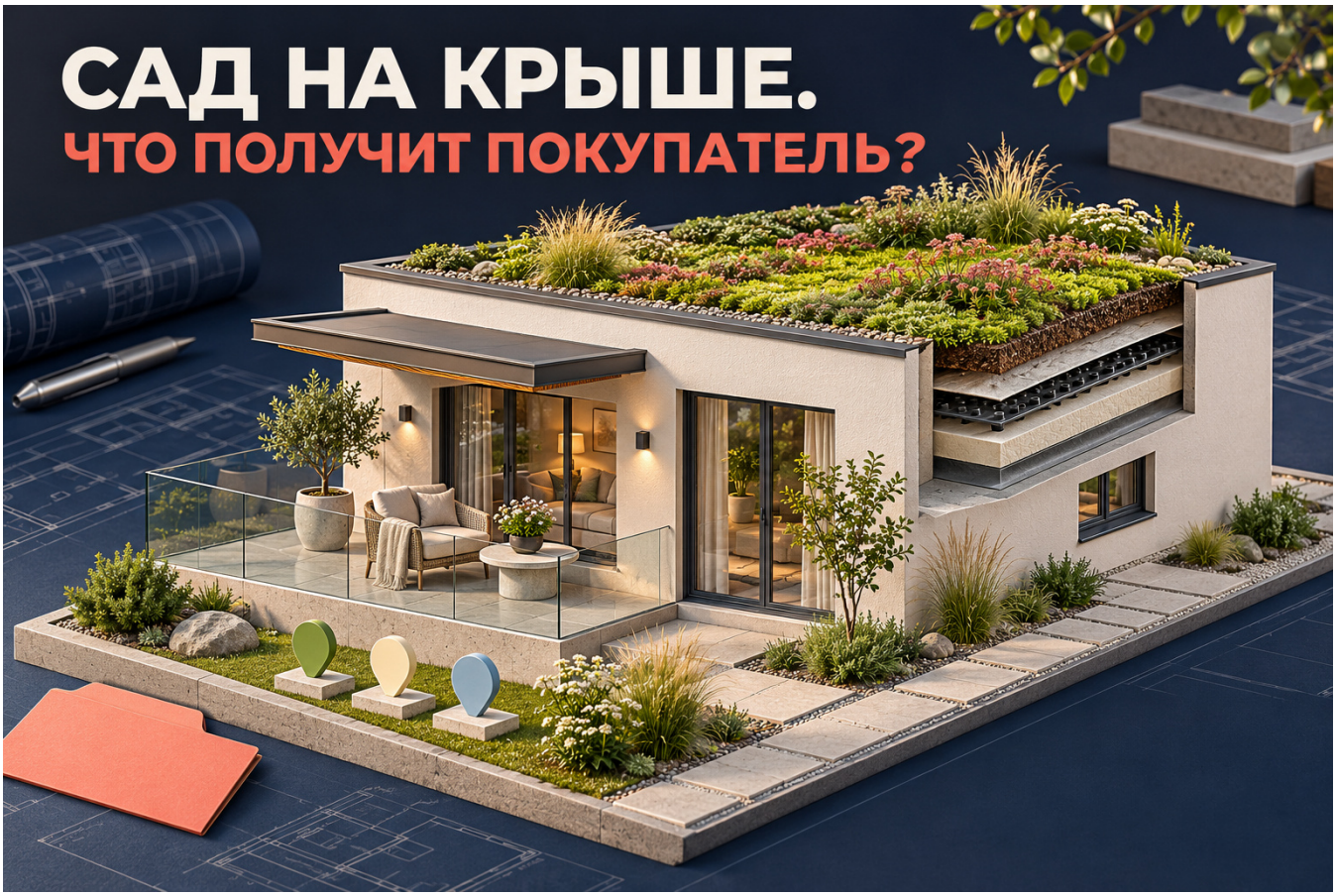
Зелёная кровля: паспорт для показа дома

Паспорт озеленения, карта назначения зон и подтверждения обслуживания.



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. Опишите решение на доме

Поле	Подтверждение
Объект	Код и относящиеся к нему документы
Система	Название по проекту
Подрядчик	Кто выполнял работы
Назначение	Озеленение, проходы, иные зоны
Доступ	Подтверждённый безопасный маршрут

Сведения	Источник	Что неизвестно

Не только растения
Фото сверху не подтверждает состав скрытых слоёв и состояние гидроизоляции.

2. Разделите источники сведений

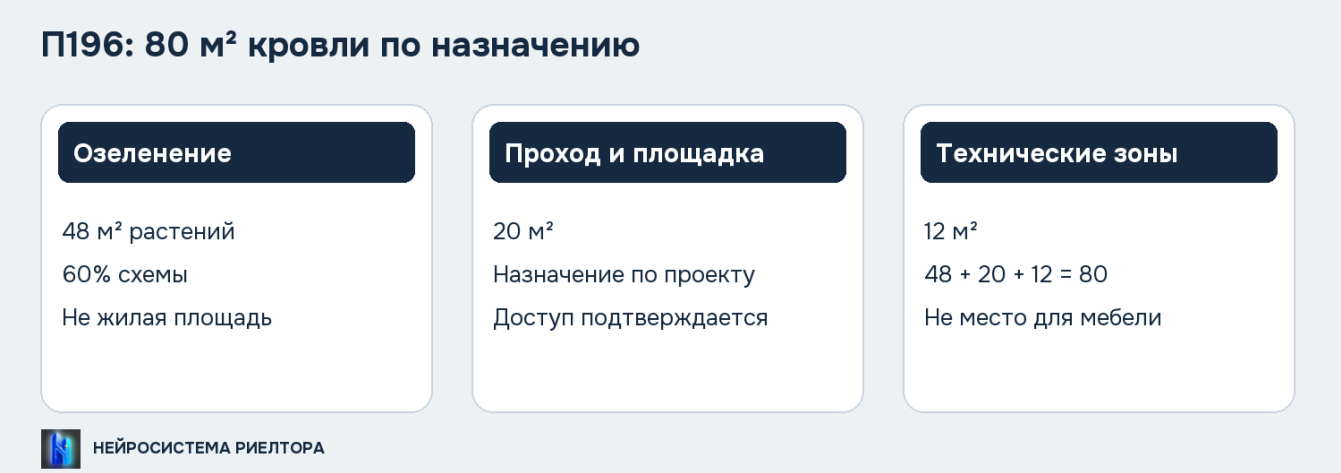
Источник	Что можно записать
Проект	Предусмотренное решение
Исполнительные сведения	Что отражено о выполнении
Отчёт обслуживания	Работы за указанный период
Рассказ собственника	Сведения с пометкой источника
Осмотр риелтора	Только доступные наблюдения

Утверждение	Документ / наблюдение	Статус

Без подмены
Брошюра системы не доказывает, что конкретный дом выполнен по ней.

3. Нанесите зоны П196

Зона	Площадь, м²
Озеленение	48
Предусмотренный проход и площадка	20
Технические зоны	12
Итого рассматриваемая часть	80



П196: условный пример для заполнения своего паспорта.

48 + 20 + 12 = 80
60% озеленения относится к этой условной схеме, не к жилой площади и не к рыночной оценке.

4. Проверьте сценарий доступа

Вопрос	Действие
Где разрешено пребывание?	Сверить назначение зоны
Как туда попасть?	Подтвердить безопасный доступ
Кто обслуживает растения?	Уточнить исполнителя
Нужно выйти ради фото?	Выбрать безопасную разрешённую точку
Есть неопределённость?	Не вести покупателей наверх

Зона	Предусмотренное использование	Источник

Газон не приглашение
Озеленённая поверхность сама по себе не означает место отдыха или разрешение на размещение мебели.

5. Передайте вопрос о нагрузке

Пожелание покупателя	Что уточнить специалисту
Кадка	Масса, место, схема размещения
Тяжёлый стол	Нагрузка и назначение площадки
Купель	Отдельная проектная оценка
Новая дорожка	Конструкция и влияние на систему
Группа на показе	Допустимый порядок доступа

Предмет / действие	Зона	Кто даст ответ

Не испытание
Не ставить груз и не собирать людей для проверки прочности. Риелтор не рассчитывает запас по внешнему виду.

6. Уточните обслуживание воды

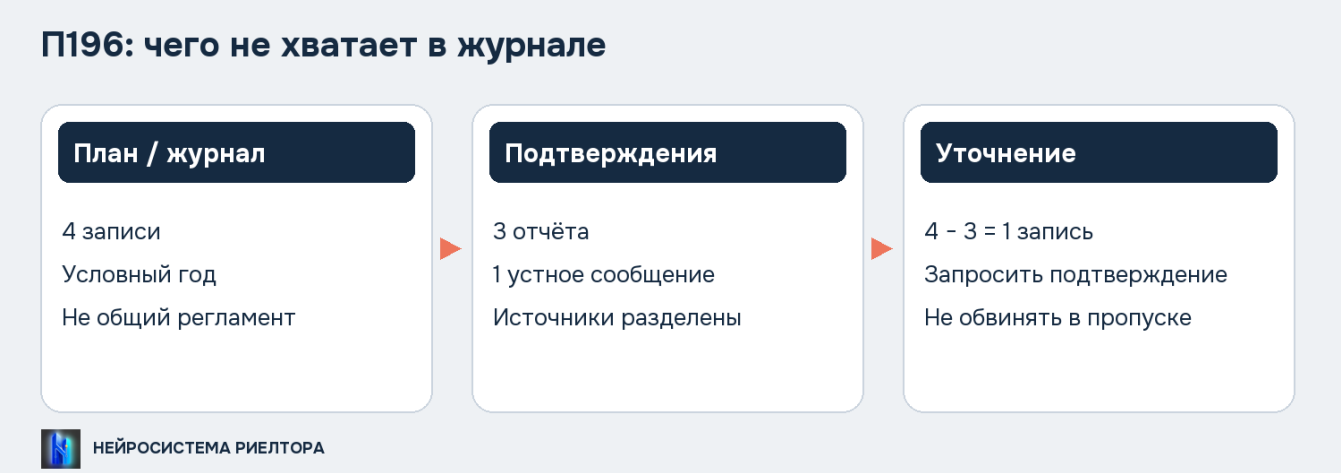
Пункт	Что получить
Водоотвод	Схема и обслуживаемые точки
Доступ	Как их осматривает специалист
Последняя проверка	Дата и подтверждение
Замечания	Что было выявлено и сделано
Неполные данные	Ответственный за уточнение

Точка / система	Документ	Открытый вопрос

Без гарантии по сухому показу
Отсутствие видимого пятна не является заключением о герметичности всей кровли.

7. Сверьте журнал П196

Запись	Подтверждение
Выезд 1	Отчёт есть
Выезд 2	Отчёт есть
Выезд 3	Отчёт есть
Выезд 4	Только устное сообщение



П196: условный пример для заполнения своего паспорта.

4 − 3 = 1
Не хватает подтверждения одной записи. Это не доказательство пропуска работ.

Запись	Что запросить	Кто уточнит

8. Подготовьте фотографии

Кадр	Что подписать
Актуальный общий вид	Дата и доступная точка
Сезонное фото	Когда снято, источник
Проектная визуализация	Отдельно от реального фото
Видимое замечание	Расположение без диагноза
Скрытый слой	Не утверждать осмотр по общему кадру

Файл	Дата / источник	Ограничение

Состояние без ретуши
Не закрашивать участки, требующие уточнения. Причину видимого изменения устанавливает специалист.

9. Обсудите уход после покупки

Вопрос	Подготовить
Кто обслуживает?	Согласованный контакт
Какие работы?	Регламент данной системы
Полив предусмотрен?	Документы и управление
Сколько стоит?	Период и состав затрат
Что неизвестно?	Запрос владельцу / подрядчику

Работа	Подтверждённый порядок	Источник

Без чужого графика
Зарубежные примеры периодичности и экономии не становятся регламентом или результатом вашего дома.

10. Соберите паспорт покупателю

Часть	Готовый результат
Назначение	Зоны не смешаны
Документы	Относятся к объекту
Обслуживание	Подтверждения отделены от рассказа
Площади	Не прибавлены произвольно к дому
Следующий шаг	Уточнение конкретного вопроса

Вопрос	Кто отвечает	Следующий шаг

П196 учебный пример. Осмотр реальной кровли и инженерная оценка не проводились; проверены расчёты и первичные источники, 22.11.2026.

Нейросистема риелтора
На диагностике разберите, как показывать необычные особенности дома через подтверждённые сведения и сценарий покупателя.

Источники и проверка

ZinCo: устройство и обслуживание зелёных кровель

ZinCo: интенсивное озеленение

ZinCo: проходы на кровле