Зимний паспорт квартиры: осмотр, заявки мастерам и повторная проверка

Соберите наблюдения по квартире, назначьте нужных исполнителей и покажите покупателю подтверждённое состояние.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Маршрут по комнатам, заполненный зимний паспорт, задания исполнителям, лист повторного осмотра и отдельный чек-лист.

Рабочая карточка риелтора, не техническое заключение. Не требует разборки оборудования. Причины дефектов и способы ремонта определяет профильный специалист.

С чего начать

Осенью готовите квартиру к зимним показам, продаже или передаче и хотите заранее закрыть вопросы о состоянии и обслуживании.

Зона	Учебное наблюдение	Следующий вопрос
Комната 1	Работает обогреватель	Почему и как часто?
Комната 2	След влаги на откосе	Что установит специалист?
Прихожая	Вещи мешают проходу	Как организовать хранение?
История	Есть ответ на заявку	Какие работы выполнены?

Подготовьте исходные данные

• Согласованный доступ и обычный режим использования квартиры в день визита.

• План или схема комнат, телефон для фиксации доступных участков и единые названия зон.

• История обращений, документы по обслуживанию и сведения о ранее выполненных работах.

• Контакты управляющей и обслуживающих организаций, удобные собственнику даты повторной проверки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Зафиксируйте условия визита

Запишите дату, время, погоду, проветривание и работу дополнительных приборов. Спросите об обычном зимнем режиме и прошлых обращениях. Это нужно, чтобы сравнивать наблюдения в понятных условиях, а не объявлять один комфортный показ доказательством на весь сезон.

Готово: Условия наблюдения сохранены рядом с датой.

Не делайте так: Пропустить, что перед визитом включали дополнительный обогрев.

2. Пройдите комнаты одним маршрутом

Обозначьте комнаты и осматривайте доступные участки в одинаковом порядке. Запишите видимое состояние окон, откосов и зон рядом с отопительными приборами. Отдельно фиксируйте следы влаги. Не разбирайте оборудование и не ставьте технический диагноз по внешнему виду.

Готово: Каждая запись имеет точное место и номер фото.

Не делайте так: Написать «всё нормально» вместо описания осмотренного.

3. Разделите версии и доказательства

Слова владельца помечайте как его объяснение. Документ о работах сверьте по дате и предмету. В примере причина влаги пока не установлена; покраска участка не закрывает вопрос. Сформулируйте задачу специалисту: место, проявление, история и доступные материалы.

Готово: Понятно, кто и на каком основании сделал вывод.

Не делайте так: Превратить «наверное, из-за цветов» в установленную причину.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Составьте перечень действий

Разделите организацию быта и технические работы. Для хранения можно согласовать перестановку; для влажного участка сначала нужен предметный осмотр исполнителя. Запросите состав и стоимость работ после уточнения задачи. Не называйте неизвестную часть бюджета нулевой.

Готово: У действия есть исполнитель, результат и основание цены.

Не делайте так: Заказать ремонт причины, которая ещё не определена.

5. Повторите проверку после выполнения

Сопоставьте тот же участок и условия, сохраните документ о работах и новое фото. Запись «мастер приходил» замените тем, что сделано и что проверили после. Если проявление зависит от погоды, отметьте необходимость наблюдения в подходящих условиях.

Готово: Изменение показано фактами, ограничения проверки названы.

Не делайте так: Считать новый слой краски подтверждением решения.

6. Передайте понятный паспорт

Покажите подтверждённые факты, открытые вопросы и следующий шаг. В объявлении не расширяйте смысл выполненных работ до технической гарантии. Покупателю предложите изучить документы и определить, что важно уточнить именно для его использования квартиры.

Готово: В описании нет сведений, которых не подтверждает папка объекта.

Не делайте так: Скрыть существенный вопрос красивой фотографией.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная квартира с тремя зонами наблюдения. Причины состояния инженерных систем в этом примере не установлены.

Место	Наблюдение	Основание	Действие
Комната 1	Обогреватель включён	Фото и время	Уточнить регулярность
Откос комнаты 2	След влаги	Фото 07	Профильный осмотр
Прихожая	Узкий проход	Маршрут жильца	Согласовать хранение
Комната 2	Раньше красили	Слова владельца	Получить историю
После работ	Ещё не осмотрено	Нет подтверждения	Назначить повтор

Наблюдения не равны причинам. Хороший паспорт показывает следующий проверяемый шаг, не обещает отсутствие проблем по результату одного визита.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Окна полностью исправны	На визите створки открывались; по откосу комнаты 2 остаётся вопрос.
Всё устраним за 10 000 ₽	Известные работы стоят 10 000 ₽; обследование влажного участка ещё не оценено.

Выберите действие по ситуации

Что есть	Что сделать	Что сохранить
След влаги	Поставить задачу специалисту	Место, фото, история
Дополнительный обогрев	Уточнить обычный режим	Ответ владельца
Документ о ремонте	Проверить предмет работ	Дата, состав, результат
Нужна другая погода	Назначить повторный осмотр	Условие и ответственный

Уточните перед решением

1. Что подтверждено наблюдением, а что является объяснением владельца?
2. Какое действие позволит выяснить существенный открытый вопрос?
3. Что нужно увидеть после работ, чтобы описать результат честно?

18 проверок результата

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

Исходные условия

- [ ] **Доступ.** Осмотр согласован. Если нет: договоритесь с владельцем.
- [ ] **Режим.** Обычное использование выяснено. Если нет: задайте вопросы.
- [ ] **Время.** Указаны дата и час. Если нет: добавьте запись.
- [ ] **Погода.** Условия отмечены. Если нет: уточните их.
- [ ] **Приборы.** Дополнительный обогрев записан. Если нет: отметьте режим.
- [ ] **История.** Собраны прошлые обращения. Если нет: запросите документы.

Наблюдения и действия

- [ ] **Маршрут.** Комнаты имеют обозначения. Если нет: подпишите схему.
- [ ] **Фото.** У снимка есть точное место. Если нет: добавьте индекс.
- [ ] **Влага.** Проявление описано без диагноза. Если нет: разделите факт и версию.
- [ ] **Источники.** Слова и документы различаются. Если нет: добавьте атрибуцию.
- [ ] **Исполнитель.** Выбран по предмету вопроса. Если нет: уточните компетенцию.
- [ ] **Бюджет.** Неизвестные работы выделены. Если нет: не ставьте ноль.

Проверка результата

- [ ] **Документ.** Состав работ сохранён. Если нет: запросите подтверждение.
- [ ] **Повтор.** Назначена проверка после работ. Если нет: согласуйте доступ.
- [ ] **Условия.** Ограничения осмотра понятны. Если нет: опишите их.
- [ ] **Описание.** Нет лишних гарантий. Если нет: сверьте с фактами.
- [ ] **Покупатель.** Получает открытые вопросы. Если нет: добавьте их в паспорт.
- [ ] **Следующий шаг.** Есть ответственный и дата. Если нет: зафиксируйте договорённость.

Заполните свой рабочий лист

Пишите то, что наблюдали. Объяснение владельца и технический вывод указывайте с источником; неизвестную причину оставляйте вопросом.

Код задачи: _____ Дата: _____

Зона / фото	Наблюдение	Источник / условия	Действие
Окна / откосы			
Отопление			
Быт / хранение			
История работ			
Повторный осмотр			

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сначала уточните задачу, затем состав работ и стоимость. Повторный осмотр должен проверять результат действия, а не только наличие нового документа.

Вопрос	Исполнитель	Цена / неизвестно	Результат / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Свежая покраска без истории. Уточните причину и выполненные работы.

Обогрев включён только к показу. Выясните обычный режим.

Причина названа без обследования. Сохраните её как версию.

Неизвестные работы оценены в ноль. Выделите незакрытый бюджет.

Нет повторной проверки. Не объявляйте вопрос закрытым.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«На [дата] в [зона] наблюдали [факт], фото [номер]. Со слов владельца [объяснение]. Причина пока [статус]. Просим оценить [вопрос] и предложить порядок проверки. Доступ согласует [контакт]. После выполнения сверяем [результат]».

Первое действие после чтения

На ближайшем объекте сфотографируйте и опишите один открытый вопрос в едином формате. Назначьте действие, которое даст фактический ответ.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

На показах много вопросов, но мало следующего действия?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить подготовку объекта, качество объяснений и работу с вопросами после показа.

Проверить свой процесс показов →

Подготовлено 24.09.2026. Источник ниже относится к безопасному использованию обогревателей. Рабочий паспорт и учебные таблицы — методика Нейросистемы риелтора.

МЧС: меры предосторожности при использовании обогревателей