Над проездом: маршрут осмотра пола, шума и ремонта

Подготовьте осмотр квартиры над проездом, отделите наблюдения от технических выводов и сравните полный сценарий покупки с альтернативой.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта зон над проездом, вопросы о зимнем комфорте, расчёт цены компромисса и самостоятельный чек-лист.

Риелтор организует сбор сведений; состояние конструкций, причины дефектов и способ ремонта оценивает профильный специалист. Пример цен учебный.

С чего начать

Объект дешевле похожих квартир, но под спальней или другой частью жилья находится открытый проезд и неясны зимние условия.

Зона	Что фиксировать	Что уточнять
Пол над аркой	Участок на плане	Конструкция / история работ
Углы и примыкания	Следы влаги / отделка	Причина наблюдения
Въезд и ворота	Время и характер событий	Повторный осмотр
Бюджет	Цена и проверенные расходы	Неизвестное отдельно

Подготовьте исходные данные

• Планировка и расположение проезда относительно помещений.

• Согласование осмотра, фотографий и возможного повторного визита.

• Доступные обращения по холоду, влаге, шуму и ответы на них.

• Критерии клиента, сопоставимые объекты и контакты специалиста для технических вопросов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Нанесите зоны на план

Сопоставьте планировку и проезд. Отметьте комнаты над улицей, наружные стены, углы и примыкания. Уточните, что находится под остальной площадью. По одной фасадной фотографии не определяйте границы квартиры.

Готово: Понятно, где именно проводить проверку.

Не делайте так: Записать только этаж без положения над аркой.

2. Запишите условия осмотра

Зафиксируйте дату, погоду, работу отопления и окна. Отметьте холодные на ощупь участки, следы влаги и изменения отделки как наблюдения. Причину и достаточность решения передайте специалисту; для измерений уточните подходящие условия.

Готово: Наблюдение отделено от диагноза.

Не делайте так: По цветной картинке объявить конструкцию исправной.

3. Проверьте характерное время

Уточните работу ворот, въезд жильцов, разгрузку и коммунальную технику. Если возможно, согласуйте визит при обычном использовании проезда. Запишите место, время и событие при шуме, запахе или вибрации.

Готово: Есть конкретный сценарий использования.

Не делайте так: Считать полчаса тишины доказательством на все сутки.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Получите историю работ

Попросите доступные обращения, ответы, описания ремонта и подтверждения результата. При необходимости с разрешения владельца уточните сведения у управляющей организации. Свежая отделка сама по себе не объясняет прежнее пятно.

Готово: Понятны выполненные работы и пробелы сведений.

Не делайте так: Заменить документы словами «всё исправили».

5. Оцените возможность решения

Если нужен ремонт, выясните способ, исполнителя, порядок согласования и расходы. Решение может затрагивать элементы вне квартиры. Не назначайте материал или толщину утепления самостоятельно и не обещайте простой ремонт без обследования.

Готово: Технический сценарий имеет основание.

Не делайте так: Принять скидку вместо ответа о возможности работ.

6. Сравните и согласуйте итог

Сопоставьте похожие объекты по одинаковым условиям. Включайте только понятные расходы, неизвестное оставляйте открытым. Выберите продолжение проверки, дополнительное обследование или отказ по критериям клиента.

Готово: Решение связано с фактами и пределом компромисса.

Не делайте так: Объявить остаток скидки гарантированной выгодой.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Все суммы учебные. Техническая возможность допустимых работ в примере ещё должна иметь подтверждение; неизвестные расходы не равны нулю.

Строка	Над аркой	Альтернатива	Комментарий
Цена предложения	8 000 000 ₽	8 300 000 ₽	Не цена состоявшейся сделки
Разница	300 000 ₽	—	Исходное преимущество
Оценка работ	180 000 ₽	—	Условная смета
Резерв клиента	80 000 ₽	—	Не универсальная норма
Остаток разницы	40 000 ₽	—	Без неучтённых расходов

300 000 - 180 000 - 80 000 = 40 000 рублей. Это остаток в заданной модели, не прибыль и не доказательство пригодности жилья.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Здесь точно будет холодно	Под спальней проезд; зимние условия и история обращений не выяснены.
Ремонт решит всё	Нужны причина, допустимый способ работ, порядок согласования и оценка.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Условие продолжения
Существенных вопросов нет	Продолжить обычную проверку	Зафиксировать предел осмотра
Наблюдается проблема	Организовать обследование	Причина и решение установлены
Неясна возможность работ	Уточнить у участников	Есть подтверждённый порядок
Компромисс неприемлем	Искать другой объект	Критерий клиента сохранён

Уточните перед решением

1. Какая комната и какая часть пола находятся над улицей?
2. Проверяли ли результат прежнего ремонта в холодный период?
3. Что остаётся неизвестным даже после текущего визита?

18 проверок результата

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

План и осмотр

- [ ] **Границы.** Проезд нанесён на план. Если нет: сопоставьте сведения.
- [ ] **Помещения.** Известно, что под ними. Если нет: уточните расположение.
- [ ] **Условия.** Погода и отопление записаны. Если нет: добавьте дату.
- [ ] **Пол.** Участки отмечены. Если нет: не обобщайте.
- [ ] **Влага.** Наблюдение имеет место и фото. Если нет: зафиксируйте с разрешения.
- [ ] **Вывод.** Диагноз не выдуман. Если нет: передайте специалисту.

Проезд и история

- [ ] **Ворота.** Режим работы выяснен. Если нет: спросите.
- [ ] **Движение.** Характерное время учтено. Если нет: согласуйте повторный визит.
- [ ] **Шум.** Событие и место записаны. Если нет: не ставьте оценку по телефону.
- [ ] **Обращения.** Есть сведения или пробел. Если нет: запросите.
- [ ] **Работы.** Состав и участок понятны. Если нет: уточните документы.
- [ ] **Результат.** Проверялся после ремонта. Если нет: найдите подтверждение.

Решение

- [ ] **Обследование.** Условия и пределы понятны. Если нет: согласуйте с исполнителем.
- [ ] **Ремонт.** Возможность подтверждается. Если нет: не назначайте самостоятельно.
- [ ] **Согласование.** Ответственные известны. Если нет: уточните порядок.
- [ ] **Сравнение.** Объекты сопоставимы. Если нет: разделите отличия.
- [ ] **Расходы.** Неизвестное не равно нулю. Если нет: оставьте вопрос.
- [ ] **Следующий шаг.** Кто и когда указан. Если нет: согласуйте с клиентом.

Заполните свой рабочий лист

Приложите схему зон и фотографии с разрешения собственника. Наблюдение не является техническим заключением.

Код задачи: _____ Дата: _____

Зона / наблюдение	Условия визита	Подтверждение	Что уточнить

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сначала проверяется возможность и порядок работ. Скидка не устраняет техническую неопределённость.

Вопрос / работа	Кто подтверждает	Сумма / статус	Срок / решение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Зимний комфорт доказан летним визитом. Отметьте ограничение наблюдения.

Тепловизор без условий и заключения. Уточните методику у исполнителя.

Свежая отделка заменяет историю. Запросите сведения о работах.

Ремонт затрагивает внешние элементы. Уточните полномочия и согласование.

Неизвестное названо нулевым расходом. Верните вопрос в расчёт.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Над проездом расположено [помещение/участок]. В условиях [дата/погода] заметили [наблюдение]. Подтверждено [сведения]. До решения нужно выяснить [вопросы]; этим занимается [кто] к [дата]».

Первое действие после чтения

Нанесите арку на план квартиры и выберите три вопроса, которые нельзя закрыть обычным показом. Согласуйте способ получения ответа до обсуждения окончательного решения.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Показы подробные, а следующий шаг теряется?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить критерии подбора, объяснение ограничений и согласование действий после осмотра.

Проверить работу с показами →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Правила технической эксплуатации жилищного фонда, раздел 4.3