Квартира и спортивный инвентарь: маршрут проверки

Лист вещей, карта замеров, сравнение вариантов и учебный расчёт дополнительных расходов.



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. Бриф под реальные вещи

Практикум предназначен для риелтора и покупателя, которому важно хранить спортивное снаряжение дома или в предусмотренном помещении. Все числа и ситуации учебные. Начинайте с вещей конкретного человека, а не с универсальной нормы площади.

Вопрос	Зачем он нужен
Что заносили домой недавно?	Найти ежедневную нагрузку
Что лежит до сезона?	Разделить частоту доступа
Что нельзя разобрать?	Не предложить нереальный проход
Что возвращается мокрым?	Продумать уход и хранение
Кто несёт вещи?	Учесть фактического пользователя

Предмет	Частота	Особенность

Не угадывайте за клиента
Возможность сложить велосипед не означает готовность складывать его каждый день. Согласуйте привычный способ использования.

2. Инвентарная карточка

Поле	Учебный велосипед
Длина	1,8 м в выбранном положении
Ширина	0,65 м
Высота	Измерить отдельно
Масса	Проверить по фактической модели
Использование	Ежедневно в сезон
Разборка	Клиент не хочет снимать колесо ежедневно
Дополнения	Шлем, насос и обувь отдельными строками

Размеры запишите в состоянии, в котором вещь действительно будет храниться. Не подменяйте неизвестную высоту средним значением из интернета. Условия хранения уточняйте по инструкции конкретного изделия.

Мой предмет	Габариты и масса	Источник/дата замера

3. Маршрут от улицы

Участок	Что наблюдать	Что ещё уточнить
Вход	Ступени, порог, дверь	Как проходит пользователь
Общий холл	Повороты и свободный путь	Не создаются ли помехи
Лифт	Проём и внутреннее пространство	Как размещается вещь
Этаж	Поворот к квартире	Доступен ли маршрут
Квартира	Дверь и проход к месту	Что мешает открыть шкаф

Проверку проводите спокойно, не блокируя проходы и не повреждая отделку. Не приносите крупное снаряжение на показ без согласования. Сначала можно использовать измерения и схему, затем решить, нужна ли дополнительная проверка.

Сложный участок	Измерено	Следующая проверка

4. Почему площади недостаточно

Учебный расчёт
1,8 × 0,65 = 1,17 м². Это прямоугольная проекция велосипеда в выбранном положении, без прохода и действий человека.

Что не вошло в 1,17 м²	Почему важно
Открывание двери	Полотно занимает часть пространства
Поворот при заносе	Нужна геометрия движения
Доступ к другой вещи	Нельзя оценить по общей площади
Полки и выступы	Уменьшают свободный объём
Реальная форма	Узкое помещение отличается от квадратного

Длина/ширина места	Дверь и выступы	Что проверить

Правило вывода
Не пишите «помещается» на основании одного сравнения площадей. Сначала проверьте размеры и путь.

5. Частое, редкое, сезонное

Группа	Учебный пример	Вопрос
Частое	Велосипед для поездок	Можно достать без разборки остальных вещей?
Периодическое	Походный рюкзак	Удобен доступ в нужный день?
Сезонное	Лыжи в чехле	Как занести и забрать комплект?
Сопутствующее	Ботинки и защита	Где будут после использования?

Не создавайте запас площади на неопределённое «когда-нибудь» без обсуждения бюджета. Если планы конкретны, внесите будущую вещь отдельно с пометкой о том, что её размеры пока не подтверждены.

Предмет/группа	Место	Принятый компромисс

6. Возврат после дождя

Попросите покупателя описать обычный приход домой с мокрым или грязным снаряжением. Где он разуется, что положит первым, где подготовит вещь к хранению? Не заменяйте этот разговор обещанием, что закрытый шкаф решает все условия.

Вопрос	Что фиксировать
Где снять чехол?	Доступное место без помех
Куда поставить временно?	Допустимое место внутри маршрута
Что требует ухода?	Инструкцию производителя
Каковы условия лоджии?	Проверенные наблюдения и неизвестное
Что нельзя подтвердить на показе?	Вопрос для дополнительной проверки

Сценарий	Наблюдение	Открытый вопрос

7. Общее место хранения

Не считайте общий коридор или лестничную площадку свободным дополнением к квартире. МЧС напоминает о запрете хранения личных вещей в подъезде вне специально предназначенных мест и о риске помех эвакуации.

Если заявлена велокомната	Что запросить
Назначение	Подтверждение, что это предусмотренное место
Пользование	Кому и на каких условиях доступно
Фактическое наличие	Осмотр помещения и свободного места
Режим	Когда и как можно попасть
Ответственность	К кому обращаться по вопросам

Неподтверждённое обещание
Фотография просторного помещения не доказывает, что конкретный покупатель сможет им пользоваться. До подтверждения сохраняйте статус «неизвестно».

Помещение	Подтверждение	Что неясно

8. Сравнение вариантов А и Б

Критерий	Вариант А	Вариант Б
Место	Кладовая внутри квартиры	Заявленная велокомната
Проход	Дверь измерена, поворот не проверен	Маршрут до помещения осмотрен
Доступ	Связан с квартирой	Условия ещё не получены
Следующее действие	Проверить поворот	Получить условия и осмотреть место
Вывод	Пока неполный	Пока неполный

Оба варианта остаются в работе до проверки важных для клиента условий. Сравнивайте подтверждённое с подтверждённым. Не подменяйте неизвестное удобным предположением, чтобы быстрее выбрать победителя.

Наш критерий	Квартира 1	Квартира 2

9. Расходы альтернативы

Запросите реальные условия подходящего дополнительного хранения. Учебный пример ниже показывает только арифметику, не рыночные цены и не рекомендацию конкретного сервиса.

Статья	Учебная сумма	Расчёт
Ежемесячное хранение	2500 ₽	2500 × 12 = 30 000 ₽
Подготовка места	6000 ₽ один раз	Добавляется в первый год
Первый год	36 000 ₽	30 000 + 6000
Не включено	Неизвестно	Транспорт, иные платежи, время

Реальное предложение	Платежи/период	Что не включено

Монтаж
При выборе креплений нужны требования производителя к основанию, нагрузке и установке. Не обещайте пригодность стены по фотографии.

10. Карточка решения покупателя

Фраза для согласования
Вариант подходит для моих вещей, если [проверяемые условия]. Я принимаю [конкретный компромисс]. До решения нужно подтвердить [неизвестное].

Мои обязательные условия	Подтверждение

Принятый компромисс	Что проверить ещё	Кто и когда

Подтверждение должно относиться к реальным замерам и условиям. Общая симпатия к квартире не означает согласие каждый день разбирать велосипед или переносить тяжёлый предмет по неудобному пути.

11. Отчёт после показа и промпт

Задание нейросети
Собери мои записи о хранении инвентаря в карточку для покупателя. Отдельно покажи измеренные размеры, сведения из объявления, условия пользования и неизвестное. Не угадывай габариты по фото, не подтверждай права и допустимость хранения, не оценивай крепления. Для каждого неизвестного предложи вопрос. Сравнение должно сохранять принятые клиентом критерии.

Отправить покупателю	Проверить перед отправкой
Список вещей	Не забыты чехлы и принадлежности
Карту маршрута	Не скрыты неудобные участки
Сравнение	Неизвестное явно отмечено
Следующий шаг	Названы действие и ответственный

Применение
Возьмите один ближайший показ и отдельный чек-лист этого комплекта. Если после полезного осмотра не получается согласовать следующий шаг, разберите клиентский маршрут через диагностику Нейросистемы.

Источники и проверка

МЧС России: хранение личных вещей в общих зонах дома