Лист осмотра угловой квартиры и сравнения двух планов

Сравните наружные стены, окна, размещение мебели и подтверждённые сведения. Превратите неизвестное в конкретные вопросы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два учебных контура, заполненное сравнение, шесть шагов, 18 проверок, рабочий лист и журнал вопросов.

Схемы А и Б вымышленные, не в масштабе. Это порядок сравнения, а не техническое заключение о доме. Тепловой режим и соответствие проекту проверяют по документам и обследованию.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Одинаковая площадь — разные вопросы

Клиент выбирает угловую квартиру ради света и вида либо отказывается от неё, не проверив свойства конкретного помещения.

Параметр	Вариант А	Вариант Б
Площадь	54 м² · учебно	54 м² · учебно
Наружные стороны	Две	Одна
Ориентация окон	Восток и юг	Восток
Тепловой комфорт	Нет достаточных данных	Нет достаточных данных

Подготовьте к сравнению

• Положение квартиры в секции, план этажа и размеры помещений.

• Соседства сверху, снизу и по всем сторонам.

• Характеристики стен, окон, отопления и вентиляции.

• Три обязательных предмета мебели с реальными размерами.

• Приоритеты покупателя, условия и дата осмотра.

План, сведения и жизнь в комнате

1. Отметьте границы

На плане выделите наружные стены и окна. Уточните, что расположено по сторонам, сверху и снизу.

Готово: Известные границы отделены от предположений.

Не делайте так: Дорисовывать отапливаемого соседа без подтверждения.

2. Соберите сведения

Запросите данные по стенам, окнам, отоплению и вентиляции именно этой квартиры. Укажите источник и дату.

Готово: Обещание менеджера заменено проверяемым документом.

Не делайте так: Считать слово «монолит» описанием всего фасада.

3. Проверьте жизнь в комнате

Разместите нужную мебель по размерному плану. Учтите окна, радиаторы, открывания, проходы и рабочее место.

Готово: Есть рабочая расстановка под потребности клиента.

Не делайте так: Закрывать окно или радиатор ради шкафа.

Какая мебель обязательна для покупателя?

Осмотр, неизвестное и следующий шаг

4. Проведите осмотр

Зафиксируйте доступные углы, примыкания и замечания. Запишите дату, погоду, состояние отопления и место снимка.

Готово: Фотография связана с комнатой и условиями просмотра.

Не делайте так: По летнему впечатлению обещать зимний комфорт.

5. Разделите результаты

Заполните три колонки: подтверждено, неизвестно, неприемлемо. Для каждого неизвестного задайте вопрос и назначьте получение ответа.

Готово: Непроверенные свойства не получают выдуманную оценку.

Не делайте так: Усреднять серьёзное замечание с красивым видом.

6. Согласуйте следующий шаг

Сравните варианты по обязательным условиям и предпочтениям клиента. Отложите выводы, для которых нет данных.

Готово: Понятно, что подходит и что ещё требуется подтвердить.

Не делайте так: Советовать вариант только потому, что он угловой или внутренний.

Какой вопрос нельзя решить по рекламному плану?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Две квартиры по 54 м²: заполненный пример

А и Б — условные квартиры по 54 м² с одинаковым этажом и составом помещений. Схемы показывают лишь логику внешних границ; это не архитектурные планы и не предложения рынка.

Критерий	А · угловая	Б · внутренняя	Что выяснить
Окна	Две стороны	Одна сторона	Ориентацию и затенение
Рабочее место	Есть выбор направления	Нужно проверить блики	Расстановку по размерам
Хранение	Простенок неизвестен	Есть длинная внутренняя стена	Длину и проходы
Тепловой режим	Неизвестен	Неизвестен	Документы и осмотр
Итог	Решение после проверки	Решение после проверки	Приоритет покупателя

Для клиента со столом 120 см, кроватью 160 см и шкафом глубиной 60 см сначала проверяем размеры и расстановку. Эти числа — учебный запрос, а не норматив. По тепловому комфорту победитель не назначен.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Угловая — значит холодная	Не хватает сведений о стенах, окнах и отоплении.
Два окна — светло весь день	Проверим ориентацию, затенение и нужное время суток.
Мебель поместится, как на картинке	Нужны размерный план, габариты мебели и проходы.

Неизвестное не равно плохому

Статус	Пример	Дальше
Подтверждено	Две наружные стороны	Записать источник
Неизвестно	Размер простенка	Запросить или измерить
Не подходит	Нужный шкаф не встаёт	Обсудить другой вариант



Три вопроса к схеме

1. Какие стены и соседства подтверждены?
2. Каких размеров или характеристик не хватает?
3. Какой факт изменит предварительный выбор?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок до выбора

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

1. План и сведения

- [ ] **Квартира.** Номер и секция сверены. Если нет: уточните объект.
- [ ] **Границы.** Наружные стены отмечены. Если нет: запросите план этажа.
- [ ] **Соседства.** Сверху и снизу известны. Если нет: уточните помещения.
- [ ] **Ориентация.** Проверена по плану. Если нет: не угадывайте по фото.
- [ ] **Стены и окна.** Характеристики получены. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Инженерия.** Отопление и вентиляция понятны. Если нет: уточните проект.

2. Жизнь и осмотр

- [ ] **Мебель.** Есть реальные размеры. Если нет: получите габариты.
- [ ] **Расстановка.** Открывания и проходы учтены. Если нет: проверьте размерный план.
- [ ] **Обогрев.** Приборы не перекрыты. Если нет: измените расстановку.
- [ ] **Свет.** Учтены время и затенение. Если нет: уточните условия.
- [ ] **Примыкания.** Замечания зафиксированы. Если нет: осмотрите доступные места.
- [ ] **Условия.** Дата и отопление записаны. Если нет: дополните протокол.

3. Решение

- [ ] **Снимки.** Привязаны к комнате. Если нет: добавьте общий план.
- [ ] **Причина.** Не выдумана по пятну. Если нет: запросите проверку.
- [ ] **Неизвестное.** Выделено отдельно. Если нет: не присваивайте балл.
- [ ] **Критерии.** Обязательные условия проверены. Если нет: вернитесь к запросу.
- [ ] **Цена.** Расходы не придуманы. Если нет: уточните известные суммы.
- [ ] **Следующий шаг.** Ответственный и срок есть. Если нет: согласуйте получение данных.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Сравнение двух квартир

Записывайте подтверждённые сведения. Для неизвестного оставляйте вопрос, а не предположительный балл.

Варианты: _____ Клиент: _____ Дата: _____

Параметр	Квартира А: факт / источник	Квартира Б: факт / источник
Наружные границы		
Окна и затенение		
Мебель и проходы		
Стены и инженерия		
Замечания осмотра		
Приоритеты клиента		

Что соответствует обязательным условиям: _____

Что осталось неизвестным: _____

Какое подтверждение нужно для выбора: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Журнал уточнений после просмотра

Связывайте запрос с конкретной квартирой. Сохраняйте источник ответа и отдельно отмечайте, что ещё не проверено.

Вопрос / место	Кому и к какому сроку	Ответ / документ / действие
Размеры и мебель		
Стены и окна		
Отопление и вентиляция		
Замечания осмотра		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Предлагают универсальную скидку за угол. Сравните факты и условия предложения.

Пятно объясняют без обследования. Зафиксируйте и выясните причину.

Сведения относятся к другой секции. Запросите данные вашего объекта.

Шкаф перекрывает радиатор или окно. Пересмотрите расстановку.

Летом обещают отсутствие зимних проблем. Уточните основания такого вывода.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение для уточнения сравнения

«Сравниваем квартиры [А] и [Б] для клиента с приоритетами [три условия]. По А подтверждено [факты], неизвестно [вопросы]. По Б подтверждено [факты], неизвестно [вопросы]. Просим данные по [квартира, секция, этаж] и уточнение [конкретный пункт]. Следующее решение принимаем после [подтверждение]».

Первое действие после чтения

Выберите два реальных предложения и нанесите наружные границы на копии планов. Затем проверьте три предмета мебели покупателя. Один конкретный нерешённый вопрос направьте ответственному специалисту.

Кто получает ответы: _____

Дата следующего решения: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: почему после показа клиент не выбирает?

Проверьте, как уточняете критерии до подбора и фиксируете следующий шаг после просмотра. Диагностическая карта разбирает процессы риелтора.

Пройти диагностику работы риелтора →

Физические принципы сверены 17.09.2026 по первичным техническим источникам и разъяснениям Роспотребнадзора. Иностранные материалы не используются как российские нормы. Схемы и размеры примера учебные.

Building Science Corporation: тепловой контроль и мосты

Department of Energy: характеристики и выбор окон

Роспотребнадзор: влажность и вентиляция