Квартира без ремонта: карта состояния, честные фотографии и ответы до просмотра

Карта помещений, фотографии деталей и ответы про ремонт. Подготовьте покупателя к осмотру без выдуманных смет.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Паспорт квартиры К56

Учебный объект
Двухкомнатная вторичная квартира 46 м², этаж 4 из 9. Старая отделка сохранилась, демонтаж не выполнялся. Все обстоятельства вымышлены.

Исходная информация	Как использовать
Старая отделка	Описать состояние по помещениям
Нет технического обследования	Не обещать исправность систем
Нет ремонтной сметы	Не называть стоимость переделки
Есть текущие фотографии	Связать общий вид и детали
Гарнитур предварительно остаётся	Окончательный состав согласовать отдельно

Мой объект	Состояние / источник / дата

2. Четыре состояния, которые нельзя смешивать

Исходное состояние	Что уточнить
Новое помещение без отделки	Фактический состав передачи и выполненных работ
Вторичная квартира со старой отделкой	Состояние комнат и известную историю
Частичный демонтаж	Что снято, что сохранено и какие вопросы открыты
Незавершённые работы	Что выполнено, принято, осталось и кем

Выбор К56
Здесь вторичная квартира со старой отделкой. Недовольство обоями не превращает объект в черновую новостройку.

Моя формулировка	Чем она подтверждается

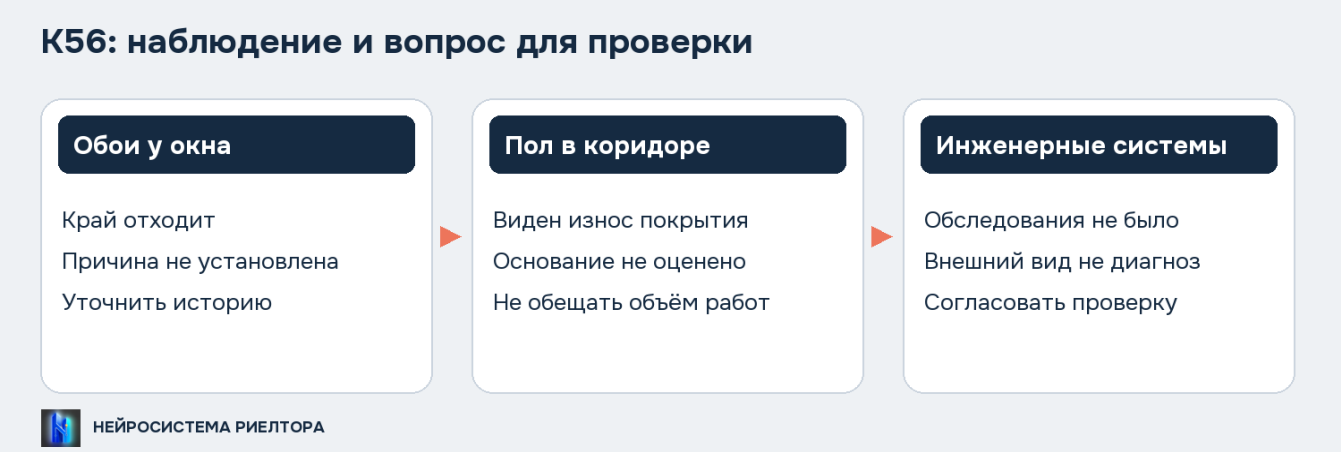
3. Заполненная карта состояния

Зона К56	Наблюдение	Следующий шаг
Комната 1	Край обоев отходит у окна	Показать место, уточнить историю
Комната 2	Сохранилась прежняя отделка	Снять общий вид
Кухня	Прежний гарнитур	Уточнить окончательный состав передачи
Коридор	Изношен участок пола	Показать деталь, не ставить диагноз
Санузел	Есть скол плитки	Показать место
Инженерные системы	Не обследованы	При необходимости согласовать профильную проверку

Наблюдение не определяет причину, стоимость устранения и безопасность всего помещения.

Дополнительный факт / источник

4. От факта к открытому вопросу



Описание видимого не подменяет техническую оценку.

Неудачный вывод	Рабочая запись
Стена сырая	Отходит край обоев, причина не установлена
Нужно менять стяжку	Изношен участок покрытия, основание не оценено
Вся сантехника исправна	Техническое обследование не проводилось
Ремонт будет дешёвым	Согласованного объёма и сметы нет

Моё наблюдение	Что ещё нужно выяснить

5. План фотографий К56

Задача	Что показать
Пять общих видов	Две комнаты, кухня, коридор, санузел
Деталь 1	Край обоев возле окна
Деталь 2	Изношенный участок покрытия
Деталь 3	Скол плитки
Связь кадров	Общий вид и деталь одной зоны рядом

Восемь задач, не норматив
5 общих видов + 3 детали = 8 задач. Число файлов подбирается под объект и требования площадки.

Уберите личные вещи с согласия владельца. Не закрывайте замечание ковром. Возможный дизайн обозначайте отдельно от текущего состояния.

Недостающий кадр	Снять / проверить до публикации

6. Основная часть объявления

Пример К56
Двухкомнатная квартира 46 м² на 4 этаже девятиэтажного дома. Сохранилась старая отделка, её состояние показано на фотографиях. В комнате возле окна отходит край обоев, в коридоре изношен участок покрытия пола, в санузле есть скол плитки. Кухонный гарнитур остаётся по предварительной договорённости с собственником; окончательный состав передачи согласуем отдельно. Фотографии сделаны в текущем состоянии без замены отделки на изображении. Объём будущих работ предлагаем определить после осмотра с профильным специалистом. Время освобождения и порядок просмотра согласуем с владельцем.

Добавьте подтверждённые адрес, цену, характеристики и обязательные поля сервиса. Для реального объекта текст собирается заново по его фактам.

Моя фактическая основа объявления

7. Ответы до поездки

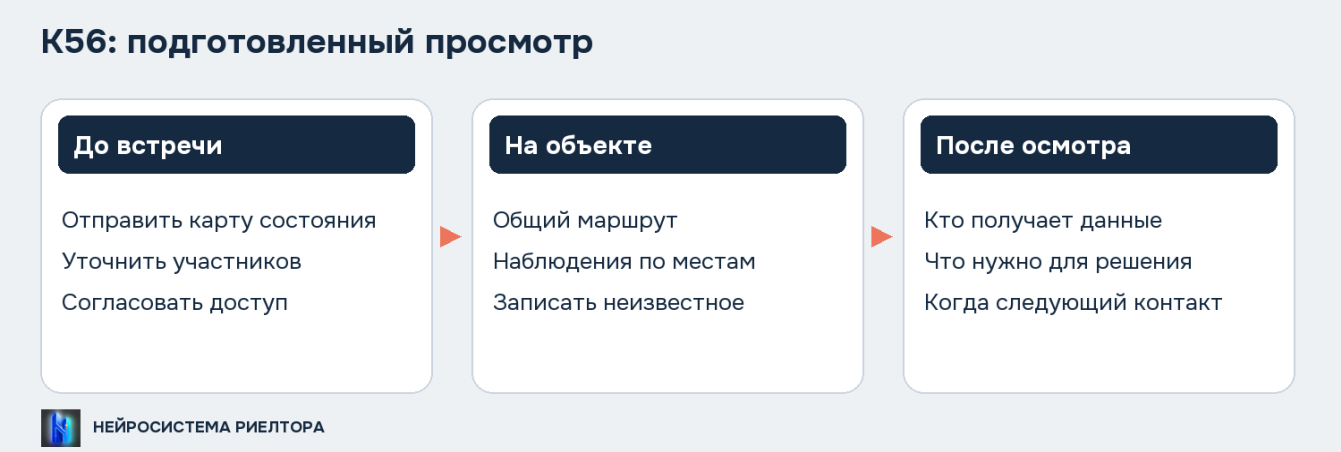
Сколько стоит ремонт?
Сейчас нет сметы по согласованному объёму. Подготовлю карту помещений; после осмотра можно определить работы и запросить предложения исполнителей.

Можно жить во время работ?
Уточним ваши необходимые условия и перечень проверок. Инженерные системы не оценивались, по внешнему виду этого обещать нельзя.

Можно увеличить кухню?
Нужно проверить документы и допустимость вашего решения с профильным специалистом. Картинка не подтверждает возможность изменений.

Вопрос моего покупателя	Что ответить / что проверить

8. Маршрут осмотра



Осмотр заканчивается понятным вопросом и следующим действием.

Этап	Действие агента
До визита	Согласовать участников и границы осмотра
Общий проход	Показать расположение помещений
Карта состояния	Связать наблюдения с нужными местами
Неизвестное	Записать вопрос и способ проверки
После встречи	Уточнить следующий контакт после получения данных

Обычный просмотр не подразумевает вскрытия покрытий или вмешательства в системы без отдельного согласования.

9. Заполненная запись после просмотра

Поле	Пример К56
Что подошло	Расположение помещений
Что мешает решению	Неясен объём работ по полу и санузлу
Чего не хватает	Оценки специалиста и предложений исполнителей
Действие агента	Согласовать доступ и подготовить имеющиеся сведения
Следующий контакт	После получения предложений, срок уточняется с покупателем
Обещания	Цена ремонта и возможность переделки не гарантированы

Мой вопрос покупателя	Ответственный / данные / контакт

10. Карта своего объекта и обновлений

Помещение / факт	Источник / фото / открытый вопрос

Изменение	Что обновить
Начат демонтаж	Состояние, фото и ответы
Вывозят гарнитур	Состав передачи
Изменён срок освобождения	Описание и договорённости о просмотре

Дата версии	Кому переданы изменения

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям