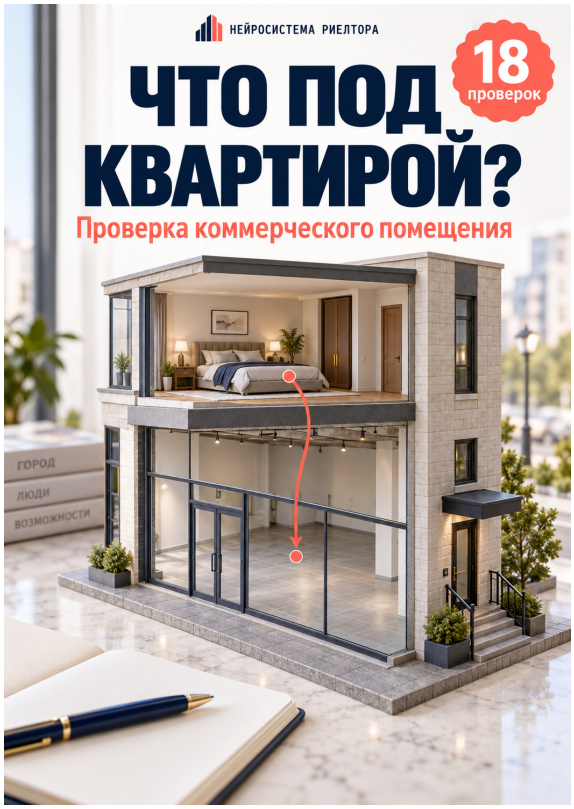
Первый жилой этаж: проверка помещения под квартирой

Совместите два этажа, отделите факты от обещаний и получите перечень вопросов, которые влияют на ваш выбор.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта помещения П2, шесть шагов, заполненный пример, вопросы продавцу, 18 проверок и два рабочих листа.

Организация первичного отбора и осмотра. Схема и цены учебные, не документы реального объекта. Техническое соответствие, шум и инженерные решения оценивают профильные специалисты.

Пустая витрина не отвечает за будущее

Под квартирой действует или пока пустует коммерческое помещение, а слова о будущей работе не подтверждены документами.

Поле	Учебная квартира А	Ваш вариант
Расположение	Первый жилой этаж над П2	
Цена А	10 400 000 ₽	
Цена альтернативы Б	10 750 000 ₽; выше	
Разница	350 000 ₽; не оценка риска	
П2 сейчас	Пустует, оборудование не работает	
Версия менеджера	Предполагает кофейню; не факт	

Что собрать до решения

• Планы жилого и нижнего этажей с понятной ориентацией.

• Сведения о назначении и текущем использовании помещения.

• Схемы входа, доставки и инженерных систем, если доступны.

• Данные о фактическом режиме и работе оборудования.

• Личные условия покупателя: сон, работа, открывание окон.

Этажи, статусы и доставка

1. Сопоставьте этажи

Найдите помещение и зону под спальней, кабинетом и окнами.

Готово: Положение сверено, ориентация понятна.

Не делайте так: Считать дверь витрины границей всей площади.

2. Разделите статусы

Отметьте проект, подготовку, действующий бизнес и предположение отдельно.

Готово: У утверждения указан источник и дата.

Не делайте так: Выдавать слова менеджера за неизменного арендатора.

3. Пройдите маршрут доставки

Сверьте вход, путь машины и тележки, соседние окна и подъезд.

Готово: Документ и наблюдение записаны раздельно.

Не делайте так: Делать вывод о ежедневной доставке по одному событию.

Что пока известно только со слов менеджера?

Инженерия, наблюдение и выбор

4. Уточните инженерию

Запросите решения по вентиляции и оборудованию; назначьте специалиста при сомнениях.

Готово: Известно, что подтверждено и что требует оценки.

Не делайте так: Определять соответствие по одной решётке на фасаде.

5. Повторите осмотр по задаче

Выберите важные для покупателя периоды, отметьте работу бизнеса и состояние окон.

Готово: В журнале отражены условия каждого визита.

Не делайте так: Считать тишину пустого помещения проверкой работы.

6. Примите решение по условиям

Свяжите неизвестные с личными требованиями и определите следующий шаг.

Готово: Покупатель понимает, что ещё не подтверждено.

Не делайте так: Считать снижение цены автоматической компенсацией неудобств.

Какой факт изменит решение покупателя?

Что известно о помещении П2

Учебная квартира А за 10,4 млн ₽ над пустующим П2. Квартира Б выше и стоит 10,75 млн ₽; её остальные характеристики ещё проверяют. Объекты вымышленные.

Вопрос по А	Получено	Остаётся проверить
Что под спальней	Часть П2 по плану	Фактическую планировку
Будущий бизнес	Версия о кофейне	Назначение и планы
Доставка	Торец на плане	Реальную организацию
Вентиляция	Документов пока нет	Решение и оборудование
Рабочий режим	П2 пустует	Будущий график неизвестен

10,75 − 10,4 = 0,35 млн ₽. Разница цены не равна стоимости устранения неудобств. Сейчас комфорт при работе предполагаемого бизнеса не подтверждён. Вариант Б тоже требует осмотра.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Здесь всегда тихо»	Во время визита П2 закрыто, работа оборудования не наблюдалась.
«Будет обычная кофейня»	Менеджер предполагает кофейню; подтверждённые планы не получены.

Как действовать с неизвестным

Ситуация	Что известно	Следующий шаг
П2 пустует	Текущее состояние	Документы и неизвестные
Бизнес работает	Возможен осмотр при работе	Выбрать важное время
Слышен устойчивый гул	Наблюдение, не диагноз	Профильная оценка
Нет важных документов	Вопрос не закрыт	Запросить или принять риск

Шесть вопросов перед выбором

1. Какое помещение находится под спальней?
2. Чем подтверждены назначение и текущий бизнес?
3. Где вход и путь доставки по плану и по факту?
4. Какие системы вентиляции и оборудование предусмотрены?
5. Когда можно увидеть реальную работу?
6. Какой неизвестный факт изменит решение покупателя?

Запрос продавцу

«Просим показать планы двух этажей, сведения по использованию П2, входу, доставке и инженерии. Отдельно укажите подтверждённое и пока предполагаемое».

Итог осмотра

«Наблюдали [условия и факт]. Не удалось проверить [вопрос]. Для решения требуется [документ / повторный визит / обследование]».

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок коммерческого соседства

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

Положение и использование

- [ ] **Найти нужное помещение.** Номер и границы сопоставлены. Если нет: уточните план.
- [ ] **Проверить ориентацию.** Этажи совмещены верно. Если нет: исправьте схему.
- [ ] **Отметить важные комнаты.** Спальня и рабочее место указаны. Если нет: нанесите их.
- [ ] **Уточнить назначение.** Есть источник сведений. Если нет: запросите документ.
- [ ] **Отделить слова менеджера.** Предположение отмечено. Если нет: исправьте статус.
- [ ] **Проверить текущую работу.** Известно, действует ли бизнес. Если нет: уточните на дату.

Маршруты и инженерия

- [ ] **Найти вход бизнеса.** Путь отделён на схеме. Если нет: проверьте расположение.
- [ ] **Нанести доставку.** Есть план или наблюдение. Если нет: запросите сведения.
- [ ] **Отметить окна и подъезд.** Видна связь с маршрутом. Если нет: дополните карту.
- [ ] **Уточнить вентиляцию.** Получено решение или открыт вопрос. Если нет: запросите документацию.
- [ ] **Уточнить оборудование.** Известны места и режим. Если нет: получите данные.
- [ ] **Назначить обследование.** Сомнения переданы специалисту. Если нет: не делайте технический вывод.

Осмотр и решение

- [ ] **Выбрать важное время.** Учтён режим покупателя. Если нет: перенесите визит.
- [ ] **Записать условия.** Есть комната, время, окна и работа. Если нет: дополните журнал.
- [ ] **Не оценивать пустоту как тишину.** Отсутствие работы указано. Если нет: исправьте вывод.
- [ ] **Проверить альтернативу.** Она оценена отдельно. Если нет: назначьте осмотр.
- [ ] **Отделить цену от риска.** Разница не названа гарантией. Если нет: сверьте смысл сравнения.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** У неизвестного есть действие. Если нет: согласуйте с покупателем.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваша карта помещения снизу

Разделяйте документ, наблюдение, предположение и неизвестное. Для будущего бизнеса сохраняйте неопределённость, даже если сегодня помещение пустует.

Квартира: _____ Помещение: _____

Вопрос / зона	Источник / дата	Подтверждено или неизвестно	Нужное действие

Ключевой неизвестный вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Проверить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш журнал повторных осмотров

Выбирайте визиты под доставку, оборудование и личный режим. Запись наблюдения не является измерением или заключением о соблюдении норм.

Дата / время / комната	Работа бизнеса / окна	Что наблюдали	Вывод / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают неизменного арендатора. Уточните основание обещания.

Плана нижнего этажа нет. Не дорисовывайте по рендеру.

Вентиляцию оценивают по фото. Запросите решение и специалиста.

Пустое помещение называют тихим. Оставьте работу непроверенной.

Скидкой закрывают все вопросы. Сначала разберите существенное.

Согласуйте следующий шаг

Запрос недостающих подтверждений

По квартире [код] под [комната] находится [помещение]. Источник: [документ / дата]. Подтверждено [факты]. Предполагается [со слов кого]. Неизвестно [вопросы]. Для решения покупателю важно [условие]. Просим предоставить [подтверждение] или согласовать [осмотр / обследование] до [контрольная дата].

Первое действие после чтения

Совместите два этажа и отметьте спальню, нижнее помещение, вход и доставку. Выберите один неизвестный факт, который сильнее всего влияет на решение, и назначьте проверку.

Кто проверит: _____ Срок: _____

Следующий контакт: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: после показов слышите только «подумаем»?

Проверьте, как выясняете условия покупателя и согласуете следующий шаг, в диагностической карте своей работы. Техническое обследование квартиры проводят отдельно.

Проверить работу с покупателем →

Проверено 16.09.2026 по разъяснениям Роспотребнадзора и публикации ведомства от 19.01.2026. Пример П2 и цены вымышлены; условия конкретного здания требуют проверки.

Роспотребнадзор: общественные помещения в жилых домах

Роспотребнадзор, 19.01.2026: обращение о разгрузке магазина