СИП-дом до сделки: рабочая папка риелтора

Реестр скрытых работ, карта восьми вопросов и задание на техническое обследование.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Паспорт технологии конкретного дома

Поле	Источник
Производитель и изделие	Поставка, маркировка, документы
Состав панелей	Документация конкретного продукта
Где применены	Стены / перекрытия / кровля отдельно
Проект	Версия и изменения
Монтаж	Исполнитель и доступные документы
Эксплуатация	Режим проживания и известные события

Мой конструктивный участок	Что установлено	Подтверждение / неизвестное

Не свойства образца
Документ на материал не подтверждает качество всего здания. Не переносите характеристики чужой панели на скрытую конструкцию.

2. Реестр скрытых работ

Материал	Учебная оценка пригодности
Фото стены до отделки	Место на плане установлено
Фото без привязки	Нужно выяснить объект и этап
Документ по соединению	Проверить применимость к узлу
Пояснение владельца	Сохранить как пояснение
Отсутствующая запись	Отметить ограничение данных

Фото / документ / дата	Узел на плане	Что доказывает / не доказывает

Не два крайних вывода
Отсутствие фото не доказывает дефект. Наличие одного фото не подтверждает все соединения дома.

3. Стыки, вода и наблюдения

Наблюдение	Вопрос инженеру
След возле окна	Как установить причину и масштаб
Изменение отделки у стыка	Какой узел и что доступно для проверки
История протекания	Какие работы выполнены и что подтверждено
Кровельное решение	Какие сведения о соединениях нужны
Недоступный участок	Как ограничение влияет на вывод

Место / фото	Условия / история	Вопрос специалисту

Без диагноза по фотографии
Не объявляйте след косметическим или конструктивно опасным самостоятельно. Причина и последствия требуют компетентной оценки.

4. Вентиляция и изменения

Тема	Что собрать
Воздухообмен	Схема, оборудование, инструкция
Обслуживание	Дата и содержание работ
Режим проживания	Постоянный / сезонный, используемые комнаты
Новый проём	Исходное и текущее состояние
Инженерная проходка	Документы и место
Планы покупателя	Нагрузка, оборудование, изменение пространства

Факт / намерение	Документ / наблюдение	Кому передать

Не вывод по запаху
Открытое окно и отсутствие запаха не подтверждают достаточность вентиляции. Характеристики будущих изменений оцениваются по конкретной конструкции.

5. Учебная карта восьми вопросов

Группа	Количество	Статус
Материалы, проект, основание	3	Есть применимые документы
Стыки, кровля	2	Только пояснения владельца
Вентиляция, изменения, эксплуатация	3	Ещё не разобраны

Всего 8 вопросов. Документально закрыто 3 / 8 × 100 = 37,5%. Не подтверждены документально 2 + 3 = 5. Это учёт подготовки папки, не процент безопасности дома.

Мой вопрос	Статус / основание	Следующее действие

Каждому неизвестному действие
Определите, нужен ли документ, осмотр узла или выбор метода обследования. Не оставляйте всё одним пунктом «риски».

6. Задание на техническую проверку

Учебный запрос: «Просим оценить доступные конструкции дома по приложенной папке. Отдельные вопросы: след возле окна, изменения проёма и сведения о вентиляции. Укажите методы, условия, пределы доступа и то, что останется неизвестным». Уточните предмет работы до оплаты.

Пункт задания	Что согласовать
Опыт исполнителя	Работа с соответствующей системой
Исходные данные	Какие материалы переданы
Метод	Почему применим к задаче
Условия	Что требуется для корректного наблюдения
Доступ	Какие действия согласованы с владельцем
Результат	Ответы и ограничения, не только фотографии

Метод / вопрос	Условие / доступ	Ожидаемый результат

Без самостоятельных вскрытий
Риелтор не сверлит панель и не проверяет несущие элементы сам. Необходимые обследования согласуются и проводятся профессионально.

7. Бюджет этапов, а не неизвестного ремонта

Учебная строка	Сумма, тыс. ₽
Изучение документов	12
Выезд	18
Заключение	10
Итого перечислено	40

12 + 18 + 10 = 40 тысяч рублей. Это вымышленное предложение, не рыночный тариф. Дополнительное обследование, исправление, восстановление отделки и повторная проверка не включены.

Мой этап	Основание цены	Сумма / неизвестно

Скидка не лечит конструкцию
Сначала установите содержание вопроса и способ его оценки. Не считайте стоимость осмотра полным бюджетом устранения проблемы.

8. Итоговая папка покупателя

Раздел	Как представить
Документы	Что относится к этому объекту
Наблюдения	Место, условия, фото
Вывод специалиста	Вместе с ограничениями
Открытое	Ответственный и следующий шаг
Правовая часть	Проверяется отдельно от технической

Учебная формулировка: «Поставка материалов установлена. Часть снимков привязана к стенам. Изменённый проём не оценён. По следу у окна ожидается технический ответ». Не сокращайте это до «дом полностью проверен».

Существенный вопрос	Основание вывода	Что ещё нужно

Организация процесса
Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает собрать документы, вопросы и ответственных. Она не заменяет техническое заключение и не гарантирует состояние дома.

Источники и проверка

Building Science Corporation: особенности СИП-систем

SIPA: управляемая вентиляция СИП-зданий