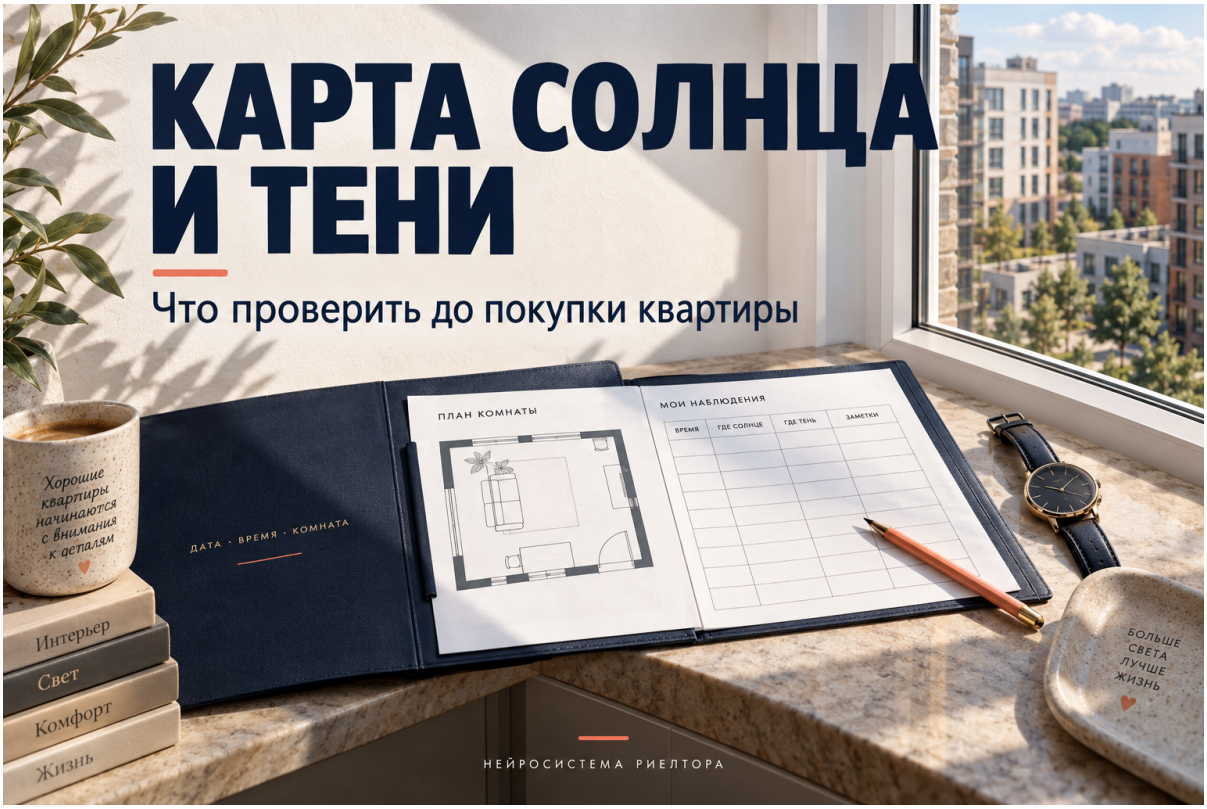
Карта солнца и тени: вопросы к проекту и лист наблюдений

Сравните нужные комнаты, время и подтверждения. Заполненный пример двух квартир, журнал наблюдений и вопросы по проекту.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

6 шагов, 18 проверок и два рабочих листа для сравнения квартир под ваш сценарий.

С-18 — вымышленный пример. Наблюдения и предварительные модели не являются нормативным расчётом. Гайд помогает собрать исходные данные и подготовить вопросы специалисту.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

С-18: свет нужен утром на кухне

Покупатель выбирает квартиру и хочет понять, что подтверждает обещание солнечных комнат.

Запрос С-18	Что известно	Следующее действие
Утро на кухне	Важен свет у стола	Записать нужное время
Квартира А	Луч в 10:15	Уточнить другие условия
Квартира Б	Осмотра нет	Согласовать наблюдение
Будущий корпус	Указан на плане	Запросить данные проекта

Что подготовить для сравнения

- План квартиры, этаж, секция и обозначенная комната.
- Ориентация окон и источник этих сведений.
- Окружающие здания, проектируемые корпуса и элементы фасада.
- Конкретные предпочтения покупателя по времени и комнате.
- Доступные проектные расчёты, их дата и область проверки.

Запрос, характеристики и объект

1. Опишите сценарий жизни

Выберите комнаты и периоды дня; отделите критичное от желательного.

Готово: Понятно, где и когда покупателю нужен свет.

Не делайте так: Объявлять больше солнца лучшим решением для всех.

2. Разделите три характеристики

Запишите прямое солнце, общий дневной свет, вид и приватность отдельно.

Готово: Для каждой характеристики есть свой вопрос.

Не делайте так: Считать открытый вид доказательством часов солнца.

3. Установите геометрию объекта

Сверьте окно, этаж, ориентацию, лоджию и окружающие корпуса.

Готово: Схема относится к выбранной квартире и версии проекта.

Не делайте так: Брать фотографию шоурума с другого этажа.

Что важно именно этому покупателю?

Расчёт, наблюдение и решение

4. Уточните профессиональную проверку

Запросите применённые нормы, расчётные условия и конкретные помещения.

Готово: Известно, к какому проекту и окну относится ответ.

Не делайте так: Переносить заключение по другой секции без проверки.

5. Запишите наблюдения

Фиксируйте дату, местное время, погоду, место и перерывы.

Готово: Каждый факт имеет понятные условия получения.

Не делайте так: Принимать два снимка за непрерывный интервал.

6. Сравните и закройте пробелы

Сопоставьте факты с запросом; назначьте действие по каждому неизвестному.

Готово: Покупатель видит ограничения и следующий шаг.

Не делайте так: Выбирать победителя по одной эффектной фотографии.

Какой источник ещё нужно получить?

Две квартиры: факты и пробелы

Учебный С-18. Покупателю нужен свет у кухонного стола утром. У квартиры А есть единичное наблюдение; у Б — только план. Количество часов солнца не установлено.

Параметр	Квартира А	Квартира Б	Что уточнить
Этаж и комната	6-й, кухня	14-й, кухня	Конкретное окно
Ориентация	Юго-восток по плану	Юго-восток по плану	Источник и геометрия
Наблюдение	Луч в 10:15	Не проводилось	Дата, условия, повтор
Окружение	Башня построена	Будущий корпус	Учет в расчёте

Высота этажа сама по себе не определяет победителя. Для А уточните расчёт и условия повторного наблюдения. Для Б получите данные о будущем корпусе и возможность осмотра выбранного помещения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Очень солнечно»	Луч у стола в 10:15; дата, погода и помещение указаны.
«Два часа точно»	Продолжительность не установлена; есть два раздельных снимка.
«Перед окнами пусто»	Сегодня застройки нет; будущие корпуса нужно проверить.

Что подтверждает каждый источник

Вид сведений	Что подтверждает	Что делать дальше
Наблюдение	Состояние в указанное время	Записать ограничения
Предварительная модель	Результат при заданных данных	Проверить исходные условия
Проектный расчёт	Вывод в пределах его области	Сверить окно и версию
Нет данных	Вопрос ещё открыт	Получить нужный источник

Три вопроса перед выводом

1. Какое окно и какое время действительно важны покупателю?
2. Какие здания и элементы фасада учтены в проверке?
3. Что известно из источника, а что пока предположение?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок солнца и тени

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

1. Запрос и выбранная квартира

- [ ] **Сценарий.** Комнаты и время записаны. Если нет: уточните пожелания.
- [ ] **Приоритеты.** Критичное выделено. Если нет: согласуйте компромиссы.
- [ ] **Три характеристики.** Солнце, свет и вид разделены. Если нет: заведите разные строки.
- [ ] **Объект.** Этаж и секция совпадают. Если нет: сверьте план.
- [ ] **Окно.** Нужное окно отмечено. Если нет: уточните помещение.
- [ ] **Ориентация.** Источник известен. Если нет: проверьте схему.

2. Окружение и проект

- [ ] **Фасад.** Лоджия и выступы отмечены. Если нет: получите геометрию.
- [ ] **Соседние здания.** Расположение известно. Если нет: дополните схему.
- [ ] **Будущие корпуса.** Проект уточнён. Если нет: запросите данные.
- [ ] **Расчёт.** Область проверки известна. Если нет: уточните помещения.
- [ ] **Нормы.** Документ и редакция указаны. Если нет: запросите основание.
- [ ] **Версия.** Соответствует проекту. Если нет: проверьте изменения.

3. Наблюдение и решение

- [ ] **Дата и время.** Сохранены для каждого факта. Если нет: подпишите запись.
- [ ] **Условия.** Погода и место описаны. Если нет: укажите ограничения.
- [ ] **Непрерывность.** Пробелы не скрыты. Если нет: не складывайте снимки.
- [ ] **Сравнение.** Условия сопоставимы. Если нет: назначьте повтор.
- [ ] **Неизвестное.** Отмечено явно. Если нет: составьте вопрос.
- [ ] **Следующий шаг.** Есть действие и срок. Если нет: согласуйте с покупателем.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Журнал наблюдений

Запишите местное время, погоду, место наблюдения и состояние штор. Не выводите непрерывную продолжительность из раздельных снимков.

Объект / этаж: _____ Окно / комната: _____

Дата / время / комната	Условия / прямое солнце	Источник / ограничения
Наблюдение 1		
Наблюдение 2		
Наблюдение 3		
Повторный осмотр		
Неизвестные данные		

Ключевое пожелание покупателя: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий осмотр / запрос / срок: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Вопросы по проекту и окружению

Отделите личное пожелание покупателя от нормативной проверки. Укажите конкретную комнату, окно, период и недостающие сведения.

Вопрос	Документ / ответственный	Ответ / следующий шаг
Нужное время		
Окружение		
Область расчёта		
Будущий корпус		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показывают другой этаж. Уточните выбранное окно.

Нет даты фотографии. Запросите условия съёмки.

Не учтён будущий корпус. Получите проектные данные.

Называют часы по двум снимкам. Разделите факты и предположение.

Общий ответ «нормы соблюдены». Уточните область и основание проверки.

Согласуйте следующий шаг

Запрос содержательного ответа

«Для выбранной квартиры просим уточнить, какой расчёт инсоляции относится к её этажу и окнам, какие нормы, период и версия проекта использованы. Учтены ли соседние и будущие корпуса? Покупателю важен свет у кухонного стола утром. Просим отдельно пояснить, что известно именно об этом сценарии и какие данные нужны для дополнительной оценки».

Первое действие после чтения

Выберите одну комнату и важное время. Подпишите имеющееся фото датой и условиями, затем составьте один вопрос, который этот снимок не закрывает.

Ответственный за уточнение: _____

Дата обновления карты: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как пожелания покупателя превращаются в подбор?

Диагностическая карта поможет разобрать уточнение запроса, подбор и согласование следующего шага. Инсоляцию конкретной квартиры оценивают отдельно.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026. СанПиН 1.2.3685-21 и ГОСТ Р 57795-2017 используются как источники различия нормативной проверки и предварительного наблюдения. Универсальная норма часов для каждой комнаты не заявляется.

СанПиН 1.2.3685-21, таблица 5.58: непрерывная инсоляция

ГОСТ Р 57795-2017: метод расчёта с инсоляционными графиками