Корпоративное жильё: досье решения до покупки

Паспорт модели, календарь потребности и сравнение платежей для корпоративного заказчика.



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. Четыре роли до первого показа

Попросите заказчика заполнить роли раздельно. Совпадение имён возможно, но не предполагается автоматически из того, кто оплачивает услуги риелтора.

Роль	Учебная модель фонда
Покупатель	Компания по согласованной модели
Плательщик	Определяется в документах сделки
Собственник	Компания
Жилец	Сотрудник на отдельном основании

Моя роль	Кто / основание	Кто подтвердил

Контроль
Ожидание сотрудником личной собственности нельзя подменить обещанием проживания. Сначала согласуйте конечный результат.

2. Три разных задания

Задача	Что нужно уточнить
Фонд работодателя	Компания сохраняет объект. Как организуют проживание?
Покупка сотрудником	Какая помощь работодателя предусмотрена и подтверждена?
Последующая передача	Когда и на каких условиях меняется собственник?

Учебная запись: «Нужен фонд компании. Передача собственности сотруднику не предусмотрена в рассматриваемом задании. Условия проживания готовит юридический ответственный». Это пример задания, не юридическое условие договора.

Выбранная модель	Документ программы	Что не решено

Пример не универсальное правило
В отчёте Норникеля за 2024 год встречаются разные моменты передачи жилья. Условия чужой программы не подтверждают вашу модель.

3. Календарь подтверждений

Период в учебной модели	Статус	Месяцев
Первый специалист	Подтверждено	18
Следующий специалист	Предположение	12
Без назначения	Не определено	6
Горизонт решения	Всего	36

18 / 36 = 50% подтверждённого использования. (18 + 12) / 36 = 83,3% только при реализации второго сценария. Это план, а не статистика фактического проживания.

Период / потребность	Основание	Дата пересмотра

Вопрос заказчику
Кто и к какому сроку подтверждает следующие 12 месяцев? Если подтверждения нет, сценарий должен остаться условным.

4. Требования без лишних данных

Проверка	Учебный ответ
Рабочий маршрут	К площадке, а не к офису компании
Начало проживания	Дата нужна до показа
Бытовая функция	Комнаты и хранение согласованы
Готовность	Оснащение отдельно от цены квартиры
Дальнейшее использование	Оценивается под подтверждённую модель

Обязательное условие	Как проверяем	Кто согласует

Приватность
Для первичного подбора используйте функциональные требования. Не включайте паспортные данные или кадровое досье в общую таблицу объектов.

5. Платежи по выбранному составу

Учебная строка	Млн ₽
Цена квартиры	8,000
Выбранная подготовка и оснащение	0,500
На эти первоначальные позиции	8,500
Текущие платежи: 0,012 × 36	0,432
Сумма перечисленных платежей	8,932

Аренда: 0,055 × 36 = 1,980 млн ₽ без дополнительных статей. Эти две суммы нельзя напрямую объявлять экономией или переплатой: состав потоков и наличие актива различаются.

Моя статья	Период / сумма	Основание / неизвестно

Для финансовой службы
Добавить применимые налоги, финансирование, обслуживание, конечный сценарий и другие статьи. Будущая цена продажи остаётся предположением с основанием, а не гарантией.

6. Что меняет кадровый сценарий

Событие	Следующий вопрос	Кому
Специалист не приехал	Кому нужна квартира теперь?	Заказчику
Раннее завершение участия	Что предусмотрено документами?	Юристу
Период без проживания	Кто обслуживает и оплачивает?	Ответственному за объект
Изменение назначения	Допустим ли новый способ использования?	Заказчику и специалистам

Моё событие	Порядок / источник	Ответственный

Не автоматическое действие
Не обещайте немедленный выезд, удержание денег или переоформление собственности по факту увольнения. Нужна проверка конкретных оснований.

7. Карточка решения по объекту

Учебный вывод: «Маршрут и планировка соответствуют заданию. На покупку и выбранное оснащение 8,5 млн ₽. Подтверждены 18 из 36 месяцев использования. Полная финансовая модель и условия проживания ожидают согласования». Замените числа проверенными данными своего проекта.

Проверка	Доказательство
Требования	Одна версия для всех вариантов
Готовность к заселению	Состав работ и срок
Деньги	Сопоставимые статьи и неизвестное
Модель владения	Позиция ответственных специалистов

Вывод / условие	Кто подтверждает	Следующее действие

8. Передача пакета заказчику

Прикрепите паспорт модели, календарь, критерии, сравнение платежей и открытые вопросы. Попросите подтвердить версию задания до перехода к следующему этапу. Изменившееся условие должно попасть во все связанные листы.

Проверка ИИ	Контроль человеком
Разделить четыре роли	Не перепутаны ли права и платежи
Найти календарные пробелы	Есть ли источник каждого срока
Найти несопоставимые суммы	Не выданы ли потоки за выгоду
Составить вопросы	Есть адресат и документ для ответа

Открытый вопрос	Адресат	Документ / следующий шаг

Внедрение
Диагностика Нейросистемы риелтора помогает организовать согласования и последующие действия. Юридические и финансовые решения подтверждает заказчик со специалистами.

Источники и проверка

Норникель: годовой отчёт 2024, жилищные программы