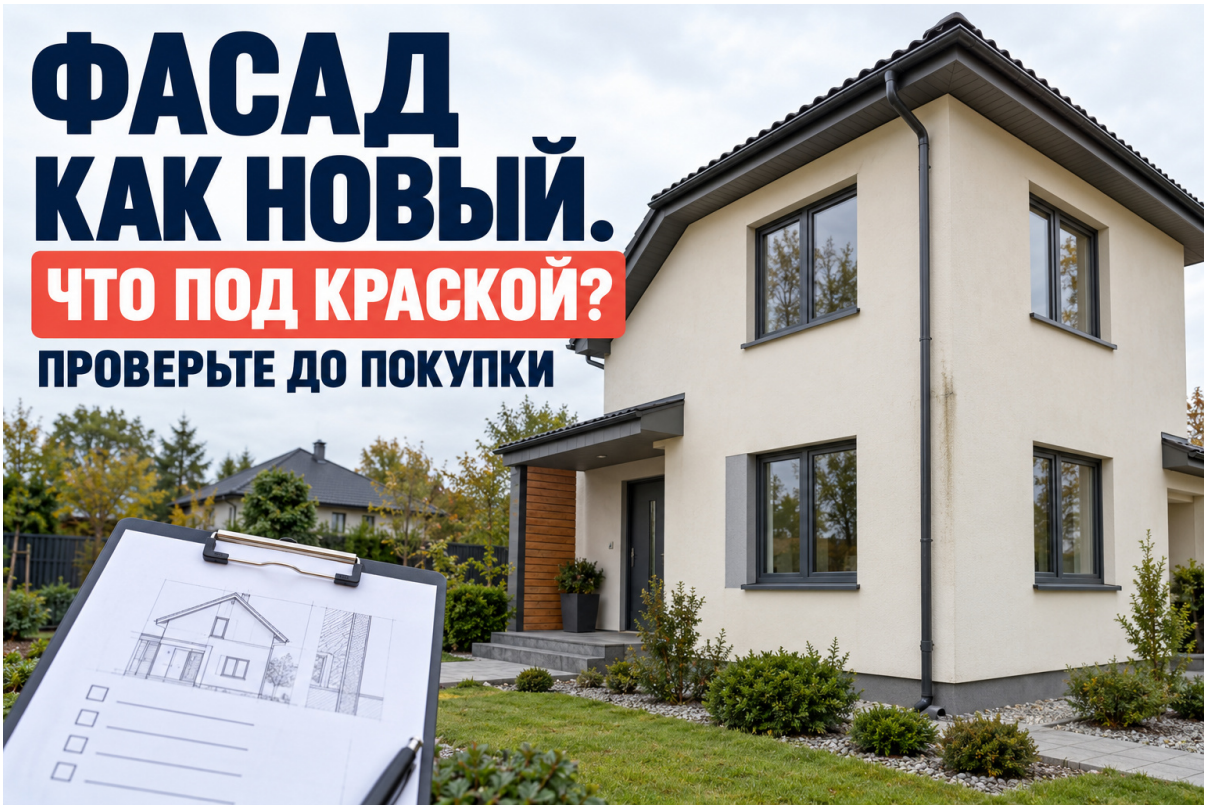
Фасад по документам и фактам: лист осмотра и вопросов

Организовать сбор сведений о системе, вмешательствах и состоянии доступных узлов перед покупкой дома.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт фасада, карта точек, заполненный пример и вопросы для профильного обследования.

Первичный визуальный маршрут риелтора с уровня земли. Не техническое заключение и не инструкция по ремонту. Высотные, инструментальные и разрушающие исследования выполняют специалисты в согласованном объёме.

С чего начать

Дом выглядит обновлённым, но состав фасадной системы и история ремонта подтверждены не полностью.

Часть паспорта	Что выяснить	Чем подтвердить
Система	Состав и проектное решение	Документы на конкретный объект
История	Устройство и изменения	Даты, договоры, фотографии
Состояние	Признаки и локации	Подписанные кадры
Проверка	Предмет и ограничения	Вывод профильного исполнителя

Подготовьте исходные данные

• Разрешение на осмотр и безопасный доступ по периметру.

• Документы на систему, материалы и работы, если сохранились.

• История окраски, замены окон, водостоков и крепления оборудования.

• Схема стен и коды наблюдений.

• Критерии покупателя и вопросы специалисту.

Соберите и сопоставьте факты

1. Составьте паспорт

Запишите систему, год, исполнителей и документы.

Готово: Отдельно отмечено подтверждённое и со слов.

Не делайте так: Чек на материал не подтверждает качество всей системы.

2. Восстановите историю

Уточните вмешательства и связанные ремонты.

Готово: У каждого изменения есть место и дата.

Не делайте так: Не терять монтаж навеса или замену водостока.

3. Пройдите периметр

Осмотрите доступные стены и узлы с земли.

Готово: Зоны получили коды; недоступные отмечены.

Не делайте так: Не подниматься на крышу и не обследовать опасные участки самостоятельно.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Запишите признаки

Общий и крупный кадр, описание, дата и условия.

Готово: Причина отделена от наблюдения.

Не делайте так: Не выводить ошибку армирования по одному фото.

5. Получите профильный ответ

Передайте карту и документы с вопросами об объёме проверки.

Готово: Понятны методы, вывод и ограничения.

Не делайте так: Не распространить локальный вывод на весь дом.

6. Соберите пакет решения

Сопоставьте неизвестное, необходимые действия и условия сторон.

Готово: Покупатель видит основания следующего шага.

Не делайте так: Не оценивать полный ремонт по цене одной покраски.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный дом: фасад выполнен пять лет назад, затем заменён водосток и локально обновлена окраска. Реальное состояние конкретного здания этим не описывается.

Точка / поле	Факт и источник	Что уточнить
C-01 под водостоком	Отличается оттенок; трубу меняли со слов	Состав ремонта и доступные фото
B-02 у окна	Видимая трещина на двух кадрах	Причина и достаточный объём обследования
Состав системы	Часть документов получена	К каким стенам и работам относятся
Скрытые слои	Визуально недоступны	Необходимость дополнительного исследования
Итог	Есть карта вопросов	Предмет проверки и следующий шаг

Свежая отделка и документы по отдельным материалам не доказывают состояние всей системы. Сначала уточняют объём проверки, затем обсуждают обоснованные действия.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Фасад новый, проблем нет	Внешняя отделка обновлена; история и скрытые элементы требуют подтверждений.
Трещина из-за неправильной сетки	Видимая трещина у проёма; причину должен установить специалист.
Ремонт стоит как покраска	Сравним предложения на одинаковый состав работ и контроль результата.

Выберите действие по ситуации

Наблюдение / пробел	Вопрос	Кому передать
Нет паспорта системы	Какие документы сохранились?	Собственник и исполнитель
Локальная окраска	Что меняли и почему?	Участник ремонта
Трещина или отслоение	Какой объём обследования достаточен?	Профильный специалист
Недоступная зона	Как организовать безопасный осмотр?	Собственник и специалист
Разные цены ремонта	Совпадает ли состав предложений?	Исполнители работ

Уточните перед решением

1. Какая система применена и что подтверждает её состав на этом доме?
2. Какие вмешательства происходили после первоначальных работ?
3. Какие зоны и методы включены в обследование?
4. Какие неизвестные существенны для решения покупателя?

18 проверок результата

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

Паспорт и история

- [ ] **Назвать систему.** Документы или со слов. Не финишная штукатурка вместо всей системы.
- [ ] **Уточнить год.** Датированный источник. Не приблизительный возраст как факт.
- [ ] **Назвать исполнителя.** Договор или контакт. Не обещание без ответственного.
- [ ] **Собрать документы.** Относимость к дому. Не чек как качество монтажа.
- [ ] **Записать изменения.** Окна, навесы, водостоки. Не только последняя окраска.
- [ ] **Разделить источники.** Документ, фото, пояснение. Не одинаковый статус всего.

Маршрут и признаки

- [ ] **Согласовать доступ.** Безопасный периметр. Не самостоятельная работа на высоте.
- [ ] **Закодировать стены.** Схема и ориентиры. Не путаница направлений.
- [ ] **Выделить узлы.** Проёмы, цоколь, примыкания. Не только центр стены.
- [ ] **Снять два масштаба.** Общий вид и деталь. Не кадр без локации.
- [ ] **Описать наблюдаемое.** Признак, дата, условия. Не диагноз причины.
- [ ] **Отметить недоступное.** Зоны вне обзора. Не молчаливое «проверено».

Обследование и решение

- [ ] **Сформулировать вопрос.** Точка и неизвестное. Не «посмотрите всё».
- [ ] **Уточнить объём.** Методы и зоны. Не одинаковые названия услуг.
- [ ] **Прочитать ограничения.** Где действует вывод. Не обобщение на весь фасад.
- [ ] **Сопоставить ремонт.** Одинаковый состав работ. Не цена краски как полный бюджет.
- [ ] **Назвать следующий шаг.** Действие и ответственный. Не общий балл состояния.
- [ ] **Обновить пакет.** Ответы и сохранённая история. Не исчезновение старых наблюдений.

Заполните свой рабочий лист

Записывайте признаки без самостоятельного вывода о причине. При потенциально опасном отслоении не подходите для крупного кадра.

Код задачи: _____ Дата: _____

Код стены / узла / признак	Фото / дата / история / источник	Вопрос / специалист / статус

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Документ на материал, работы и обследование отвечает на разные вопросы. Указывайте предмет каждого подтверждения.

Слой / работа / документ	Что подтверждено / ограничение	Что запросить / адресат / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Состояние доказано только свежей краской. Запросить историю и документы.

Участок небезопасен. Организовать доступ со специалистом.

Причину назначили по фотографии. Вернуться к корректному описанию.

Локальный вывод стал общим. Уточнить границы.

Ремонт сравнивают по разному объёму. Привести предложения к общему заданию.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Покажем, что известно о фасадной системе и её изменениях, какие признаки видны сейчас и что требует профильного ответа. По этой карте согласуем необходимую проверку и следующий шаг перед решением о покупке.

Первое действие после чтения

Составьте паспорт одного дома и отметьте три узла, по которым нужны подтверждения. Отдельно подпишите недоступные зоны.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли покупатель вашу работу на показе?

Диагностика для риелтора поможет связать полезное сопровождение с понятным предложением, обращениями и следующим шагом клиента.

Проверить сопровождение покупателя →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Tech-Krep: состав фасадной системы СФТК

Паспорт фасада без лишних обещаний

Сведения, которые стоит собрать перед повторным визитом.

Поле	Источник / смысл
Состав системы	Проект и спецификация, если имеются
Первоначальные работы	Дата, исполнитель, документы
Изменения	Что затрагивалось и чем восстановлено
Наблюдения	Схема точек и фото
Проверка	Объём, вывод, ограничения

СФТК включает взаимосвязанные слои. Приведённое описание производителя поясняет общую схему, но не подтверждает пригодность конкретного набора материалов для осматриваемого дома.

Параметры системы, креплений и обследования определяют по конкретному решению специалисты. Этот паспорт не устанавливает универсальных технических норм.

Два дома: одинаковые колонки

Сравните качество информации и оставшиеся действия, а не выставляйте произвольные баллы.

Критерий	Дом А	Дом Б
Система подтверждена	Источник / пробел	Источник / пробел
История ремонта	Даты / документы	Даты / документы
Видимые признаки	Точки / фото	Точки / фото
Обследование	Объём / ограничения	Объём / ограничения
До решения	Действие / ответственный	Действие / ответственный

Разница во внешнем виде не заменяет сравнение состояния и подтверждений. Недостаток документов обозначает неизвестное, а не автоматически дефект.

Обсуждая бюджет, учитывайте состав подготовки и работ. Не обещайте срок службы или экономию отопления только по наличию утеплённого фасада.