Зимний осмотр дома: два визита и журнал неизвестного

Отделите подтверждённое от увиденного на коротком показе и составьте план проверки скрытых зон.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

План двух визитов, сравнение режимов проживания и платежей, журнал скрытых снегом зон, вопросы специалисту и карманный чек-лист.

Для организации зимнего осмотра частного дома. Не техническая экспертиза; отопление и другие системы проверяют компетентные специалисты при безопасном доступе.

Условия зимнего сравнения

Показ проходит в мороз или при снежном покрове, а покупатель собирается оценить круглогодичное проживание.

Данные	Учебное условие	Ограничение
Дом А	Постоянное проживание	Нужно знать режим
Дом Б	Только выходные	Прямое сравнение неверно
Платежи	153 и 82 тыс. ₽ за год	Электричество, не только тепло
Снег	Закрыты цоколь и водоотвод	Состояние не подтверждено

Что подготовить

• Сценарий семьи: постоянное проживание, помещения, ежедневные маршруты.

• Режим дома до показа, источник отопления и доступные документы.

• Платежи, потребление и тарифные условия за сопоставимый период.

• Договорённость о безопасном доступе и нужных специалистах.

• План скрытых зон, фотографии других сезонов с датой и источником.

Режим, дорога и наблюдения

1. Уточните режим

Выясните постоянное или периодическое проживание, используемые комнаты и подготовку к показу. Запишите дату и условия визита. Не создавайте искусственный опасный режим работы оборудования для проверки.

Готово: Известно, что именно наблюдаете и с каким сценарием это сравниваете.

Не делайте так: Принимать расходы выходного дома за расходы постоянной жизни.

2. Проверьте маршрут

Проедьте безопасный обычный путь семьи, отметьте время и условия. Уточните принадлежность подъезда, ответственного за очистку и платежи. Рассказ о тракторе сохраните отдельно от документального подтверждения.

Готово: Есть наблюдение маршрута и вопросы к его обслуживанию.

Не делайте так: Делать вывод о любом снегопаде по одному свободному проезду.

3. Зафиксируйте помещения

Пройдите доступные комнаты, отметьте локальные признаки холода, конденсата и влаги. Привяжите фото к месту. Причину и состояние устанавливает специалист; тепловизионные материалы должны иметь условия и ограничения.

Готово: Наблюдение превращено в адресный вопрос, а не диагноз.

Не делайте так: Считать один цветной снимок оценкой всех годовых расходов.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Системы, скрытые зоны и решение

4. Проверьте системы

Получите документы, сведения обслуживания и компетентную проверку по задаче. Не разбирайте и не запускайте незнакомое оборудование самостоятельно. При признаках опасности прекратите осмотр зоны и обратитесь к профильным службам.

Готово: Понятны подтверждения исправности и открытые вопросы обслуживания.

Не делайте так: Доказывать исправность котла только наличием тепла в комнате.

5. Отметьте скрытое

Перечислите закрытые снегом или недоступные участки. Запросите относящиеся фото других сезонов, но не считайте их доказательством текущего состояния. Согласуйте способ дополнительной проверки существенного.

Готово: У каждой неизвестной зоны есть действие либо явное ограничение решения.

Не делайте так: Отмечать невидимую отмостку как осмотренную.

6. Сведите результат

Разделите подтверждённое, наблюдаемое и неизвестное. Назначьте второй визит под конкретные вопросы и специалистов. Сравнивайте платежи только вместе с периодом, потреблением и режимом; новые обстоятельства возвращайте в бюджет.

Готово: Клиент получает понятный список фактов, ограничений и следующих действий.

Не делайте так: Заменять отсутствие ответа скидкой и общим обещанием безопасности.

Ответственный и срок следующего действия:

Почему 82 тысячи не доказывают экономию

Учебные платежи, не тарифы и не оценка дома. Дом А: 5 × 25 000 + 7 × 4 000 = 153 000 ₽ за год; среднее 12 750 ₽. Дом Б: 82 000 ₽ при ином режиме.

Сравнение	Дом А	Дом Б	Вывод
Проживание	Постоянное	По выходным	Условия различаются
Платежи за год	153 000 ₽	82 000 ₽	Недостаточно для выбора
Состав платежа	Всё электричество	Уточняется	Не равно отоплению
Пригодность к сценарию	Требует проверки	Требует проверки	Не выводить из суммы
Скрытые зоны	Список составляется	Цоколь и водоотвод	Нужна отдельная проверка

Разница платежей не доказывает экономичность дома Б для постоянной жизни. Снег закрывает отдельный технический вопрос, который денежная таблица не решает.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Тёплый, отопление хорошее	На показе тепло в гостиной; режим, остальные комнаты и система проверяются отдельно
Цоколь нормальный	Нижняя часть закрыта снегом; осмотр не выполнен

Выберите следующее действие

Что увидели	Что это подтверждает	Что ещё нужно
Дорога очищена	Проезд в эту дату	Условия регулярной очистки
В комнате тепло	Состояние при показе	Режим и проверка системы
Низкие платежи	Расходы прошлого режима	Сопоставимость с семьёй
Есть летние фото	Снимки определённой даты	Текущее состояние
Зона закрыта	Отсутствие доступа	Дополнительный способ проверки

Вопросы для рабочего разговора

1. Как дом использовали до визита?
2. Кто обслуживает дорогу и на каких условиях?
3. Какие помещения не отапливаются постоянно?
4. Что включают платежи и за какой период?
5. Как получим ответ о скрытой существенной зоне?

18 проверок результата

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

До показа

- [ ] **Сценарий семьи.** Проживание и маршрут ясны. Если нет: уточните задачу.
- [ ] **Режим дома.** Подготовка к визиту известна. Если нет: спросите собственника.
- [ ] **Документы систем.** Собраны доступные. Если нет: получите перечень.
- [ ] **Обслуживание.** Есть подтверждения. Если нет: назначьте проверку.
- [ ] **Доступ.** Согласован безопасно. Если нет: не входите в опасную зону.
- [ ] **Дата и погода.** Зафиксированы. Если нет: добавьте контекст.

На месте

- [ ] **Маршрут.** Проверен в указанных условиях. Если нет: не обобщайте.
- [ ] **Очистка дороги.** Ответственный установлен. Если нет: уточните договорённости.
- [ ] **Комнаты.** Осмотрены доступные. Если нет: перечислите исключения.
- [ ] **Признаки.** Привязаны к месту. Если нет: не ставьте диагноз.
- [ ] **Специалист.** Задача и ограничения ясны. Если нет: согласуйте результат.
- [ ] **Оборудование.** Нет опасных экспериментов. Если нет: остановите небезопасное действие.

После

- [ ] **Платежи.** Период и состав известны. Если нет: получите данные.
- [ ] **Режимы сопоставлены.** Различия видны. Если нет: не сравнивайте суммы напрямую.
- [ ] **Снег и недоступное.** Есть список зон. Если нет: отметьте неизвестное.
- [ ] **Повторный визит.** Есть конкретная повестка. Если нет: назначьте исполнителей.
- [ ] **Досье.** Факты отделены от предположений. Если нет: перепишите вывод.
- [ ] **Решение.** Ограничения понятны покупателю. Если нет: не обещайте весенний результат.

Журнал первого и второго визита

Записывайте условия наблюдения. Не закрывайте неизвестное предположением о том, как дом выглядит в другой сезон.

Объект / код: _____ Дата: _____

Зона / вопрос	Наблюдение	Подтверждение / ограничение	Следующее действие
Подъезд			
Помещения			
Отопление			
Платежи			
Скрыто снегом			
Второй визит			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Платежи вместе с режимом жизни

Сопоставляйте фактическое потребление, состав и режим. Платежи продавца не гарантируют расходы нового владельца.

Данные расходов	Дом А / режим	Дом Б / режим
Период		
Потребление / тариф		
Кто и как проживал		
Что осталось выяснить		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показывают одну тёплую комнату. уточните остальные помещения.

Платёж называют стоимостью отопления без состава. разберите потребление.

Засыпанную зону отмечают проверенной. верните статус неизвестно.

Систему предлагают испытать опасным способом. прекратите эксперимент.

Повторный визит ничего нового не проверяет. составьте адресную задачу.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«На визите [дата, условия] наблюдали [факты]. Подтверждено [документы / заключение]. Не удалось проверить [зоны]. Для ответа предлагаем [специалист / доступ / повторный визит] к [дата]. Платежи пока [сопоставимы / требуют уточнения режима]».

Первое действие после чтения

Составьте список из трёх существенных вопросов, которые текущий показ не закрыл. Для каждого определите безопасный способ получить ответ.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После показа клиент помнит только впечатление и цену?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать уточнение запроса, объяснение ценности сопровождения и переход к понятному следующему действию.

Разобрать свои показы и подбор →

Подготовлено 24.09.2026 по материалам МЧС и ГОСТ 31937-2024. Организация визитов и денежный пример авторские. Технические выводы дают специалисты по конкретному объекту.

МЧС: пожарная безопасность в зимнее время

ГОСТ 31937-2024: задача, объём и результат обследования