Красивый ремонт не показывает перекрытия

Соберите документы и наблюдения, подготовьте задание инженеру и разберите его ответ. Внутри расчёт массы Д-59, таблицы неизвестного и отдельный чек-лист до решения о покупке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-59: 18 м² × 0,06 м × 2 000 кг/м³ = 2 160 кг. Это масса одного условного слоя, не допустимая нагрузка. Состояние конструкции, масса старых слоёв и прирост массы неизвестны.

Учебный Д-59 вымышленный, на 20.09.2026. Площадь, толщина и плотность заданы автором, не взяты из проекта. Конкретный дом не обследован. Файлы не являются расчётом несущей способности или разрешением на работы.

Д-59: масса не равна допустимой нагрузке

Клиент видит красивую квартиру в старом доме, но не знает устройство перекрытия и хочет изменить пол. Нужен порядок проверки и понятное задание специалисту.

Д-59: один слой	Условие	Результат
Площадь и толщина	18 м² × 0,06 м	1,08 м³
Условная плотность	2 000 кг/м³	2 160 кг
Масса на площадь	2 160 ÷ 18	120 кг/м²

Что собрать до технической проверки

• Технические документы на дом и квартиру с адресом, этажом, датой и автором.

• Сведения о выполненных ремонтах, акты и предыдущие заключения с областью обследования.

• Наблюдения на показе: место, фото с разрешения, условия и вопросы без самодиагностики.

• Замысел покупателя: будущий пол, перегородки, оборудование; характеристики решений.

• Состав обследования, доступ, стоимость, ограничения и результат, который нужен клиенту.

Источники, наблюдения и задание

1. Уточните конструкцию по источникам

Запросите технические документы и сведения о ремонтах. Отделите покрытие, слои пола и несущие элементы. Запишите адрес, этаж, дату и участок, к которому относится каждый источник.

Готово: Есть перечень источников и расхождений; неподтверждённая замена балок не стала фактом.

Не делайте так: Принять новый паркет или слова продавца за подтверждение замены перекрытия.

2. Запишите наблюдения на показе

С разрешения собственника зафиксируйте место пятен, уклона или локального ремонта. Спросите о протечках и документах выполненных работ. Не ставьте диагноз по фото и не проводите испытания прыжками или вскрытием.

Готово: У каждого наблюдения есть место, дата и вопрос специалисту.

Не делайте так: Объявить скрытые балки исправными потому, что пятен не видно.

3. Сформулируйте задание инженеру

Передайте документы, противоречия и замысел ремонта. Согласуйте область обследования, необходимый доступ, расчёты, состав заключения и цену. Доступ и восстановление отделки обсудите с собственником и исполнителем.

Готово: Понятно, на какой вопрос ответит работа и что в её объём не входит.

Не делайте так: Сравнивать только цену выезда без состава и границ результата.

Какое противоречие нужно уточнить:

Масса, заключение и решение

4. Разберите массу задуманного слоя

В Д-59: 60 мм = 0,06 м; 18 × 0,06 = 1,08 м³; 1,08 × 2 000 = 2 160 кг. На площадь приходится 120 кг/м². Плотность вымышленная; для проекта нужны характеристики выбранного решения.

Готово: Рассчитана только масса слоя. Удаляемая масса, прирост и допустимость остаются неизвестными.

Не делайте так: Назвать 120 кг/м² разрешённой нагрузкой или считать старые слои невесомыми.

5. Проверьте вывод и порядок работ

Сверьте адрес, дату, обследованные участки, ограничения и ответ на заданный ремонт. Уточните квалификацию работ и необходимые согласования. Заключение по части конструкций не распространяйте на весь дом.

Готово: Технический вывод, недоступные зоны и вопросы согласования записаны раздельно.

Не делайте так: Считать положительную оценку существующего состояния разрешением на новый ремонт.

6. Объясните покупателю следующий шаг

Покажите подтверждённое, неизвестное и стоимость уточнения. В Д-59 известна лишь масса условного слоя. Получите документы и техническое задание, затем обсудите вывод и бюджет с клиентом.

Готово: Есть адресат, документ результата и срок следующего разговора.

Не делайте так: Обещать безопасность, ипотеку или стоимость ремонта без оснований.

Что пока нельзя обещать:

Д-59: один слой весит 2,16 тонны

Д-59 — авторская арифметика, не технический расчёт. Реальный материал, дом и старые слои не исследованы. Допустимая нагрузка не определена.

Показатель	Значение	Статус
Площадь слоя	18 м²	Авторское условие
Толщина	60 мм = 0,06 м	Авторское условие
Плотность	2 000 кг/м³	Авторское условие
Объём	1,08 м³	Площадь × толщина
Масса одного слоя	2 160 кг	Объём × плотность
Масса на площадь	120 кг/м²	Не допустимая нагрузка
Масса снятых слоёв	Неизвестна	Не заменяем нулём
Прирост массы	Неизвестен	Нужны исходные данные

2 160 кг = 2,16 т. Это один слой. Остальные слои, перегородки, оборудование и эксплуатационные нагрузки не учтены. Несущую способность и допустимость решения оценивает технический специалист.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Пол красивый — перекрытия заменены	Запросим документы и уточним конструкцию
120 кг/м² допустимы, можно делать	120 — масса на площадь; допустимость не установлена

Кому передать открытые вопросы

Что выяснить	Нужный результат	Адресат
Устройство нужного участка	Документы и фактическая схема	Собственник / инженер
История ремонтов	Акты, даты, объём работ	Собственник / УК
Скрытое состояние	Обоснованное заключение	Технический специалист
Замысел нового пола	Проверка конкретного решения	Проектировщик / инженер
Порядок работ	Квалификация и согласования	Профильный специалист
Условия финансирования	Ответ по этому объекту	Банк и страховщик

Пять вопросов к составу обследования

1. Какой документ подтверждает устройство именно этого участка и выполненные изменения?
2. Что вошло в обследование, что осталось недоступным и как это ограничивает вывод?
3. Проверялось текущее состояние или также предложенное решение пола?
4. Какие исходные данные и действия ещё нужны для обоснованного ответа?
5. Что включено в стоимость, кто организует доступ и восстановление отделки?

18 проверок до решения о покупке

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

Документы и наблюдения

- [ ] **Определить объект.** адрес и этаж совпадают. Если нет: не использовать чужой отчёт.
- [ ] **Разделить конструкцию.** покрытие и балки различены. Если нет: не судить по паркету.
- [ ] **Собрать ремонты.** есть даты и документы. Если нет: не доверять одной фразе.
- [ ] **Записать расхождения.** версии не смешаны. Если нет: не выбирать удобную.
- [ ] **Зафиксировать признаки.** место и условия указаны. Если нет: не ставить диагноз по фото.
- [ ] **Уточнить изменения.** после отчёта известны работы. Если нет: не читать старый вывод вне контекста.

Обследование и замысел

- [ ] **Сформулировать цель.** нужный вопрос записан. Если нет: не заказать всё ли нормально.
- [ ] **Передать планы ремонта.** слои и оборудование описаны. Если нет: не скрыть будущие изменения.
- [ ] **Согласовать объём.** участки и результат понятны. Если нет: не купить лишь неясный выезд.
- [ ] **Организовать доступ.** условия согласованы. Если нет: не вскрывать пол самостоятельно.
- [ ] **Отделить массу.** Д-59 не выдан за норму. Если нет: не обещать несущую способность.
- [ ] **Проверить ограничения.** недоступные зоны отмечены. Если нет: не расширять область вывода.

Деньги и следующий шаг

- [ ] **Определить порядок работ.** квалификация выяснена. Если нет: не начать без нужных согласований.
- [ ] **Учесть общее имущество.** права и порядок проверены. Если нет: не считать балки личной отделкой.
- [ ] **Собрать расходы.** состав и исключения записаны. Если нет: не сравнивать одну цену.
- [ ] **Оставить неизвестное.** нет выдуманного итога. Если нет: не поставить нули вместо данных.
- [ ] **Уточнить финансирование.** ответ именно по объекту. Если нет: не спутать с одобрением клиента.
- [ ] **Вернуться к покупателю.** есть документ и срок. Если нет: не оставить технический вопрос без ответа.

Соберите источники и наблюдения

Впишите только имеющиеся сведения. Вид отделки не устанавливает состояние скрытых элементов.

Код объекта: _____ Дата: _____

Источник / участок	Сведение и дата	Расхождение / вопрос
Техдокументы		
История ремонта		
Прошлый отчёт		
Наблюдения		
Замысел покупателя		

Что не подтверждено: _____

Что осталось неизвестным: _____

Повторный разговор: _____

Разберите ответ технического специалиста

Для каждого неизвестного нужен способ уточнения. Расчёт массы слоя не заменяет технический вывод.

Вопрос	Результат / ограничение	Следующий адресат
Конструкция		
Текущее состояние		
Будущий ремонт		
Порядок работ		
Бюджет		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Замену перекрытий подтверждает только новый пол. Запросите документы работ..

Одно пятно названо диагнозом балок. Передайте наблюдение специалисту..

120 кг/м² объявили допустимой нагрузкой. Верните расчёту смысл массы..

Часть конструкций выдали за весь дом. Прочитайте границы заключения..

Цена ремонта названа до определения работ. Получите состав и сметы..

Согласуйте следующий шаг

Объясните результат покупателю

По учебному Д-59 один задуманный слой имеет массу 2 160 кг. Это не показатель допустимой нагрузки. Состояние конструкции, масса снимаемых слоёв и возможность ремонта неизвестны. Следующий шаг — собрать документы и согласовать обследование с ответом на конкретный замысел покупателя.

Первое действие после чтения

Возьмите один объект: соберите доступные технические документы и запишите планы ремонта покупателя. Передайте специалисту вопросы и противоречия, согласуйте состав результата, доступ и расходы. Вернитесь к клиенту с подтверждённым и неизвестным.

Ответственный: _____

Документ для следующего шага: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как доводить технический вопрос до ответа?

Проверьте, как вы собираете документы, передаёте вопросы специалистам и возвращаетесь к покупателю. Диагностика рабочего процесса не оценивает состояние перекрытий.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: ГОСТ 31937-2024, пункты 5.1 и 5.3.4; статьи 26 и 36 ЖК РФ. Региональная процедура, реальный объект, банк и страхование индивидуально не проверялись.

ГОСТ 31937-2024: обследование конструкций, пункты 5.1 и 5.3.4

ЖК РФ, статья 26: согласование переустройства и перепланировки

ЖК РФ, статья 36: общее имущество дома