Распашонка под семью: паспорт окон, две расстановки и сценарий повторного показа

Паспорт окон, две расстановки, матрица условий семьи и план повторного показа без выдуманных преимуществ.



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. Карточка семьи и объекта

Авторский учебный пример Р129
Квартира, семья, площади и расписание вымышлены. Матрица не является техническим заключением, нормативом комфорта или оценкой стоимости. Заполненные варианты нужны для обучения риелтора.

Параметр	Условие
Объект	Три комнаты, две стороны
Сон ребёнка	С 14:00 до 16:00
Рабочие звонки	С 15:00 до 18:00
Особенность семьи	Иногда сон взрослого после смены
Нужный результат	Выбор распределения комнат и план проверки

Моя семья / режим / объект

2. Паспорт окон и комнат

Код	Площадь	Сторона	Обсуждаемая роль
К1	18 м²	Двор	Гостиная / спальня
К2	12 м²	Двор	Детская
К3	16 м²	Улица	Спальня / гостиная

Кухня Р129 обращена на ту же сторону, что К3. Нанесите окна, двери и коды на фактическую схему. Не считайте названием «распашонка» доказанными все свойства квартиры.

Поле своего паспорта	Что записать
План	Источник и соответствие осмотру
Фотография	Код комнаты и дата
Окно	Вид и доступные наблюдения
Расхождение	Что требуется уточнить

Мой код / окно / источник / неизвестное

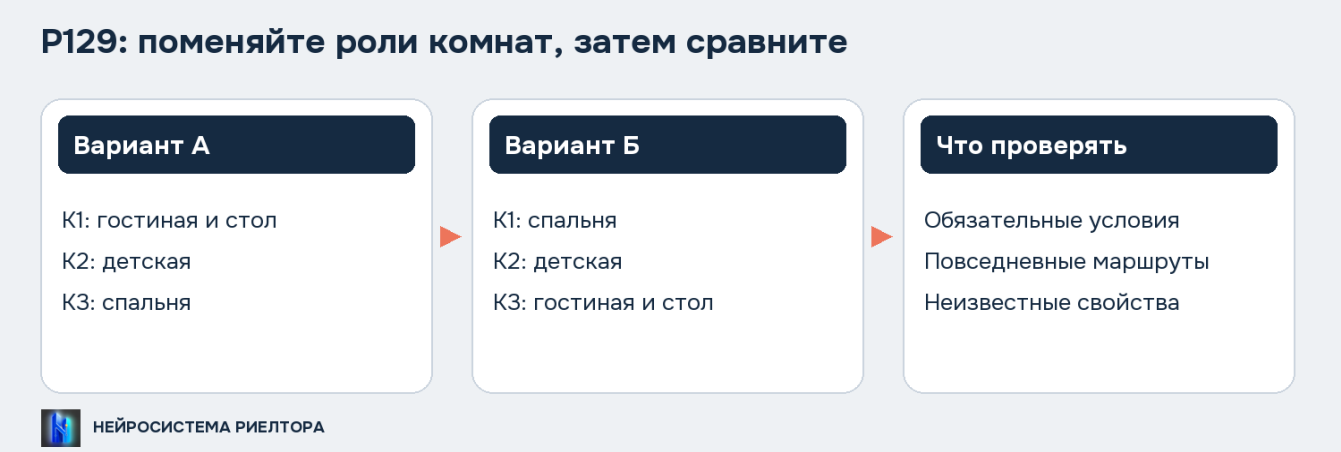
3. Обязательное и желательное

Условие Р129	Приоритет	Кто подтверждает
Отдельная детская	Обязательное	Семья и план
Стол вне детской	Обязательное	Семья и расстановка
Закрывающаяся спальня	Обязательное	Осмотр
Вид из гостиной	Желательное	Покупатель
Размер общей комнаты	Желательное	Покупатель

Не усреднять неизвестное
Непроверенный сон нельзя компенсировать приятным видом в суммарном балле. Сначала решите обязательные условия, затем сравнивайте предпочтения.

Мои 3 обязательных / 2 желательных условия

4. Две полные расстановки



Одна квартира, две гипотезы использования комнат.

Комната	Вариант А	Вариант Б
К1	Гостиная и стол	Спальня взрослых
К2	Детская	Детская
К3	Спальня взрослых	Гостиная и стол

Это идеи использования существующих помещений без обещания переноса стен. Доступ к мебели, её размеры и открывание дверей проверяются отдельно.

Моя схема / мебель / ограничения

5. Час пересечения задач

Событие	Начало	Конец	Длительность
Детский сон	14:00	16:00	2 часа
Звонки	15:00	18:00	3 часа
Пересечение	15:00	16:00	1 час

Пересечение расписаний показывает, когда сравнивать сценарии, но не доказывает помехи. Первый просмотр в 11:00 не отвечает на этот вопрос. Повторный визит согласуйте с владельцем.

Что фиксировать	Почему
Окна и двери	Состояние меняет впечатление
Дата и время	У наблюдения есть границы
События вокруг	Шум мог быть временным
Кто присутствовал	Понятен источник вывода

Мой интервал / вопрос / условия доступа

6. Свет и воздух без домыслов

Наблюдение	Что оно не доказывает
Окна на двух фасадах	Постоянное солнце во всех комнатах
Сейчас тихо	Тишину в любое время
Створки открываются	Исправную вентиляцию
Приятный вид	Подходящее место для работы
Слова владельца	Личное наблюдение агента

Уточните сезон и реальное назначение комнаты. Технически критичные вопросы передайте компетентному специалисту. Не устраивайте опасных проверок у открытых окон.

Мой факт / источник / ограничение / проверка

7. Два повседневных маршрута

Маршрут Р129	Вопрос	Граница вывода
Стол → кухня	Мешает ли путь отдыхающему?	Не расчёт эвакуации
Детская → санузел	Понятен ли путь при обычной жизни?	Не норматив безопасности

Покупатель проходит обычную последовательность действий. Отметьте встречные двери, мебель и необходимость прохода через зону отдыха. Не обещайте исправить неудобство переносом стены.

Мой маршрут / препятствие / решение без переделки

8. Матрица выбора без баллов

Критерий	Вариант А	Вариант Б
Дневной сон ребёнка	Не проверено	Не проверено
Сон взрослого	Не проверено	Не проверено
Рабочие звонки	Не проверено	Не проверено
Доступ к хранению	Не проверено	Не проверено
Совместное время	Не проверено	Не проверено
Маршруты семьи	Не проверено	Не проверено

12 открытых ячеек
6 критериев × 2 варианта = 12 вопросов. Это план, а не выполненные наблюдения. Впишите «подходит», «не подходит» или «неизвестно» вместе с основанием.

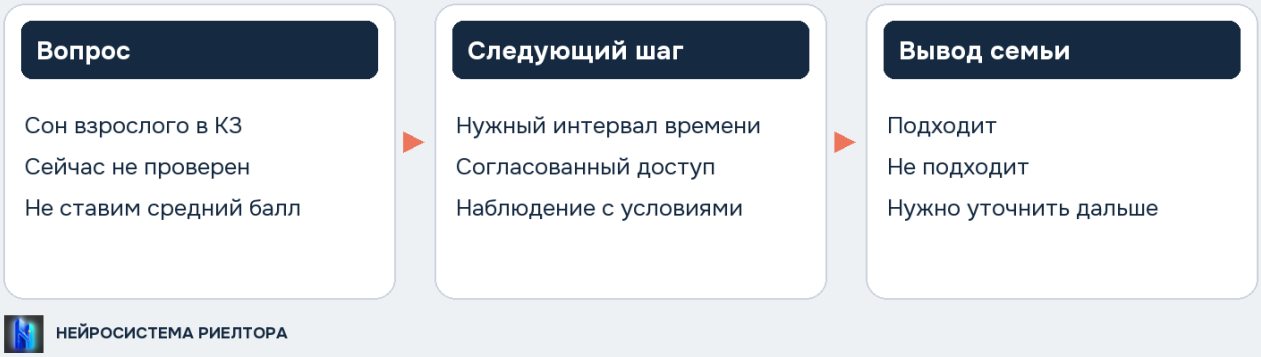
Если обязательное условие не подтверждено, итог остаётся открытым. Положительные отметки по менее важным условиям его не заменяют.

Мой спорный критерий / источник / следующий шаг

9. Объявление и повторный показ

Пример текста
«Три комнаты, окна на дворовую и уличную стороны. Две комнаты обращены во двор. На показе обсудим размещение спальни и рабочего места, проверим маршруты и условия каждой зоны».

Р129: от неизвестного условия к решению



Вывод по планировке должен заканчиваться проверяемым шагом.

Поле Р129	Пример
Пока неизвестно	Сон взрослого в КЗ
Предложенный шаг	Повторный визит в нужное время
Не объявлять до согласования	Что встреча уже назначена

Моя дата / условие / ответственный

10. Приёмка комплекта агента

Готовый результат	Критерий
Паспорт	Каждое окно связано с комнатой
Семья	Обязательное отделено от желательного
Расстановки	Обе охватывают все комнаты
Матрица	Неизвестное не замаскировано
Описание	Нет гарантированной тишины и солнца
Показ	Есть понятный следующий шаг

Нейропомощнику передайте обезличенные паспорта и наблюдения. Попросите проверить противоречия между описанием и матрицей. Запретите придумывать технические свойства, разрешения на переделку и результаты повторного показа.

Моя приёмка / дата / оставшийся вопрос

Источники и проверка

Яндекс Аренда: квартира-распашонка