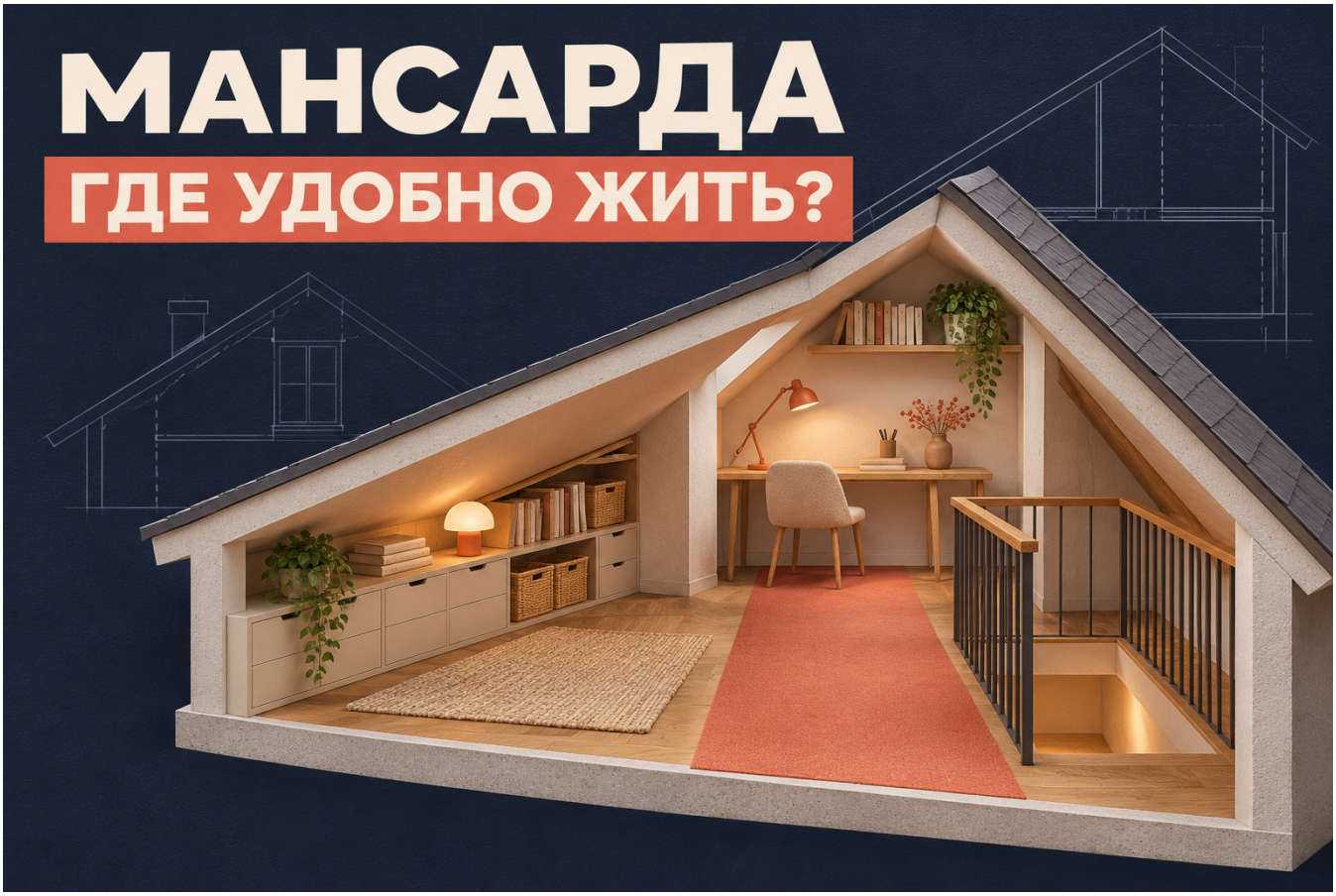
Мансарда без догадок: карта высот, расстановка и сценарий показа

Карта высот, расстановка мебели, маршрут заноса и понятное описание пространства под скатами.



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. Разберите запрос покупателя

Вымышленный пример П137
Покупатель рассматривает рабочее место и хранение сезонных вещей. Все размеры, измерения и ответы придуманы для обучения. Этот лист не подтверждает статус помещения, безопасность, нормативную площадь или пригодность реального дома.

Вопрос	Ответ П137
Главное действие	Работать за столом
Хранение	Сезонные вещи в низком шкафу
Своя мебель	Стол в собранном виде
Что пока неизвестно	Возможность заноса и летний режим

Мой покупатель / действие / мебель / важное условие

2. Документы и наблюдения отдельно

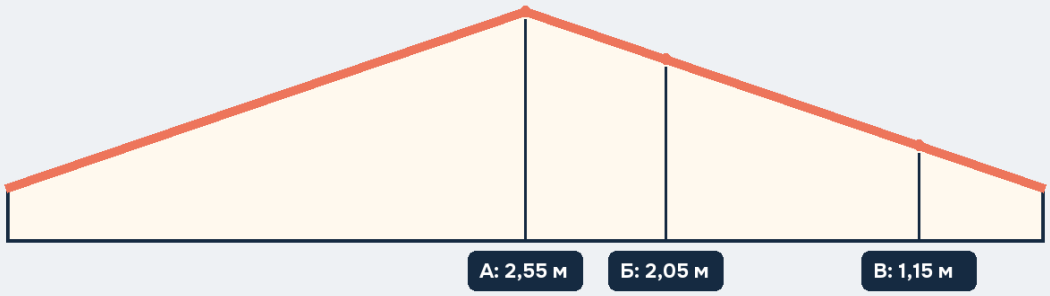
Сведения	Что проверить
Название пространства	Обозначение в документах и плане
Площадь	Подтверждённый источник
Фактический вид	Совпадение с актуальным планом
Опыт владельца	Когда и как он использовал помещение

Не подменяйте основания
Ремонт и мебель не подтверждают правовой статус. Наблюдение в ноябре не доказывает комфорт летом. Несовпадение документов и состояния передают на профильную проверку.

Мой факт / источник / дата / что не совпало

3. Контрольные точки высоты

П137: три учебные точки, не нормативы высоты



Точки измеряются отдельно. Границы зон по ним не определены.

НЕЙРОСИСТЕМА РИЕЛТОРА

П137: числа относятся к трём точкам, а не ко всему помещению.

Точка П137	Учебная высота
А: центральный проход	2,55 м
Б: около предполагаемого стола	2,05 м
В: возле низкого шкафа	1,15 м

Укажите положение каждой точки, способ и дату замера. Три значения не определяют границы зоны полной высоты. Не используйте их как нормативы.

Моя точка / место / измерение / способ / дата

4. Мебель и действия вокруг неё

Предмет	Размеры П137	Проекция
Стол	1,20 × 0,60 м	0,72 м²
Низкий шкаф	1,60 × 0,45 м	0,72 м²
Вместе	Сумма двух проекций	1,44 м²

Что ещё занимает место
Посадка, вставание, отодвигание стула, дверца шкафа и проход. Проекция мебели не равна всей зоне её использования. Этот расчёт не определяет площадь для документов.

Мой предмет / габариты / действие / что мешает

5. Маршрут от нижнего уровня

Участок	Что выяснить
Подход к лестнице	Можно ли поднести предмет
Поворот и подъём	Где нужны дополнительные размеры
Верхняя площадка	Как развернуться
Вход и место установки	Как занести и разместить мебель

Для П137 нужно уточнить возможность заноса собранного стола. Получите размеры и сведения о разборности. Не проводите рискованную пробу тяжёлым грузом на обычном показе.

Мой крупный предмет / упаковка / узкое место / проверка

6. Открытые условия жизни

Тема	Статус П137
Геометрия в выбранных точках	Учебные замеры записаны
Летняя температура	По ноябрьскому осмотру неизвестна
Состояние конструкций	Не устанавливается рекламным описанием
Коммуникации рабочего места	Уточнить расположение и состояние

Назначьте следующий шаг
Для каждого вопроса выберите документ, повторный осмотр или профильного специалиста. Пояснение владельца храните с указанием источника, не превращайте его в гарантию.

Мой вопрос / основание / ответственный / шаг

7. Фотографии, объясняющие форму

Кадр	Польза
Вход и общий вид	Связать лестницу и комнату
Оба ската	Показать изменение высоты
Рабочее место	Понять положение стула
Хранение и дверцы	Увидеть взаимодействие мебели
Узкое место маршрута	Не скрыть значимое ограничение

Используйте фотографии реального состояния. Иллюстрацию возможной расстановки отделите от снимков. Не поднимайте потолок и не убирайте конструктивные элементы редактором ради привлекательности.

Мой кадр / вопрос покупателя / что ещё снять

8. Готовый абзац и его границы

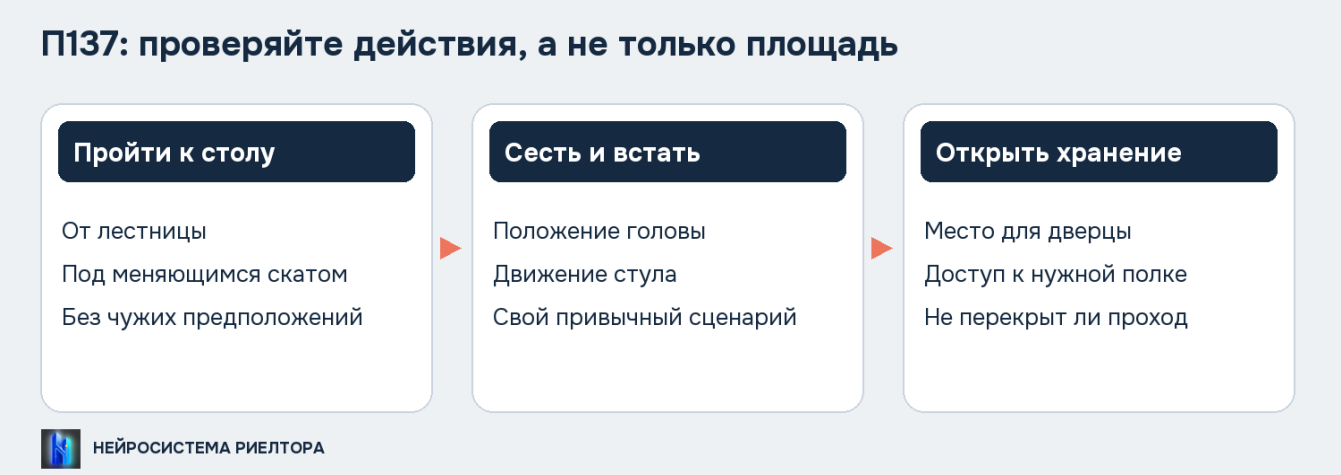
Учебное описание
Под скатной крышей организовано пространство со столом в центральной части и низким хранением вдоль стены. Высота меняется по ширине комнаты. На просмотре покажем лестницу, путь к рабочему месту и расположение мебели. Возможность заноса ваших крупных предметов уточним по размерам.

Дополнить для реального дома	Основание
Подтверждённые сведения	Документы и текущий план
Реальные размеры	Проверенные замеры
Существующее оснащение	Осмотр и согласование
Открытые ограничения	Вопросы и дальнейшая проверка

Не переносите числа П137 в объявление. Слова о назначении помещения сверяйте с фактическим предложением и документами.

Мой абзац / подтверждения / неизвестное

9. Покажите три действия



П137: пройти, сесть и встать, затем воспользоваться хранением.

Вопрос	После учебного показа
Маршрут к столу	Ответ получен
Посадка и вставание	Ответ получен
Открывание шкафа	Ответ получен
Занос своего стола	Ещё уточняется
Летний режим	Ещё уточняется

Контроль полноты
3 ÷ 5 × 100 = 60%. Это заполнение учебного листа, не качество дома и не шанс сделки.

Мой ответ / что осталось / кому уточнить

10. Итог клиенту и помощь редактора

Образец итога
П137: маршрут, работа у стола и пользование шкафом рассмотрены. До следующего решения уточняем занос собранного стола и условия летнего использования. По каждому вопросу согласуем источник и срок ответа.

Запрос нейропомощнику
Из обезличенных наблюдений составь описание мансарды. Раздели документы, замеры, мнение владельца и неизвестное. Не выводи площадь для документов из размеров мебели. Не обещай любое назначение помещения.

Моя итоговая карта / вопрос / ответственный / срок

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям