Без балкона: чего действительно не хватает?

Сравните привычки, места и расходы до решения о покупке. Внутри учебная пара Б-53, бюджет на 36 месяцев, вопросы на показ и рабочие листы для вашей подборки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

В Б-53 разница цены — 300 тысяч ₽. Разовые решения для квартиры Б стоят 115 тысяч, хранение за 36 месяцев — 72 тысячи. Остаток ценового преимущества 113 тысяч относится только к учтённым статьям.

Б-53 полностью вымышленная. Цены, расходы и привычки заданы автором, не являются рыночными предложениями. Монтаж и доступ к хранению не подтверждены. Неизвестные затраты не равны нулю; расчёт не оценивает ликвидность и не заменяет выбор покупателя.

Б-53: две квартиры и три привычки

Покупателю нравится квартира без балкона, но непонятно, как разместятся вещи и насколько реальна видимая экономия.

Б-53	А: с балконом	Б: без балкона
Площадь помещения	56 м²	56 м²
Балкон отдельно	3 м²	Нет
Цена, авторское условие	12,3 млн ₽	12 млн ₽

Что собрать до сравнения

- Планы, площади одного вида и сопоставимые сведения по двум квартирам.
- Список привычек с частотой и обязательными условиями покупателя.
- Размеры вещей и выбранных решений хранения и сушки.
- Проверяемые условия доступа к кладовой или велокомнате.
- Разовые и регулярные расходы с датой, источником и горизонтом.

Потребности, площадь и реальные места

1. Расшифруйте три привычки покупателя

Запишите, что семья делает на балконе: сушка белья, четыре сезонные коробки, велосипед. В Б-53 личный выход на воздух не обязателен; для другого клиента он может быть решающим.

Готово: Вместо слова «балкон» есть действия, частота и запрет на компромисс.

Не делайте так: Предложить сушильную машину как замену всем функциям.

2. Приведите площади к одному виду

В Б-53 у А и Б по 56 м² помещения, у А балкон 3 м² указан отдельно. Цены 12,3 и 12 млн авторские. Для реальных квартир проверьте источник площади и остальные различия.

Готово: Сравниваются одинаковые показатели, а дополнительные места раскрыты.

Не делайте так: В одной цене метра использовать 59 м², в другой 56 м² без пояснения.

3. Проверьте замену физически

Нанесите машину и шкаф на план. Проверьте открывание, доступ и требования изготовителя. Для велосипеда пройдите маршрут и уточните условия места хранения. Пока в Б-53 эти ответы не получены.

Готово: У каждой замены есть место и документированный открытый вопрос.

Не делайте так: Считать общий коридор бесплатной кладовой или нишу готовой установкой.

Какое обязательное условие назвал клиент:

Бюджет и осознанный компромисс

4. Соберите дополнительные расходы

Только для Б: машина 60 тысяч, установка 10, шкаф 45 — вместе 115 тысяч ₽. Хранение 2000 ₽ × 36 месяцев = 72 тысячи. По учтённым статьям всего 187 тысяч.

Готово: Разовые суммы отделены от регулярных, горизонт одинаковый.

Не делайте так: Прибавить к разнице расход, который семья понесёт в обоих вариантах.

5. Проверьте остаток и неизвестное

300 - 187 = 113 тысяч ₽ остаётся до неизвестных затрат. Электричество, обслуживание и изменения тарифа не заданы. Порог постоянной аренды по модели: 185000 / 36 ≈ 5139 ₽ в месяц.

Готово: Частичная разница не названа полной экономией.

Не делайте так: Принять пустые расходы за ноль или учебный тариф за рыночный.

6. Примите решение по условиям клиента

Отделите обязательное от заменяемого. Статусы: подходит после подтверждения, требует другого решения, не подходит по обязательному условию. Назначьте адресата и дату ответа по каждому пробелу.

Готово: Клиент понимает компромисс и следующий шаг; итог не выбран за него.

Не делайте так: Считать квартиру подходящей по сумме галочек вопреки одному важному запрету.

Какой расход пока неизвестен:

Б-53: куда уходит разница цены

Б-53: две вымышленные квартиры по 56 м²; А с балконом 3 м² стоит 12,3 млн, Б без балкона — 12 млн. Дополнительные ниже расходы отнесены только к Б; общие расходы исключены. Тариф хранения постоянный, 36 месяцев.

Разница расходов Б	Расчёт	Сумма ₽
Машина	Авторская цена	60000
Подготовка и установка	Авторская цена	10000
Шкаф	Авторская цена	45000
Разовые расходы	60 + 10 + 45 тысяч	115000
Хранение	2000 × 36	72000
Всего учтено	115000 + 72000	187000

Разница цены 300000 - учтённые расходы 187000 = 113000 ₽. Неизвестные расходы не обнулены. Машина в обоих вариантах? Удалите одинаковую покупку и одинаковую установку из разницы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Без балкона всегда дешевле	В этой учебной паре разница 300 тысяч, рынок отдельно не оценён
Вещи поставите в подъезде	Проверим предназначенное место, условия доступа и маршрут

Не каждая замена уже работает

Задача Б-53	Предлагаемая замена	Что ещё проверить
Сушка белья	Отдельная машина	Модель, место, условия установки
Четыре коробки	Дополнительный шкаф	Размеры и открывание
Велосипед	Арендное место	Доступ, маршрут, условия
Выход на воздух	Не обязателен в примере	Уточнить у конкретной семьи
Рабочее место	Сохраняется по требованию	Не занять его вещами
Бюджет	Расходы на 36 месяцев	Неизвестное отдельно

Пять вопросов покупателю

1. Что именно вы делали бы на балконе и как часто?
2. От чего вы не готовы отказаться даже ради меньшей цены?
3. Где разместится каждая вещь и как вы будете её доставать?
4. Каким документом подтверждаются доступ и стоимость хранения?
5. Какие расходы одинаковы в двух квартирах, а какие пока неизвестны?

18 проверок квартиры без балкона

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

Задача и сравнение

- [ ] **Назвать привычки.** есть конкретные действия. Если нет: не заменить всё одним прибором.
- [ ] **Указать частоту.** ежедневно или сезонно. Если нет: не сравнить разный доступ.
- [ ] **Отметить обязательное.** клиент назвал запрет на компромисс. Если нет: не решить за него.
- [ ] **Сверить площади.** 56 м² одного вида в Б-53. Если нет: не смешать с балконом.
- [ ] **Выделить балкон.** 3 м² А указаны отдельно. Если нет: не потерять его в общей цифре.
- [ ] **Сопоставить квартиры.** прочие различия записаны. Если нет: не приписать всю цену балкону.

Бытовая замена

- [ ] **Разместить технику.** есть размеры и план. Если нет: не считать нишу достаточным условием.
- [ ] **Проверить инструкцию.** условия конкретной модели. Если нет: не назначать универсальные зазоры.
- [ ] **Проверить шкаф.** открывание и доступ. Если нет: не перекрывать проход.
- [ ] **Пройти маршрут.** велосипед можно доставать. Если нет: не ограничиться картинкой.
- [ ] **Уточнить право пользования.** место и условия подтверждаемы. Если нет: не занять общий коридор.
- [ ] **Получить условия хранения.** доступ и оплата известны. Если нет: не принять неизвестное за бесплатное.

Расходы и решение

- [ ] **Развести расходы.** 115 тысяч разовые в Б-53. Если нет: не сложить итог со слагаемыми.
- [ ] **Назвать горизонт.** 36 месяцев. Если нет: не сравнить год и три года.
- [ ] **Посчитать хранение.** 2000 × 36 = 72000. Если нет: не потерять регулярные платежи.
- [ ] **Найти остаток.** 300000 - 187000 = 113000. Если нет: не назвать частичный итог полным.
- [ ] **Сохранить неизвестное.** электричество и прочее пустые. Если нет: не подставить ноль.
- [ ] **Назначить ответственного.** вопрос, адресат и дата. Если нет: не закрыть подборку без ответа.

Разложите привычки по двум вариантам

Укажите частоту, реальные вещи и допустимую замену. Не выбирайте компромисс за клиента.

Квартира А: _____ Квартира Б: _____

Привычка	В А / в Б	Что проверить
Сушка		
Сезонные вещи		
Велосипед		
Выход на воздух		
Обязательное условие		

Обязательное условие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторный контакт: _____

Сравните различающиеся расходы

Общие одинаковые расходы исключайте из разницы. Пустая сумма не означает ноль.

Статья	А / Б и разница	Источник / неизвестное
Покупка		
Разовые решения		
Регулярные платежи		
Неизвестные затраты		
Следующий шаг		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Влияние балкона оценено по двум разным объявлениям. Запишите остальные различия..

Техника помещается только на рисунке. Проверьте инструкцию и доступ..

Кладовая обещана без условий. Запросите основание пользования..

Повторные платежи не учтены. Укажите одинаковый горизонт..

Обязательный критерий клиента проигнорирован. Верните его в решение..

Согласуйте следующий шаг

Объясните расчёт и оставшиеся вопросы

В Б-53 квартира Б дешевле на 300 тысяч ₽. Дополнительные решения и 36 месяцев хранения уменьшают разницу до 113 тысяч по учтённым статьям. Остались проверка установки, доступ к хранению и неизвестные расходы. Решение зависит от ваших обязательных условий.

Первое действие после чтения

Выберите две квартиры из одной подборки. Запишите три привычки и одно обязательное условие клиента. До повторного показа подготовьте вопросы о местах и расходах, а после него сохраните ответы.

Кто проверит условия: _____

Недостающий ответ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: возражения после показа не теряются?

Диагностическая карта поможет проверить, как вы собираете требования, отправляете полезный материал и назначаете следующий контакт. Она оценивает процесс риелтора, а не рыночную стоимость квартиры.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: письмо Росреестра 28.04.2026, инструкция Gorenje и разъяснение МЧС. Б-53 полностью авторская; цены и тарифы не получены с рынка. Условия техники и хранения проверяются для конкретного объекта.

Росреестр: площадь жилого помещения, письмо 28.04.2026

Gorenje: установка и размещение сушильной машины

МЧС: хранение вещей и пути эвакуации