Второй уровень: карта антресоли без лишних обещаний

Проверьте второй уровень как конструкцию, оформленную площадь и реальное пространство для семьи.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт рекламных метров, карта документов, маршрут осмотра, вопросы специалисту и 18 проверок.

Инструмент сбора сведений для риелтора. Не заменяет правовую проверку, проект или обследование конструкции. Требования уточняются по конкретному объекту и региону.

Три версии и бытовая задача

В квартире есть дополнительная площадка, а рекламная площадь или обещанная функциональность требуют подтверждения.

Версия	Источник	Вопрос
Документальная	Актуальные сведения и документы	Какая площадь подтверждена?
Проектная	Проект и оформление работ	Что разрешили и завершили?
Фактическая	Осмотр и обследование	Что построено на самом деле?
Бытовая	Задачи семьи	Удобно ли пользоваться?

Что подготовить

• Документы объекта, его назначение и актуальные сведения о площади.

• История работ, проект и подтверждения завершения по применимой процедуре.

• План осмотра, задача профильному специалисту, список недоступных зон.

• Требования семьи и условия банка при кредитной покупке.

Объект, оформление и метры

1. Определите объект

Уточните назначение недвижимости и что рекламодатель называет антресолью. Название не заменяет квалификацию работ.

Готово: Понятен предмет проверки.

Не делайте так: Применять правила квартиры к нежилой студии автоматически.

2. Сопоставьте версии

Сведите актуальные сведения, документы по работам и фактическую конфигурацию. Недостающий этап отметьте отдельно.

Готово: Есть список подтверждений и расхождений.

Не делайте так: Считать один проект доказательством завершения.

3. Разделите метры

Укажите документальную и рекламную площадь, источник каждой цифры и расчёт цены. Не объявляйте расхождение доказанной незаконностью без разбора.

Готово: Покупатель понимает знаменатель цены за метр.

Не делайте так: Выдать любую площадку за полноценную комнату.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Конструкция, быт и решение

4. Организуйте обследование

Поставьте специалисту вопросы о конструкции, опирании, нагрузках и ограждениях. Зафиксируйте границы осмотра.

Готово: Технический вывод соответствует объёму проверки.

Не делайте так: Проверять прочность прыжками или обещать безопасность по фото.

5. Пройдите бытовой маршрут

При безопасном доступе оцените лестницу, высоту, мебель, проходы, воздух и обслуживание с учётом семьи.

Готово: Есть конкретные ограничения использования.

Не делайте так: Оценивать только эффектный интерьер.

6. Согласуйте решение

Уточните финансирование, недостающие документы и варианты действий. Стоимость оформления не выдумывайте.

Готово: Неизвестное раскрыто до обязательств.

Не делайте так: Заменить подтверждения скидкой.

Ответственный и срок следующего действия:

52 м² в рекламе и 38 м² в сведениях

Учебный расчёт при цене 12 млн ₽. Не заключение о законности 14 м²: оно требует проверки истории и правил учёта.

Основа расчёта	Площадь	Цена за метр
Реклама с площадкой	52 м²	≈231 тыс. ₽
Актуальные сведения	38 м²	≈316 тыс. ₽
Разница площадей	14 м²	Основание уточнить
Цена объекта	12 млн ₽	В обоих случаях одна

Разный знаменатель создаёт разное впечатление о цене. Сначала подтвердите сведения, затем сравнивайте объекты.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Площадка маленькая, разрешений не нужно	Определим характер работ и применимую процедуру
Все 14 метров точно незаконны	Есть расхождение, запрашиваем основание и актуальные документы

Выберите следующее действие

Ситуация	Нужное подтверждение	Действие
Есть проект, нет завершения	Документы по выполненным работам	Уточнить этап оформления
Площадь расходится	История и правила учёта	Сверить источники
Повреждение конструкции	Профильное обследование	Не проводить самостоятельные испытания
Лестница неудобна семье	Безопасный бытовой маршрут	Рассмотреть другой вариант
Банк ещё не видел объект	Документы и фактическая конфигурация	Получить решение по объекту

Вопросы для рабочего разговора

1. Квартира это или нежилое помещение?
2. Какие метры подтверждены документами?
3. Что разрешено, построено и завершено?
4. Что специалист не смог обследовать?
5. Как семья будет пользоваться лестницей каждый день?

18 проверок результата

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

Документы

- [ ] **Назначение.** Установлено. Если нет: уточните.
- [ ] **Площадь.** Источник известен. Если нет: сверьте.
- [ ] **История.** Работы описаны. Если нет: запросите.
- [ ] **Проект.** Относится к объекту. Если нет: сопоставьте.
- [ ] **Завершение.** Подтверждается. Если нет: уточните этап.
- [ ] **Расхождения.** Перечислены. Если нет: не скрывайте.

Осмотр

- [ ] **Конструкция.** Проверяется специалистом. Если нет: назначьте.
- [ ] **Доступ.** Ограничения записаны. Если нет: раскройте.
- [ ] **Лестница.** Маршрут оценён. Если нет: проверьте безопасно.
- [ ] **Ограждение.** Есть задача специалисту. Если нет: не испытывайте.
- [ ] **Высота.** В разных точках. Если нет: измерьте.
- [ ] **Воздух и свет.** Условия понятны. Если нет: уточните сезонность.

Решение

- [ ] **Мебель.** Проходит по маршруту. Если нет: проверьте размеры.
- [ ] **Семья.** Ограничения учтены. Если нет: обсудите.
- [ ] **Реклама.** Метры не смешаны. Если нет: исправьте.
- [ ] **Банк.** Фактический объект раскрыт. Если нет: передайте.
- [ ] **Оформление.** Нет выдуманной гарантии. Если нет: получите разбор.
- [ ] **Следующий шаг.** Кто и когда. Если нет: запишите.

Карта расхождений антресоли

Фотография не заменяет технический вывод. Разделите факт, слова продавца и недостающее подтверждение.

Объект / код: _____ Дата: _____

Вопрос	Документы	Фактически	Кто уточнит
Площадь			
Конструкция			
Лестница			
Использование			
Финансирование			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Документы до решения о покупке

До покупки должен быть понятен маршрут устранения расхождений. Возможность сохранить конструкцию не предполагается автоматически.

Подтверждение	Какой вопрос закрывает	Кто / срок
История работ		
Завершение		
Обследование		
Решение банка		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Документы заменяют словом лофт. определите статус объекта.

Проект выдают за завершённую процедуру. проверьте всю цепочку.

Прочность проверяют прыжками. остановите опасную самопроверку.

Обещают узаконить за фиксированную сумму без разбора. не закладывайте обещание в бюджет.

Скидкой закрывают все вопросы. отделите цену от безопасности и оформления.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«В рекламе указано [площадь], в документах [площадь]. Нужно подтвердить [основание и этап работ]. Отдельно проверяем [конструкция и бытовой маршрут]. После получения [документ/вывод] обсудим варианты решения».

Первое действие после чтения

Сведите по одному объекту три версии: документы, выполненные работы и фактическое использование.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложные особенности квартиры трудно объяснить клиенту?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить задачу покупателя, качество доказательств и согласование следующего действия.

Проверить работу с покупателем →

ЖК РФ 25,28,29 проверены 24.09.2026 в действующей редакции. Универсальные проценты, высоты и обещания согласования не приводятся; региональные требования проверяются для объекта.

ЖК РФ: статья 25, перепланировка

ЖК РФ: статья 28, завершение работ

ЖК РФ: статья 29, самовольные изменения