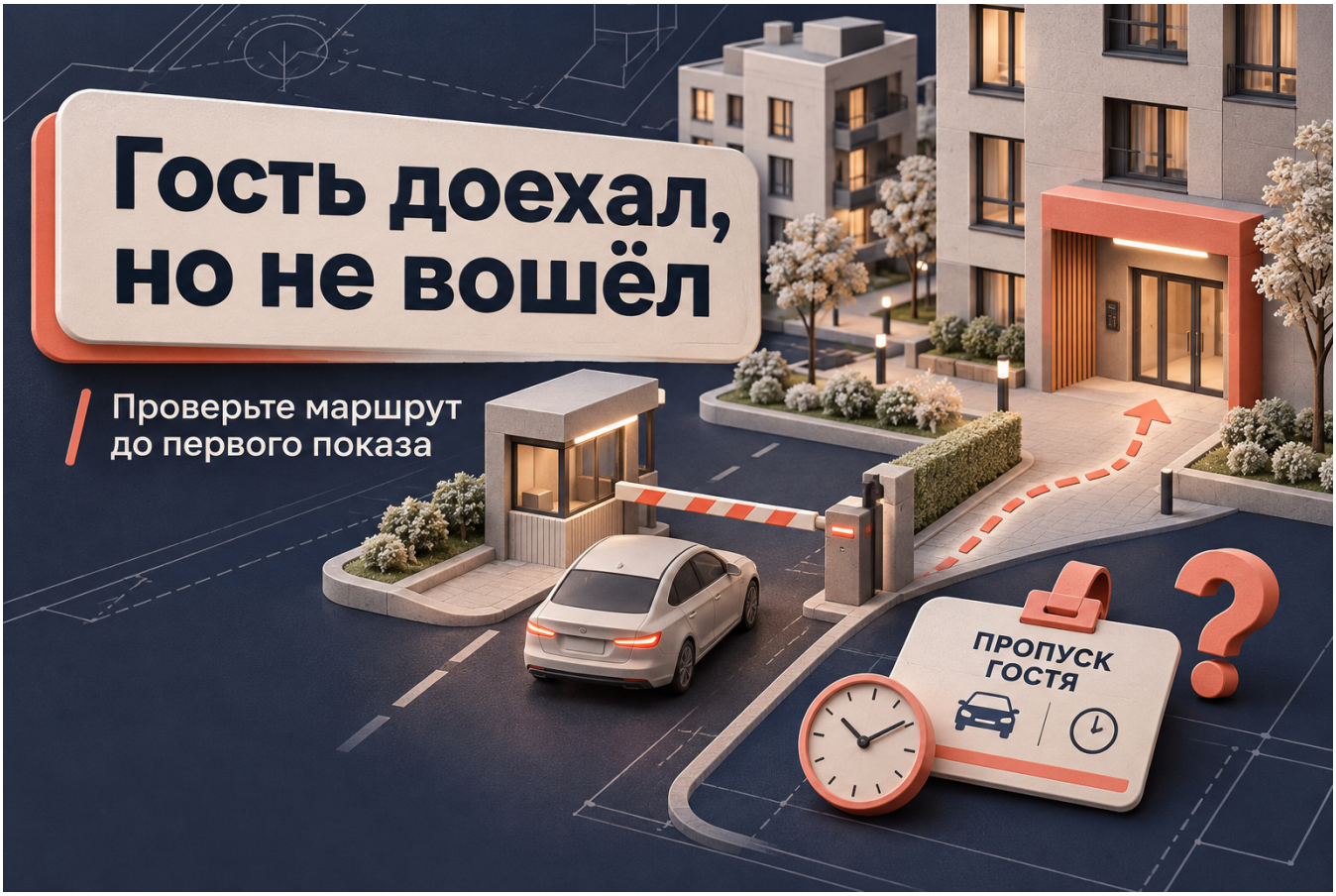
Гость доехал, но не вошёл: маршрут визита и карта условий К157

Шесть сценариев доступа, заполненный журнал времени, сообщение перед показом и карта условий гостевого визита.



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. Карта одного временного визита

К157. От шлагбаума до квартиры

Доступ	Стоянка	Путь к двери
Кто оформляет	Где можно встать	Как пройти
На какой срок?	Место закреплено?	Кто встретит?

Один подтверждённый этап не подтверждает остальные.

Проверяйте условия конкретного объекта и выбранного визита.

Учебная схема. Условия, времена и адресные ориентиры вымышлены.

Этап	Что подтверждает
Доступ	Как автомобиль допускают на территорию
Стоянка	Где и сколько можно оставаться
Квартира	Как человек проходит к нужному входу

Здесь нет обещания выделенного места. Карта применяется к конкретному временному визиту, а не устанавливает постоянное право парковки.

2. Что узнать до приглашения

Поле визита	Запись	Источник / дата
Дата и время встречи		
Транспорт и потребность в стоянке		
Предполагаемая длительность		
Точка разрешённого въезда		
Кто оформляет доступ		
Кто отвечает при проблеме		
Как дойти до подъезда		

Данные посетителя
Собирайте только необходимые сведения и объясняйте их назначение. В общей карточке объекта достаточно порядка оформления, без списка чужих машин и временных кодов.

3. Шесть ситуаций для проверки

Код	Ситуация	Проверить заранее
А	Один приезд на заявленной машине	Срок доступа, разрешённая зона и путь к двери
Б	Гость выехал и вернулся	Нужен ли новый пропуск после первого выезда
В	Перед показом сменили автомобиль	Кто исправляет данные и подтверждает изменение
Г	Принимающий человек недоступен	Есть ли другой согласованный способ оформления
Д	Показ затянулся	Срок, продление и подтверждённые платежи
Е	Гость остаётся на ночь	Допустим ли ночной сценарий и на каких условиях

А не подтверждает Б: успешный первый въезд не доказывает возможность вернуться. Д не подтверждает Е: разрешённый короткий визит не означает разрешение оставаться ночью.

Критичная ситуация покупателя	Кто подтвердит	Ответ / неизвестно

4. Вопросы ответственному за доступ

Вопрос	Что зафиксировать
Как создают гостевой доступ?	Действующий канал и уполномоченный участник
Каков срок и число въездов?	Конкретные условия, не предположение
Что делать при смене автомобиля?	Порядок изменения и подтверждения
Что делать при задержке?	Продление, контакт и возможный платёж
Место закрепляется?	Отдельный ответ о стоянке
Как отменяют ненужный доступ?	Штатный порядок без передачи чужих кодов

Неясное условие	Источник ответа	Следующее действие

Утверждение продавца и документ оператора могут описывать разные условия. Сохраните расхождение и уточните его до обещания покупателю.

5. Две заполненные пробы времени

Событие	Проба 1	Проба 2
Встреча	18:00	18:00
Прибытие к въезду	17:44	18:02
Въезд состоялся	17:48	18:11
Машина припаркована	17:52	18:15
Человек у подъезда	17:58	18:21
Доступ / парковка / пешком	4 / 4 / 6 минут	9 / 4 / 6 минут
Путь от въезда к подъезду	14 минут	19 минут
Относительно встречи	На 2 минуты раньше	На 21 минуту позже

Разные величины
Во второй пробе девять минут ожидания доступа, девятнадцать минут всего пути и двадцать одна минута опоздания. Не подменяйте одну цифру другой.

Все времена придуманы для обучения. Это не замер ЖК и не рекомендуемый универсальный запас времени.

6. Журнал реального наблюдения

Дата / сценарий	Время	Подтверждение
Назначенная встреча		
Прибытие к въезду		
Въезд состоялся		
Парковка завершена		
Прибытие к подъезду		
Неизвестная отметка		

Участок	Продолжительность	Что повлияло
Доступ		
Стоянка		
Пеший путь		

Фиксируйте только фактически известные отметки. Пропущенное время не восстанавливается как точный замер. Наблюдение характеризует этот визит и эти условия.

7. Сообщение перед показом

Учебный текст
Ждём вас в 18:00 у подъезда 2. Гостевой въезд со стороны северного проезда, ориентир на схеме. Доступ оформляет принимающая сторона по согласованным данным. Используйте указанную гостевую зону. Сообщите об изменении машины или времени. При проблеме остановитесь в разрешённом месте и свяжитесь с нами.

Перед отправкой заменить	Чем подтвердить
Время и подъезд	Договорённость о показе
Сторону въезда и ориентир	Актуальная схема объекта
Порядок оформления	Ответ уполномоченного лица
Зону и длительность	Действующие условия
Контакт для проблемы	Согласованный канал связи

Мой текст для конкретного визита

Образец не отправляется автоматически. В нём нет настоящего адреса, номера автомобиля, пропуска или контакта.

8. Не смешивайте визиты семьи

Потребность	Отдельный вопрос
Родственник на два часа	Оформление, зона и время
Родственник до утра	Ночной режим и продление
Мастер днём без хозяина дома	Кто подтверждает доступ
Доставка крупного предмета	Разрешённый подъезд и разгрузка
Покупатель на такси	Точка высадки и пеший вход
Повторный приезд в тот же день	Число въездов по одному оформлению

Кто и когда приезжает	Критичное условие	Подтверждено / неизвестно

Продолжительность в строках является потребностью семьи, а не установленным разрешённым сроком. Условия уточняют у конкретного объекта.

9. Если основной сценарий не сработал

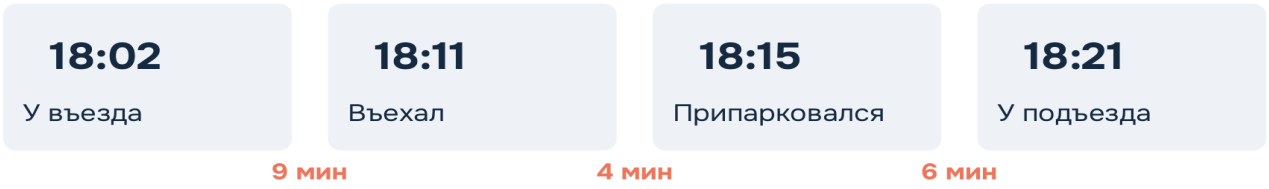
Сбой	Разрешённый следующий шаг
Номер не соответствует заявке	Уточнить и исправить через ответственного
Пропуск уже использован	Проверить штатное повторное оформление
Нет свободного подходящего места	Использовать заранее проверенный вариант
Нет подтверждения хозяина	Связаться по согласованному каналу
Визит задерживается	Уточнить условия до окончания разрешённого срока
Правила не представлены	Сохранить неизвестное, не давать гарантию

Допустимый запасной вариант	Условия и дата	Что не проверено

Не используйте чужое место, проезд или въезд вслед за другим автомобилем как обход затруднения. Запасной вариант тоже требует проверки условий.

10. Короткий итог для карточки объекта

К157. Путь 19 минут, опоздание 21 минута



18:21 минус 18:02 = 19 минут на весь маршрут.

Встреча в 18:00. Опоздание к ней составляет 21 минуту.

Времена вымышлены. Не норматив и не замер жилого комплекса.

Учебная схема. Условия, времена и адресные ориентиры вымышлены.

Учебный итог
Для одного приезда порядок оформления описан. Повторный въезд, ночной визит и резервирование места пока не подтверждены. До приглашения уточняем ответственного и схему прохода к подъезду.

Факт с датой	Граница проверки	Следующий шаг

Источники проверены 12.11.2026. Это авторский инструмент подготовки показа. Диагностика Нейросистемы помогает связать условия визита с остальным сопровождением покупателя.

Источники и проверка

Мои парковки: гостевой доступ в жилом доме

Брусника: вопросы собрания дома На Декабристов