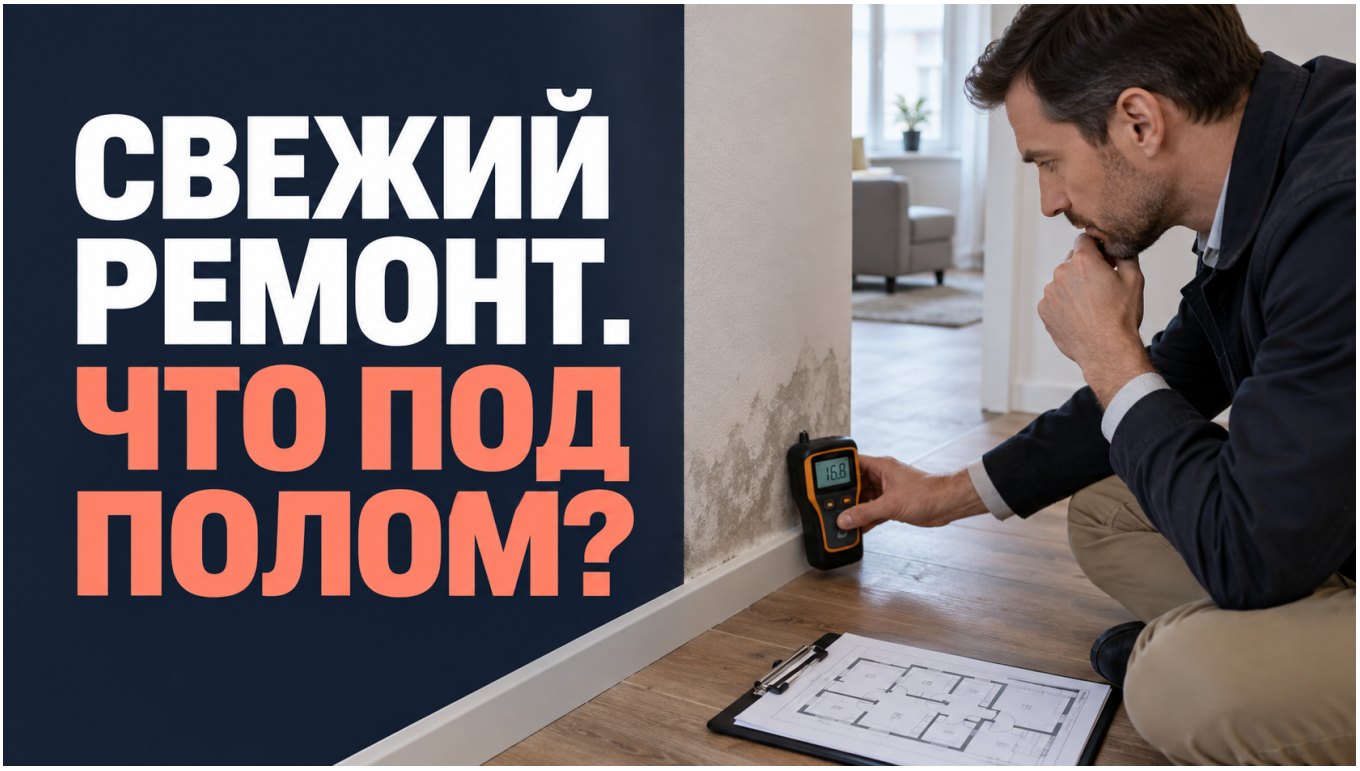
Первый этаж над подвалом: карта осмотра и вопросов

Соберите наблюдения, документы и технические вопросы в одну карту. Покажите покупателю, что подтверждено, а что остаётся неизвестным.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта осмотра первого этажа, вопросы продавцу и управляющей организации, заполненный пример со скидкой и журнал подтверждений. Отдельный чек-лист для повторного визита.

Предварительная организация проверки агентом. Причину влаги, состояние конструкций и объём необходимых работ определяет профильный специалист. Не заходите в опасные технические помещения самостоятельно.

Что известно о первом этаже

Покупатель рассматривает первый этаж над подвалом, а свежий ремонт или ограниченный доступ мешает понять состояние нижней части дома.

Пункт	Учебная запись	Следующий вопрос
Объект	Первый этаж, квартира А	Что под спальней?
Наблюдение	Тёмный участок у пола	Какова причина?
История	Продавец сообщил о ремонте	Есть акт и результат проверки?
Доступ	Подвал закрыт	Кто согласует осмотр?

Что подготовить

• План квартиры и доступные сведения о помещении под ней.

• Согласие собственника на осмотр и фото нужных мест.

• История обращений, ремонтов и повторных проверок.

• Контакт ответственного за безопасный доступ в техническое помещение.

• Список условий покупателя и дата принятия решения.

Помещение, наблюдения и история

1. Установите, что находится снизу

Сопоставьте комнаты с доступными сведениями о нижнем помещении. Уточните размещение оборудования и коммуникаций. Организуйте законный безопасный доступ с ответственным представителем. Если осмотр невозможен, запишите границы полученных сведений.

Готово: Понятно, что находится под квартирой и какие зоны не осмотрены.

Не делайте так: Считать слово «подвал» достаточным описанием всего нижнего этажа.

2. Зафиксируйте наблюдения

С разрешения владельца осмотрите доступные примыкания, углы, окна и трубы. Фотографируйте с привязкой к месту и датой. Пишите «пятно», «запах», «отслоение», а не диагноз причины. Не вскрывайте отделку и не перемещайте тяжёлую мебель без согласования.

Готово: Есть конкретная карта признаков и ограничений осмотра.

Не делайте так: Уверенно называть источник сырости по одной фотографии.

3. Уточните историю

Попросите относящиеся к участку акты, сведения об авариях и выполненных работах. Различайте обещанную работу, фактическое выполнение и проверку результата. Устный ответ сохраните как сообщение продавца, а не подтверждение технического состояния.

Готово: Каждый документ связан с датой, участком и выполненным действием.

Не делайте так: Считать откачку воды доказательством устранения причины поступления.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Специалист, расходы и решение

4. Поставьте задачу специалисту

Передайте наблюдения и задайте вопрос о причине, нужных измерениях, ограничениях сезона и возможном объёме работ. Бытовой датчик используйте только как запись условий визита. Не проверяйте вентиляцию пламенем и не входите в затопленное пространство.

Готово: Заключение отвечает на вопрос покупателя и указывает ограничения.

Не делайте так: Объявлять отсутствие проблем круглый год после одного летнего визита.

5. Разделите цену и риск

Сопоставьте разницу цен с подтверждённым объёмом работ и неизвестными расходами. Если проблема относится к общему имуществу, уточните порядок и сроки решения. Отдельно спросите, готов ли покупатель к оставшейся неопределённости.

Готово: Экономия не объявлена до установления состава работ.

Не делайте так: Вычитать косметическую смету из скидки и называть остаток выгодой.

6. Закройте проверку по фактам

Составьте итог: подтверждено, требует проверки, исправлено, результат не проверен. Для открытого пункта назначьте источник, ответственного и срок. Покажите покупателю ограничения и согласуйте следующий шаг по объекту.

Готово: Клиент понимает основания рекомендации и оставшиеся вопросы.

Не делайте так: Заменять недоступный документ обещанием, что всё обычно хорошо.

Ответственный и срок следующего действия:

Скидка 300 тысяч: что ещё неизвестно

Учебная ситуация. Цены не являются оценкой рынка; 80 000 ₽ — неподтверждённое мнение продавца о косметическом восстановлении.

Показатель	Значение	Статус	Что делать
Похожий объект	6 500 000 ₽	Условный ориентир	Проверить сопоставимость
Квартира А	6 200 000 ₽	Цена предложения	Проверить условия продажи
Разница	300 000 ₽	Арифметика	Не равна чистой выгоде
Косметика	80 000 ₽	Оценка продавца	Нужна смета по причине
Причина влаги	Не установлена	Открытый вопрос	Заказать обследование

Остаток 220 000 ₽ нельзя назвать экономией: неизвестны устранение причины, сроки и повторная проверка. Сначала получите подтверждения, затем пересчитывайте решение.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Из подвала идёт плесень	У окна есть тёмный участок; причина пока не установлена
Подвал отремонтирован	Есть акт работ от указанной даты; повторный результат ещё нужно проверить

Выберите следующее действие

Сигнал	Нужное действие	Подтверждение
Пятно у пола	Техническое обследование участка	Причина и ограничения вывода
Доступа нет	Согласование с ответственным	Дата и допустимый маршрут
Была авария	Сверка работ и результата	Акт, участок, повторный осмотр
Периодический шум	Проверка в значимое время	Наблюдение и нужные измерения

Вопросы для рабочего разговора

1. Что находится непосредственно под нужной комнатой?
2. Какие аварии относятся к этому участку и когда были?
3. Какая работа устранила причину, а какая только последствия?
4. Какие сезонные ограничения есть у сегодняшней проверки?
5. Кто отвечает за следующий документ и к какому сроку?

18 проверок результата

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

Место и доступ

- [ ] **Помещение снизу.** Назначение уточнено. Если нет: получите сведения.
- [ ] **Коммуникации.** Связь с комнатами понятна. Если нет: сопоставьте расположение.
- [ ] **Доступ.** Согласован с ответственным. Если нет: назначьте осмотр.
- [ ] **Ограничения.** Закрытые зоны отмечены. Если нет: не считайте их проверенными.
- [ ] **Безопасность.** Нет самостоятельного опасного входа. Если нет: привлеките ответственного.
- [ ] **План.** Есть привязка наблюдений. Если нет: отметьте места.

Признаки и история

- [ ] **Углы и примыкания.** Осмотрены доступные места. Если нет: уточните закрытые зоны.
- [ ] **Фото.** Есть дата и место. Если нет: сохраните контекст.
- [ ] **Запах.** Записано наблюдение. Если нет: не ставьте диагноз.
- [ ] **Ремонт.** Причина и дата уточнены. Если нет: запросите историю.
- [ ] **Акты.** Привязаны к участку. Если нет: сверьте содержание.
- [ ] **Повторный осмотр.** Результат отделён от работ. Если нет: получите подтверждение.

Решение

- [ ] **Специалист.** Задача сформулирована. Если нет: передайте карту.
- [ ] **Сезон.** Ограничения учтены. Если нет: не обещайте круглогодичный итог.
- [ ] **Шум.** Режим оборудования уточнён. Если нет: выберите время проверки.
- [ ] **Стоимость.** Подтверждённое отделено. Если нет: не заменяйте неизвестное нулём.
- [ ] **Общее имущество.** Порядок работ уточнён. Если нет: проверьте ответственного.
- [ ] **Покупатель.** Знает открытые вопросы. Если нет: согласуйте следующий шаг.

Карта осмотра квартиры и нижнего помещения

Причину записывайте как предположение до заключения специалиста. Фотографии привязывайте к конкретной строке; недоступные места отмечайте отдельно.

Объект / код: _____ Дата: _____

Место / признак	Факт / дата	Что подтвердить	Кто / срок
Пол / стена			
Окно / угол			
Трубы			
Помещение снизу			
Шум / вибрация			
История ремонта			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Журнал подтверждений и ограничений

Отделяйте выполнение работы от подтверждения результата. Укажите участок, дату и того, кто может разъяснить содержание документа.

Документ / проверка	Результат / ограничение	Следующее действие
Сведения УК		
Акт работ		
Обследование		
Повторная проверка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Доступ в подвал не согласован. не отмечайте его осмотренным.

Пятна исчезли после покраски. уточните историю и причину.

Есть только акт откачки. проверьте устранение источника воды.

Смета описывает лишь косметику. получите оценку необходимых работ.

Решение основано только на скидке. разберите техническую неопределённость.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«На просмотре зафиксировали [наблюдение, место]. Причина пока не подтверждена. Для решения требуется [документ или обследование] до [дата]. Предварительная цена работ относится к [объём], остальные расходы ещё не определены. После получения результата сопоставим покупку с альтернативой и обсудим приемлемость оставшихся вопросов».

Первое действие после чтения

Выберите один обнаруженный сигнал и заполните четыре поля: где, что видно, чем подтвердить причину, кто получает ответ. Не начинайте с расчёта скидки.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После просмотра клиент не понимает, что проверено?

Диагностическая карта для риелтора помогает оценить понятность вашей работы с покупателем: от вопросов на первом разговоре до обоснованного следующего шага.

Разобрать сопровождение покупателя →

Проверено 24.09.2026 по разъяснению Роспотребнадзора. Числа учебные. Карта организует предварительную проверку и не является техническим заключением.

Роспотребнадзор: причины плесени и техническая проверка