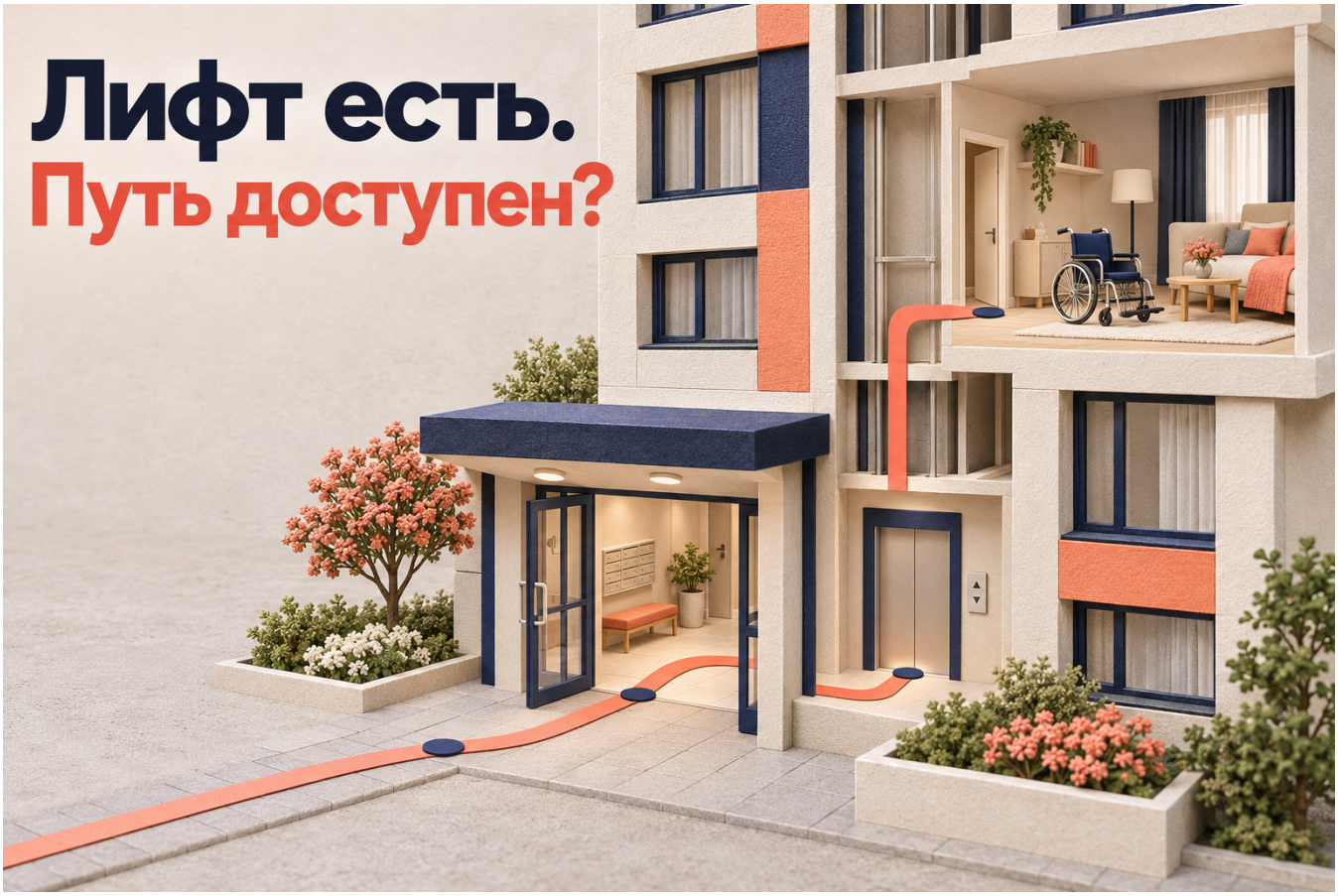
Доступная квартира: маршрут и личные требования

Маршрутный лист для подбора под конкретного пользователя, замеры, учебное сравнение и проверка обещанной переделки.



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. Личная карточка требований

Уточнение	Что записывать
Сценарий	Какие действия важны самому покупателю
Оборудование	Согласованные габариты и особенности
Помощь	Какая нужна и какая приемлема
Обязательное	Что должно работать уже сейчас
Допустимое изменение	Что можно рассматривать после подтверждения
Специалист	Кто уточнит технические требования

Требование пользователя	Статус важности	Способ проверки

2. Восемь участков маршрута

Код	Участок	Учебный статус
M01	Подход от точки прибытия	Предварительно подтверждено
M02	Вход и тамбур	Предварительно подтверждено
M03	Путь к лифту	Предварительно подтверждено
M04	Лифт и выход на этаж	Предварительно подтверждено
M05	Вход в квартиру	Предварительно подтверждено
M06	Поворот к санузлу	Не соответствует потребности
M07	Рабочее место	Не проверено
M08	Кухня и хранение	Не проверено

Не рейтинг доступности
Пять подтверждённых, один неподходящий, два неизвестных участка дают восемь записей. Они не означают доступность квартиры на 62,5%. Один критичный барьер может нарушить весь сценарий.

3. Как оформлять замер

Поле	Пример записи
Точка	M06, поворот перед санузлом
Величина	Свободное пространство для нужного манёвра
Метод	Замер с привязкой к плану и фото
Дата / условия	При фактической расстановке мебели
Требование	Потребность согласована с пользователем
Вывод	Нужна оценка специалиста или другой объект

Участок / величина	Значение и единица	Фото / дата / неизвестное

4. Лифт как часть маршрута

Проверка	Что учитывать
Подход	Свободное место и перепады до кабины
Проём	Фактически доступная ширина
Кабина	Размеры и необходимое размещение
Управление	Доступность кнопок для пользователя
Выход	Поворот и коридор на нужном этаже
Работа оборудования	Сведения обслуживающей организации

Безопасность
Не удерживайте двери телом и не вмешивайтесь в автоматику. Проверку прекращают при опасных условиях. Этот лист не является планом эвакуации.

Параметр	Подтверждение	Следующий вопрос

5. Действия внутри квартиры

Зона	Проверяемое действие
Прихожая	Войти, закрыть дверь, разместить вещи
Спальня	Подойти нужным способом к кровати
Санузел	Въехать и выполнить согласованные действия
Кухня	Использовать нужные рабочие зоны
Рабочее место	Разместиться и управлять оборудованием
Хранение	Пользоваться необходимыми вещами

Действие пользователя	Условия сейчас	Что уточнить со специалистом

6. Учебное сравнение А и Б

Объект	Подтверждено	Неизвестно / барьер	Следующий шаг
А	Вход и лифт предварительно проверены	Поворот перед ванной не измерен	План, замеры, обсуждение с пользователем
Б	Часть параметров замерена	Ступени до лифта; подъёмник обещан	Не считать доступным; проверить возможность изменения

Мария хочет самостоятельно пользоваться входом, ванной и рабочим местом. Её требования не заменяются предпочтениями агента. Объект не получает статус подходящего по обещанию продавца.

Ваш объект	Критичное условие	Подтверждение / решение

7. Проверка предполагаемой переделки

Вопрос	Что получить
Кто предложил?	Автор и точное описание
Можно ли технически?	Профессиональная оценка
Какие согласования?	Порядок для конкретных работ
Сколько и когда?	Подтверждённый бюджет и сроки
Кто выполнит?	Ответственный исполнитель
Как принять?	Проверка результата по задаче

Не обещать заранее
Процедура по постановлению 649 не означает гарантированную переделку любой квартиры за бюджетный счёт. Условия обращения выясняются для конкретного случая.

Изменение	Подтверждено	Осталось проверить

8. Ваш маршрутный лист

Код / участок	Наблюдение и замер	Требование / статус

Критичный барьер	Специалист / действие	Условие повторного просмотра

9. Передача подборки покупателю

Материал	Критерий готовности
План	Понятны точки маршрута
Замеры	Есть величины, единицы и даты
Фото	Показаны узкие места
Неизвестное	Не скрыто общей оценкой
Показ	Условия согласованы с человеком
Решение	Выбор остаётся за покупателем

Что передано	Осталось узнать	Следующий согласованный шаг

Источники и проверка

Постановление 649, разделII: обследование и приспособление

Постановление 649, разделIII: доступность общего имущества

Постановление 649, разделIV: приспособление квартиры