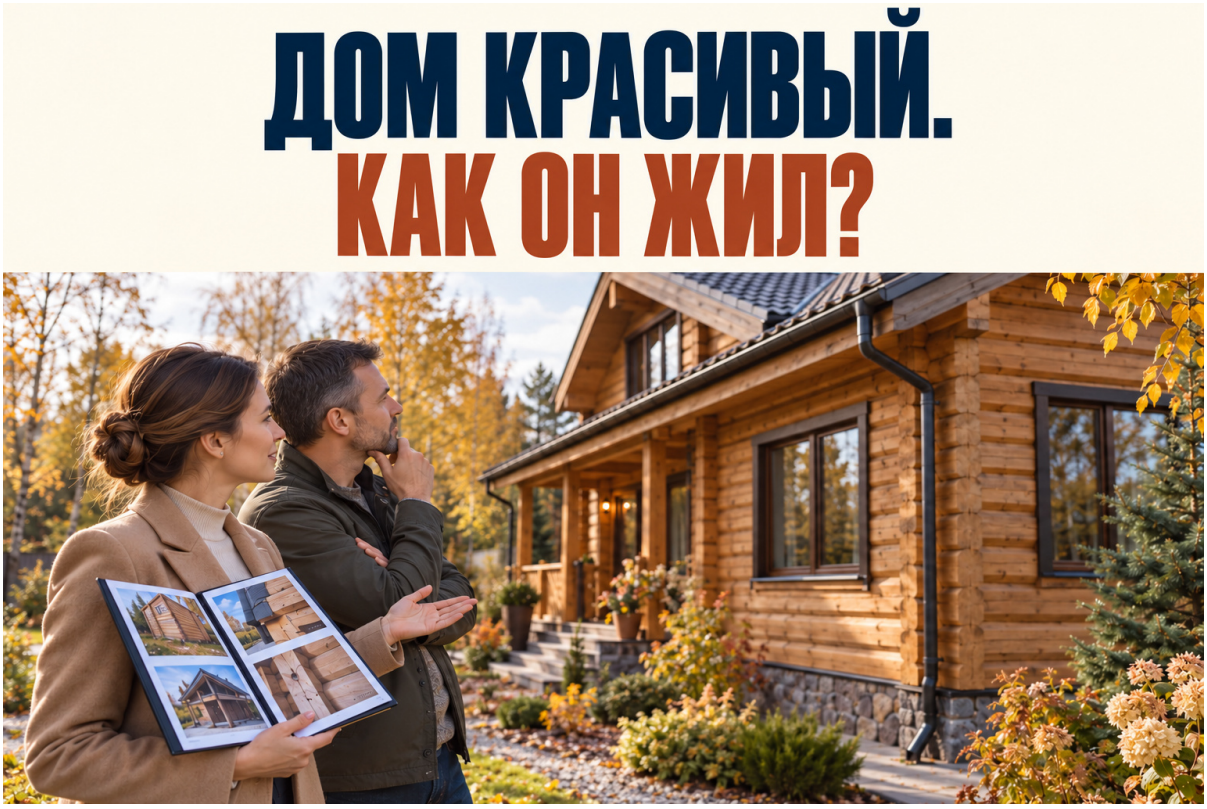
Деревянный дом без догадок: история обслуживания и карта осмотра

Отделите внешний вид от подтверждённого ухода и составьте адресное задание специалисту.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Пять узлов дома, заполненная история обслуживания, карта доступа и 18 проверок для покупателя.

Организация осмотра и сведений, а не диагностика конструкций. Причины, состояние и нужные работы определяет профильный специалист. Не выполняйте самостоятельные вскрытия, регулировки опор или осмотр опасных и недоступных зон.

С чего начать

Покупатель выбирает существующий деревянный дом и хочет понять документы, уход, наблюдаемые признаки и объём дальнейшей проверки.

Узел	Что известно	Что проверить
Фасад	Покрашен в 2025 году	Состав и причина работ
Окно	Регулировка в 2024 году	Документ и текущая работа
Чердак	Доступ не предоставлен	Возможность обследования

Подготовьте исходные данные

- Документы на дом и землю, доступные планы
- Сведения о материале и конструктивной схеме
- История отопления, проживания и консервации
- Акты, фотографии и состав прошлых работ
- Инструкции производителя при наличии
- Перечень доступных и закрытых для осмотра зон

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните конструкцию и режим жизни

Запишите известный материал, дату строительства и как дом использовался в разные годы.

Готово: Факты имеют источник либо отмечены словами владельца.

Не делайте так: Все деревянные дома оценены по одному шаблону.

2. Соберите историю по узлам

Разнесите работы на фундамент, стены, кровлю, проёмы и инженерные системы.

Готово: Понятны дата, причина, состав и результат.

Не делайте так: Чек на краску заменяет историю ремонта.

3. Зафиксируйте наблюдения

Опишите место и видимый признак без вывода о причине.

Готово: Фото связано с точкой и условиями.

Не делайте так: Потемнение сразу названо разрушением.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Определите границы доступа

Отметьте, что осмотрено, закрыто отделкой или недоступно; согласуйте профессиональную проверку.

Готово: Видно, какие части не проверены.

Не делайте так: Обзор фасада выдан за обследование дома.

5. Поставьте предметное задание

Передайте специалисту историю, наблюдения и вопросы о состоянии, причинах и работах.

Готово: Ожидаемый документ и объём понятны.

Не делайте так: Просят подтвердить готовый рекламный вывод.

6. Соберите решение и будущий уход

Отделите установленные работы, обслуживание и неизвестные расходы.

Готово: Покупатель понимает эксплуатацию после покупки.

Не делайте так: Красивый дом обещан без будущих затрат.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный дом: фасад обновлён в 2025 году, окно регулировали в 2024, по водостоку есть акт 2023 года. Чердак закрыт, история нижней части стены неполная.

Узел	Источник	Статус
Фасад	Слова и чек на материал	Причина работ неясна
Окно	Акт регулировки	Проверить текущую работу
Водосток	Акт очистки 2023	Нужен актуальный осмотр
Чердак	Нет доступа	Не обследован
Низ стены	Локальное потемнение	Причина не установлена

Документ о прошлой работе полезен, но не подтверждает текущее состояние всего узла. Непроверенные зоны остаются отдельным пунктом решения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Дом новый, проблем нет	Уточним конструкцию, историю и состояние
Покрасили — восстановили	Узнаем причину, подготовку и состав работ
Тёмное дерево нужно менять	Опишем признак и зададим вопрос специалисту

Промпт: история деревянного дома

Правила. Разложи обезличенные сведения по узлам: дата, источник, работа, причина со слов владельца, результат, текущий вопрос. Отдели документы, наблюдения и предположения. Не определяй прочность, гниль или необходимость ремонта по фото.

Образец 1. Вход: Фасад покрашен 2025, есть чек на краску, фото до работ нет.

Выход:
Покупка материала подтверждена чеком. Состав, причина и результат работ требуют уточнения; состояние скрытых частей неизвестно.

Образец 2. Вход: Чердак не осмотрен, владелец говорит, что протечек нет.

Выход:
Чердак: доступ отсутствует. Отсутствие протечек — заявление владельца, обследованием не подтверждено.

Новый объект: Дом:[код/конструкция]. История:[записи]. Наблюдения:[места]. Доступ:[зоны]. Верни карту и вопросы для обследования.

18 проверок результата

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

История

- [ ] **Конструкция описана.** Есть источник сведений. Деревянный не один тип.
- [ ] **Даты разделены.** Строительство и изменения. Год рекламы не вся история.
- [ ] **Режим использования известен.** Проживание и отопление. Не угадывайте по мебели.
- [ ] **Работы разнесены.** Дата и узел. Один общий ремонт не запись.
- [ ] **Причины указаны.** Документ или слова. Не заменяйте вывод версией.
- [ ] **Фото до работ запрошены.** Есть контекст изменений. Новая отделка не весь ответ.

Наблюдения

- [ ] **Точки привязаны.** Место на плане. Случайный снимок не карта.
- [ ] **Признаки описаны.** Без диагноза. Не называйте цвет причиной.
- [ ] **Вода и отвод отмечены.** Кровля и водосток в задании. Проверяйте связи узлов.
- [ ] **Проёмы учтены.** Фактическая работа записана. Не регулируйте сами.
- [ ] **Доступ описан.** Осмотренное и закрытое. Нет доступа не норма.
- [ ] **Безопасность соблюдена.** Работает специалист. Не лезьте в опасные зоны.

Проверка и решение

- [ ] **Задание предметно.** История и вопросы приложены. Не просите только общий балл.
- [ ] **Метод согласован.** Понятны пределы проверки. Выезд не любое обследование.
- [ ] **Результат сохранён.** Документ и дата. Устный вывод не полный отчёт.
- [ ] **Работы разделены.** Ремонт и уход. Не смешивайте объёмы.
- [ ] **Расходы раскрыты.** Есть состав и исключения. Неизвестное не бесплатно.
- [ ] **Уход передаётся.** Инструкции и контакты. Ключи не весь комплект.

Заполните свой рабочий лист

По одному узлу могут быть и подтверждённая история, и неизвестное текущее состояние.

Код задачи: _____ Дата: _____

Узел / место / дата	История / источник / наблюдение	Доступ / вопрос / специалист

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Периодичность ухода уточняйте под конструкцию и условия дома, а не по универсальному календарю.

Работа / основание	Состав / результат / исключение	Исполнитель / срок / расходы

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Предлагают самостоятельно крутить опоры. Оставить регулировку специалисту.

Нет доступа к значимой зоне. Согласовать обследование.

Красотой заменяют документы. Вернуться к истории и фактам.

Диагноз поставлен по цвету. Запросить профессиональную оценку.

Обещают отсутствие ухода. Уточнить эксплуатацию и обслуживание.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По дому____известна история____. На осмотре отмечено____. Зоны____не проверены. Специалисту передаём вопросы____. После результата разделим необходимые работы и плановое обслуживание.

Первое действие после чтения

Выберите один узел и соедините его прошлые работы, нынешнее наблюдение и недостающий ответ.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

На показе загородного дома вы продаёте впечатление или объясняете объект?

Диагностика для риелтора поможет организовать подготовку к показу, сбор истории дома и понятное сопровождение покупателя.

Проверить качество подбора →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

GOOD WOOD: состав обслуживания дома из клееного бруса

История работ: что спросить у владельца

Пример структуры беседы, а не технических выводов.

Узел	Уточнение	Подтверждение
Фасад	Зачем и как обновляли?	Состав, фото, материалы
Кровля	Были ли течи и работы?	Место и результат
Водосток	Что чистили или меняли?	Акт и дата
Проёмы	Почему регулировали?	Запись специалиста
Отопление	Как использовали зимой?	История режима

В описании обслуживания GOOD WOOD рассматривает не только древесину, но и фундамент, кровлю, водосток и специальные узлы. Это пример взаимосвязанного подхода к дому, а не универсальный регламент для любой конструкции.

Чужие интервалы обслуживания, величины зазоров и гарантийные обещания нельзя переносить на ваш объект без проверки его документации.

Что получить после обследования

Попросите отделить установленное от ограничений метода и доступа.

Раздел	Нужная запись	Для решения
Состояние	Узел и установленное	Что действительно известно
Причина	Вывод и основания	Что требует уточнения
Ограничения	Закрытые зоны и метод	Где остаётся неопределённость
Работы	Состав и приоритет	Что оценивать в смете
Эксплуатация	Уход и документы	Что передать покупателю

Риелтор не назначает ремонт по внешнему признаку. Он организует получение сведений, которые позволяют покупателю сопоставить объект со своими планами.

Перед покупкой отдельно проверяются права и документы на недвижимость. Техническая карта не заменяет юридическую проверку.