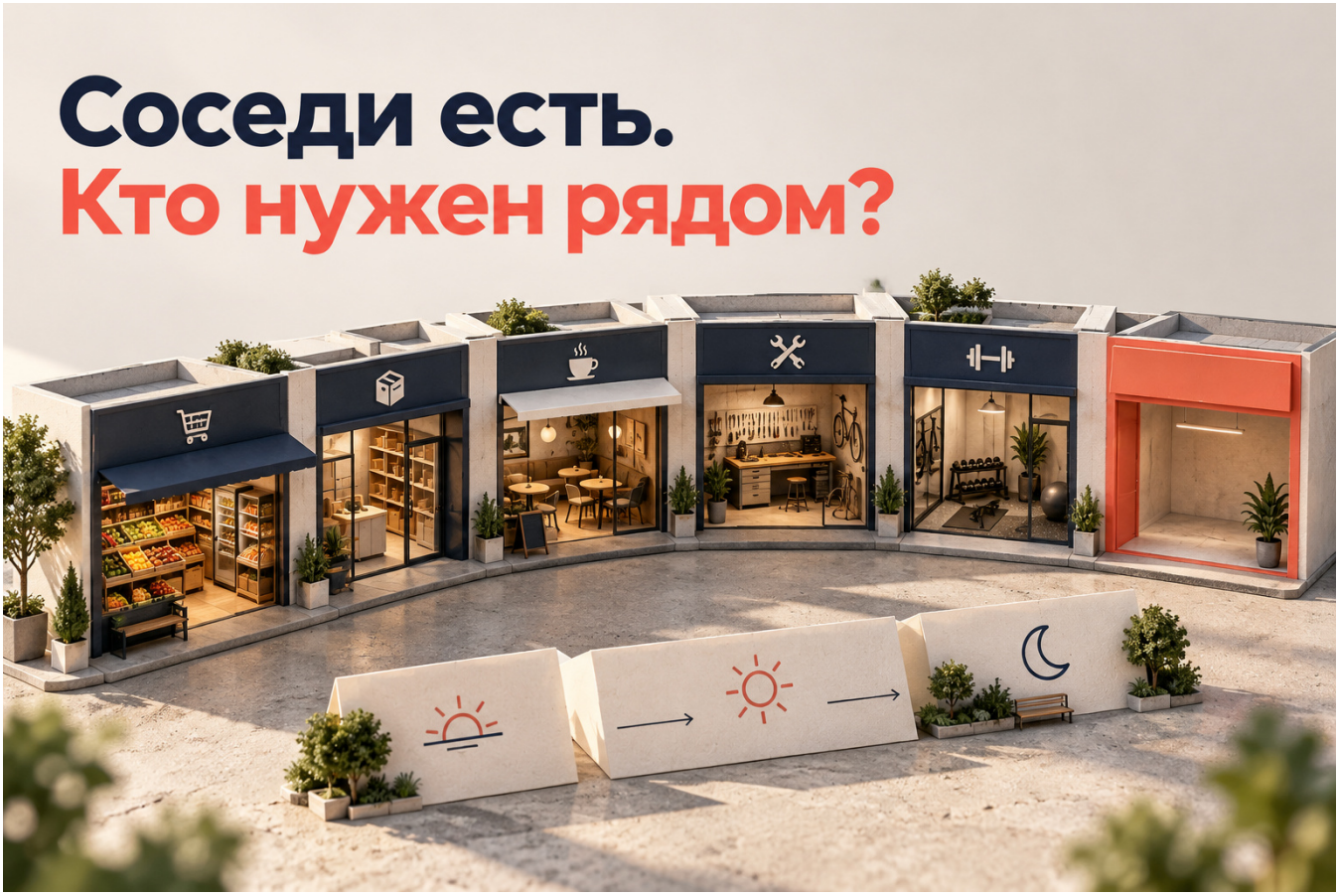
Карта функций и часов активности арендаторов

Сопоставьте функции, часы работы и реальные маршруты посетителей перед рекомендацией помещения.



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.

Одна территория и один вопрос

Все блоки, числа и ситуации в этом комплекте учебные. Карта предназначена для предварительного исследования, а не для обещания дохода арендатора.

Поле	Заполненный пример
Территория	Шесть действующих блоков первого этажа
Свободное помещение	Отдельный седьмой блок, в расчёт действующего состава не входит
Задача	Выбрать функции для дальнейшего изучения
Варианты	Кофейня и приём ремонта
Дата	Указать дату фактического обхода
Результат	Список подтверждений и открытых вопросов

Моя территория	Задача клиента	Граница на плане

Реестр работающих функций

Учебный блок	Основная функция	Площадь
А	Продукты	240 м²
Б	Питание: пекарня с кофе	100 м²
В	Питание: готовая еда	40 м²
Г	Выдача заказов	80 м²
Д	Фитнес	180 м²
Е	Цветы	60 м²

Всего 700 м² и шесть действующих арендаторов. Питание: 2 ÷6 ×100 ≈33,3% количества; 140 ÷700 ×100 =20% площади. Это описание структуры, не целевая пропорция.

Без задвоения
Одна основная категория на блок для площади. Дополнительную продажу кофе отмечайте признаком, а не второй площадью.

Блок / площадь	Функция / статус	Источник / дата

Факт, мнение и гипотеза

Тип записи	Учебная запись	Что делать
Факт	Пункт выдачи открыт до 21:00	Подтвердить расписание на дату
Мнение	Собеседнику нужен вечерний ремонт	Не считать массовым спросом
Гипотеза	Приём ремонта может дополнять визит	Исследовать потребность
Неизвестно	Сколько потенциальных заказов	Не подставлять желаемое число

Нейтральный вопрос
Какие дела вы обычно совмещаете при посещении этой улицы? Не просите подтвердить уже выбранную вами идею.

Запись	Тип / источник	Следующая проверка

Карта времени

Учебная функция	Утро	День	Вечер
Продукты	Открыто	Открыто	Открыто
Пекарня	Открыто	Открыто	До 19:00
Выдача	С 10:00	Открыто	До 21:00
Приём ремонта	Не найден	Не найден	Не найден

Это условное расписание, а не измеренная посещаемость. Будни и выходные заполняйте отдельно. Закрытую дверь при одном обходе не превращайте в постоянный режим.

Функция / день	Часы / подтверждение	Наблюдение / период

Путь между двумя входами

Проверка	Учебное наблюдение	Вопрос
Выход из продуктов	Во двор	Попадает ли человек к свободному блоку?
Дверь свободного блока	Со стороны улицы	Видна ли с фактического маршрута?
Соединение	Нужен обход здания	Открыт ли путь в нужные часы?
Очередь выдачи	У соседнего входа	Не перекрывает ли доступ?

Нарисуйте маршрут с поворотами и препятствиями. Число посещений двух магазинов нельзя сложить и назвать количеством разных людей.

Откуда / куда	Путь и препятствие	Подтверждение

Совместимость эксплуатации

Условие	Кому адресовать вопрос	Подтверждение
Шум и рабочий процесс	Техническому специалисту	Описание процесса и решение
Доступ после закрытия	Управляющему	Подтверждённый режим
Поставка и очередь	Управляющему и арендатору	Маршрут и время
Вентиляция и отходы	Профильному специалисту	Согласованный вариант
Ограничение похожих форматов	Юристу по документам	Условия и вывод по ним

Не переносите разрешение соседа
Работа аналогичного формата рядом не подтверждает пригодность выбранного помещения.

Ограничение	Ответственный	Документ / срок

Два кандидата без ложного рейтинга

Критерий	Кофейня	Приём ремонта
Полезная функция	Напитки и ожидание	Сдать и получить вещь
Наблюдение	Кофе уже продаёт пекарня	Вечерний приём не найден
Вопрос о спросе	Чем отличается формат?	Есть ли достаточно заказов?
Условие помещения	Уточнить оборудование	Уточнить конкретный процесс
Следующий шаг	Бриф и анализ отличий	Проверка спроса и процесса

Учебные варианты не являются рекомендацией выбрать ремонт. Неизвестное обязательное условие не компенсируется хорошим баллом по аудитории.

Кандидат	Подтверждение пользы	Неизвестное / действие

Карточка для клиента

Учебный вывод
На дату обхода вечерний приём ремонта в выбранных шести блоках не обнаружен. Гипотеза для свободного помещения требует проверки спроса, процесса и условий работы. Выручка не прогнозировалась.

В итоговой карте	Что приложить
Текущий состав	Функции, площади и статусы
Время	Будни и выходные отдельно
Маршрут	Входы и реальные проходы
Кандидаты	Польза и ограничения
Решение	Кто проверяет, что и к какому сроку

Следующий шаг	Исполнитель	Срок / версия карты

Источники и проверка

ICSC: Guide for Improving Tenant Mix

ICSC: учебное задание по выбору арендаторов, 2024