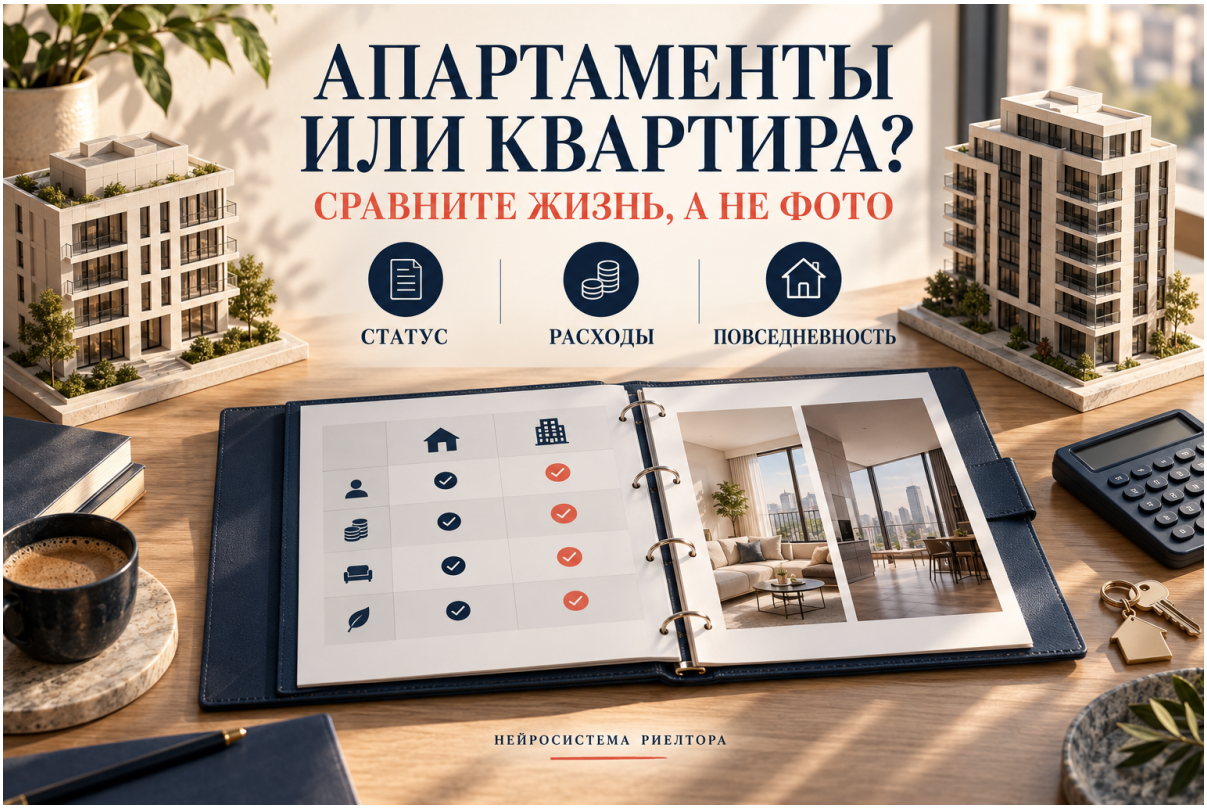
Апартаменты или квартира: лист сравнения для жизни

Сравните правовой статус, расходы и обычный день. Заполненный пример двух объектов по 45 м², расчёт затрат и листы для вашего выбора.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два учебных объекта, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

А-10 и К-10 — полностью условные объекты. Все суммы, включая налоги, заданы для обучения; это не тарифы и не прогноз рынка. Пример не определяет возможность регистрации конкретного покупателя.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Два объекта для одного запроса

Клиент сравнивает нежилые апартаменты с квартирой и планирует жить в приобретаемом помещении.

Критерий	А-10: апартаменты	К-10: квартира
Площадь	45 м²	45 м²
Цена	9,2 млн ₽	10 млн ₽
Назначение	Нежилое	Жилое
Решение	Проверить условия клиента	Проверить условия клиента

Что собрать для сравнения

• Сведения ЕГРН о помещении и здании, документы о назначении.

• Три обязательных условия покупателя, включая нужный вид регистрации.

• Договоры обслуживания и платежи сопоставимого состава.

• Расчёт налога для конкретного объекта, собственника и периода.

• План проверки повседневного маршрута и эксплуатации.

Условия покупателя и документы

1. Запишите обязательное

Попросите клиента выделить условия, без которых он не готов выбирать.

Готово: Есть проверяемый список требований.

Не делайте так: Начать сравнение только с ремонта и цены.

2. Установите статус

Сопоставьте назначение помещения и здания, документы и вид использования.

Готово: Статус подтверждён документом; вопросы выделены.

Не делайте так: Назвать объект квартирой по фотографии кухни.

3. Уточните регистрацию

Разделите место пребывания и место жительства, проверьте применимость порядка.

Готово: Понятны нужный вид и документы конкретного объекта.

Не делайте так: Обещать постоянную регистрацию по решению № 4-П.

Что обязательно именно этой семье?

Бюджет, обычный день и решение

4. Посчитайте расходы

Приведите платежи к одному составу и периоду, отдельно проверьте налог.

Готово: Есть сравнимый бюджет; неизвестное не равно нулю.

Не делайте так: Подставить общий тариф для всех апартаментов.

5. Проверьте обычный день

Пройдите нужный маршрут и проверьте условия доступа и обслуживания.

Готово: Факты записаны с датой, временем и источником.

Не делайте так: Заменить повседневный сценарий одним красивым показом.

6. Сравните подтверждения

Разделите «подходит», «не подходит» и «неизвестно» по обязательным условиям.

Готово: У открытого вопроса есть следующий шаг и ответственный.

Не делайте так: Перекрыть критичное ограничение суммой красивых преимуществ.

Какой факт требует повторной проверки?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Как расходы меняют разницу цены

Учебные А-10/К-10: одинаковая площадь 45 м² и сопоставимый состав платежей. Все суммы условные, без роста тарифов и налогов. Это ограниченное сравнение затрат, не доходность.

Статья	А-10	К-10
Цена	9 200 000 ₽	10 000 000 ₽
Платежи / месяц	12 000 ₽	8 000 ₽
Налог / год	36 000 ₽	12 000 ₽
Всего / год	180 000 ₽	108 000 ₽
За пять лет	900 000 ₽	540 000 ₽

Разница расходов: 72 000 ₽ в год, 360 000 ₽ за пять лет. Разрыв цены 800 000 ₽ сокращается в этой модели до 440 000 ₽. Ремонт, кредит, рост платежей, будущая продажа и стоимость денег не учтены.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Дешевле на 800 тысяч»	Сравниваем цену и одинаковый состав затрат.
«Прописка теперь возможна»	Уточняем вид регистрации и применимые условия.
«Всё рядом»	Проверяем маршрут клиента и фиксируем наблюдение.

Подтверждения вместо общего балла

Состояние	Что означает	Следующий шаг
Подтверждено	Факт имеет документ или проверку	Сопоставить с требованием
Не подходит	Обязательное условие не выполнено	Обсудить другой вариант
Неизвестно	Нет достаточного подтверждения	Запросить документ / проверить
Обещано на будущее	Изменение ещё не состоялось	Не считать текущим свойством

Три вопроса перед рекомендацией

1. Какой вид регистрации нужен именно этому покупателю?
2. Что входит в платежи обоих объектов и что осталось вне расчёта?
3. Какое обязательное условие не выполнено или пока неизвестно?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок сравнения

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

1. Статус и обязательные условия

- [ ] **Запрос.** Условия клиента записаны. Если нет: уточните обязательное.
- [ ] **Помещение.** Назначение подтверждено. Если нет: запросите сведения.
- [ ] **Здание.** Документы сопоставлены. Если нет: уточните использование.
- [ ] **Регистрация.** Нужный вид определён. Если нет: разделите два понятия.
- [ ] **Применимость.** Условия объекта проверены. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Будущий перевод.** Не принят за факт. Если нет: проверьте отдельную процедуру.

2. Бюджет и договоры

- [ ] **Цена.** Итог зафиксирован. Если нет: уточните дополнительные суммы.
- [ ] **Состав.** Платежи сопоставимы. Если нет: разделите услуги.
- [ ] **Период.** Условия расчёта одинаковы. Если нет: приведите к одному периоду.
- [ ] **Налог.** Проверен отдельно. Если нет: не подставляйте ноль.
- [ ] **Услуги.** Обязательность разобрана. Если нет: прочтите договор.
- [ ] **Изменения.** Порядок изменения платы понятен. Если нет: уточните основание.

3. Повседневность и выбор

- [ ] **Маршрут.** Проверен путь клиента. Если нет: пройдите его сами.
- [ ] **Доступ.** Нужный сценарий проверен. Если нет: уточните ограничения.
- [ ] **Эксплуатация.** Известен порядок обращений. Если нет: запросите контакты.
- [ ] **Наблюдения.** Есть дата и условия. Если нет: не обобщайте один показ.
- [ ] **Неизвестное.** Вопросы записаны. Если нет: назначьте проверку.
- [ ] **Решение.** Основано на обязательных условиях. Если нет: не заменяйте их баллами.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Документы и бюджет двух объектов

Сведения подтверждаются отдельно для каждого объекта. Похожая планировка не подтверждает одинаковый статус. Для регистрации нужны актуальные правила и документы.

Объект А: _____ Объект Б: _____ Дата: _____

Критерий	Объект А / источник	Объект Б / источник
Назначение и здание		
Нужная регистрация		
Цена и платежи		
Налог и договоры		
Неизвестные условия		

Обязательное условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующая проверка / ответственный: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Проверка повседневной жизни

Желательное преимущество не заменяет обязательное условие. Неизвестное сохраняйте до проверки. Учебный бюджет не включает все расходы владения.

Условие жизни	Факт / дата проверки	Подходит / вопрос / действие
Обязательное условие		
Ежедневный маршрут		
Доступ и обслуживание		
Непроверенный пункт		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Ремонт подменяет назначение. Проверьте документы.

Обещают любую регистрацию. Уточните вид и условия.

Налог неизвестен, но записан ноль. Запросите расчёт.

Перевод статуса только обещан. Оцените текущее состояние.

Нарушено обязательное условие. Вернитесь к запросу клиента.

Согласуйте следующий шаг

Запрос продавцу и управляющей компании

«Сравниваем объект для личного проживания. Просим предоставить документы о назначении помещения и здания, условия обязательного обслуживания, состав платежей и правила использования. Отдельно уточняем документы для нужного вида регистрации. Будущие изменения статуса рассматриваем отдельно от текущих характеристик».

Первое действие после чтения

Запишите три обязательных условия покупателя. По каждому из двух объектов отметьте, что подтверждено, что не подходит и что пока неизвестно. Начните со строки, которая может изменить выбор.

Ответственный за подбор: _____

Обсуждаем результат с клиентом: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: обязательные условия выяснены до показов?

Диагностическая карта поможет разобрать выявление потребностей, критерии выбора и следующий шаг покупателя. Документы и характеристики помещения проверяются отдельно.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. Постановление КС РФ № 4-П касается места пребывания при указанных в нём условиях; оно не уравнивает нежилое помещение с квартирой. Текущие правила и расчёты перепроверяют перед сделкой.

ЖК РФ, статья 15: жилое помещение

ЖК РФ, статья 22: условия перевода помещения

ЖК РФ, статья 23: порядок перевода

КС РФ, постановление от 03.02.2026 № 4-П: регистрация