Евротрёшка или двухкомнатная: карта семейного выбора

Два учебных плана 56 м², приоритеты покупателей, карта общего вечера и проверка нерешённых условий.



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. Два названия переводим в план

Перепишите рекламное название в состав помещений. Сначала сравнивают конкретную квартиру и её документы, затем удобство под покупателя. Слово «евро» не добавляет закрытую комнату автоматически.

Учебный вариант	Состав
Е	Кухня-гостиная и две комнаты
К	Отдельная кухня и две комнаты

Объект / документ	Изолированные помещения	Общая зона

Граница сравнения
Проходная комната, неизвестное назначение или расхождение с фактом остаются отдельными вопросами. Не прячьте их за числом в объявлении.

2. Приоритеты двух участников выбора

Сначала каждый называет обязательные условия отдельно. Затем обсуждают различия. Не суммируйте предпочтения так, чтобы хороший вид из окна компенсировал отсутствие необходимого места сна без решения самих покупателей.

Участник / роль	Два обязательных условия	Допустимый компромисс

Учебная роль	Условие	Вопрос
Первый покупатель	Постоянное место сна	Нужна ли отдельная комната?
Второй покупатель	Рабочие разговоры вечером	Где и когда возможно говорить?
Общий запрос	Совместный ужин	Какой стол и сколько мест?

Используйте роли и расписание. Лишние персональные подробности для этой карты не требуются.

3. Заполненное сравнение 56 м²

Вымышленные площади предназначены для объяснения перераспределения функций. Это не кадастровый расчёт, план реального объекта или стандарт размеров помещений.

Зона	E, м²	K, м²
Кухня-гостиная / кухня	20	10
Комната 1	12	18
Комната 2	10	14
Санузел	4	4
Остальные зоны	10	10
Итого	56	56

Площадь не появилась
В варианте E общая зона больше на 10 м², а две комнаты суммарно меньше на 10 м². Общая площадь одинакова.

Если в K обе комнаты служат спальнями, отдельной гостиной нет. Если одну сделать гостиной, нужно заново решить, где спят все постоянные жильцы.

4. Матрица одновременных действий

Применяйте одно расписание к обоим объектам. Не подбирайте для каждого варианта только удачные часы. Спокойный показ днём не показывает вечернее совместное использование кухни.

Действие	Учебное время	Место в E
Готовка	18:30 до 19:15	Кухня-гостиная
Рабочий разговор	19:00 до 19:40	Та же общая зона
Пересечение	15 минут	Нужно выяснить совместимость

Действие / время	Место в E	Место в K

Конфликт не диагноз
Пересечение 15 минут не доказывает неудобство для любой семьи. Оно показывает, какое условие нужно обсудить и проверить у конкретных покупателей.

5. Общий стол в рабочем состоянии

На плане нужен стол с выдвинутыми стульями и людьми, кухонный фронт и маршрут. Размер столешницы без доступа к местам недостаточен. Для дивана отмечают обычное и, если нужно, спальное состояние.

Сценарий	Мебель / состояние	Проход / вопрос
Завтрак		
Совместный ужин		
Готовка		
Отдых		
Гость на ночь		

Учебный вопрос для К
Обе комнаты заняты спальнями. Нужно проверить общий ужин на кухне 10 м² с выбранными стульями. Сама площадь не отвечает на вопрос удобства.

Что надо переносить каждый день: _____. Готовы ли покупатели к этому: _____.

6. Хранение без невидимых шкафов

Перечислите основные группы вещей и назначьте место в каждом варианте. «Уберём в спальню» не является решением, если там уже заняты стены и не проверено открывание.

Группа вещей	Место в Е	Место в К
Одежда у входа		
Повседневные вещи		
Бытовые принадлежности		
Сезонное хранение		
Рабочие материалы		

Размеры выбранных систем хранения: _____. Открывание: _____. Что ещё неизвестно: _____.

Не расширяйте исходный объект
Балкон, общий коридор и будущая переделка не становятся свободным хранилищем по умолчанию. Условия конкретного решения проверяют отдельно.

7. Проверка идеи ремонта

Отделите текущие свойства от будущих работ. Если подходящий сценарий появляется только после объединения или разделения, покупатель должен знать, что именно ещё не подтверждено.

Предлагаемое изменение	Что требуется выяснить	Подтверждение / исполнитель

Фраза	Вопрос вместо обещания
Просто поставим стену	Какое решение допустимо и как оформляется?
Потом объединим	Какие системы и конструкции затрагиваются?
Так у соседей	Что подтверждает состояние этого объекта?

Порядок по статьям 25 и 26 ЖК РФ применяют к конкретным работам. Этот лист не заменяет проект или решение о согласовании.

8. Карта решения без условного победителя

Статусы: подтверждено, не подходит, требует проверки. Обещание будущего ремонта нельзя заносить как существующее преимущество. Баллы не должны скрывать нарушение обязательного условия.

Критерий	Е: учебный статус	К: учебный статус
Постоянные места сна	Две комнаты предусмотрены	Две комнаты предусмотрены
Общая зона	20 м², мебель ещё сверяем	Кухня 10 м², стол проверяем
Рабочий разговор	Совместимость с готовкой открыта	Место и доступность открыты

Критерий клиента	Статус	На чём основан

Предварительный выбор: _____. Что может его изменить: _____. Кто подтвердит: _____.

9. Отчёт после двух показов

Учебное сообщение
В обоих вариантах проверяем два постоянных места сна. В Е больше общая зона, но открыт вопрос вечернего звонка во время готовки. В К комнаты больше, но требуется примерка общего стола на кухне. Следующий шаг: проверяем эти два условия, затем возвращаемся к выбору.

Следующий шаг	Ответственный	Срок / результат

Если участники выбора расходятся, вернитесь к их обязательным условиям. Агент организует обсуждение и подтверждения, а не выбирает семейный компромисс за клиентов.

Диагностика Нейросистемы помогает риелтору связать первый запрос, показ, открытый вопрос и повторный контакт.

Источники и проверка

RBI: как застройщик описывает евротрёшку

ЖК РФ, статья 25: перепланировка

ЖК РФ, статья 26: основание проведения работ