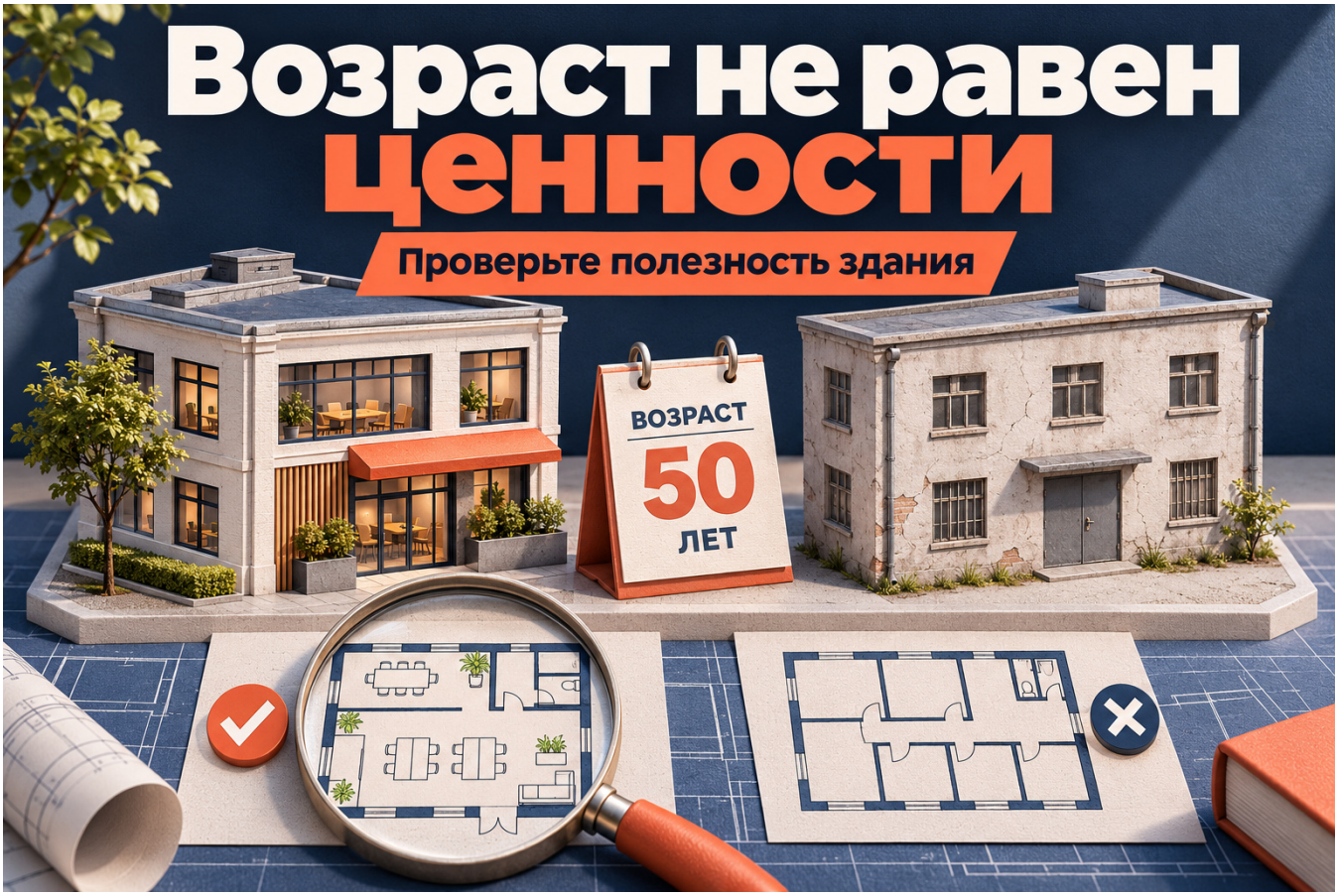
Возраст здания: проверьте полезность для задачи клиента

Карта доказательств, требований покупателя и сценариев адаптации здания. С заполненным примером и рабочими листами.



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. Назовите решение покупателя

Начните с задачи, для которой нужен объект. Возраст становится рабочим вопросом, когда ясно, какие расходы, возможности использования или сроки тревожат клиента. Этот гайд помогает организовать проверку, а не определить техническую безопасность.

Вопрос	Заполненный учебный пример
Кто выбирает	Покупатель помещения для студии занятий по записи
Что должно получиться	Запуск после ограниченного периода подготовки
Что вызывает сомнения	Возраст здания и возможные дополнительные работы
Что нужно решить	Продолжать проверку объекта А или искать альтернативу

Моя задача клиента	Критерий решения

Границы
Адреса, бюджеты и сценарии ниже вымышлены. Оценочное понятие экономического срока не заменяет обследование, правовую проверку или прогноз рынка.

2. Разделите четыре разных вопроса

Вопрос	Какие сведения нужны
Сколько лет зданию?	Подтверждённый год строительства и история изменений
В каком состоянии части здания?	Соответствующие обследования, сведения о работах и специалист
Подходит ли объект задаче?	Требования клиента, планировка, системы, доступ и ограничения
Как это влияет на ценность?	Оценочная задача, дата и обоснованные рыночные данные

Экономическая жизнь относится к вкладу улучшений в стоимость. Эффективный возраст в оценочной методологии связан с состоянием и полезностью. Эти термины не дают агенту готового количества оставшихся лет.

Проверка формулировки
Не пишите «осталось 40 лет», если просто вычли календарный возраст из неподтверждённого числа. Запросите источник, назначение показателя и границы его применения.

3. Проверьте происхождение утверждений

Слова владельца	Что запрашиваем	Статус до ответа
Все сети новые	Перечень замен, даты и доступные подтверждения	Заявление владельца
Дом обследован	Сам документ, автор, дата, объект исследования	Документ не изучен
Можно открыть студию	Исходные сведения и проверка конкретного сценария	Возможность не подтверждена
Ремонт окупится	Состав затрат и обоснование будущих поступлений	Гипотеза

Утверждение	Источник / дата	Что не доказано

Не распространяйте документ об отдельной части на всё здание. Сохраняйте оригинальную формулировку вывода и условия, при которых он сделан.

4. Разберите два объекта одного возраста

Условие задачи	Объект А	Объект Б
Вход	Удобство показано на осмотре	Узкий проход, требуется проверка пригодности
Планировка	Конфигурация соответствует заявленным пожеланиям	Ожидание посетителей не решено
Работы	Есть перечень и документы для изучения	Есть новая отделка, сведения о системах не получены
Следующая проверка	Системы, ограничения, бюджет запуска	Выполнимость адаптации до расчёта дохода

Чего сравнение не доказывает
Мы не установили безопасность, законность использования или стоимость ни одного объекта. Мы определили разные очереди вопросов.

Если клиент не может изменить критичное требование, сначала проверьте именно его. Не компенсируйте неподходящий доступ красивыми фотографиями интерьера.

5. Составьте собственную карту полезности

Требование клиента	Что наблюдали	Источник и статус

Статусы: подтверждено; требует уточнения; не подходит текущей задаче. Наблюдение и вывод записывайте отдельно. Фотография показывает видимое, но не подтверждает скрытую характеристику.

Пример записи
Требование: отдельное ожидание. Наблюдение: на плане свободной зоны нет. Статус: требуется вариант организации и проверка его выполнимости. Следующее действие: получить исходный план и требования покупателя.

6. Проверьте работы до обещания результата

Поле	Учебная запись
Проблема	Клиенту требуется отдельный кабинет
Предлагаемое решение	Проверить возможность изменения организации пространства
Первое доказательство	Исходный план и ответ профильного специалиста
Что считать после проверки	Состав, стоимость и срок работ; необходимые процедуры
Что пока не обещаем	Возможность изменения и готовность к точной дате

Работа	Выполнимость / подтверждение	Срок / бюджет

Косметическое обновление и решение функционального ограничения различаются. В итоговой карточке перечислите, какие именно вопросы закрывает каждая работа.

7. Сравните расходы на подготовку

Строка	Основной сценарий	Задержка
Разовые работы	900 тыс.	900 тыс.
Подготовка	3 месяца	5 месяцев
Расходы на месяц	40 тыс.	40 тыс.
Принятый бюджет	1020 тыс.	1100 тыс.
Разница	База	+80 тыс.

Расчёт: работы + месяцы × текущие обязательства. Здесь нет цены покупки, налогов, кредита, дохода от будущего использования и прочих неуказанных строк. Для реального объекта раскройте применимые расходы отдельно.

Сценарий	Принятые расходы	Что не включено

Не подменяйте понятия
80 тыс. дополнительных расходов не являются автоматически величиной износа или снижением рыночной стоимости.

8. Назначьте проверки в правильной очереди

Очередь	Учебное действие	Почему сейчас
1	Уточнить требования к доступу и помещениям	Могут исключить объект из выбора
2	Получить недостающие документы и ответы специалистов	Нужны для проверки выполнимости
3	Собрать предложения по подтверждённому составу работ	Позволяет сравнить бюджеты
4	Согласовать решение и следующий контакт	Не оставить итог без действия

Неизвестное	Кто отвечает	Срок и результат

Если критическая проверка не пройдена, не закрывайте её средним баллом или скидкой. Вернитесь к условиям выбора и альтернативам.

9. Передайте понятную карточку клиенту

Раздел	Образец
Задача	Помещение для занятий по записи
Что известно	Год постройки; осмотр входа; имеющийся план
Что остаётся	Сведения о системах и выполнимость адаптации
Бюджет	Учебный пример: 1020 тыс.; при задержке 1100 тыс.
Следующий шаг	Получить документы и обсудить проверенные варианты
Граница вывода	Остаточный срок и безопасность не определялись

Реплика агента
«Сейчас мы знаем возраст, но проверяем полезность для вашей задачи. Сначала закроем критические условия, затем сравним расходы на запуск».

Отправьте клиенту не только файл, но и конкретный вопрос для решения. Отдельный чек-лист поможет проверить карточку перед отправкой. Диагностика работы риелтора полезна, если результаты проверок не приводят к согласованному следующему действию.

Источники и проверка

California BOE, AH 502: Economic life and effective age