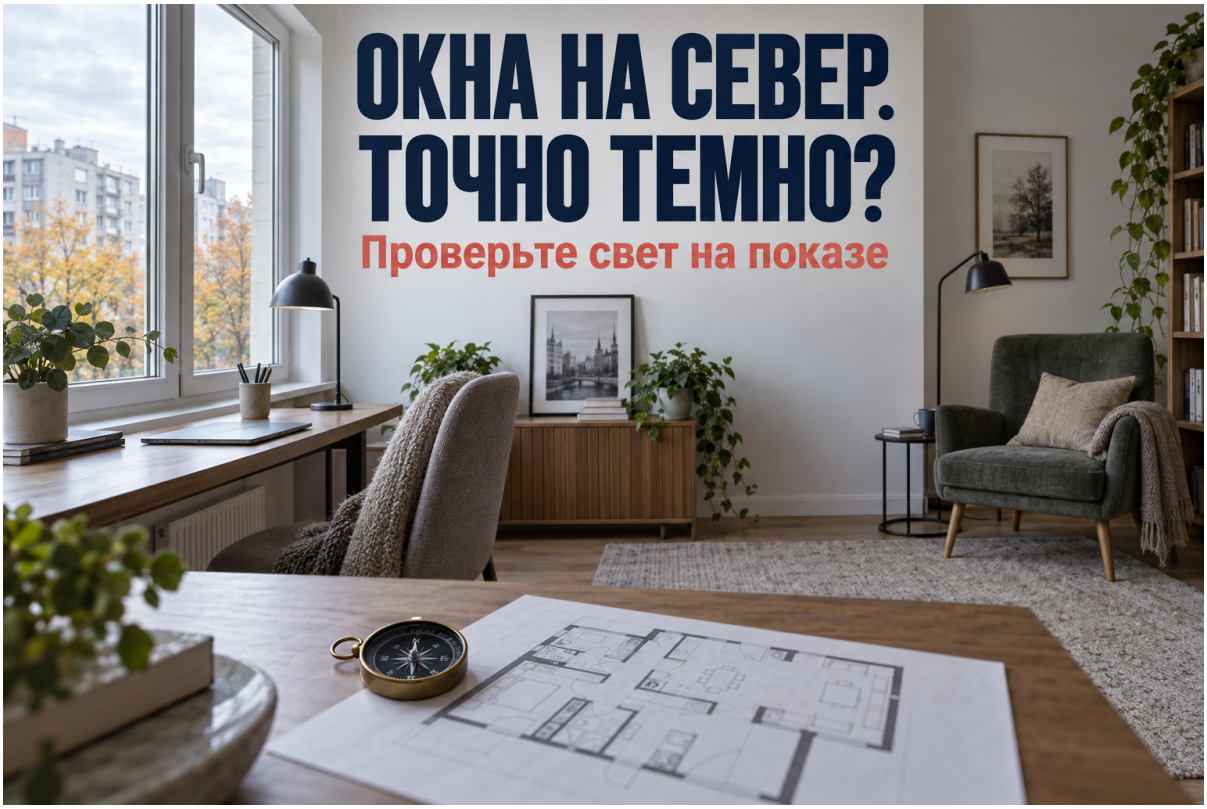
Северная сторона: карта света, рабочих мест и повторного осмотра

Сопоставьте направление окон, реальные препятствия свету и повседневные занятия покупателя без ярлыка «север всегда плох».



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта комнат, журнал двух показов, пример сравнения, расчёт одного светильника и отдельный чек-лист.

Авторский сценарий показа. Личные впечатления не заменяют нормативные измерения; причины влаги, холода и иных дефектов оценивают специалисты.

С чего начать

Клиент исключает квартиру по стороне света или продавец доказывает её яркость обработанной фотографией.

Что различать	Что наблюдаем	Чего не заключаем
Направление	Ориентация отдельного окна	Качество всей квартиры
Прямое солнце	Луч или пятно в этот момент	Полная картина по сезонам
Дневной свет	Условия у выбранного стола	Соответствие нормам на глаз
Лампы	Обычный искусственный режим	Наличие естественного света

Подготовьте исходные данные

• План квартиры и расположение окон каждой важной комнаты.

• Этаж, соседние корпуса, деревья, лоджия и выступы перед окном.

• Режим семьи: работа, чтение, готовка, отдых по часам и дням.

• Дата, время, погода и включённый свет на каждом осмотре.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разметьте окна

Сопоставьте карту и план. Для каждой комнаты запишите направление отдельно; при странном показании телефона перепроверьте положение здания. Отметьте видимые препятствия и лоджию.

Готово: Одна стрелка не подменяет описание всех комнат.

Не делайте так: Назвать квартиру тёмной по одному окну.

2. Опишите потребность

Уточните время дома, занятие и рабочее место. Спросите, нужен ли человеку именно прямой солнечный свет или важнее комфортное чтение без бликов. Не назначайте одинаковые предпочтения всем.

Готово: Есть конкретный сценарий и критерий выбора.

Не делайте так: Считать профессию достаточным описанием режима.

3. Соберите наблюдения

С разрешения собственника оцените выбранное место при дневном и обычном искусственном свете. Запишите время, погоду и лампы. Отделите ощущение клиента от технического заключения.

Готово: Наблюдение можно связать с условиями.

Не делайте так: Сравнить обработанные фотографии как измерения.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Повторите важный сценарий

Назначьте повторный показ на нужные покупателю часы. Сравнивая объекты, используйте одно занятие и отмечайте различия условий. Проверьте, помещается ли стол там, где свет удобнее.

Готово: Проверка относится к реальной жизни семьи.

Не делайте так: Оценить дневную работу по вечернему визиту.

5. Оцените улучшения

Разделите перестановку мебели, локальный свет и вопросы специалисту. Солнце и искусственный свет не взаимозаменяемы для любого желания. Стоимость и эффект каждого изменения записывайте отдельно.

Готово: Необходимое улучшение имеет условия и бюджет.

Не делайте так: Обещать решить любой недостаток белой краской.

6. Зафиксируйте решение

Запишите три результата: подходит, проверить, неприемлемо. Открытому вопросу назначьте действие и срок. В объявлении используйте наблюдаемые признаки и честные ракурсы.

Готово: Покупатель понимает причину выбора.

Не делайте так: Закончить показ общим «вроде нормально».

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное сравнение для человека, работающего дома с 10 до 16 часов. На первых показах в обеих квартирах включены лампы.

Признак	Квартира А	Квартира Б	Что проверить
Ориентация	Север	Юг	Не ранжировать по стрелке
Перед окном	Открытый двор	Глубокая лоджия	Наблюдать из рабочей зоны
Стол	Рядом с окном	У дальней стены	Возможность перестановки
Решение	Пока открыто	Пока открыто	Повторить дневной сценарий

Победитель не задан заранее. Документируйте условия осмотра и личные критерии; сторона света не заменяет проверку места.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На севере всегда холодно	Причину температурного дискомфорта нужно выяснять по конкретному объекту.
Фото доказывает светлую комнату	Посмотрим выбранное рабочее место в нужное время.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Полезное действие	Граница вывода
Нужен прямой солнечный свет	Обсудить конкретные часы и комнату	Лампа не выполняет это желание
Мешает положение стола	Проверить схему мебели и проходы	Перестановка может не помещаться
Видна влага	Записать место и обратиться к специалисту	Север сам по себе не диагноз
Сравниваются фото	Повторить сценарий на объектах	Экспозиция камеры меняет вид

Расчёт одного прибора при заданном режиме; тариф подставляется отдельно.

Учебный светильник	Расчёт	Что означает
12 Вт,6 ч/день,30 дней	12×6×30÷1000=2,16 кВт·ч	Только один прибор
Стоимость	2,16×применимый тариф	Не расход всей квартиры

Уточните перед решением

1. Какая комната и какое занятие важнее всего?
2. Какие условия первого показа нужно повторить или изменить?
3. Что для человека является обязательным, а что можно улучшить?

18 проверок результата

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

Объект

- [ ] **Окна.** Описаны по комнатам. Если нет: разделите.
- [ ] **Направление.** Проверено по положению дома. Если нет: перепроверьте.
- [ ] **Этаж.** Учтён вместе с видом. Если нет: запишите.
- [ ] **Препятствия.** Корпуса и деревья отмечены. Если нет: покажите.
- [ ] **Лоджия.** Не исключена из оценки. Если нет: осмотрите.
- [ ] **План.** Рабочее место помещается. Если нет: проверьте.

Осмотр

- [ ] **Время.** Записаны дата и часы. Если нет: зафиксируйте.
- [ ] **Погода.** Известны условия. Если нет: добавьте.
- [ ] **Лампы.** Включённые источники отмечены. Если нет: разделите режимы.
- [ ] **Занятие.** Выполняется реальный сценарий. Если нет: уточните.
- [ ] **Повтор.** Назначен при важном пробеле. Если нет: согласуйте.
- [ ] **Оценка.** Личное не названо нормативом. Если нет: уточните формулировку.

Решение

- [ ] **Солнце.** Желание прямых лучей выяснено. Если нет: спросите.
- [ ] **Улучшения.** Имеют бюджет и ограничения. Если нет: рассчитайте.
- [ ] **Дефекты.** Причина не угадана по стороне. Если нет: проверьте.
- [ ] **Фото.** Вид не скрыт обработкой. Если нет: исправьте.
- [ ] **Сравнение.** Различия условий указаны. Если нет: отметьте.
- [ ] **Следующий шаг.** Действие и дата определены. Если нет: зафиксируйте.

Заполните свой рабочий лист

Отдельная строка для каждого показа. Не выдавайте ощущение или приложение телефона за нормативное измерение.

Код задачи: _____ Дата: _____

Комната / занятие	Время / погода / свет	Наблюдение клиента	Повторить / итог

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Локальный свет не создаёт прямого солнца. Для технических причин нужен профильный специалист.

Улучшение	Условия / стоимость	Ожидаемый эффект	Как проверить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Вся квартира оценена по одному окну. Разделите комнаты.

Показ только ночью. Проверьте дневной сценарий.

Фото подменяет наблюдение. Посмотрите рабочее место.

Следы влаги объясняют севером. Выясните причину.

Обещают идеальный результат ремонта. Проверьте конкретное решение.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Для вашего режима важно [занятие] в [часы]. На показе [дата,погода] у [место] наблюдали [что]. Подходит [что], требуется [проверка]. Следующий осмотр или консультация — [когда]».

Первое действие после чтения

Выберите одну важную комнату и назначьте повторный показ под занятие покупателя. Сравните факты, а не ярлыки сторон света.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиенты смотрят много квартир и не выбирают?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить качество выявления потребностей и следующий шаг после показа.

Проверить подбор и показы →

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