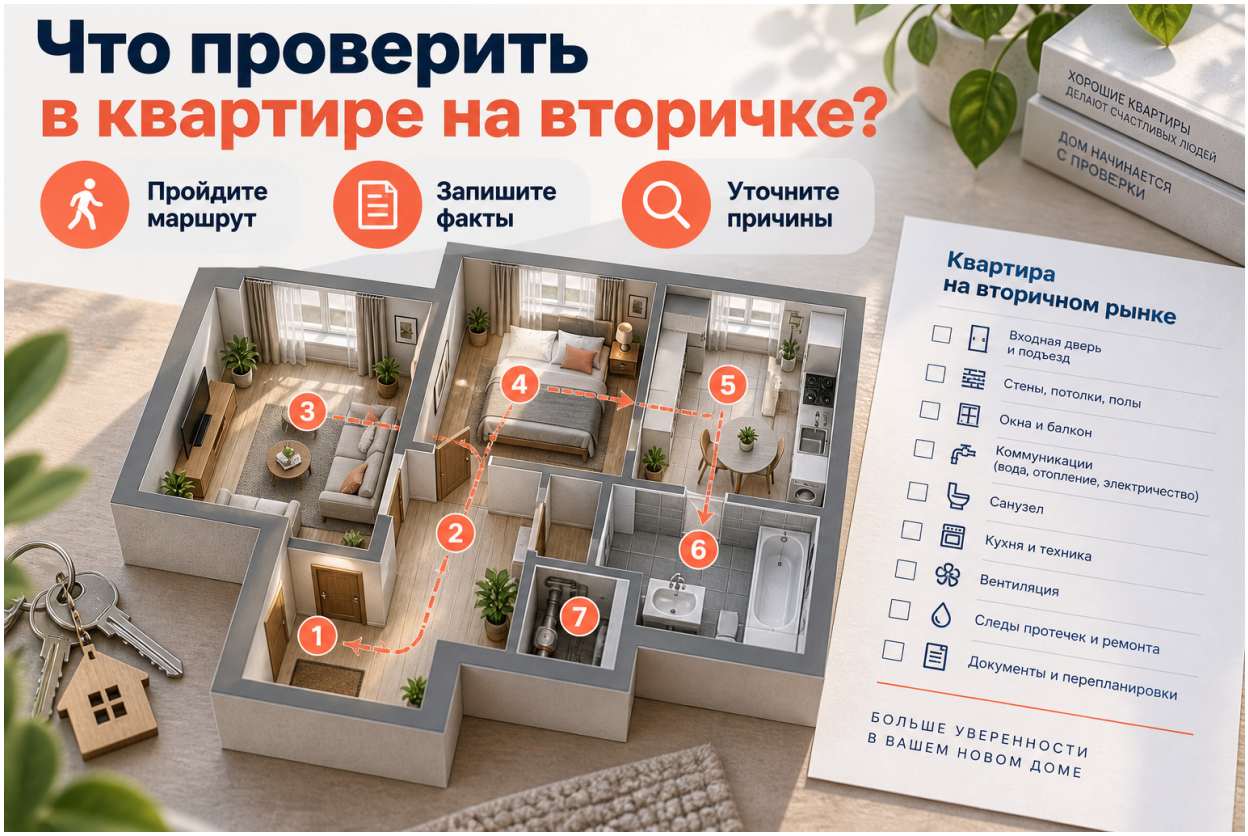
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Что проверить в квартире на вторичном рынке?

Для покупателя перед первым осмотром квартиры и обсуждением дальнейших проверок.



6
страниц

6
шагов

15
минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

ДО РЕШЕНИЯ

Избегайте этих ошибок

Оценивать только отделку

Можно пропустить важный размер или недоступное помещение.

Называть причину по внешнему следу

Предположение будет ошибочно принято за технический вывод.

Оставлять непроверенное пустым

Позже оно может выглядеть как отсутствие замечаний.

1 Подготовьте маршрут

Согласуйте доступ и возьмите планировку, заметки и свои обязательные условия.

Готово: Вы знаете, какие помещения нужно увидеть.

Спросите риелтора: Есть ли зоны, которые сегодня недоступны?

2 Пройдите комнаты

Осмотрите вход, помещения и доступ к окнам. Измерьте места, важные для вашей мебели.

Готово: Нужные зоны и размеры записаны.

Спросите риелтора: Помещается ли здесь то, что необходимо для жизни?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Проверьте обычные функции

С разрешения владельца оцените доступное открывание окон, дверей и работу исправного оборудования.

Готово: Известно, что фактически проверяли.

Спросите риелтора: Что нельзя или пока не удалось проверить?

Рабочий пример. Заполненные значения приведены для объяснения способа проверки.

Зона	Наблюдение	Следующий шаг
Окно	Видимый след на откосе	Уточнить причину и работы
Комната	Доступ закрыт вещами	Назначить полный осмотр
Кухня	Прибор не включали	Согласовать проверку
Планировка	Проём отличается от плана	Проверить документы

4 Опишите видимые следы

Запишите повреждение и место, при согласии владельца сделайте фотографию. Не назначайте причину самостоятельно.

Готово: Наблюдение отделено от возможного объяснения.

Спросите риелтора: Кто и как сможет подтвердить причину?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Отметьте существенное

Выделите вопросы, способные изменить выбор, и отличите их от небольших косметических следов.

Готово: Приоритет проверки связан с вашими условиями.

Спросите риелтора: Какой вопрос влияет на решение сильнее остальных?

6 Назначьте продолжение

Согласуйте документ, повторный доступ или проверку специалистом по важному пункту.

Готово: У неизвестного есть ответственный и срок.

Спросите риелтора: Когда получим подтверждение и обсудим результат?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Помещение недоступно	Отметить ограничение и назначить повторный осмотр.
Есть след неизвестного происхождения	Уточнить историю и способ проверки причины.
Оборудование неисправно	Прекратить действие и согласовать профильную проверку.
Размер не подходит под обязательное условие	Учесть это при сравнении вариантов.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Согласуйте доступ: нужные помещения можно осмотреть.
- [ ] Пройдите маршрут: ни одна доступная зона не пропущена.
- [ ] Проверьте размеры: важные для жизни значения записаны.
- [ ] Отметьте состояние: наблюдения отделены от диагнозов.
- [ ] Назовите пробелы: непроверенное явно отмечено.
- [ ] Выберите проверку: существенный вопрос имеет следующий шаг.

Задайте эти вопросы

01 Все ли помещения доступны?

02 Какие размеры важны лично мне?

03 Что из оборудования проверили?

04 Где причина замечания пока неизвестна?

05 Какая проверка нужна специалисту?

06 Что подтвердим до следующего решения?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Помещение / узел	Наблюдение	Проверка и срок
Вход и двери		
Гостиная		
Спальня		
Кухня		
Санузел		
Окна и балкон		
Важные размеры		
Недоступные зоны		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте лист риелтору и согласуйте проверку самого существенного замечания.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • покупка квартиры

Место для фото

Редакция 14.09.2026. Лист отражает состояние и доступность на дату осмотра. Существенное перепроверяйте после изменений и перед передачей.