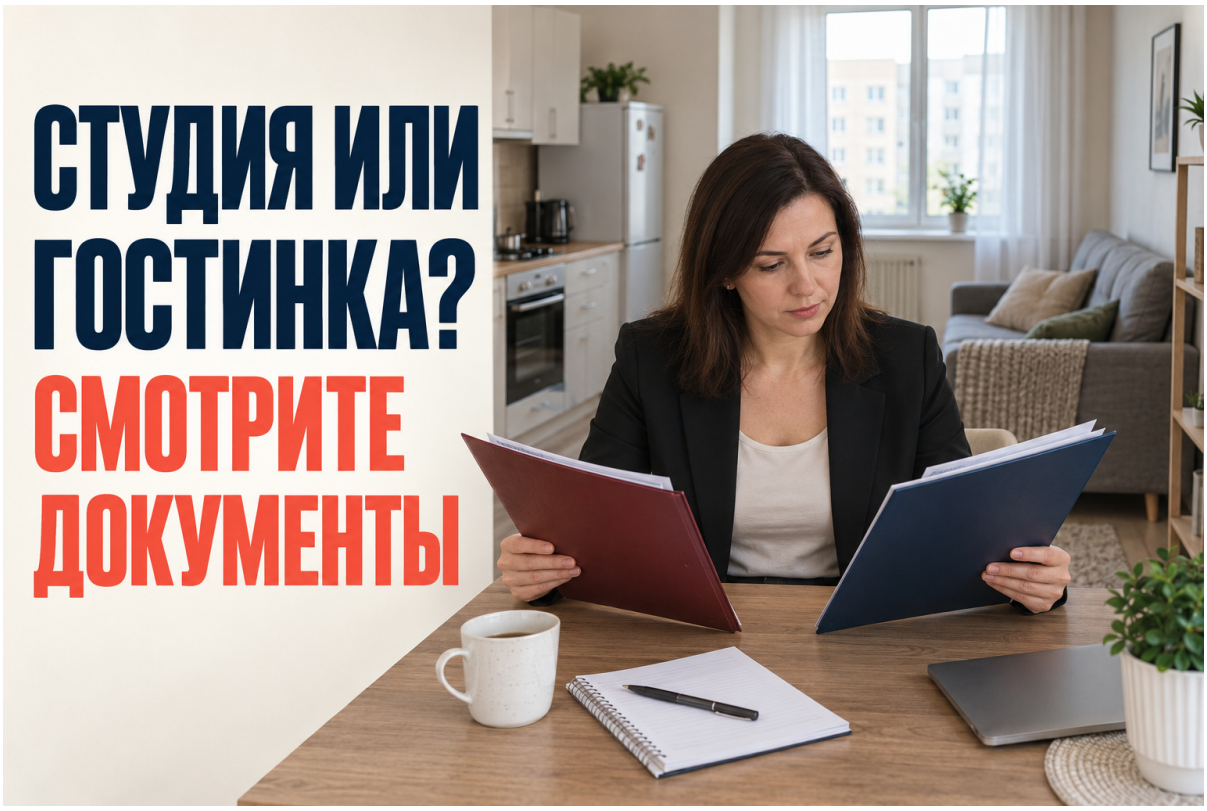
Три компактных формата: студия, гостинка и малосемейка

Сравнить конкретные объекты по правам, ежедневным функциям и составу расходов.



11 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заберите карточки студии и гостинки, пример бюджета и чек-лист компактного жилья.

Авторский лист подбора. Проверку прав и сделки выполняют по документам конкретного объекта. Учебные суммы не являются рыночными ценами или полным бюджетом покупки.

С чего начать

Покупатель выбирает между студией, гостинкой и малосемейкой по похожим фотографиям и разной цене.

Название объявления	Что установить	Чего не предполагаем
Студия	Объект и продаваемое право	Не определяем статус по общей кухне
Гостинка	Документы и личные/общие зоны	Отдельный душ не заменяет документы
Малосемейка	Фактические функции и конфигурацию	Не переносим устройство соседнего объекта

Подготовьте исходные данные

- Актуальные сведения об объекте и правах, документы-основания и план.
- Границы личного и общего пространства и основания пользования.
- Обязательные функции и реальная мебель покупателя.
- Сведения о системах, оборудовании, изменениях и обслуживании.
- Сопоставимые предложения по работам, мебели и другие статьи бюджета.

Соберите и сопоставьте факты

1. Установите объект и право

Разделите рекламное название и сведения документов. Уточните, что продаётся: самостоятельный объект или доля в праве; передайте расхождения специалисту по сделке.

Готово: Покупатель понимает предмет покупки до сравнения цены.

Не делайте так: Наличие двери и санузла не устанавливает вид недвижимости.

2. Постройте карту личного и общего

Отметьте приобретаемые помещения и общие зоны. Пройдите маршрут к кухне, санузлу, счётчикам и хранению. Уточните основания необычного порядка пользования.

Готово: Ясно, какие действия выполняются самостоятельно и какие условия требуют проверки.

Не делайте так: Привычный замок на общем коридоре не подтверждает обещаемое право.

3. Проверьте обязательные функции

Поставьте мебель реальных размеров и пройдите рабочие положения: сон, кресло, дверь, готовка и сушка. Отделите одновременные действия от последовательных.

Готово: Клиент видит реальные компромиссы своего режима.

Не делайте так: Не назначайте пригодность по возрасту или числу членов семьи.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Соберите вопросы по системам

Сопоставьте конфигурацию с документами, уточните оборудование, подключение и обслуживание. Передайте воду, вентиляцию и электрику профильным исполнителям.

Готово: Наблюдения и профессиональные ответы не смешаны.

Не делайте так: Работающий кран или индикатор не подтверждают всю систему.

5. Сравните расходы на одинаковом основании

Сложите цену, сопоставимые работы и мебель. Другие и неизвестные расходы вынесите отдельно. Объекты с иным статусом сначала проверьте на соответствие задаче.

Готово: У каждой суммы есть состав, источник и период.

Не делайте так: Меньшая цена объявления не обязательно означает меньшую сумму подготовки.

6. Согласуйте выбор и недостающий ответ

Запишите предмет покупки, работающие функции и открытые вопросы. Условия финансирования уточняйте по конкретному объекту. Попросите клиента назвать принимаемый компромисс.

Готово: Следующий шаг закрывает определённый пробел сравнения.

Не делайте так: Название формата не гарантирует кредит, перепродажу или доходность.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Варианты А и Б вымышленные; их статус условно уже проверен. Суммы в миллионах рублей относятся только к перечисленным строкам.

Строка	Вариант А	Вариант Б
Приобретение	3,80	3,55
Мебель	0,42	0,32
Работы	0,18	0,55
Известная сумма	4,40	4,42
Остальные расходы	Не включены	Не включены

Цена Б ниже на 250 000 ₽, но перечисленный итог выше на 20 000 ₽. Третий объект — комната требует отдельного разбора прав и общих зон перед ценовым сравнением.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Это студия, статус понятен	Проверим предмет покупки по документам.
Тут свой душ, значит всё отдельно	Сопоставим план, фактическое устройство и основания изменений.
Дешевле на 250 тысяч	Добавим сопоставимые работы и мебель, неизвестное покажем отдельно.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Результат
Название не совпадает с документами	Проверка предмета сделки	Понятный объект и право
Общая зона выглядит личной	Уточнить основание пользования	Подтверждённые условия
Мебель работает только по очереди	Пройти ежедневный цикл	Осознанный компромисс
Санузел не совпадает с планом	Передать документы специалисту	Ответ до обещания
Цена кажется ниже	Свести одинаковый состав расходов	Сопоставимый известный итог

Уточните перед решением

1. Что именно приобретается по документам?
2. Какие зоны и условия пользования общие?
3. Какие действия должны выполняться одновременно?
4. Какие расходы ещё не включены в сравнение?

18 проверок результата

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

Предмет покупки

- [ ] **Разделить название и вид.** Документы прочитаны по объекту. Слово «гостинка» не юридический вывод.
- [ ] **Уточнить право.** Объект и доля не смешаны. Не определяйте это по замку.
- [ ] **Сверить план.** Фактические помещения отмечены. Отделка не основание изменения.
- [ ] **Выделить общие зоны.** Маршрут и условия понятны. Привычка продавца не гарантия.
- [ ] **Уточнить узлы и доступ.** Счётчики и обслуживание найдены. Не всё находится внутри.
- [ ] **Передать расхождения.** Есть специалист и вопрос. Не обещайте оформить потом.

Повседневные функции

- [ ] **Собрать обязательное.** Требования назвал покупатель. Не назначайте образ жизни за него.
- [ ] **Поставить реальную мебель.** Габариты верны. Миниатюрный диван на рендере не доказательство.
- [ ] **Открыть рабочие положения.** Двери и кресло учтены. Закрытый вид скрывает конфликт.
- [ ] **Разделить режимы.** Одновременное и по очереди различаются. Общая площадь не весь сценарий.
- [ ] **Проверить готовку и сушку.** Действия пройдены. Не забудьте бытовой цикл.
- [ ] **Уточнить системы.** Вопросы у профильных исполнителей. Индикатор не подтверждает исправность.

Расходы и решение

- [ ] **Свести одинаковые статьи.** Работы и мебель сопоставимы. Дешёвый объект может требовать больше.
- [ ] **Подписать источники.** Сумма имеет основание. Устное обещание требует проверки.
- [ ] **Отделить неизвестное.** Оно не включено нулём. Частичный итог не полный бюджет.
- [ ] **Уточнить финансирование.** Ответ относится к объекту. Одобрение другого лота не переносится.
- [ ] **Не обещать доходность.** Будущее использование считают отдельно. Название не гарантия спроса.
- [ ] **Записать выбор.** Компромисс и следующий шаг согласованы. Набор ссылок не готовый подбор.

Заполните свой рабочий лист

Используйте коды объектов вместо персональных данных собственников.

Код задачи: _____ Дата: _____

Объект / право / личное и общее	Обязательная функция / проверка	Пробел / специалист / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не сравнивайте итогом объекты с ещё не разобранными различиями в правах и пользовании.

Статья / одинаковый состав	Вариант А / вариантБ / источник	Не включено / вопрос / решение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Статус угадали по фото. Вернитесь к документам.

Общее обещали как личное. Уточните основание.

Рабочие положения мебели забыли. Повторите сценарий.

Ремонт не включили в сравнение. Сведите одинаковый состав.

Комнату сравнили без условий. Разберите права и общие зоны.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала установим, что приобретается в каждом варианте. Затем проверим ваши ежедневные функции и одинаковый состав расходов. Так вы сравните реальные условия жизни, а не только названия «студия» и «гостинка».

Первое действие после чтения

Заполните первую строку по каждому варианту: объект, продаваемое право и документ, который это подтверждает.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Ваш подбор помогает выбрать или добавляет ещё больше ссылок?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить структуру сравнения объектов и работу с сомнениями покупателя.

Проверить мой процесс подбора →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ЖК РФ, статья 16: виды жилых помещений; редакция, действующая с 01.09.2026

Карточка компактного объекта

Одинаковые поля помогают заметить несопоставимость раньше ценового торга.

Поле	Что записать
Предмет	Вид объекта, право и источник
Границы	Личное, общее и условия пользования
План	Факт, документы и вопросы по изменениям
Жизнь	Обязательные функции и реальные габариты
Содержание	Системы, доступ и текущие расходы
Подготовка	Работы, мебель, сроки и неизвестное
Решение	Принимаемый компромисс и недостающий ответ

Промпт: «Сравни обезличенные карточки объектов. Покажи разные основания площади, права, общих зон и расходов. Не устанавливай юридический статус по рекламному названию и не обещай доходность. Для каждого пробела сформулируй вопрос специалисту или продавцу».

Правовая опора: статья 16 ЖК РФ в редакции, действующей с 01.09.2026. Она различает виды жилых помещений; вывод по конкретной сделке требует её документов.