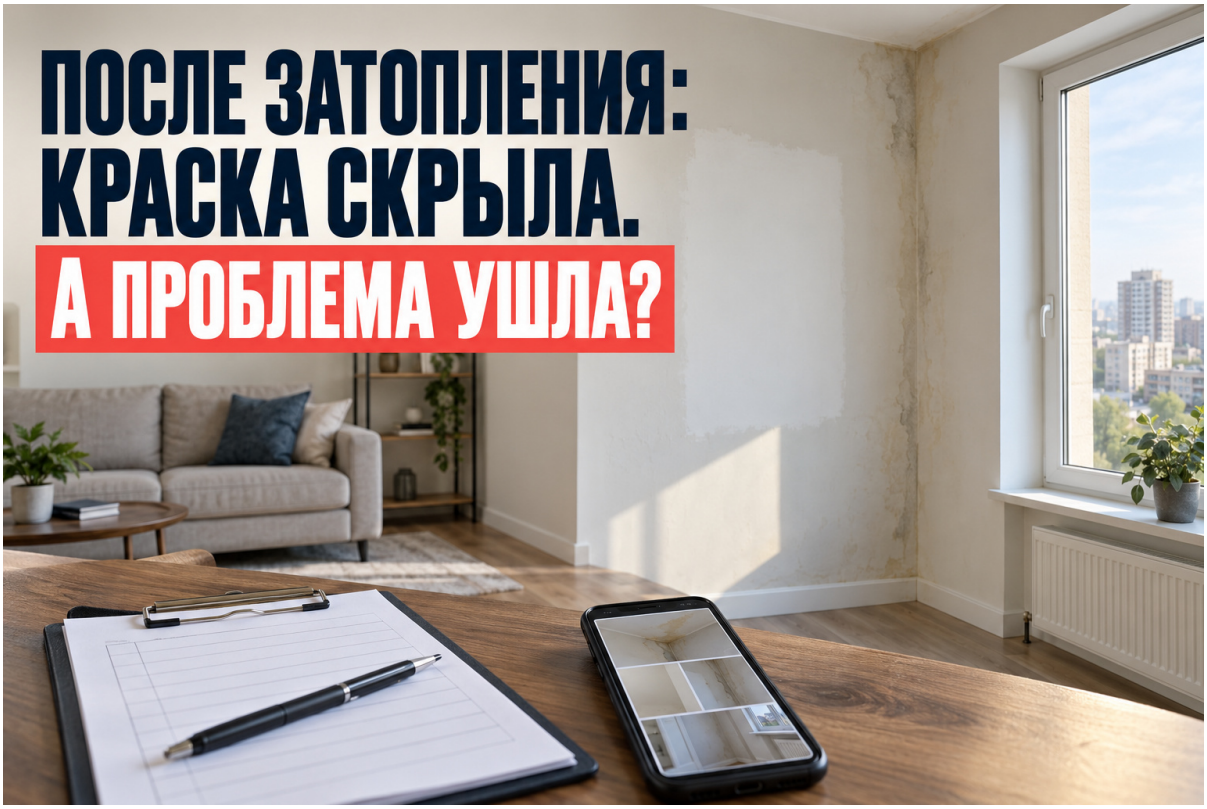
После воды: карта повреждений, документов и повторного осмотра

Собрать историю повреждения, восстановления и оставшихся вопросов перед решением о покупке.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта точек наблюдения, журнал подтверждений, задание специалисту и повторный контроль.

Инструмент риелтора для безопасного наблюдения и организации проверки. Не экспертиза, не оценка ущерба и не определение виновника. При продолжающемся происшествии или угрозе безопасности показ прекращают и обращаются к службам.

С чего начать

Квартиру уже восстановили после протечки, но сведения о причине и состоянии скрытых участков не собраны.

Слой данных	Что записать	Чего это не доказывает
История	Дата и источник информации	Точную причину без подтверждения
Наблюдение	Что видно и где	Состояние скрытой конструкции
Восстановление	Состав работ и документы	Исправность всего объекта
Вывод	Предмет и ограничения проверки	Отсутствие любых будущих рисков

Подготовьте исходные данные

• Согласованный безопасный доступ к объекту.

• План или схема комнат с кодами точек.

• Хронология события и работ со слов участников и по документам.

• Акты, обращения, старые фото и документы исполнителей.

• Вопросы покупателя и критерии следующего решения.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите границы осмотра

Уточните, завершено ли происшествие и обеспечен ли безопасный доступ.

Готово: Нет оснований продолжать опасный показ.

Не делайте так: Не включать пострадавшие приборы для проверки.

2. Соберите хронологию

Разделите остановку воды, выяснение причины, просушку и отделку.

Готово: У каждого события есть дата и источник.

Не делайте так: Слово «устранили» не описывает все четыре события.

3. Обозначьте точки

Нанесите коды на схему, снимите общий и крупный вид.

Готово: Фото можно связать с помещением.

Не делайте так: Не вскрывать конструкции самостоятельно.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сопоставьте подтверждения

Разделите видимое, объяснение собственника и документ.

Готово: Пропуски названы прямо.

Не делайте так: Сухая краска не доказывает сухость всех слоёв.

5. Сформулируйте задание

Передайте специалисту конкретные точки и вопросы с доступными данными.

Готово: Понятны предмет и ограничения обследования.

Не делайте так: Число влажности без методики не является выводом.

6. Зафиксируйте следующий шаг

Покажите покупателю статусы и условие повторной проверки.

Готово: Решение связано с критерием клиента.

Не делайте так: Не обещать универсальный срок просушки или сумму ремонта.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленная квартира после протечки. Сведения намеренно неполные: задача показать записи, а не подтвердить исправность объекта.

Участок / вопрос	Имеется	Следующий шаг
Источник воды	Пояснение собственника	Запросить подтверждение устранения
Потолок К 1-П	Свежая окраска и старое фото	Уточнить состав восстановления
Пол К 1-ПЛ	Заказ на замену покрытия	Сведения о подготовке основания
Коридор К 2-ПЛ	Деформация плинтуса на фото	Передать вопрос специалисту
Общий вывод	Ещё не получен	Обследование в согласованном объёме

Отделочные работы и подтверждённое устранение причины — разные факты. Карта не заставляет отказаться от покупки: она задаёт проверяемые действия.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Все последствия устранены	Уточним, какие работы подтверждены и какие участки обследованы.
Влажность высокая	Запишем прибор, материал, точки и интерпретацию специалиста.
Пятен нет — квартира сухая	На доступной поверхности пятен не видно; скрытые слои этим не проверены.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Результат
Вода или опасность сохраняется	Прекратить показ, обратиться к службам	Безопасная организация дальнейших действий
Есть только слова	Запросить документы и хронологию	Источник каждого сведения
Участок закрыт отделкой	Обсудить объём профильной проверки	Границы достоверного вывода
Данные измерений несопоставимы	Уточнить методику у исполнителя	Корректная интерпретация
Появилось новое повреждение	Обновить карту и вопрос	Не старый вывод о новом состоянии

Уточните перед решением

1. Как подтверждены причина и прекращение поступления воды?
2. Какие слои и системы действительно проверялись?
3. Какие ограничения останутся после предложенного обследования?
4. Какой ответ нужен покупателю для следующего решения?

18 проверок результата

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

Безопасность и история

- [ ] **Уточнить доступ.** Разрешение и безопасные условия. Не осмотр во время аварии.
- [ ] **Не включать пострадавшее.** Проверка профильным специалистом. Не эксперимент с розеткой.
- [ ] **Разделить события.** Остановка, причина, сушка, отделка. Не одно слово «устранили».
- [ ] **Записать даты.** Хронология. Не смешение разных протечек.
- [ ] **Указать источник.** Документ или со слов. Не предположение как факт.
- [ ] **Собрать документы.** Акты, заказы, обращения. Не количество бумаг как гарантия.

Карта наблюдений

- [ ] **Назвать точки.** Коды на плане. Не фото без места.
- [ ] **Снять общий вид.** Привязка к комнате. Не только крупный фрагмент.
- [ ] **Описать признак.** Видимое состояние. Не диагноз причины.
- [ ] **Отделить объяснение.** Комментарий собственника. Не подтверждённый вывод.
- [ ] **Отметить недоступное.** Зоны вне осмотра. Не скрытая конструкция как проверенная.
- [ ] **Защитить приватность.** Только нужные кадры. Не личные документы жильцов.

Проверка и решение

- [ ] **Уточнить измерения.** Прибор, материал, методика. Не универсальный процент.
- [ ] **Согласовать обследование.** Предмет, доступ, ограничения. Не общий ярлык «экспертиза».
- [ ] **Проверить объём работ.** Участки и документы. Не краска как устранение причины.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Вопрос и адресат. Не молчание о пробеле.
- [ ] **Назначить повторный контроль.** Условие и ответственный. Не одинаковый срок для всех.
- [ ] **Зафиксировать критерий.** Что нужно для решения покупателя. Не обещание отсутствия риска.

Заполните свой рабочий лист

Не называйте пятно плесенью или причиной протечки без соответствующего исследования. Укажите, что доступно наблюдению.

Код задачи: _____ Дата: _____

Точка / видимый признак / дата	Объяснение / документ / источник	Неизвестное / вопрос / адресат

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Срок и метод повторной проверки определяются задачей и специалистом. Этот лист не устанавливает норматив высыхания.

Работа / участок / документ	Что проверено / ограничения	Повторный контроль / условие / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Осмотр небезопасен. Прекратить показ.

Вместо причины показана новая краска. Вернуться к подтверждениям.

Процент влажности без методики. Уточнить протокол.

Вывод перенесён на непроверенную комнату. Ограничить формулировку.

Ремонт оценили по одному фото. Запросить обоснование объёма и стоимости.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Соберём историю протечки, документы о работах и текущее состояние отмеченных участков. Покажем подтверждённое и вопросы, требующие обследования. Затем согласуем следующий шаг, важный для вашего решения.

Первое действие после чтения

Обозначьте на плане три точки и найдите подтверждение по каждой. Где его нет, сформулируйте конкретный вопрос собственнику или специалисту.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Как показать ценность сопровождения после показа?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные проверки с понятным предложением и последовательной работой с обращениями.

Проверить путь клиента →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

МЧС: меры безопасности после затопления

МЧС: восстановление после воды и границы самостоятельных работ

Задание на профильную проверку

Пять элементов, которые делают обращение содержательным.

Элемент	Что приложить
Цель	Состояние после восстановления перед покупкой
История	Даты события, остановки воды и работ
Локация	План и коды точек
Данные	Фото, акты, сведения исполнителей
Ожидаемый ответ	Предмет проверки, вывод и ограничения

Специалист определяет достаточность данных и методы. Вопрос доступа к закрытым участкам и вмешательств согласуют с собственником заранее.

Рекомендации МЧС по последствиям затопления подчёркивают электрическую безопасность. Они не заменяют обследование конкретной квартиры.

Повторный осмотр: сравнивайте одинаковое

Запись для каждой контрольной точки.

Поле	Зачем сохранять
Код и ракурс	Сравнить тот же участок
Дата и условия	Не смешать разные состояния
Что выполнено	Связать изменения с работами
Метод исследования	Не сравнить несопоставимые числа
Вывод и границы	Не распространить результат на всё жильё

Новое поступление воды или последующие работы могут потребовать обновления вывода. Само отсутствие видимых пятен не является подтверждением состояния скрытых слоёв.

Договорные последствия и расходы обсуждают с участниками и юристом. Сумму ущерба и виновника этот рабочий лист не определяет.