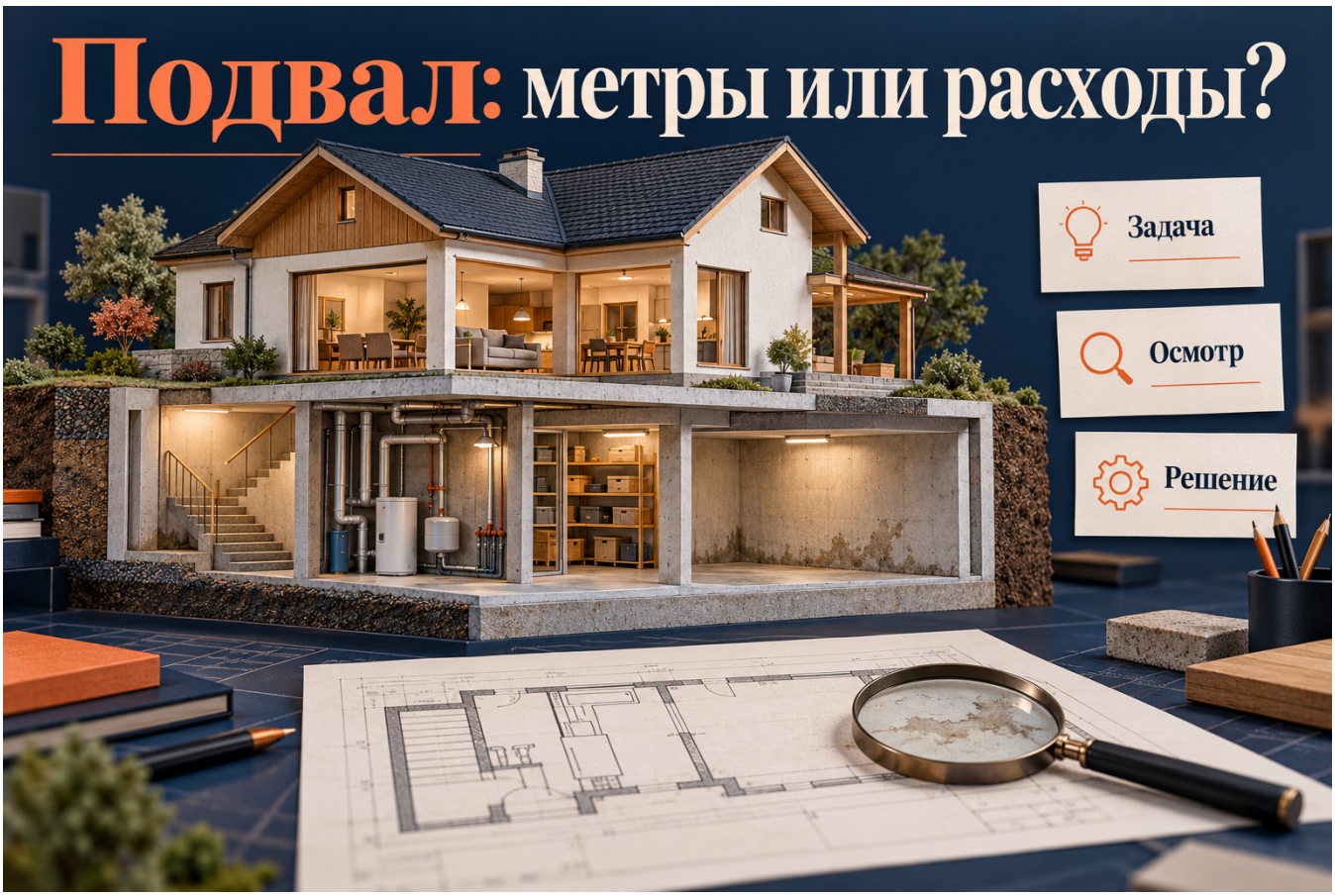
Дом с подвалом: маршрут осмотра и журнал решения

Маршрут осмотра, журнал признаков, учебная схема зон и задания специалистам. Составьте отчёт, в котором покупатель видит факты и открытые вопросы.



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. Сценарий использования подвала

Инструмент для риелтора при осмотре частного дома. Он помогает поставить задачи специалистам и объяснить покупателю неизвестные обстоятельства. Это не техническое заключение и не инструкция по переоборудованию.

Вопрос	Учебный ответ
Что размещаем?	Стеллажи и сезонные вещи
Что сохраняем?	Доступ к инженерному оборудованию
Что пока только идея?	Место для тренажёра после проверки
Что важно до решения?	Понять происхождение следов и доступную схему зон
Какой результат нужен?	Сводка фактов и заданий, а не общий балл

Первый шаг
Для крупного предмета запишите размеры и путь заноса. Для оборудования нужны условия обслуживания, а не только площадь пола.

2. Документы и рабочая схема

Материал	Вопрос проверки
Объявление	Откуда взята площадь и что она означает?
Имеющиеся планы	Какие зоны отражены и как соотносятся с осмотром?
Сведения о доме	Есть ли вопросы к фактическому устройству и документам?
Инструкции оборудования	Какой доступ и условия обслуживания предусмотрены?
История работ	Что меняли, когда и на каком основании?

Схема риелтора служит для маршрута осмотра. Она не заменяет технический или кадастровый документ. Не присваивайте помещению новое назначение в рекламном тексте.

Документ / источник	Что установлено	Вопрос для уточнения

Площадь из разных документов не складывают без понимания состава. При сомнениях задайте вопрос кадастровому инженеру или другому профильному специалисту.

3. История воды и ремонтов

Вопрос собственнику	Что записать
Когда замечали воду или запах?	Дата / сезон, место и длительность со слов человека
Что происходило до этого?	Дождь, работы, простой или иное названное обстоятельство
Какие действия выполняли?	Состав, исполнитель, документы при наличии
Что изменилось потом?	Наблюдаемый результат и срок наблюдения
Как выглядит весной?	Опыт собственника, не переносимый автоматически на будущий сезон

Свежая отделка не доказывает обман и не доказывает устранение причины. Запишите, что именно обновляли и какие сведения доступны.

Граница знания
Если визит прошёл в сухую погоду, он не подтверждает поведение помещения после сильного дождя. Отсутствующую историю оставьте открытым вопросом.

4. Маршрут наблюдения

Порядок	Точка	Запись
1	Доступная внешняя зона	Видимые водостоки, выпуски и примыкания
2	Лестница / вход	Условия прохода и путь заноса
3	Стены / пол / потолок	Буквальное описание признака и место
4	Доступные коммуникации	Что видно, какая маркировка и документация
5	Закрытая зона	Почему не осмотрена и как получить доступ

У каждой фотографии должно быть обозначение на схеме. Не вскрывайте отделку и не переносите оборудование без соответствующей организации работ.

Когда остановиться
Вода, повреждённая проводка, сильный неизвестный запах или сомнения в устойчивости требуют прекращения обычного показа и компетентной оценки. Не заходите в затопленное пространство ради заметки.

5. Учебный журнал признаков

Вымышленный пример. Наблюдения не являются диагнозом и не описывают реальный дом.

Место	Запись наблюдения	Что выяснить
Стена С1	Пятно в нижней части, фото 01	Возможные причины и необходимое обследование
Труба Т1	Видны капли, фото 02	Условия появления и состояние узла
Лестница Л1	Поворот не проверен с габаритом вещи	Пройдёт ли выбранный предмет
Зона З1	Закрыта хранящимися предметами	Согласовать доступ
Отделка О1	Собственник сообщает о недавней окраске	Какие работы были до окраски

Слова «плесень», «течь фундамента» или «опасно» не добавляются в колонку фактов без основания. Сначала сохраните признак, затем получите компетентный ответ.

Условия визита: сухой день; состояние после осадков не наблюдали. Это существенное ограничение примера.

6. Учебное распределение зон

Зона условного плана	Площадь
Вся схема пола	60 м²
Отмеченное оборудование	12 м²
Условно выделенные проходы	8 м²
Пока исключено из планирования	10 м²
Арифметический остаток	30 м²

60 - 12 - 8 - 10 = 30 м², если зоны не перекрываются. Это пример расчёта на условной схеме. Он не устанавливает юридическую площадь, нормативную ширину проходов или готовность помещения к выбранной деятельности.

Проверка перед реальным расчётом
Убедитесь, что зоны не учтены дважды. Требования к обслуживанию определяют по конкретному оборудованию и задаче с участием специалиста. Не заменяйте их числами из примера.

Дополнительный вопрос: весь ли путь заноса и дальнейшего обслуживания остаётся доступным после размещения вещей?

7. Чистый журнал осмотра

Дом: _____. Дата / время: _____. Погода: _____. Задача покупателя: _____. Участники: _____.

Место / фото	Что наблюдали или сообщили	Кому задать вопрос
Внешний участок		
Вход		
Стена / пол		
Коммуникации		
Недоступная зона		

Что не проверено: _____. Причина ограничения: _____. Следующий визит или обследование: _____.

Сохраняйте исходник
Не переписывайте первоначальное наблюдение после получения вывода. Добавляйте ответ рядом, чтобы было понятно, как вопрос был разрешён.

8. Задание специалисту и проверка результата

Формулировка задания: «На участке С1 отмечено пятно, фото приложено. Покупатель планирует хранение. Просим определить необходимый объём обследования, описать доступные результаты и ограничения, указать дальнейшие действия». Не задавайте заранее желаемый диагноз.

До заказа	После получения
Объём, доступные зоны и методы	Что действительно обследовано
Цена и состав услуги	Какие документы и выводы получены
Письменная форма результата	На чём основан ответ
Что не входит в работу	Какие вопросы остались открытыми

Предложение ремонта храните отдельно от заключения о причине. Если обещаны работы продавца, согласуйте состав, срок и проверку. Общая фраза «устранить сырость» не описывает проверяемый результат.

Вопрос	Ответственный	Срок / подтверждение

9. Решение покупателя

Часть отчёта	Что включить
Задача	Что клиент собирается делать в помещении
Основания	Схема, наблюдения, документы и выводы с источниками
Ограничения	Непроверенные зоны, сезоны и скрытые части
Расходы	Подтверждённые предложения отдельно от неизвестного объёма
Следующий шаг	Продолжить проверку, принять известное ограничение или искать другой дом

Можно попросить нейросеть разложить обезличенные записи по этим разделам. Запретите добавлять причины, цены и выводы, которых нет в источниках. Затем сверьте каждую строку самостоятельно.

Внедрение
Начните с одного объекта. Если поручения и ответы теряются между показами, диагностическая карта Нейросистемы поможет разобрать организацию работы риелтора. Польза журнала в точности решения, а не в обещании дополнительных жилых метров.

Источники и проверка

EPA: руководство по влаге и плесени в доме

МЧС: наводнения и весенние паводки