

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ТОЛЬКО ПРОДАЖА КВАРТИР

(ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ СО ВСЕМИ ДОПОЛНЕНИЯМИ)

1. Классификация фонда, стадии готовности и типы жилых объектов

Формат и тип жилой застройки:

- **Клубный дом** — малоэтажная постройка повышенной комфортности, рассчитанная на небольшое количество квартир. Закрытое сообщество, высокая приватность, индивидуальные архитектурные решения.
- **Большой жилой комплекс** — масштабный многосекционный или многокорпусный проект с комплексной внутренней инфраструктурой, закрытой территорией и собственными социальными объектами.
- **Отдельно стоящий дом** — точечная жилая застройка, одиночное многоэтажное здание, интегрированное в уже существующий готовый район города.

Стадии готовности и этапы строительства объекта:

- **Новостройка на этапе строительства (Строящийся объект)** — квартира продается до официальной сдачи дома в эксплуатацию. Этапы: стадия котлована, возведение монолитного каркаса/стен, проведение внутренних инженерных или отделочных работ. Высокие инвестиционные перспективы, но присутствуют классические риски недостроя.
- **Частично сданный жилой комплекс (Достраивающиеся секции и очереди)** — масштабный комплекс, где первые секции/корпуса уже официально сданы, заселены, а базовая внутренняя инфраструктура готова и функционирует. При этом соседние секции или следующие очереди проекта активно достраиваются. Жители пользуются благами готового ЖК, но присутствует фактор строительного шума и тяжелой техники рядом.
- **Абсолютно новый готовый фонд (До 1 года)** — дом официально сдан в эксплуатацию. Всё новое, находится на гарантии от застройщика, но нужно быть готовым к массовым ремонтам у соседей и шуму перфораторов.
- **Свежий готовый фонд (2010–2020 годы)** — обжитые современные жилые комплексы. Все ремонтные работы у соседей завершены, в домах полностью тихо, инфраструктура и управление ЖК отлажены.
- **Элитный фонд (2000–2010 годы)** — первые качественные VIP-дома начала двухтысячных годов. Мраморная отделка, толстый кирпич, автономность. Часто превосходят современные массовые новостройки по качеству материалов.

Исторический, высотный и советский фонд:

- **Высотные дома переходного периода (1990-е годы):** Позднесоветские проекты и первые дома времен независимости (серии Т-4, КТ, АППС). Панельные или кирпичные многоэтажки с просторными кухнями по 8–10 квадратных метров, зданиям уже около 30–35 лет.
- **Массовый высотный советский фонд (1970-е — 1980-е годы):** Классические панельные и блочные дома («чешки», серии «БПС», 9-этажки и 16-этажки). Зеленые спальные районы, но уставшие подъезды и старые инженерные сети.
- **Царский фонд / «Екатерининки» (До 1917 года):** Исторические здания в центрах городов. Потолки от 3.5 до 4.5 метров, толстые метровые кирпичные стены. Перекрытия чаще всего деревянные или смешанные.
- **«Сталинки» (1930-е – 1950-е годы):** Капитальные дома, потолки около 3 метров, отличная шумоизоляция. Делятся на номенклатурные (с железобетонными перекрытиями и лифтами) и рядовые.
- **«Хрущевки» (Конец 1950-х – 1960-е годы):** Массовые 5-этажки без лифта. Потолки 2.5 метра, микро-кухни (5–6 квадратных метров), зеленые дворы, газ, низкая рыночная стоимость.
- **«Брежневки» / Ранние «чешки» (1970-е – 1980-е годы):** 9-этажные дома. Появились лифты, отдельные санузлы, изолированные комнаты.

Фильтры-модификаторы для старого фонда (Концепция дома):

- **Состояние здания самого дома:** Отреставрированный / После капитального ремонта (фасад обновлен, крыша заменена, стояки и коммуникации новые, чистый подъезд) или Без реставрации («уставший» дом, старые коммуникации, подъезд требует ремонта).
- **Территория и двор дома:** Закрытый двор (Шлагбаум / Автоматические ворота — въезд разрешен только для жителей дома) или Открытый двор (свободный въезд и проход для всех, стихийная парковка).

2. Локация и внешняя инфраструктура

- **Доступность центра города (Время в пути):** До центра до 10 минут (ультра-центр или прилегающие районы пешком или пара минут на автомобиле); До центра до 20 минут (ближний спальный район); До центра до 30 минут (классический спальный район); До центра 40+ минут (дальняя окраина или пригород).
- **Инфраструктура «В тапочках» (Прямо на территории жилого комплекса):** Своя школа или детский сад во дворе, торговая галерея (супермаркет, аптека на первых этажах), сервисы быти и здоровья (салоны красоты, барбершопы, стоматология), спорт и досуг (фитнес-клуб с бассейном только для жильцов, кофейни, пекарни, химчистка, пункты выдачи посылок Новая Почта / Розетка).
- **Инфраструктура «Рядом с домом» (В радиусе 5–10 минут пешком):** Государственные школы, лицеи, детские сады, продуктовый рынок со свежими продуктами, крупные торгово-развлекательные центры, супермаркеты, поликлиника, больница, ветеринарная клиника, отделения банков, почта, парки, скверы, набережная или озеро для прогулок.
- **Скрытые боли клиентов и транспортные фишки:**
 - **Близость к метро / Ключевой остановке:** Расстояние до метро (5, 10, 15 минут пешком).
 - **Автономность при блэкаутах:** Наличие у коммерческих объектов на территории жилого комплекса собственных генераторов и резервного бесперебойного интернета (возможность работать и покупать продукты при отключениях света).
 - **Транспортный комфорт:** «Быстрый доезд до центра» (удобная развязка на авто за 10–15 минут без пробок) или «Всё в радиусе пешей доступности» (машина на каждый день не нужна).
 - **Соседи по району (Что находится через забор):** «Зеленый сосед» (дом граничит с парком, лесом или ботаническим садом) или «Шумный/Грязный сосед» (через дорогу находится действующая стройка, промзона, железная дорога, рынок, оживленные трамвайные пути, круглосуточная автомойка, ночные клубы или вокзал).
 - **Концепция «Элитный жилой комплекс в спальном районе»:** Закрытый комплекс премиум- или бизнес-класса, построенный в спальном массиве или на территории бывшей промзоны. Внутри забора — ландшафтный дизайн, охрана, люксовая автономия (элитный уровень комфорта без переплаты за дорогой исторический центр).

3. Планировка, эргономика и площади комнат

- **Формат планировки квартиры:** Все комнаты отдельные (идеальная изолированная планировка), Кухня-гостиная + отдельные спальни (евро-формат), Квартира-студия (единое открытое пространство без перегородок), Есть проходная комната (смежная планировка, где в спальню можно попасть только через зал), Двухуровневая квартира (два полноценных этажа с внутренней лестницей).
- **Количество комнат:** Точный выбор (1, 2, 3, 4, 5 комнат, многоквартирные объекты 5+ комнат для пентхаусов).
- **Жесткие параметры площадей и эргономики:**
 - **Общая площадь квартиры (м²):** Точное число квадратных метров по официальным документам.
 - **Потери площади на коридорах:** Оценка планировки (Большая потеря площади на длинных коридорах / Маленькая эффективная прихожая без лишних квадратных метров).
 - **Минимальный размер кухни (м²):** Поле ввода точного минимального метража кухонной зоны.
 - **Минимальный размер спальни (м²):** Поле ввода точного минимального метража жилой спальной комнаты.
 - **Зональная площадь (Умный фильтр):** «Большая кухня-гостиная» (акцент на просторную общую зону отдыха от 20–25 квадратных метров), «Большие спальни / Маленький зал» (приоритет личным изолированным комнатам), «Равные комнаты» (все жилые помещения примерно одинакового размера).
- **Высота потолков (В чистовой отделке):** До 2.5 метров (эконом), 2.7 метров (комфорт), 3 метра и более (бизнес/элит), «второй свет» (двойная высота потолка в пентхаусах).
- **Санузлы и сантехническое оснащение:** Совмещенный санузел, отдельный санузел, два санузла и более (гостевой туалет на входе + хозяйская полноценная ванная дальше; мастер-спальня со своим изолированным санузлом внутри). Оснащение: полноценная ванна (классическая / акриловая / угловая / джакузи), душевая кабина / душ в пол со сливным трапом за стеклом, инсталляция (подвесной унитаз со спрятанным в стену бачком), гигиенический душ / биде, наличие полноценного окна в ванной комнате (естественное освещение).
- **Системы хранения в квартире:** Отдельная гардеробная комната со стеллажами, встроенные шкафы-купе от пола до потолка, кладовка / подсобное помещение внутри квартиры, индивидуальный сити-бокс или кладовая вне квартиры (на этаже или в подвальном помещении дома).

• Балконы, лоджии и вид из окон:

- **Конфигурация балконов:** Лоджия утепленная (обустроена под кабинет или рабочее место), лоджия не утепленная, открытый балкон, french балкон (кованая решетка на окне в пол), терраса, полное отсутствие балкона.
- **Направление окон и визуальный комфорт:** «Окна во двор-парк» (абсолютная тишина, слышно только детскую площадку или птиц), «Окна на дорогу / оживленную улицу» (динамично, но шумно и пыльно), «Окна в окна» (соседний дом стоит в упор), «Видовая панорама» (окна выходят на парк, реку, исторический центр или открытый горизонт).
- **Инсоляция и стороны света:** Окна выходят на юг, север, восток, запад. Естественное освещение не загорожено соседними зданиями.

4. Состояние, ремонт, цветовая гамма и комплектация

• **Стартовая точка отделки квартиры:** После строителей (голый бетон в новостройке, заведена проводка и вода, полная свобода творчества), Под чистовую отделку (White Box — все черновые грязные работы выполнены, стены идеально выровнены и зашпаклеваны под покраску или обои, сделана стяжка пола, разведены розетки), Под ремонт / Бабушкин вариант (старый фонд, где ремонта не было много лет, жить сразу нельзя, всё нужно полностью сносить и переделывать).

• **Градация готового выполненного ремонта:** Свежий косметический ремонт (недорогой, чистый ремонт, переклеены обои, освежен потолок и линолеум), Классический евроремонт (добротный ровный ремонт из 2000-х или 2010-х годов, многоуровневые потолки из гипсокартона, арки, ламинат), Современный минимализм (прямые линии, скрытые плинтусы, много свободного пространства, акцент на скрытые системы хранения), Стиль Лофт (кирпичные стены, элементы бетона, черного металла и дерева), Хай-тек (технологичный дизайн, много стекла, встроенные диодные подсветки, элементы умного дома), Индивидуальный дизайн-проект / Авторский ремонт («делали для себя, не на продажу», дорогие премиальные материалы, мрамор, шпон, заказная мебель, продуманные сценарии света).

• Цветовая гамма и интерьерные акценты:

- **В светлых тонах** — интерьер в скандинавском стиле: белые, бежевые, светло-серые стены. Визуально расширяет пространство, дает ощущение чистоты.
- **В темных тонах (Мужской стиль)** — графитовый, глубокий серый, черный цвет, темное натуральное дерево. Смотрится дорого, камерно и уютно.
- **Спокойный интерьер** — монохромная, пастельная гамма, полное отсутствие кричащих цветов, узоров и ярких элементов. Глаз отдыхает.
- **Яркие / Вырвиглаз акценты** — квартира в пестрых тонах или со смелыми дизайнерскими решениями (одна стена ярко-красная, кислотный диван, контрастные картины).

• **Материал оконных рам в квартире:** металлопластиковые (современные многокамерные стеклопакеты), Деревянные (старые советские рамы или современные деревянные евроокна со стеклопакетом), Алюминиевый профиль (применяется при панорамном остеклении фасадов).

• **Материалы напольного покрытия:** Натуральный паркет, качественный ламинат, износостойкий кварцвинил, керамическая плитка.

• **Комплектация объекта при продаже (Что остается покупателю):** «Всё остается (Заезжай и живи)» — в стоимость продажи входит абсолютно вся мебель, крупная и мелкая бытовая техника, элементы декора и текстиль; «Остается встроенная мебель и техника» — забирают только личные вещи, диван и телевизор, а встроенная кухня, бойлер, кондиционеры и шкафы-купе остаются; «Пустая квартира» — продается полностью без мебели и техники под свою обстановку.

• **Бытовая техника и электроника:** Двухкамерный или встроенный холодильник, посудомоечная машина, духовой шкаф, варочная панель (индукционная / газовая), микроволновая печь, измельчитель отходов в раковине, кофемашина, тостер, блендер, мультиварка, гриль. Стиральная машина, отдельная сушильная машина (вещи сразу сухие), стиральная машина с функцией сушки 2-в-1. Смарт-ТВ / Большие плазменные панели (с указанием диагонали), аудиосистема / домашний кинотеатр, мощный двухдиапазонный Wi-Fi роутер.

5. Двор, парковка и прилегающая территория

• **Формат двора:** Закрытый двор (Концепция «двор без машин», территория полностью огороженная забором, въезд автомобилей запрещен, доступ только для жителей по смарт-ключам), Открытый двор (свободный сквозной проход и проезд автомобилей, открытый доступ для посторонних). Наличие автоматического шлагбаума или ворот на въезде во двор.

· **Парковочные места для автомобиля:**

- Подземный паркинг (Машиноместо входит в общую стоимость продажи квартиры или приобретается/арендуется отдельно).
- Наземный охраняемый многоуровневый паркинг на территории жилого комплекса.
- Парковка автомобилей на выделенных местах в закрытом охраняемом дворе.
- Закрепленное личное машиноместо на открытой стоянке под шлагбаумом.
- Стихийная бесплатная парковка во дворе (без каких-либо гарантий свободного места).

• **Внешняя парковка / Стоянка в радиусе доступности от дома:** Наличие охраняемой парковки или гаражного кооператива в радиусе 200 метров рядом с домом или в радиусе 500 метров рядом с домом.

· **Зарядная инфраструктура для электромобилей:** Наличие специализированных зарядных станций или выведенных силовых розеток прямо во дворе дома или внутри подземного паркинга.

· **Благоустройство и инфраструктура двора:** Современная детская площадка с безопасным резиновым покрытием, воркаут-зона (турники, брусья, уличные тренажеры), огороженная площадка для выгула и дрессировки собак, ландшафтный дизайн и зеленые зоны отдыха.

6. Конструктив здания, теплоизоляция, микроклимат и инженерные системы

· **Конструктив здания и расширенный перечень материалов стен:**

- **«Чистый кирпич»:** Стены дома полностью выполнены из красного или силикатного кирпича. Дом «дышит», обладает высокой теплоемкостью (зимой тепло, летом прохладно).
- **«Монолит-каркас»:** Несущий железобетонный скелет здания, не дающий усадки и трещин, а стеновые проемы заложены газоблоком, керамоблоком или кирпичом. Полная свобода перепланировок.
- **«Утепленная панель»:** Современная трехслойная сэндвич-панель со встроенным внутренним слоем утеплителя. Не промерзает на стыках.
- **«Старая советская панель»:** Тонкие железобетонные плиты старого образца, плохая теплоизоляция, высокий риск промерзания межпанельных стыков.
- **«Шлакоблок / Шлакобетон»:** Стены из шлакоблочных элементов (характерно для некоторых советских построек и домов переходного периода). Жесткие прочные стены, но требуют качественного внешнего утепления из-за средней теплоизоляции.
- **«Газоблок / Пеноблок (Ячеистый бетон)»:** Легкие современные блоки с отличными показателями теплосбережения, часто применяются для заполнения проемов в монолитных каркасах.
- **«Керамзитобетон»:** Стены из керамзитобетонных панелей или блоков. Обладают хорошей прочностью, экологичны, но уступают кирпичу по звукоизоляции.
- **«Ракушечник / Инкерманский камень»:** Природный пористый камень (характерно для исторического и старого фонда южных регионов). Обладает уникальным микроклиматом, но требует защиты от влаги.

· **Наружная отделка и фасад здания:** «Вентилируемый фасад» (дорогая облицовка керамогранитом или плиткой на металлическом каркасе с воздушным зазором), «Облицовочный / Клинкерный кирпич» (выглядит стильно, благородно, не требует ремонта десятилетиями), «Декоративная штукатурка» (классический аккуратный «мокрый фасад» типа короед), «Обшит сайдингом / Термопанелями» (характерно для малоэтажных построек и реконструированных старых домов).

· **Эстетика фасада:** Архитектурная диодная подсветка фасада в темное время суток, сплошное панорамное остекление фасада (зеркальное или тонированное стекло), аккуратные кованые французские балконы, наличие специальных декоративных корзин под кондиционеры в цвет стен (блоки не уродуют внешний вид дома).

· **Инженерные системы отопления квартиры:** Индивидуальное газовое отопление (двухконтурный газовый котел внутри квартиры), Индивидуальное электроотопление (электродкотел, управление со смартфона), Собственная автономная котельная на дом (крышная или блочная — тепло подается по реальной погоде, счета ниже городских), Центральное отопление со счетчиком тепла на квартиру (можно прикрутить батареи и экономить), Центральное отопление без счетчика (оплата по общему городскому нормативу), Печное отопление / газовый конвектор (специфика старого исторического фонда), Альтернативное отопление (высокотехнологичный тепловой насос — маркер премиум-класса). Наличие терморегуляторов на радиаторах. **Сигнал слабого отопления:** Необходимость регулярного дополнительного обогрева (инфракрасные обогреватели UFO, электрические конвекторы).

• Кондиционирование, вентиляция и водоснабжение:

- **Охлаждение:** Инверторный кондиционер (работает на охлаждение в жару и как обогреватель в морозы до -15...-25°C), Мульти-сплит система (один мощный наружный блок на фасаде и кондиционеры в каждой комнате), Система фанкойлов (Chiller-Fan Coil — центральное кондиционирование всего здания, аккуратные решетки в потолке).
 - **Вентиляция:** Центральная приточно-вытяжная вентиляция на дом (окна открывать не нужно, воздух всегда свежий), Индивидуальный приток (бризеры или рекуператоры в стенах квартиры, фильтруют воздух от пыли и пыльцы — спасение для аллергиков), Естественная вытяжка через вентиляционные шахты.
 - **Горячая вода:** Газовая колонка (вода греется газом в момент включения крана, без лимитов), электрический накопительный бойлер, проточный водонагреватель, центральное горячее водоснабжение.
 - **Дополнительный комфорт:** Водяной или электрический теплый пол (указываются точные зоны: ванная, кухня, коридор, балкон). Наличие магистральных фильтров грубой и тонкой очистки воды на входе, стационарная система обратного осмоса для питьевой воды на кухне.
- **Электрика и слабые токи:** Полностью замененная современная медная проводка (вместо старой советской алюминиевой), количество киловатт выделенной мощности на квартиру, двухтарифный счетчик электроэнергии («День/Ночь»), наличие стабилизатора напряжения или общеквартирного источника бесперебойного питания, заведенный гигабитный оптоволоконный интернет.

7. Подъезд, места общего пользования и безопасность

- **Входная группа подъезда и логистика:** Ступени, пандус, подъемник, безбарьерный въезд в подъезд на уровне земли (полное отсутствие порогов и ступеней — критически важно для детских и инвалидных колясок). Мусоропровод: работает, полностью заварен (исключает появление посторонних запахов и грызунов) или отсутствует. Подземные мусорные капсулы, закрытый мусорный домик под навесом подальше от окон, стандартные открытые контейнеры во дворе.
- **Лифтовая вертикальная логистика:** Несколько лифтов в подъезде (2–3 лифта, исключая очереди по утрам), Наличие большого грузового лифта (для мебели, стройматериалов и велосипедов), Скоростные и абсолютно бесшумные лифты премиальных брендов, Лифт спускается прямо в подземный паркинг, Индивидуальный лифт прямо в квартиру с доступом строго по личной чип-карте (фишка пентхаусов), Автомобильный лифт (подъем машины на верхние этажи в индивидуальный бокс).
- **Места общего пользования вне квартиры:** Специализированная общедомовая колясочная / велосипедная комната под замком в подъезде, индивидуальный сити-бокс или закрытая кладовая в подвальном помещении дома для сезонных вещей.
- **Безопасность подъезда и дома:** Консьерж на входе (точный график работы), закрытый тамбур на несколько квартир (дополнительная надежная дверь в секции этажа), видеонаблюдение 24/7 (камеры перекрывают холлы, лифты, этажи и весь периметр двора), кодовый замок / смарт-доступ по электронным картам. Живая физическая охрана (постоянный пост охраны / будка со шлагбаумом на въезде, регулярное патрулирование территории жилого комплекса).
- **Автономность жилого дома при отключениях электроэнергии (Бэк-ап):** Общедомовой мощный дизель-генератор (при отключении света автоматически запускает лифты, насосы для подкачки воды в краны, центральное отопление и аварийное освещение мест общего пользования), Наличие резервных накопительных баков с водой на дом (гарантирует напор воды в квартирах еще на несколько суток после аварии на городских сетях).

8. Юридические и финансовые условия (Только для продажи)

- **Тип проводимой сделки:** Прямая продажа (собственник продает сам, чистая быстрая сделка), Альтернативная цепочка (сложная сделка, где продавец одновременно покупает себе другое встречное жилье), Продажа по переуступке прав (в новостройке, дом сдан или достраивается, но право собственности еще не оформлено на первого инвестора).
- **Status собственников и доли:** Один взрослый собственник (физическое лицо), Несколько взрослых собственников (долевая собственность, супруги), Есть несовершеннолетние собственники (требуется обязательное официальное разрешение органов опеки и попечительства).
- **Срок владения квартирой:** Более 3 или 5 лет (в договоре купли-продажи указывается полная реальная стоимость, минимизация налогов для покупателя), Менее 3 лет (особенности налогообложения, в Украине влечет за собой необходимость уплаты дополнительного налога в размере 7.5%).
- **Наличие обременений и ограничений:** Квартира находится в ипотеке (требуется указать конкретный банк-залогодержатель, снятие обременения перед продажей или перевод долга), Под залогом / под арестом / наложен запрет на регистрационные действия, При покупке использовался материнский капитал / задействован матпорядок (жесткий технический риск, требуется обязательное предварительное выделение долей детям), Договор ренты (пожизненное содержание с иждивением).

- **Юридический статус перепланировки:** Отсутствует (квартира полностью соответствует первоначальному плану), Узаконена (все изменения внесены в технический паспорт и государственный реестр недвижимости), Не узаконена (серьезные риски для покупателя, невозможность купить объект через классическую банковскую ипотеку).
- **Эксплуатационные расходы и приборы учета:**
 - **Коммунальные расходы в цифрах:** Обязательное точное поле ввода среднего чека за обслуживание квартиры в денежном выражении отдельно для периодов Лето / Зима.
 - **Приборы учета (Счетчики):** Счетчик тепла на квартиру (индивидуальный учет тепла в новостройках — главный маркер экономии), двухтарифный счетчик электроэнергии («День/Ночь» — считает ночной свет в 2 раза дешевле, экономия при бойлерах и электродкотлах), счетчики на газ и воду. Общедомовой счетчик тепла (для старого фонда, где нет возможности поставить индивидуальный).
 - **Энергоэффективность дома:** Официальный класс энергоэффективности здания (А, В, С...). Фактор «Дом-термос» (внешнее утепление стен минватой от 10-15 см + качественные многокамерные стеклопакеты — зимой батареи почти не включаются, расходы мизерные).
- **Готовность пакета документов к сделке:** Полный пакет документов полностью готов к сделке (свежая выписка из реестра, актуальный технический паспорт, справки об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам), Нотариально заверенное официальное согласие супруга или супруги на отчуждение имущества, Справка о количестве зарегистрированных (прописанных) лиц в квартире.
- **Совместимость с государственными программами:** Подходит под государственную программу льготного ипотечного кредитования «**еОселя**» (Да/Нет — маркер означает, что документы на квартиру находятся в идеальном состоянии, дом полностью проходит по жестким критериям года постройки, а продавец официально согласен на безналичный расчет в национальной валюте гривне), Подходит под другие жилищные программы / сертификаты.
- **Особые операционные условия:** Возможен обоснованный торг, Возможна рассрочка платежа напрямую от продавца, Готовность к обмену квартиры (бартер недвижимости с доплатой).

9. Дополнительные и специфические критерии подбора

- **Потенциал перепланировки:** Наличие внутри квартиры исключительно ненесущих межкомнатных перегородок, техническая и законная возможность объединения кухни с гостиной или лоджией.
- **Экологическая обстановка и инсоляция:** Близость крупных парковых зон, лесов, водоемов, полное отсутствие вредных производств и заводов поблизости, высокая чистота воздуха. Окна квартиры не загорожены соседними высотками, естественное освещение комнат большую часть светового дня.
- **Доступность для маломобильных групп людей:** Пандусы, подъемные механизмы на входе, широкие дверные проемы внутри квартиры, полное отсутствие межкомнатных порогов.
- **Специфика объекта недвижимости:** Наличие действующего дровяного камина или печи (для царских домов или верхних этажей пентхаусов), Официальный статус памятника архитектуры (престиж, но накладывает жесткие юридические ограничения на любой ремонт фасада и внутренние перепланировки), Перспектива развития района (утвержденные городские планы по строительству новых станций метро, дорожных развязок или крупных парков в непосредственной близости от дома).