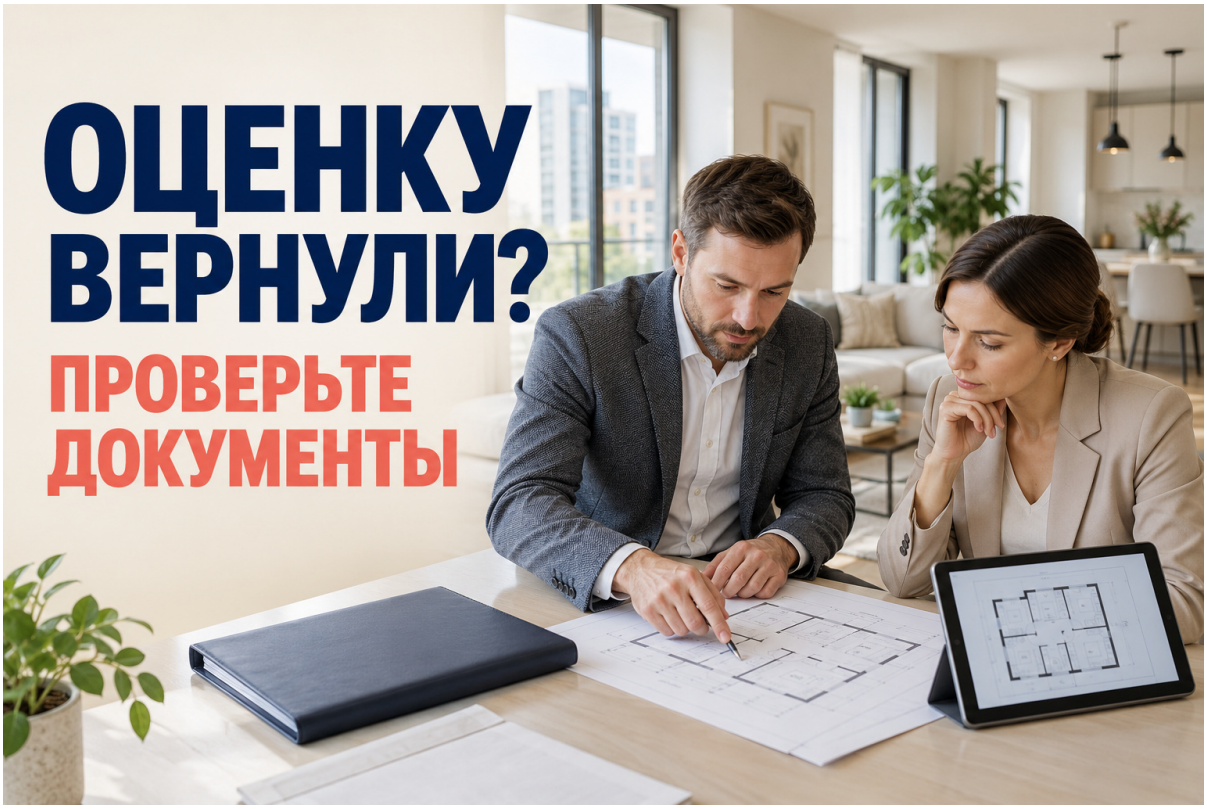
Оценка с первого комплекта: реестр документов и расхождений

Собрать адресный комплект, отделить полученные файлы от достаточных данных и закрыть расхождения до подготовки отчёта.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Реестр документов, карта расхождений и шаблон передачи комплекта оценщику.

Авторский процесс подготовки для риелтора. Перечень определяется по конкретному заданию и требованиям получателя. Оценка не заменяет правовую и техническую проверку; агент не исправляет отчёт за оценщика.

С чего начать

Документы продавца приходят частями, банк или оценщик возвращает комплект с вопросами, а ответственный за версии не назначен.

Состояние	Учебный пример	Вывод
Запрошено	7 позиций	Список согласован для задачи
Получено	6 позиций	Наличие ещё не достаточность
Без открытых замечаний	5 позиций	Один важный пробел может остановить работу
Дальше	1 отсутствует, 1 неполная	Нужны конкретные действия и даты

Подготовьте исходные данные

- Цель, объект, дата оценки и предполагаемый пользователь результата.
- Ответ банка или другого получателя о требованиях по задаче.
- Адресный список исходных данных от оценщика.
- Исходные документы и сведения о фактическом состоянии.
- Согласованный канал передачи и ответственные за недостающее.

Соберите и сопоставьте факты

1. Согласуйте задачу

Уточните цель, объект, дату оценки и требования получателя. Получите список от исполнителя именно по этой задаче.

Готово: У комплекта понятное назначение.

Не делайте так: Список из прошлой сделки не универсальный стандарт.

2. Раздайте позиции

Назначьте по каждой позиции источник, формат, ответственного и срок. Недоступный документ обсуждайте с оценщиком.

Готово: Все позиции имеют способ получения или открытый вопрос.

Не делайте так: Не заменять отсутствующее похожим документом самостоятельно.

3. Сверьте объект

Сопоставьте адрес, кадастровый номер, помещение, площадь и назначение в представленных источниках.

Готово: Расхождения внесены с обеими версиями.

Не делайте так: Не исправлять исходные копии, чтобы сведения выглядели одинаково.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте пригодность файлов

Проверьте читаемость, страницы и приложения. Разделите получение и достаточность для конкретной позиции.

Готово: Блокирующие вопросы видны отдельно.

Не делайте так: Шесть файлов из семи не означают почти готовую оценку.

5. Организуйте данные о состоянии

Согласуйте осмотр, доступ и материалы. Ограничения сообщите заранее, факты отделите от будущих планов ремонта.

Готово: Исполнитель знает реальные ограничения и состояние.

Не делайте так: Не улучшать оценочные фотографии нейросетью.

6. Передайте версию и закройте ответы

Отправьте реестр, файлы и открытые вопросы. При замене укажите прежний документ. Замечания к отчёту возвращайте автору.

Готово: Получение, достаточность и принятие результата отмечены раздельно.

Не делайте так: Доставка письма не подтверждает принятие банком.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленный перечень согласован для учебного задания. Это не обязательный список документов для всех банков и квартир.

Позиция из запроса	Статус	Следующее действие
Задание	Согласовано	Сохранить принятую версию
Сведения об объекте	Получены	Сверить идентификаторы
Документ приобретения	Получен	Подтвердить достаточность
План	Неполный	Запросить отсутствующую страницу
Данные о состоянии	Получены	Отделить факты от планируемого ремонта
Контакт для доступа	Получен	Подтвердить время осмотра
Дополнительное пояснение	Отсутствует	Вопрос владельцу и дата ответа

Наличие шести позиций не снимает два открытых вопроса. В реестре должно быть понятно, кто даст страницу плана и пояснение, а также мешают ли эти пробелы продолжению работы.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Мы прислали все фотографии, делайте отчёт	Вот перечень, версия и вопросы; подтвердите достаточность.
Площадь в объявлении округлим в документе	Сохраним обе величины и уточним источник расхождения.
Банк увидел письмо — оценка принята	Отдельно зафиксируем получение и решение по результату.

Выберите действие по ситуации

Что обнаружили	Что сделать	Чего не делать
Нечитаемый номер	Получить корректную копию	Догадываться по похожим цифрам
Не хватает приложения	Запросить полную версию	Скрывать отсутствие
Разная площадь	Записать источники и вопрос	Самостоятельно выравнивать документы
Нет доступа	Согласовать ограничения с оценщиком	Обещать дистанционный формат
Ошибка в готовом отчёте	Передать замечание автору	Редактировать подписанный PDF

Уточните перед решением

1. Кто и для какой цели будет использовать отчёт?
2. Какой список и формат подтвердил оценщик?
3. Какие сведения расходятся и кто пояснит их источник?
4. Что подтверждено: получение, достаточность данных или принятие результата?

18 проверок результата

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

Задание и источники

- [ ] **Указать цель.** Связана с конкретной задачей. Не просто «для банка».
- [ ] **Назвать объект.** Идентификаторы внесены. Адрес без уточнения может быть недостаточен.
- [ ] **Согласовать дату оценки.** Записана в условиях задания. Не путать с датой загрузки.
- [ ] **Получить требования получателя.** Программа и версия известны. Чужая сделка не основание.
- [ ] **Запросить адресный перечень.** Исполнитель подтвердил список. Нет универсального пакета.
- [ ] **Назначить источники.** Ответственный и срок у каждой позиции. Не общая просьба прислать всё.

Комплект и состояние

- [ ] **Сверить идентификаторы.** Сопоставлены разные источники. Не угадывать номер.
- [ ] **Проверить площади.** Источник каждой величины указан. Расхождение не сразу нарушение.
- [ ] **Проверить читаемость.** Даты и номера различимы. Обрезанный скрин не полный источник.
- [ ] **Проверить страницы.** Приложения учтены. Название файла не комплектность.
- [ ] **Отметить фактическое состояние.** Планы ремонта отделены. Не ретушировать дефекты для оценки.
- [ ] **Согласовать осмотр.** Доступ и ограничения понятны. Другой объект не подтверждает формат.

Передача и результат

- [ ] **Разделить статусы.** Получено и достаточно разные поля. Процент не показывает критичность.
- [ ] **Выделить блокирующее.** Вопрос, ответственный и срок. Пробел не считать нулевым риском.
- [ ] **Назвать версию.** Реестр соответствует файлам. Не несколько финалов.
- [ ] **Передать безопасно.** Канал и доступ согласованы. Не открытый архив паспортов.
- [ ] **Вернуть замечания автору.** Есть исправленная им версия. Не менять чужую подпись и PDF.
- [ ] **Проверить ответ получателя.** Статус результата подтверждён. Доставка не банковское принятие.

Заполните свой рабочий лист

Список формируется по заданию. Не ставьте «достаточно» вместо оценщика; указывайте источник подтверждения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Позиция / источник / версия	Получена / достаточна / вопрос	Кто ответит / срок / подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не меняйте исходники. После ответа отметьте, какой файл заменён и почему. Персональные сведения в рабочем листе не нужны.

Расхождение / источник А	Источник Б / что неизвестно	Адресат / ответ / новая версия

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Собирают пакет без согласованного задания. Уточнить цель и требования.

Нечитаемую цифру переписали по памяти. Получить источник.

Процент готовности скрывает важный пробел. Выделить блокирующую позицию.

Состояние улучшили на фотографии. Передать фактические материалы.

Отчёт исправляет агент. Вернуть замечания оценщику.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Передаю комплект версии 02 по согласованному заданию. В реестре отмечены файлы и два открытых вопроса. План заменяет предыдущую неполную копию. Подтвердите получение и отдельно сообщите, достаточны ли данные для продолжения и что требуется уточнить.

Первое действие после чтения

Возьмите перечень оценщика и добавьте к каждой строке источник, статус, ответственного и дату. Начните с одного вопроса, который блокирует работу.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Документы по сделкам теряются между чатами?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать сбор данных, ответственных и следующий шаг с клиентом.

Разобрать мой процесс →

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

ФСО III «Процесс оценки»: задание, информация и ограничения

Карта расхождения: 54 или 52,8?

Учебный пример. Две цифры ещё не доказывают нарушение или ошибку; сначала нужны их источники и смысл.

Источник	Сведения	Что уточнить
Карточка продавца	54 м²	Как получена цифра: округление или другой показатель?
Представленный документ	52,8 м²	Тип документа, дата, объект и показатель
Вопрос исполнителю	Какие сведения использовать?	Достаточность данных и пояснений
Итог	После подтверждения	Сохранить обе исходные версии и ответ

Риелтор фиксирует расхождение, не подгоняет источник под объявление. Если возник правовой или технический вопрос, он требует отдельного профильного разбора.

ФСО III описывает работу с информацией и ограничениями. Невозможность сформировать достаточные данные — вопрос оценки исполнителя; агент не должен скрывать отсутствие доступа или существенного документа.

Три подтверждения после отправки

Эти статусы отвечают на разные вопросы.

Получено ≠ достаточно ≠ принято

Три самостоятельных подтверждения.

Доставка	Файлы получены адресатом
Данные	Исполнитель подтвердил статус достаточности
Результат	Получатель подтвердил принятие отчёта

Получено

Адресат подтвердил, что файлы доставлены. Это не вывод об их достаточности.

Достаточно

Оценщик уточнил статус данных для своей работы с учётом задания и ограничений.

Принято

Пользователь результата, например банк, подтвердил итог по своим требованиям. Не выводите этот статус из доставки письма.