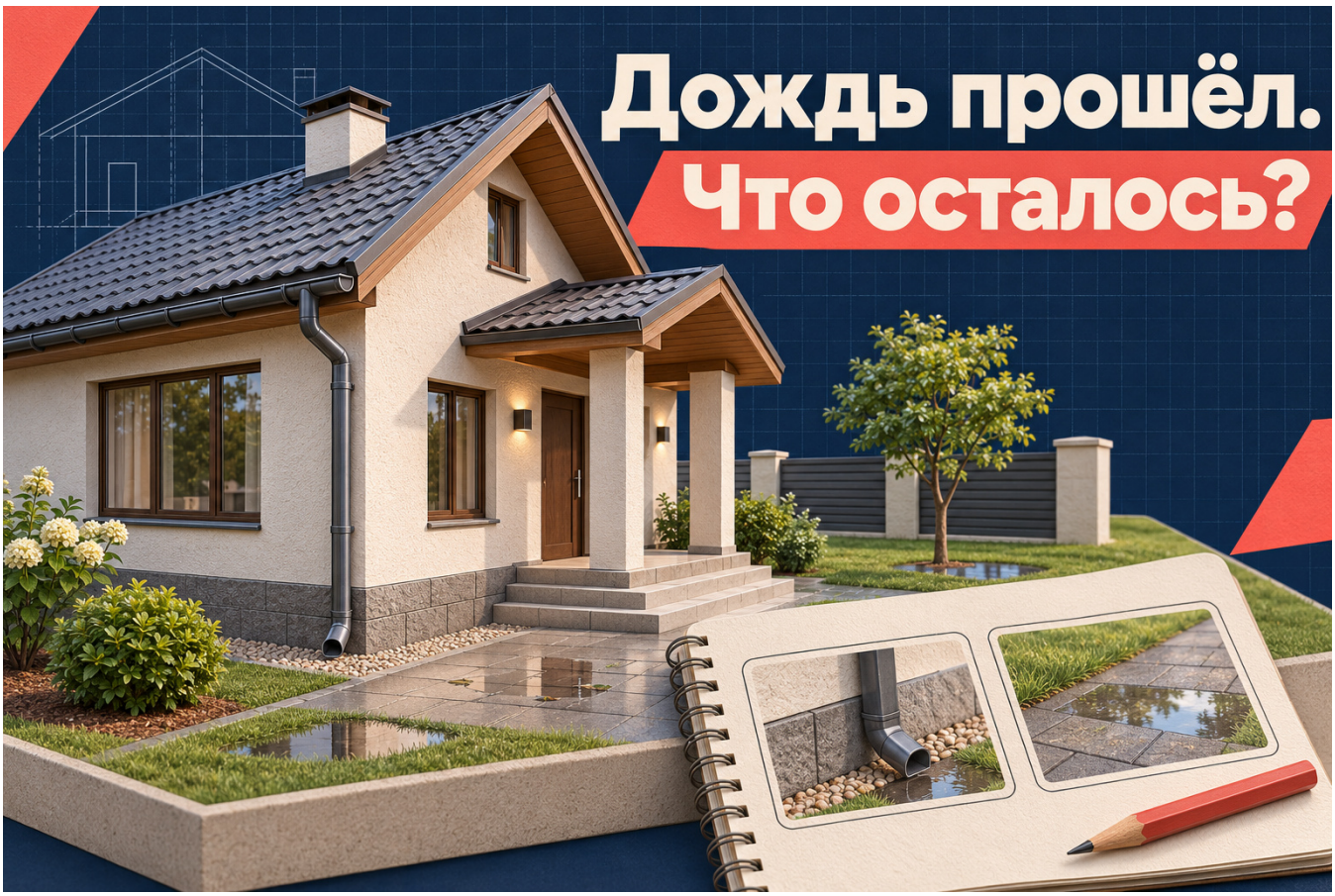
Дом после дождя: карта наблюдений и следующий шаг

Маршрут наблюдений, журнал двух визитов и бриф специалисту по следам воды без поспешного диагноза.



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 осмотра после осадков

Привяжите наблюдения к событию. Источник сведений о погоде важен: сообщение собственника и личное наблюдение отличаются. Неизвестная интенсивность остаётся неизвестной.

Поле	Вымышленный пример
Объект	Дом А
Окончание дождя	12:10, со слов собственника
Визиты	12:40 и 14:10
Интенсивность	Не установлена
Цель	Записать проявления и вопросы специалисту

Что уточнить	Источник / ответ
Действия перед показом	
Доступные зоны	
Документы и прежние случаи	

Граница
Один дождь не моделирует все осадки и сезоны. Журнал не является обследованием конструкций.

2. Схема точек вокруг дома

Нарисуйте простой план с входом, сторонами здания и доступными ориентирами. Пометьте точку буквой, затем используйте её в фотографии, журнале и запросе.

Точка	Учебное место	Что записать
А	Рядом с наружным углом	Стоящая вода, время и общий вид
Б	Участок дорожки	Состояние в двух визитах
В	Недоступная зона	Причина отсутствия осмотра

Моя точка / ориентир	Наблюдение	Фото

Безопасный предел
Осмотр с доступных безопасных мест. Не выходить на мокрую крышу, не входить в затопленный подвал, не трогать электрическое оборудование.

3. Видимый маршрут воды

Записывайте только доступные элементы и направление, которое действительно наблюдали. Подземное продолжение трубы без подтверждения не считается известным.

Элемент	Что видно / источник	Что неизвестно
Край кровли с земли		
Желоб		
Водосточная труба		
Место выпуска		
Поверхность у дома		

Заполненный фрагмент
Выпуск трубы уходит в грунт. Куда он подключён и работает ли продолжение, по показу не установлено. Запрос: схема и проверка профильным специалистом.

PNNL и Минэнерго США используются для общих принципов движения воды. Глубину, уклон и конструкцию для объекта определяют по его условиям и применимым требованиям.

4. Наблюдение внутри помещения

Опишите проявление, затем сохраните контекст. Не называйте источник до подтверждения. Не изменяйте поверхность ради красивого снимка или самостоятельного испытания.

Поле	Пример
Помещение / точка	Комната А, стена рядом с окном
Наблюдение	Виден след влаги
Материалы	Общий вид и деталь, дата визита
Причина	Не установлена
Вопрос	Какая проверка нужна для установления источника?

Место	Проявление / дата	Передано кому

Разные источники
EPA описывает проникновение воды, утечки и конденсацию. Совпадение с дождём не выбирает единственную причину.

5. Два визита, три разные ситуации

Все значения учебные. Дождь закончился в 12:10 по сообщению собственника. Наблюдения сделаны в 12:40 и 14:10. Между ними 90 минут, от сообщённого окончания 30 и 120 минут.

Точка	12:40	14:10
А	Стоящая вода видна	Стоящая вода видна
Б	Стоящая вода видна	Стоящая вода не видна
В	Нет безопасного доступа	Не осматривалась

Что нельзя вывести
По Б неизвестен точный момент исчезновения воды и влажность основания.90 минут не являются установленным временем высыхания или нормативом.

Изменение между визитами	Источник	Влияние на сравнение

6. Вопросы собственнику

Просите описать опыт пользования и предоставить имеющиеся подтверждения. Отсутствие документа отмечайте открытым вопросом, без вывода о намеренном сокрытии.

Вопрос	Сообщение собственника	Подтверждение
Когда повторялось		
Где появлялось		
Какие работы делали		
Кто выполнял		
Что изменилось после работ		

Уточнение общей фразы
Вместо «всё переделали» запишите конкретный участок, дату, исполнителя, перечень работ и наблюдаемый результат.

Документы относятся к этому объекту: _____. Версия / дата: _____. Что ещё запросить: _____.

7. Задание техническому специалисту

Не требуйте подтвердить заранее выбранную причину. Передайте схему, журнал, фото, обстоятельства и документы. Попросите описать нужные методы и пределы вывода.

Запрос	Ожидаемый результат
Источник проявления А	Обоснованная оценка и ограничения
Дальнейшее обследование	Что требуется и в каких условиях
Возможные работы	Состав, зависимости и исключения
Контроль результата	Как подтвердить решение вопроса

Что передано	Чего не хватает	Кто получает

Ремонт не равен косметике
Восстановление отделки и устранение источника могут быть разными задачами. Состав услуги нужно раскрыть.

8. Отчёт покупателю

Заполненный учебный итог
В двух визитах по А вода видна, по Б во второй момент стоящая вода не видна, В недоступна. Причины и работа скрытых систем не установлены. Запрошены сведения о прежних случаях и профильная оценка.

Раздел отчёта	Мой результат
Событие и доступ	
Наблюдения и фото	
Ответы / открытые вопросы	
Следующее действие	

Не используйте общий вердикт «всё нормально», если объём проверки ограничен. Укажите, где оснований для вывода пока нет.

Адресат каждого вопроса: _____. Условие следующего визита: _____. Дата связи: _____.

9. Сопровождение до понятного решения

В карточке клиента связывайте наблюдение, ответ специалиста и действие. Повторный показ имеет смысл, когда известно, какой вопрос он должен закрыть.

Номер вопроса	Ожидаемый результат	Ответственный / контакт

Сообщение покупателю
«Мы сохранили наблюдения и ограничения. Следующий шаг по точке А назначен после ответа специалиста. По точке В отдельно решаем безопасный доступ». Такая формулировка точнее обещания отсутствия проблем.

Диагностика Нейросистемы помогает организовать показ, обмен материалами и последующие контакты. Техническую оценку состояния дома выполняет профильный специалист.

Источники и проверка

PNNL: локальное подтопление и отвод воды

US Department of Energy: водостоки и защита основания

EPA: источники влаги в доме