не прибавляют второй раз как тот же аванс.

Стартовый платёж	Сумма / срок	Включён где-то ещё?

Схема композиции

Порядок	Информационный блок	Проверка
1	Объект и дата	Понятна конкретная часть
2	Фото и план	Соответствуют объекту сейчас
3	Ключевые параметры	Важны именно этому клиенту
4	Регулярные и стартовые деньги	Разделены и подписаны
5	Ограничения и следующий шаг	Не спрятаны мелким шрифтом

Проверка телефоном
Откройте отправляемый файл как получатель. Цена и существенные условия должны читаться без несоразмерного увеличения.

Что оставить на листе	Что вынести приложением	Как раскрыть ограничение

Заполненная учебная карточка

Поле	Пример содержимого
Объект	Учебный бизнес-центр, блок А-12, этаж 1
Площадь	120 м² по полученному плану; обмер не выполнен
Состояние	Офисная отделка по фото; осмотр предстоит
Аренда	240 000 ₽ в месяц за блок
Эксплуатация	18 000 ₽ в месяц
Налоги	В двух указанных суммах уже учтены по условию
Коммунальные	Отдельно; порядок и оценка уточняются
До начала пользования	738 000 ₽ по трём известным платежам
Не включено в эту сумму	Коммунальные, подготовка, возможная комиссия
Доступ вечером	Со слов управляющего; подтверждение запрошено
Следующий шаг	Запросить план и расшифровку платежей
Версия и контакт	Дата актуальности, версия, рабочий контакт брокера

Пример не для отправки как реальный объект
Замените учебные поля подтверждёнными сведениями. Не подставляйте адрес действующего объекта без проверки.

Проверка источников

Поле	Учебное основание	Нужная проверка
Площадь	План собственника	Границы и актуальность
Ставка	Сообщение об условиях	Период, состав, дата
Доступ	Слова управляющего	Подтверждённый режим
Фото	Полученный архив	Какой блок и когда снят
Доступность	Предыдущая переписка	Свежий ответ перед отправкой

Если источники расходятся, в карточке должен остаться открытый вопрос. Уверенный стиль не заменяет подтверждение.

Поле	Источник / дата	Статус / ответственный

Отправка и ответ клиента

Учебное сообщение
Направляю карточку блока A-12. Фиксированная часть по примеру 258 000 ₽, коммунальные уточняются. По площади и этой части бюджета вариант подходит для дальнейшего рассмотрения?

Ситуация	Следующий шаг
Не подходит площадь	Уточнить границу поиска
Не подходит бюджет	Проверить допустимую полную сумму
Нужен вечерний доступ	Получить подтверждение до просмотра
Скачали без ответа	Не считать согласованием сделки
Условия изменились	Направить актуальную версию участнику обсуждения

Клиент / код объекта	Критерий решения	Согласованный следующий шаг

Пустая карточка для своего объекта

Поле	Мои данные / источник
Объект, блок, этаж, площадь	
Дата и версия	
Состояние, фото, план	
Регулярные платежи и налоги	
Стартовые платежи и сроки	
Ограничения и неизвестное	
Контакт и следующий шаг	

Перед отправкой
Сверьте с актуальным источником. Если предполагаются подпись, резервирование или оплата, назначение документа и формулировки согласуйте с юристом.

Источники и проверка

Циан: технические требования к данным коммерческих объявлений