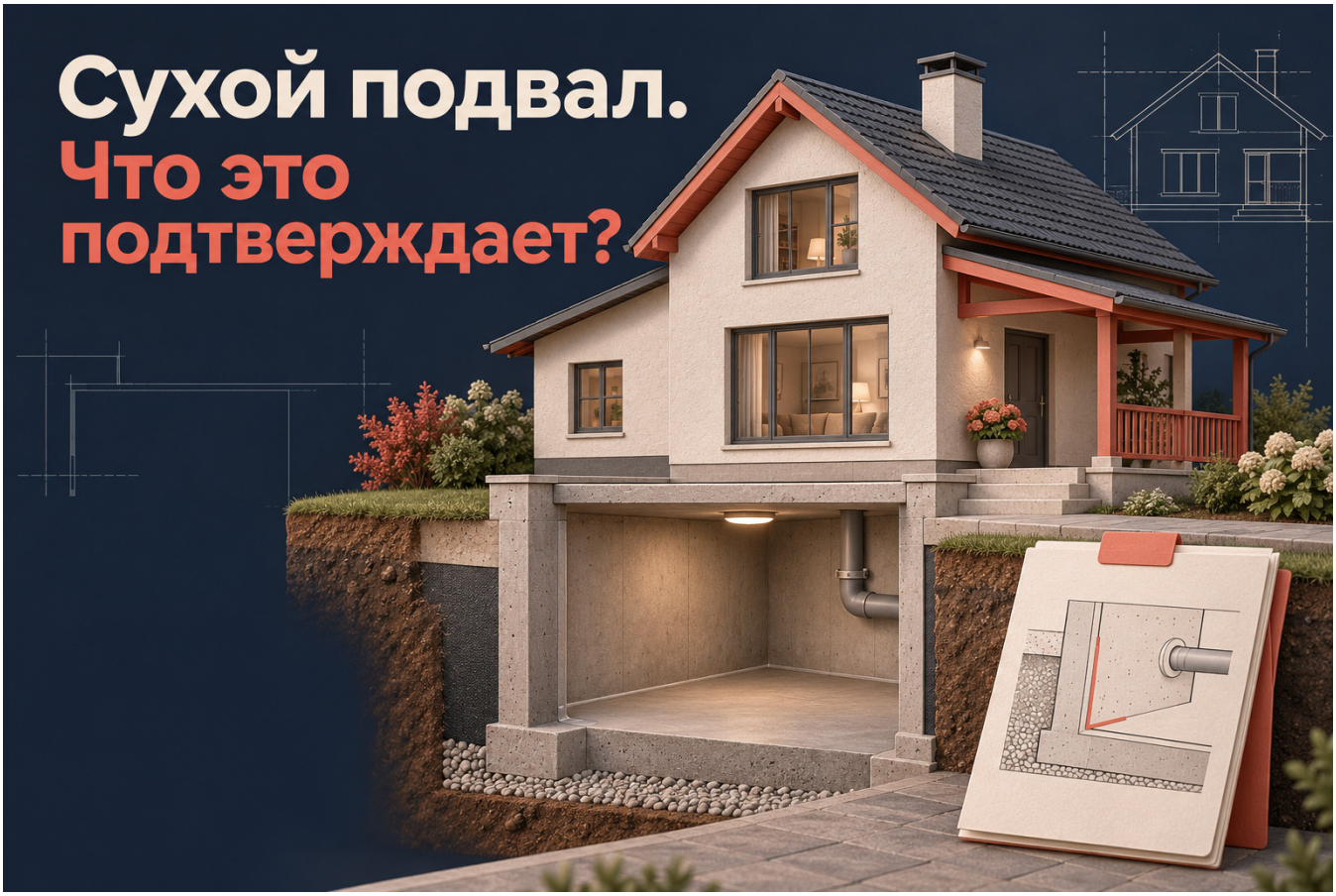
Карта проверки гидроизоляции подвала и сравнения предложений

Карта узлов и документов, вопросы специалисту и сравнение двух предложений без ложной экономии.



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. Задача и границы карты Г86

Этот рабочий инструмент помогает риелтору связать заявление о гидроизоляции с конкретными элементами подвала, материалами и вопросами специалисту. Он не устанавливает техническое состояние и не заменяет проект или обследование.

Полностью вымышленный пример
Дом Г86, документы, предложения и суммы придуманы для обучения. Реальный объект не обследовался. Покупатель рассматривает подвал для хранения инструментов, решение о пригодности пока не принято.

Что хотим получить	Критерий
Понятный состав защиты	Элементы связаны со схемой
Перечень неопределённости	У каждого вопроса есть адресат
Сопоставимые предложения	Объём и исключения видны отдельно

Код объекта / задача	Что критично для покупателя

2. От заявления к доказательству

Слова собственника	Следующий вопрос
Гидроизоляцию сделали	Когда, где, кем и с какой задачей?
Материал хороший	Какой документ связывает его с участком?
После ремонта сухо	При каких условиях это наблюдалось?
Есть гарантия	На какой объём и по каким условиям?

Запишите ответ буквально. Не заменяйте слова владельца техническим выводом. Чек подтверждает покупку позиции, а не качество скрытой системы. Отсутствие документа также не доказывает отсутствие работ.

Заявление	Предъявленный материал	Что осталось выяснить

3. Карта четырёх элементов

Код	Элемент	Сведения	Вопрос
Г1	Наружная стена	Фото ремонта с привязкой	Проверить относимость и объём
Г2	Стена и пол	Слова владельца	Запросить решение узла
Г3	Ввод трубы	Старое фото следа	Причина не установлена
Г4	Пол	Сведения не получены	Выяснить состав защиты

Для настоящего объекта перечень меняется. Отдельно отмечают другие соединения, проходы коммуникаций и связанные устройства отвода воды, если они есть. Рабочая схема служит для поиска сведений, а не проектирования защиты.

Не переносите доказательство
Материалы по стене не описывают автоматически пол, примыкание и ввод трубы. Каждая строка имеет свою связь с документом или фотографией.

Код на схеме	Элемент	Источник

4. История и относимость материалов

Поле	Как проверить
Участок	Совпадает со схемой и пояснением
Дата	Понятен этап до закрытия следующими слоями
Исполнитель	Есть источник сведений и контакт через владельца
Материал	Название прочитано из исходного документа
Объём	Известно, что именно выполнялось

В технической справке производителя подчёркнуты соответствие материалов проекту, сопроводительные документы и совместимость комбинированных решений. Риелтор собирает сведения для специалиста, не выбирает состав по рекламе.

Документ / фото	К какому узлу относится	Чего не подтверждает

5. Наблюдение без самостоятельного диагноза

Допустимая рабочая запись	Чего она не доказывает
В момент визита видимых капель нет	Поведения во все сезоны
На старом фото след у ГЗ	Причину и возраст дефекта
Отделка недавно обновлена	Исправность скрытой защиты
Есть устройство отвода воды	Состояние всех слоёв стены

Граница безопасного осмотра
Не входите в затопленную или небезопасную зону ради доказательств. Не включайте оборудование, не заливайте пол и не вскрывайте отделку. Доступ и методы обследования согласовывают с компетентным исполнителем.

Точка / условия	Наблюдение	Вопрос специалисту

6. Задание специалисту по ГЗ

Заполненный запрос
У ввода трубы ГЗ есть старое фото следа. Причина не установлена. Просим определить необходимые сведения и обследования, оценить существующее решение в пределах согласованного доступа и указать, что останется непроверенным.

Согласовать заранее	Зачем
Участки и доступ	Не ожидать осмотра скрытого без допуска
Методы и отдельные этапы	Понимать границы текущей работы
Письменный результат	Связать вывод с основанием
Цена и исключения	Не считать неизвестное бесплатным

Если предложен ремонт, попросите объяснить, какую установленную проблему решает выбранный способ. Смета и вывод о причине должны быть различимы.

Вопрос	Исполнитель / срок	Ожидаемый ответ

7. Два предложения с разным составом

Позиция	А, учебный пример	Б, учебный пример
Основные работы	Стена: 120 000 ₽	Два названных узла: 165 000 ₽
Отделка	Исключена	25 000 ₽
Подготовка доступа	Не раскрыта	15 000 ₽
Раскрытая сумма	120 000 ₽	205 000 ₽
Можно сравнить один результат?	Пока нет	Пока нет

Суммы полностью вымышлены. Перечень не является технической рекомендацией. У А ввод трубы и примыкание отдельно не описаны. У Б названы два узла, но соответствие работ установленной причине также нужно проверить.

Ошибка сравнения
205 000 минус 120 000 равно 85 000. Это разница раскрытых сумм разных предложений, а не доказанная экономия при одинаковом результате.

Неоценённая позиция	Кому уточнить	Ответ

8. Скидка и открытый остаток

Расчёт Г86	Учебная сумма
Раскрытые позиции Б	165 000 + 25 000 + 15 000
Итог Б	205 000 ₽
Предлагаемая скидка	150 000 ₽
Арифметическая разница	55 000 ₽

Разница не является достаточным резервом. Неоценённые работы остаются неизвестными, а выбор технического решения ещё требует обоснования. До переговоров отделите известную сумму, условную оценку и позицию без цены.

Позиция	Источник / дата	Сумма или неизвестно

Контроль смысла
Не записывайте ноль, если цену не называли. Не выдавайте скидку за подтверждение устранения причины.

9. Сводка для покупателя

Готовый пример сообщения
По стене Г1 есть привязанные материалы. По Г2, Г3 и Г4 остаются вопросы. Это не оценка процента исправности. Предложения А и Б охватывают разные работы. Запрашиваем сопоставимый состав и заключение по причине следа у ввода трубы. До ответа готовность подвала для выбранного хранения не подтверждаем.

Следующее действие	Ожидаемый результат
Владелец собирает историю	Привязка к четырём строкам
Специалист оценивает вопросы	Вывод в пределах проверки
Подрядчики раскрывают состав	Сравнимые позиции
Покупатель обсуждает ограничения	Осознанное решение

Установлено	Неизвестно	Следующий шаг

10. Пакет после согласованных работ

Что сохранить	Для чего
Схема участков и узлов	Понять границы выполненного
Материалы, даты, документы	Восстановить историю
Результат согласованной проверки	Увидеть основание вывода
Непроверенные элементы	Не потерять ограничения
Условия эксплуатации и гарантии	Знать адресата и обязанности

Результат проверяют по согласованным условиям с исполнителем. Нельзя задним числом изображать осмотр скрытого этапа, которого не было. Гарантию читают по документу и конкретному объёму, а не по общему обещанию.

Документ / версия	Кто получил	Что остаётся открытым

Источники и проверка

ТЕХНОНИКОЛЬ: гидроизоляционная система фундамента

ТЕХНОНИКОЛЬ: требования к гидроизоляции фундамента