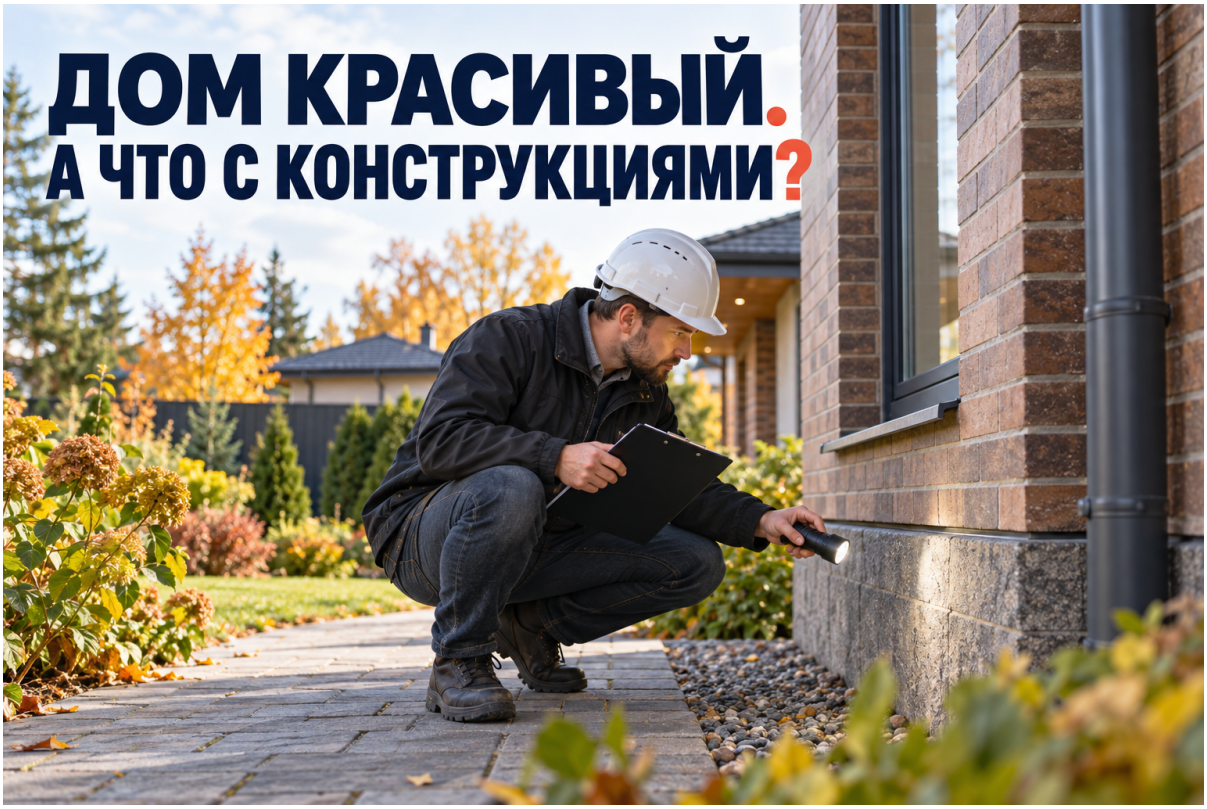
Техническая проверка дома: бриф специалисту и лист решения

Согласуйте задачу инженеру заранее и получите отчёт, из которого понятно, какие действия нужны до решения о покупке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Бриф исполнителю, вопросы о квалификации и доступе, учебный разбор отчёта, лист ограничений и карта действий.

Для организации профессионального обследования. Риелтор не определяет техническую категорию состояния и не выполняет опасные инструментальные проверки самостоятельно.

Задание связано с решением о покупке

Покупатель заказывает проверку дома и хочет понимать, за какой результат платит и как использовать заключение в решении.

Поле задания	Учебный вариант	Зачем
Цель	Постоянное проживание	Привязать вопросы к сценарию
Исходные данные	План и история ремонтов	Отметить отсутствующее
Ограничение	Подпол закрыт	Не считать обследованным
Результат	Отчёт с действиями	Получить основание решения

Что подготовить

• Описание планируемого использования дома и главного вопроса.

• Идентификация объекта, доступные планы, проект и история изменений.

• Список признаков с привязкой к месту без собственного диагноза.

• Согласованный объём, методы, доступ, сроки и состав результата.

• Сведения исполнителя, пример отчёта и необходимые подтверждения квалификации.

Цель, исполнитель и исходные данные

1. Сформулируйте решение

Опишите предполагаемое использование и вопрос покупки. Разделите визуальный осмотр, обследование конструкций, отдельные системы и оценку исправлений. Название услуги без состава не позволяет понять границы результата.

Готово: Исполнитель понимает задачу и может предложить соответствующий объём.

Не делайте так: Заказывать «всё посмотреть», ожидая любые возможные выводы.

2. Выберите исполнителя

Проверьте профильную подготовку, опыт с похожими объектами и обезличенный пример отчёта. Уточните фактического исполнителя и подписанта, необходимые документы для вида работ, возможную заинтересованность в ремонте.

Готово: Квалификация и ожидаемый результат связаны с вашей задачей.

Не делайте так: Судить только по сайту компании и минимальной цене.

3. Подготовьте данные

Передайте документы с источниками, историю строительства и изменений. Признаки отмечайте как наблюдения, а не диагнозы. Перечислите недоступные зоны и отсутствующие сведения; обсудите влияние на возможные выводы.

Готово: Неизвестное отражено до выезда, а не скрыто в итоговом заключении.

Не делайте так: Считать отсутствующий проект изученным по устному пересказу.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Состав, отчёт и дальнейшие действия

4. Согласуйте работу

Зафиксируйте состав, методы, доступ, повреждающие отделку действия и разрешения. Определите письменный результат, приложения и сроки. Отдельно уточните, входят ли проект исправлений и смета; не требуйте их изначально незаказанной частью.

Готово: Понятно, что будет сделано и передано заказчику.

Не делайте так: Путать фотофиксацию с полной технической оценкой.

5. Проверьте отчёт

Сверьте объект, дату, объём и выполненное. Для существенного пункта найдите факт, его значение по выводу специалиста и дальнейшее действие. Уточните ограничения и необходимость дополнительных данных; не назначайте собственные категории опасности.

Готово: Покупатель понимает основания и границы каждого важного вывода.

Не делайте так: Считать количество замечаний мерой общего состояния дома.

6. Составьте план решения

Разделите подтверждённое, оценённые исправления и существенные неизвестные. Получите письменные уточнения противоречий, определите исполнителей и сроки. Юридическое досье и расчёты проверяются отдельно от технического отчёта.

Готово: Есть конкретная последовательность действий до окончательного решения.

Не делайте так: Закрывать неустановленную причину приблизительной скидкой.

Ответственный и срок следующего действия:

Двенадцать замечаний — разные задачи

Учебная ситуация: в отчёте 12 замечаний. Три разные задачи показывают принцип чтения; это не классификация реальных конструктивных дефектов.

Пункт	Вывод специалиста в примере	Решение агента	Подтверждение
Узел А	Нужны дополнительные данные	Организовать проверку	Уточнённый вывод
Система Б	Нужен план исправлений	Получить состав и оценку	Документы по работам
Отделка В	Не определяет главный вопрос	Обсудить приоритет	Выбор покупателя
Остальные пункты	Смотреть содержание каждого	Не считать одинаковыми	Адресные действия

Сначала закрывают вопрос, который меняет возможность выбранного использования, затем считают обоснованные расходы. Цена исправления не появляется из количества фотографий.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Дом нормальный, двенадцать мелочей	По узлу А вывод ограничен, нужна дополнительная проверка
На все дефекты хватит скидки	Для подтверждённых работ получена оценка; неизвестные причины отдельно

Выберите следующее действие

В отчёте	Что спросить	Следующее действие
Недоступная зона	Как ограничен вывод?	Согласовать дополнительный доступ
Нужен расчёт	На какой вопрос он ответит?	Определить состав работы
Рекомендовано исправление	Есть ли решение и объём?	Получить проект / оценку при необходимости
Устное и письменное расходятся	Какова актуальная позиция?	Получить письменное уточнение
Только фотографии	Какие выводы подтверждены?	Сверить с договорным результатом

Вопросы для рабочего разговора

1. Какой вопрос покупки должен закрыть заказ?
2. Кто фактически выполнит и подпишет работу?
3. Что не входит в согласованный объём?
4. Какие ограничения меняют существенный вывод?
5. Как подтвердим выполнение необходимого исправления?

18 проверок результата

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

Заказ

- [ ] **Цель.** Сценарий использования понятен. Если нет: сформулируйте решение.
- [ ] **Объём.** Услуги разделены. Если нет: уточните состав.
- [ ] **Исполнитель.** Подготовка соответствует задаче. Если нет: получите подтверждения.
- [ ] **Опыт.** Есть похожие объекты. Если нет: обсудите пример.
- [ ] **Отчёт.** Образец содержателен. Если нет: проверьте структуру.
- [ ] **Заинтересованность.** Роли понятны. Если нет: уточните ремонтные предложения.

Выезд

- [ ] **Объект.** Идентифицирован. Если нет: сверьте адрес и части.
- [ ] **Исходные данные.** Источники указаны. Если нет: отметьте отсутствующее.
- [ ] **Признаки.** Привязаны к месту. Если нет: не ставьте диагноз.
- [ ] **Доступ.** Согласован безопасно. Если нет: перечислите ограничения.
- [ ] **Методы.** Соответствуют заказу. Если нет: обсудите необходимость.
- [ ] **Результат.** Формат и срок определены. Если нет: зафиксируйте договорённость.

Решение

- [ ] **Выполненное.** Сверено с заданием. Если нет: уточните расхождения.
- [ ] **Основания.** Выводы объяснимы. Если нет: запросите уточнение.
- [ ] **Ограничения.** Показаны клиенту. Если нет: выделите существенное.
- [ ] **Приоритеты.** Даны по смыслу, не количеству. Если нет: обсудите с инженером.
- [ ] **Действия.** Есть исполнитель и срок. Если нет: составьте план.
- [ ] **Проверки разделены.** Техника не заменяет право. Если нет: соберите юридическое досье.

Бриф для согласования обследования

Задание задаёт нужный результат, а профессиональные методы определяет компетентный исполнитель в согласованном объёме.

Объект / код: _____ Дата: _____

Поле задания	Мой объект / вопрос	Источник / ограничение	Результат
Цель покупки			
Конструкции / системы			
Документы			
Замеченные признаки			
Доступ и методы			
Отчёт / срок			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Из отчёта в действия до покупки

Сначала существенные открытые вопросы, затем подтверждённые исправления и их стоимость. Количество замечаний не заменяет их смысл.

Пункт отчёта	Факт → значение → действие	Кто / срок / подтверждение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Объём услуги не определён. согласуйте задание до оплаты.

Вывод о всём доме при недоступных частях. уточните границы.

Риелтор сам назначает состояние конструкции. верните вопрос специалисту.

Устное противоречит отчёту. получите письменное уточнение.

Скидку предлагают вместо выяснения причины. сначала закройте неизвестное.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Планируем использовать дом для [сценарий]. Нужно установить [вопрос]. Имеются [документы], недоступны [зоны]. Просим предложить состав и методы, указать ограничения и передать письменный отчёт с основаниями выводов и дальнейшими действиями. Смету / проект исправлений обсуждаем отдельно».

Первое действие после чтения

Сформулируйте главный вопрос покупки одним предложением и сверьте, отвечает ли на него предложенный состав обследования.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент не видит разницы между сопровождением и показом?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать объяснение состава работы, представление проверяемого результата и организацию следующих действий.

Проверить ценность своего сопровождения →

Подготовлено 24.09.2026 с опорой на ГОСТ 31937-2024. Организация проверки и пример авторские. Техническое заключение по конкретному дому готовит профильный исполнитель.

ГОСТ 31937-2024: состав обследования и техническое задание