Процент износа без ложных выводов: документы и вопросы эксперту

Разобрать источник, состав и назначение показателя, чтобы сформулировать вопросы специалисту перед решением покупателя.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт документа, карта элементов, пример взвешивания и лист вопросов.

Инструмент чтения документов для риелтора. Не методика самостоятельного определения технического состояния и не основание признавать дом безопасным или аварийным. Числа и веса учебные.

С чего начать

В документах есть процент износа, который клиент воспринимает как вероятность аварии или размер скидки.

Вопрос	Что найти	Что не предполагать
К чему относится	Здание, элемент, помещение	Не автоматически вся недвижимость
Когда получено	Дата обследования и источников	Не дата копии как новый осмотр
Как посчитано	Методика и состав	Не любой процент одинаков
Для чего	Назначение документа	Не размер скидки или вероятность

Подготовьте исходные данные

- Полный документ с автором, датой и идентификацией объекта.
- Методика, исходные сведения и ограничения доступа.
- Расшифровка по элементам, если предусмотрена документом.
- Подтверждения изменений и ремонтов после исходной даты.
- Вопросы покупателя и необходимый предмет профильной проверки.

Соберите и сопоставьте факты

1. Найдите первоисточник

Получите полный документ, а не фото процента.

Готово: Понятны автор, объект и дата.

Не делайте так: Новая копия не делает старое обследование актуальным.

2. Уточните назначение

Прочитайте, что означает показатель в этой задаче.

Готово: Технический и стоимостной смысл не смешаны.

Не делайте так: Не переводить процент в вероятность аварии.

3. Разберите состав

Найдите элементы, веса и исходные данные.

Готово: Известны границы агрегирования.

Не делайте так: Вес показателя не равен важности для безопасности.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сопоставьте изменения

Проверьте фактически выполненные работы и их область.

Готово: План ремонта отделён от результата.

Не делайте так: Новая кровля не обнуляет весь дом.

5. Задайте точный вопрос

Передайте специалисту документ и неизвестные.

Готово: Согласованы предмет, доступ и ожидаемый ответ.

Не делайте так: Не поручать подтвердить удобный вывод.

6. Соберите решение

Покажите источники, ограничения и следующие действия.

Готово: Роль агента и специалиста ясна.

Не делайте так: Не назначать сумму ремонта умножением цены на износ.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Только арифметическая модель: четыре условные группы. Веса и показатели придуманы; они не соответствуют нормативной таблице конструкций.

Группа	Вес / показатель	Вклад
А	50% / 20%	10 п. п.
Б	20% / 40%	8 п. п.
В	20% / 30%	6 п. п.
Г	10% / 50%	5 п. п.
Взвешенный итог	10+8+6+5	29%
Простая средняя	(20+40+30+50)/4	35%

Результаты различаются из-за весов. Пример не устанавливает реальный износ, нормативы или категорию состояния. Исходные данные и методику определяют профессионально.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Износ 40% — скидка 40%	Назовём смысл показателя; цена и расходы требуют отдельного анализа.
Крышу заменили — дом новый	Уточним состояние конкретного элемента и актуальность остальных данных.
В документе небольшой процент — всё безопасно	Безопасность нельзя подтвердить одной цифрой без профильного вывода.

Выберите действие по ситуации

Проблема	Что запросить	Следующий шаг
Есть только строка	Полный документ	Проверить контекст
Старые данные	Источники и изменения	Уточнить необходимость обновления
Нет расшифровки	Методику и состав	Объяснение автора / специалиста
Разные документы	Цели, даты, методы	Не сравнивать итоги напрямую
Признаки опасности	Ответственных и профильную проверку	Не продолжать небезопасный показ

Уточните перед решением

1. К какому объекту и дате относится показатель?
2. Какой методикой он получен и для чего используется?
3. Какие элементы и изменения не отражены?
4. Какой профильный ответ нужен для решения клиента?

18 проверок результата

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

Источник и назначение

- [ ] **Получить полный документ.** Страницы с условиями. Не фото одной строки.
- [ ] **Сверить объект.** Адрес и границы. Не соседнее здание.
- [ ] **Сверить автора.** Источник и компетенция. Не пересказ без происхождения.
- [ ] **Сверить даты.** Обследование и составление. Не новая обложка как новый осмотр.
- [ ] **Уточнить цель.** Назначение показателя. Не универсальное значение.
- [ ] **Разделить категории.** Физический, функциональный, внешний факторы. Не всё в одном числе.

Состав и изменения

- [ ] **Найти элементы.** Что включено. Не итог без расшифровки.
- [ ] **Уточнить методику.** Правило определения. Не самодельная формула.
- [ ] **Уточнить веса.** Основание долей. Не норматив из нашего примера.
- [ ] **Проверить доступ.** Необследованные зоны. Не молчаливое подтверждение.
- [ ] **Собрать ремонты.** Фактический состав и даты. Не программа как выполненная работа.
- [ ] **Соотнести изменения.** Какие данные затронуты. Не обнуление всего объекта.

Решение и границы

- [ ] **Проверить арифметику.** Веса и сумма. Не среднее без оснований.
- [ ] **Не вычислять безопасность.** Профильный вывод. Не вероятность из процента.
- [ ] **Не назначать скидку.** Рыночный анализ отдельно. Не цена × износ.
- [ ] **Не назначать ремонт.** Состав мероприятий отдельно. Не расход из одного показателя.
- [ ] **Передать вопрос.** Документ и конкретное неизвестное. Не «скажите покупать».
- [ ] **Сохранить ограничения.** Что не проверено. Не усиление вывода специалиста.

Заполните свой рабочий лист

Не определяйте состояние самостоятельно по внешнему виду. Записывайте, что утверждает источник и что требует уточнения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Элемент / документ / дата	Состояние / метод / ограничения	Изменение / подтверждение / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

При возможной угрозе безопасности прекратите показ. Организацию доступа и обследования передайте ответственным лицам.

Вопрос покупателя	Данные / неизвестное / специалист	Следующий шаг / доступ / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Процент без полного источника. Запросить документ.

Скидка назначена равной износу. Разделить показатели.

Старое обследование выдано за новое. Проверить даты.

Ремонт части обнулил весь объект. Уточнить область изменений.

Безопасность обещана по одному числу. Вернуться к профильной проверке.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Посмотрим, к чему относится показатель, когда и как его получили. Разделим состояние элементов, подтверждённые работы и неизвестное. По вопросам безопасности и необходимого обследования обратимся к профильным специалистам.

Первое действие после чтения

Найдите четыре поля в документе: объект, дата, методика, назначение. Затем выпишите вопросы, на которые общий процент не отвечает.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли клиент ваши проверки объекта?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные объяснения, обращения и сопровождение после показа.

Проверить понятность сопровождения →

Подготовлено 04.10.2026. Источники проверены 03.10.2026. Учебные примеры обозначены; перед применением обновите данные и условия своей задачи.

ФСО V: физический износ и другие виды обесценения

Постановление №47: основания признания жилья непригодным и дома аварийным

Паспорт документа об износе

Сначала контекст, затем число.

Поле	Что сохранить
Объект	Адрес, элемент, помещение или здание
Источник	Автор, вид документа, основание
Время	Дата обследования и исходных данных
Метод	Как получен и объединён показатель
Ограничения	Недоступное и нерассмотренное
Изменения	Работы и события после оценки

Число 40% на обложке — иллюстрация вопроса, а не характеристика показанного дома. Не переносите его в карточку реального объекта.

Положение №47 связывает признание дома аварийным с установленным техническим состоянием и процедурой. Отдельная цифра из старого документа не заменяет необходимые основания и решения.

Что спросить после ремонта

Уточните связь выполненного и исходного документа.

Вопрос	Для чего
Что именно выполнено?	Определить элементы и объём
Когда и кем?	Установить период и источник
Чем подтверждено?	Отделить план от результата
Какие данные изменились?	Определить область актуализации
Что осталось вне работ?	Не обобщать на всё здание

Риелтор не меняет проценты в чужом заключении. Необходимость обновления и метод определения уточняют с компетентным специалистом.

Малый вес элемента в арифметическом показателе не означает, что его состояние не важно для безопасности. Расчётный итог и технический вывод выполняют разные функции.