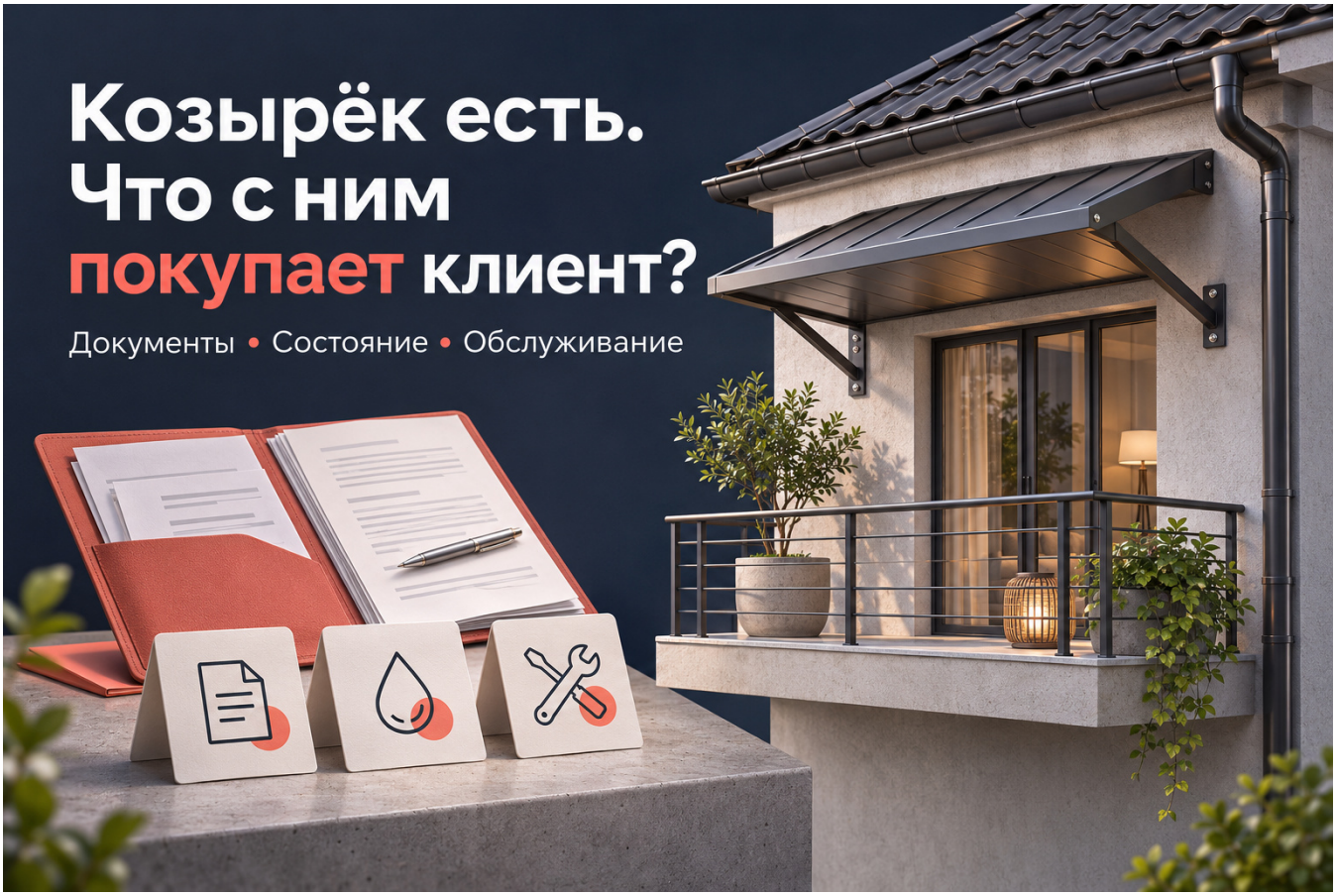
Паспорт козырька: документы, наблюдения и обслуживание К127

Паспорт конструкции, история воды, запрос специалисту и сравнение состава работ без неподтверждённых обещаний.



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. Паспорт существующей конструкции

Учебный объект К127 вымышлен. Это квартира на верхнем этаже с отдельным покрытием над балконом. Ниже показан способ собрать сведения; фактический статус и состояние конкретного элемента требуют отдельной проверки.

Поле	Заполненный пример
Условное обозначение	К127 / балкон Б1
Что обсуждаем	Отдельный козырёк, примыкающий к стене
Точка наблюдения	Изнутри балкона, без выхода наружу
Что не осматривали	Основную кровлю и скрытые крепления
Цель покупателя	Понять состояние и дальнейшее обслуживание

Ваш объект / элемент	Точка наблюдения	Ограничение доступа

2. Схема привязки документов

Пронумеруйте общий снимок и наблюдаемые элементы. Документ относится к конструкции только после проверки адреса, содержания и изменений. Риелтор собирает сведения, профильный специалист оценивает их достаточность.

Материал К127	Что подтверждает	Что остаётся открытым
Фото Ф1	Расположение на фасаде	Скрытые узлы
Договор Д1	Заказ описанных работ	Основания размещения
Квитанция Д2	Указанный платёж	Качество результата
Слова продавца С1	Сообщение о прошлом событии	Причина воды и устранение

Документ / дата	К какому элементу относится	Пробел или несоответствие

3. Интервью о последнем эпизоде воды

Вопрос	Учебный ответ	Следующая проверка
Когда заметили?	После дождя, точная дата не названа	Найти дату фото
Где было пятно?	У стены, ближе к левому краю	Привязать к Ф1
Кому сообщили?	Исполнителю прошлых работ	Получить описание обращения
Что сделали?	Со слов продавца, герметизацию	Запросить состав работ
Как приняли?	Сказали, что готово	Уточнить проверку результата

Пересказ сохраняйте с указанием автора. Не заменяйте слова «после дождя» выводом «неисправно примыкание». Причина может требовать отдельного обследования.

Эпизод / дата	Источник сведений	Что подтверждено

4. Журнал безопасного наблюдения

Обозначение	Что фиксируем	Чего не заключаем
H1	Пятно на поверхности	Источник воды установлен
H2	С доступной точки виден край покрытия	Крепление достаточно надёжно
H3	В день показа сухо	Протечек не бывает
H4	Видна труба или слив	Отвод работает при любой погоде

Граница осмотра
Не выходите на конструкцию, не наклоняйтесь наружу ради снимка, не проверяйте её нагрузкой. Недоступность узла фиксируется как ограничение, а не компенсируется опасным действием.

Дата / условия	Наблюдение / фото	Ограничение

5. Задание техническому специалисту

Пример запроса: «Нужна оценка существующего козырька Б1 по адресу объекта. Есть фото Ф1 и документы Д1, Д2. Сообщалось о следах воды у стены. Просим уточнить состав обследования, условия доступа, необходимые исходные данные и форму результата». Персональные сведения передавайте только по согласованному маршруту.

Уточнение до выезда	Зачем
Какая задача решается	Не подменить обследование сметой
Какие узлы доступны	Понимать полноту результата
Какие документы нужны	Подготовить исходные данные
Что будет в заключении	Получить объект и ограничения
Как устроен безопасный доступ	Не импровизировать на высоте

Вопрос специалисту	Ответ / источник	Следующее действие

6. Маршрут обслуживания

Не назначайте ответственного по чужому дому. Получите ответ о своей конструкции. Статус размещения, договор управления и содержание работ могут требовать отдельного разбора.

Ситуация	Что выяснить	Что сохранить
Следы воды	Куда подать обращение	Контакт и подтверждение приёма
Снег или наледь	Кто организует безопасные действия	Порядок обращения
Нужен ремонт	Кто определяет состав и основания	Письменное предложение
Спор об оплате	Какие документы обосновывают позицию	Ответ и переданные основания

Организация / контакт	Объём ответа	Дата / открытый вопрос

7. Сопоставление двух предложений

Цены и состав ниже вымышлены. Они показывают ошибку сравнения разных задач. Это не рекомендации методов ремонта и не ориентир рыночной стоимости.

Параметр	Предложение А	Предложение Б
Сумма	18 000 ₽	31 000 ₽
Заявленная задача	Локальная герметизация	Расширенный набор работ
Подтверждённая причина	Не указана	Не указана
Доступ	Нужно уточнить	Нужно уточнить
Критерий приёмки	Нужно уточнить	Нужно уточнить
Вывод	Пока несопоставимы	Пока несопоставимы

Арифметическая разница: 31 000 минус 18 000 = 13 000 рублей. Она не равна необходимой скидке и не доказывает завышение цены.

Различие состава	Уточнение исполнителю	Ответ

8. Три разговора без неподтверждённых обещаний

Собеседник / реплика	Рабочий ответ
Продавец: «Так у всех»	Понимаю. Для покупателя соберём документы именно этой конструкции и сведения о её изменениях.
Покупатель: «Значит, точно течёт?»	Мы знаем о сообщённом прошлом эпизоде. Текущая причина и результат работ пока не подтверждены.
Исполнитель: «За день всё исправим»	Уточните, какую установленную причину устраняете, что входит в работу и как проверяем результат.

Оставляйте время на ответ, записывайте предмет договорённости. Уверенный тон не заменяет основание. Если информации нет, так и обозначьте её статус.

Ваша ситуация	Нейтральная реплика	Какой ответ нужен

9. Карточка решения покупателя

Блок	Пример К127
Известно	Расположение козырька, доступные фото
Получено	Договор и квитанция на прежние работы
Не подтверждено	Причина воды, полнота устранения, статус оснований
Действие	Запросить материалы и согласовать проверку
Условие покупателя	Не принимать решение до ответов по ключевым вопросам

Не складывайте неопределённости в абстрактную оценку «три балла риска». Важно, какое именно сведение нужно этому человеку и может ли оно изменить решение.

Вопрос покупателя	Нужное подтверждение	Решение после ответа

10. Передача дела без потери контекста

Что передаём	Как проверить
Паспорт Б1	Идентификация совпадает с объектом
Список документов	Версии и даты подписаны
Журнал наблюдений	Факты отделены от сообщений
Ответ специалиста	Есть объект, объём и ограничения
Открытые вопросы	Указаны адресат и следующий шаг
Условия обслуживания	Есть источник ответа

Если сведения пришли после передачи, отправьте обновлённую версию с пояснением изменения. Не удаляйте из неё ограничения, которые ещё не сняты. Для организации работы с объектами и последующими контактами можно использовать диагностическую карту Нейросистемы.

Версия паспорта	Кому передано	Дата / следующий шаг

Источники и проверка

МинЖКХ Московской области: техническое обследование домов

Жилищный комитет Санкт-Петербурга: содержание придомовой территории