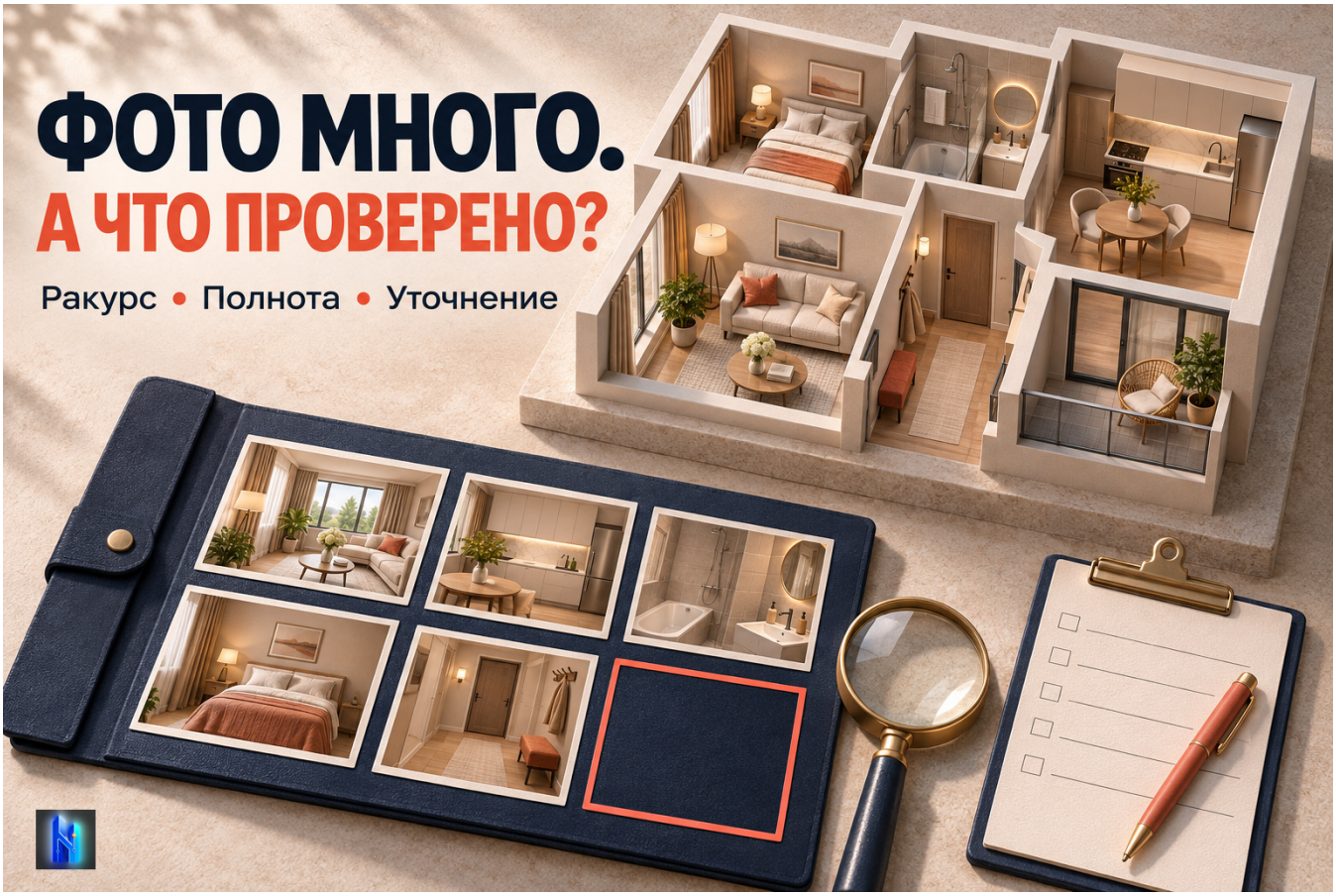
Фотоотчёт арендной квартиры: шесть зон, двенадцать кадров и журнал уточнений

Карта двенадцати кадров, приёмка четырнадцати файлов и спокойный журнал уточнений.



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. Задание Ф95

Вымышленный пример
Жилец и собственник заранее согласовали текущий фотоотчёт. Квартира, кадры и замечания придуманы. Материал не устанавливает обязанность направлять фото и не оценивает ущерб.

Поле	Пример Ф95
Цель	Посмотреть согласованные зоны и выделить вопросы
Период	Текущий отчёт во время проживания
Участники	Жилец, собственник, помогающий риелтор
План	Шесть зон, по два кадра
Что не обещаем	Проверить скрытые дефекты по фото
Канал и срок	Согласуются сторонами отдельно

Моя цель / участники / канал / дата

2. Согласуйте границы до запроса

Вопрос	Что записать
Для чего нужны фото	Конкретные наблюдаемые зоны
Какие кадры	Код и понятное описание
Когда снимают	Согласованная дата
Кто видит	Перечень участников
Как передают	Согласованный канал
Что при переносе	Новая договорённость и ответственный

Личное пространство
Люди, документы, переписка и содержимое личных шкафов не нужны для демонстрации согласованных поверхностей. Уберите лишнее из кадра до съёмки.

Мои границы / согласование / открытый вопрос

3. Карта двенадцати кадров

Зона	Первый кадр	Второй кадр
Кухня	К01: общий вид от входа	К02: согласованный фасад
Жилая комната	Ж01: общий вид	Ж02: согласованная поверхность
Прихожая	П01: общий вид	П02: согласованный участок
Санузел	С01: общий вид	С02: участок около плинтуса
Балкон	Б01: общий вид	Б02: согласованный участок
Техника	Т01: общий вид предмета	Т02: передняя панель предмета

Шесть зон по два кадра дают двенадцать позиций. Техника выделена как отдельный предмет наблюдения, даже если находится на кухне.

Уточните формулировки
В своей карте замените «согласованный участок» точным описанием. По нему должно быть понятно, что снимать и чего не нужно показывать.

Моя зона / код / точка съёмки

4. Пригодность и сопоставимость

Критерий	Как проверить
Ракурс	Нужная поверхность действительно видна
Читаемость	Деталь различима без дорисовки
Освещение	Тень или блик не выданы за повреждение
Время	Дата со слов отправителя отделена от даты получения
Сравнение	Это один и тот же участок
Обработка	Не подменяет наблюдение вымышленным фрагментом

Если не видно
Запросите точный дополнительный кадр. Не восстанавливайте отсутствующую деталь нейросетью и не выдавайте результат за состояние имущества.

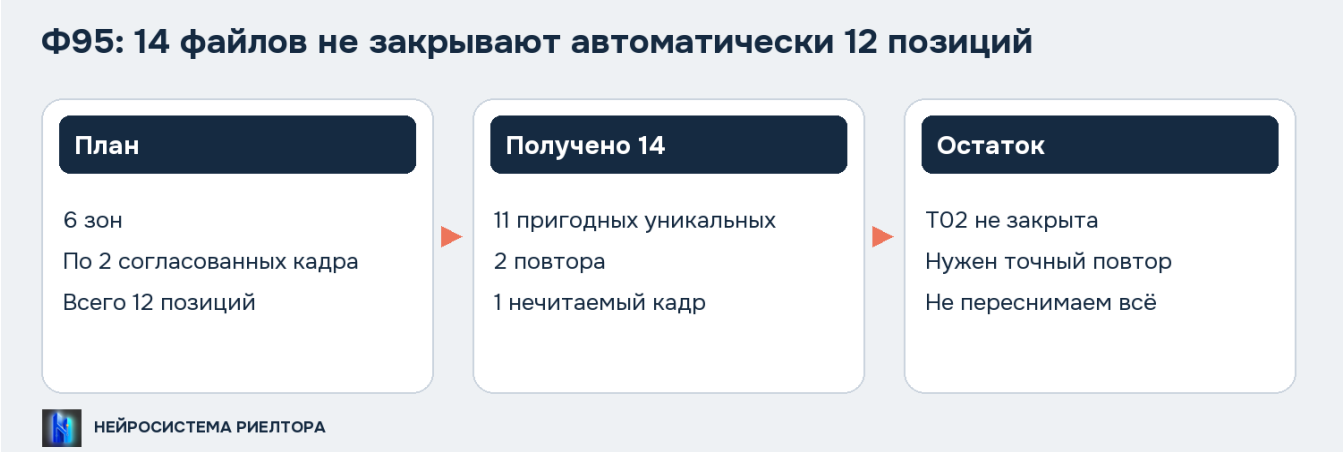
Мой код / ограничение / нужное уточнение

5. Четырнадцать полученных файлов

Файл	Позиция	Приёмка
Ф01	К01	Пригоден
Ф02	К02	Пригоден
Ф03	Ж01	Пригоден
Ф04	Ж02	Пригоден
Ф05	П01	Пригоден
Ф06	П02	Пригоден
Ф07	С01	Пригоден
Ф08	С02	Пригоден
Ф09	Б01	Пригоден
Ф10	Б02	Пригоден
Ф11	Т01	Пригоден
Ф12	К02	Повтор Ф02
Ф13	П01	Повтор Ф05
Ф14	Т02	Не читается

Ф01 по Ф11 закрывают одиннадцать разных позиций. Ф12 и Ф13 повторяют прежнее. Ф14 относится к Т02, но деталь не читается. Т02 остаётся открытой.

6. Покрытие плана и точный повтор



Количество файлов и число пригодных позиций считаются отдельно.

Запрос жильцу
Нужен повтор кадра T02, передняя панель согласованной техники. На полученном файле деталь не читается. Остальные позиции получены, переснимать всю квартиру не требуется.

Показатель Ф95	Значение
План	12 позиций
Получено	14 файлов
Пригодные уникальные позиции	11
Нужен повтор	T02

Мой незакрытый код / причина / запрос: _____.

7. Два вопроса по содержанию

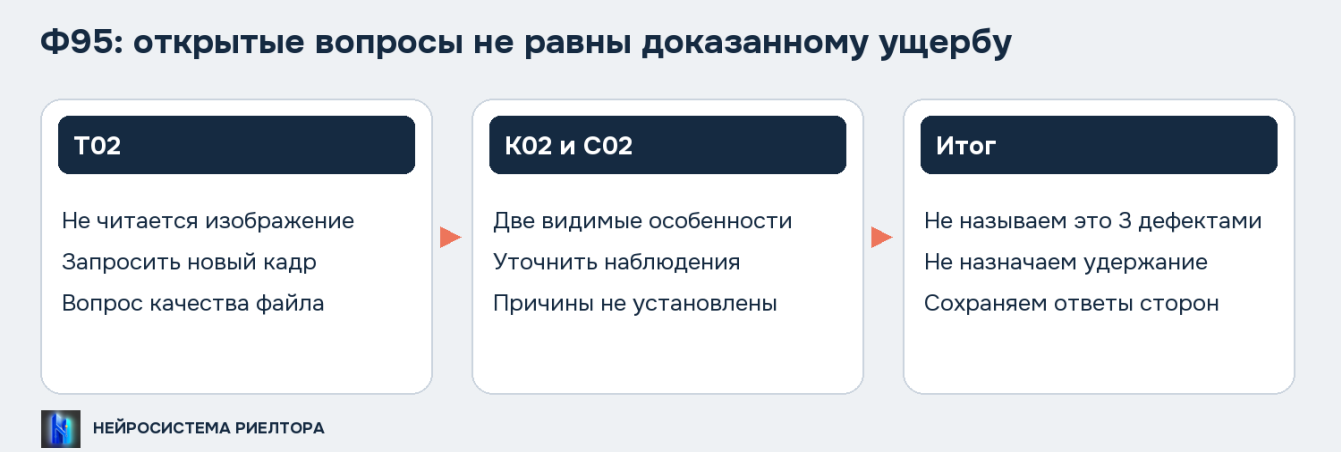
Код	Наблюдение	Уточнение
К02	Светлый след на фасаде	Сохраняется ли при другом угле света?
С02	Участок около плинтуса выглядит иначе	Нужен дополнительный вид и описание жильца

Чего не установили
Причина, давность, возможность очистки, необходимость ремонта и ответственность не определены. Две точки для уточнения не являются двумя доказанными повреждениями.

Мой код / видимый факт / вопрос

8. Сообщение собственнику

Заполненный итог Ф95
Проверена полнота согласованного набора. Не читается T02, запросили повтор. По K02 и C02 подготовлены вопросы; причина различий пока не установлена. Остальные позиции пригодны для просмотра, что не означает отсутствия скрытых недостатков.



Один нечитаемый кадр и два содержательных вопроса не складываются в три дефекта.

Мой итог / что подтверждено / что осталось

9. Журнал уточнений

Задача	Кому	Как закрыть
Повтор T02	Отправителю	Получен различимый согласованный кадр
K02	Участникам	Есть дополнительное наблюдение и ответ
C02	Участникам	Уточнён вид участка и следующий шаг

Укажите согласованные даты. Если требуется осмотр или специалист, оформите отдельный следующий шаг по обстоятельствам. Не назначайте сумму удержания по этой таблице.

Код / согласованный срок / ответ / действие

10. Хранение и передача истории

Контроль	Критерий готовности
Доступ	Только согласованные участники
Период	Понятно, к какому отчёту относятся файлы
Исходный набор	Не смешан с исправленными копиями
Уточнения	Видно, какой код они дополняют
Пробел	Не заменён старым фото объявления
Итог	Полнота отделена от оценки состояния

Результат Ф95
14 файлов: 11 пригодных уникальных, 2 повтора, 1 нечитаемый. Одна позиция для повтора, две отдельные темы уточнения. Ущерб не установлен.

Мой итог / остаток / ответственный: _____.

Источники и проверка

Домклик: фотоотчёты в сервисе долгосрочной аренды