Семье удобно: матрица маршрутов, хранения и личного пространства

Переведите пожелание побольше места в конкретные маршруты, обязательные условия и сравнение квартир.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Семейное расписание, пример 104 и 92 м², бюджет въезда, 18 проверок и рабочие листы.

Авторская методика подбора. Учебные планировки и суммы не являются предложениями рынка или нормативами обеспеченности жильём.

Когда семье одновременно нужно пространство

У семьи много участников и пожеланий, а подбор по комнатности не приводит к понятному выбору.

Время	Учебная ситуация	Требование
7:15	Рабочий звонок взрослого	Тихое место
7:15	Двое завтракают, один спит	Разделение маршрутов
Вечер	Уроки и игра одновременно	Две рабочие/активные зоны
Выходной	Общий обед	Стол и удобные проходы

Что подготовить

• Состав постоянных жильцов, регулярные гости и обычные расписания.

• По два неудобства нынешней квартиры от взрослых участников.

• Размеры обязательной мебели и функциональные требования без лишних личных данных.

• Бюджет покупки, въезда, содержания и вероятные изменения ближайших лет.

Участники, режим и обязательные условия

1. Соберите участников

Уточните, кто живёт, работает, учится и бывает регулярно. Записывайте нужные функции, не лишние медицинские сведения.

Готово: Пожелания разных участников видны.

Не делайте так: Слушать только самого активного взрослого.

2. Разберите нагрузку

Пройдите утро, вечер и выходной. Найдите одновременные действия и конфликты: сон, звонок, игра, уроки.

Готово: Требования объясняются жизнью.

Не делайте так: Ограничиться числом комнат.

3. Определите обязательное

Отделите условия без компромисса от предпочтений. Согласуйте, что действительно может изменить семья.

Готово: Неподходящий объект не выигрывает за красивый двор.

Не делайте так: Самостоятельно решить, что клиент потерпит.

Что нужно уточнить до следующего шага:

План, бюджет и общий выбор

4. Проверьте план

Поставьте мебель реальных размеров, двери и маршруты. Возможную переделку учитывайте отдельно от работающей сейчас квартиры.

Готово: Понятна вместимость и доступность зон.

Не делайте так: Продать неподтверждённую перепланировку как готовое преимущество.

5. Посчитайте весь переезд

Добавьте необходимые работы, мебель, переезд и резерв. Содержание считайте по фактическим услугам и режиму.

Готово: Цена объекта не подменяет общий бюджет.

Не делайте так: Дважды включить мебель в ремонт и меблировку.

6. Сравните финалистов

По обязательным условиям нужен подтверждённый ответ. Для предпочтений укажите компромисс и его цену во времени или деньгах.

Готово: Каждый взрослый понимает плюс и ограничение.

Не делайте так: Усреднить невыполненное обязательное условие баллами.

Ответственный и срок следующего действия:

104 м² или 92 м²: проверяем задачу

Вымышленные квартиры. Меньшая площадь не объявляется лучшей: результат зависит от задания семьи.

Критерий	А:104 м²	Б:92 м²
План	4 комнаты, одна проходная	3 изолированные и кухня-гостиная
Тихий звонок	Зависит от непроверенной переделки	Место нужно подтвердить на плане
Общая зона	Проверить проходы	Помещается стол по учебному плану
4 отдельные спальни	Не подтверждено	Не выполняется
Вывод	Проверяем конкретную задачу	Не выбираем только по площади

Обязательное условие нельзя компенсировать суммой достоинств. Сначала пригодность, затем предпочтения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
104 метра точно хватит всем	Разместим мебель и одновременные занятия
Рядом школа — с устройством проблем нет	Проверим маршрут и уточним условия в самой организации

Выберите следующее действие

Наблюдение	Что уточнить	Действие
Не хватает тихого места	Когда и кому оно нужно	Пересмотреть планировку
Кровать есть, прохода нет	Размеры и открывание	Проверить расстановку
Условия зависят от переделки	Допустимость и бюджет	Не считать готовым решением
Бюджет только на покупку	Работы, мебель, переезд	Пересчитать весь въезд
Взрослые выбирают разное	Скрытое расхождение целей	Повторить короткое интервью

Вопросы для рабочего разговора

1. Что мешает каждому дома сейчас?
2. Какие занятия идут одновременно?
3. Какие условия нельзя нарушить?
4. Что изменится в ближайшие годы?
5. Какой компромисс семья осознанно принимает?

18 проверок результата

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

Семья

- [ ] **Участники.** Учтены. Если нет: спросите.
- [ ] **Режим.** Записан. Если нет: разберите день.
- [ ] **Тишина.** Есть задача. Если нет: уточните время.
- [ ] **Спальные места.** Нужное количество. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Хранение.** Реальные вещи учтены. Если нет: перечислите.
- [ ] **Изменения.** Вероятные обсуждены. Если нет: не покупайте вслепую.

Квартира

- [ ] **Мебель.** Реальные размеры. Если нет: измерьте.
- [ ] **Проходы.** Свободны при использовании. Если нет: проверьте.
- [ ] **Двери.** Открываются. Если нет: разместите.
- [ ] **Общая зона.** Подходит занятиям. Если нет: покажите.
- [ ] **Переделка.** Не принята за факт. Если нет: проверьте.
- [ ] **Доступ.** Маршрут понятен. Если нет: пройдите.

Решение

- [ ] **Учреждения.** Условия уточняются. Если нет: не обещайте место.
- [ ] **Въезд.** Посчитан полностью. Если нет: добавьте расходы.
- [ ] **Содержание.** Состав услуг известен. Если нет: запросите.
- [ ] **Резерв.** Отделён от расходов. Если нет: сохраните.
- [ ] **Обязательное.** Подтверждено. Если нет: не усредняйте.
- [ ] **Компромиссы.** Приняты участниками. Если нет: обсудите.

Сравнение по условиям семьи

Записывайте факт и ограничение. Статус не подтверждено нельзя заменять положительной оценкой.

Объект / код: _____ Дата: _____

Условие семьи	Обязательное?	ВариантА	ВариантБ
Сон			
Уроки/работа			
Общая зона			
Хранение			
Маршруты			
Бюджет			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Цена квартиры и полный бюджет въезда

Всего 16,5 млн ₽. При 16 млн доступных не хватает 0,5 млн. Реальные дополнительные обязательства и финансирование внесите отдельно.

Бюджет въезда	Учебная сумма	Ваш расчёт
Квартира 15 млн		
Работы 0,7 млн		
Мебель 0,4 млн		
Переезд 0,1 млн		
Резерв 0,3 млн		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Большая площадь заменяет разбор задачи. проверьте обычный день.

Мебель нарисована уменьшенной. используйте реальные размеры.

Перепланировку обещают без проверки. отделите возможность от факта.

Место в школе гарантируют без основания. уточните порядок в организации.

Один участник молча не согласен. обсудите приоритеты до предложения.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«По вашему дню обязательны [условия]. ВариантА выполняет [факты], но требует [компромисс]. ВариантБ [факты и ограничение]. До решения проверим [вопрос]; предлагаю [следующий шаг]».

Первое действие после чтения

Проведите короткий разбор буднего дня перед следующей подборкой, затем перепишите обязательные условия.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Семья смотрит квартиры, но не выбирает?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить конкретность задачи, сравнение вариантов и следующий шаг после показа.

Разобрать подбор квартиры →

Авторская методика и учебная арифметика проверены 24.09.2026. Рыночные цены, правила предоставления льгот и места в учреждениях не заявляются.