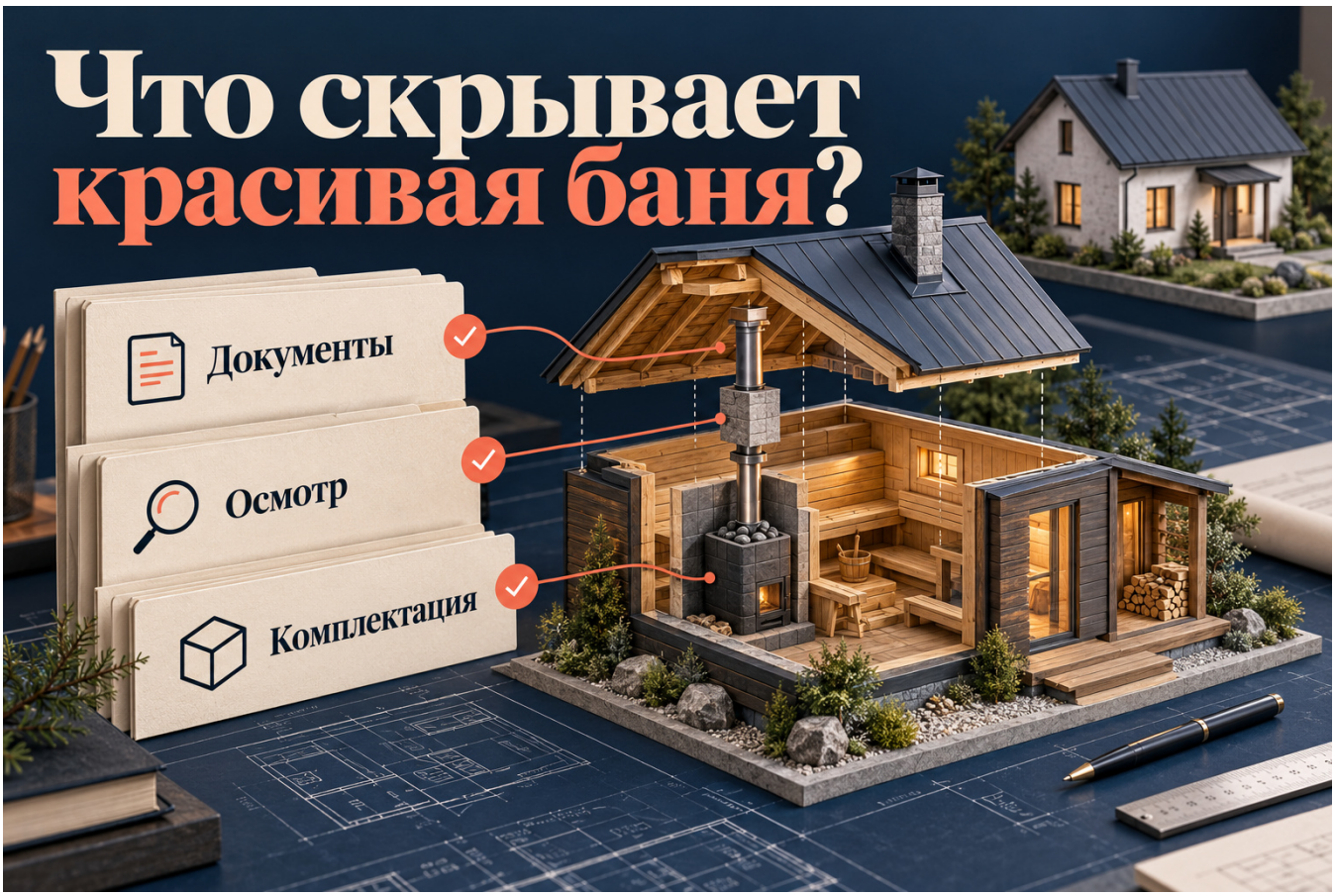
Дом с баней: паспорт проверки и передачи

Паспорт постройки, вопросы об использовании зимой, задания специалистам и лист имущества. Отделите красивый показ от проверяемых условий покупки.



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. Какую баню покупает ваш клиент

Этот паспорт помогает риелтору собрать сведения о постройке, оборудовании и передаче имущества. Он не является техническим или юридическим заключением.

Поле	Учебное заполнение
Режим	Семья хочет пользоваться зимой
Срок начала	После переезда, если подтвердится готовность оборудования
Обслуживание	Нужна понятная инструкция и контакт обслуживающего специалиста
Комплектация	Печь, бак и полки должны остаться
Неприемлемо	Неизвестный объём обязательных работ без возможности уточнения

Проверяемый результат
Каждое желание связывается с документом, наблюдением или заданием специалисту. «Красивая» не означает «подходит для любого режима».

2. Реестр полученных документов

Попросите имеющиеся сведения о земле и строениях, технические материалы, инструкции оборудования и сведения об обслуживании. Не собирайте лишние персональные данные в общей рабочей таблице.

Материал	Что сопоставить
Документы участка	Какой участок и какое использование указаны
Сведения о постройке	Соответствует ли описанию показываемого объекта
План / технические материалы	Какие части отражены, что требует пояснения
Паспорт оборудования	Модель, условия использования и обслуживание
Документы работ	Дата, предмет и исполнитель

Документ / дата	Получен / не предоставлен	Вопрос специалисту

Отсутствие бумаги не доказывает, что она обязательна или не нужна. Применимость требований к этому объекту устанавливается отдельно.

3. Маршрут первичного наблюдения

Зона	Что фиксирует риелтор
Внешний обход	Место постройки, доступные видимые повреждения, пути входа
Помещения	Следы воды, состояние доступных поверхностей, возможность пройти
Оборудование	Название, видимая маркировка, наличие инструкции
Печь / труба	Наблюдаемый признак и его расположение для специалиста
Коммуникации	Объяснение собственника и имеющаяся схема

Наблюдение подписывайте буквально: «потемнение на поверхности возле трубы», а не «пожарная опасность доказана». Фотографируйте только безопасно доступные места с согласия собственника.

Остановка показа
При сомнениях в исправности не запускайте оборудование ради демонстрации. Не разбирайте узлы, не открывайте электрощит и не лезьте на крышу. Сначала организуйте компетентную оценку.

4. Цикл использования и зимний режим

Вопрос собственнику	Что нужно получить
Как подготовить к использованию?	Последовательность по имеющейся инструкции
Откуда вода?	Название узлов и схема, если есть
Куда отводится вода?	Описание системы и доступные материалы
Что делают после использования?	Порядок выключения и обслуживания
Что меняется зимой?	Инструкция или вопрос профильному специалисту
Что после простоя?	Кого приглашают и что проверяют

Запишите рассказ собственника отдельно от подтверждённой инструкции. Не включайте неизвестный шаг от себя. Удобно попросить показать, где находятся документы, вместо запуска сомнительного оборудования.

Не переносите чужой режим
Опыт «мы так делали много лет» не подтверждает соответствие устройства планам нового владельца. Его задачу нужно проверить отдельно.

5. Задания специалистам

Кому	Конкретный вопрос	Результат
Кадастровый инженер / юрист	Как фактическая постройка связана с представленными сведениями?	Вывод, основания и список недостающего
Технический специалист	Какие доступные элементы обследованы, что требует действий?	Письменное описание с ограничениями
Специалист по печи / дымоходу	Возможна ли эксплуатация, какое обслуживание необходимо?	Обоснованный вывод в пределах компетенции
Специалист по системе воды	Соответствует ли устройство планируемому режиму?	Ответ по доступным узлам и дальнейшим проверкам

До заказа согласуйте объём, стоимость, доступ и форму результата. Не обещайте заключение по скрытым конструкциям, если они не обследуются. Сохраните ограничения каждого ответа.

Ответственный за сбор: _____. Срок: _____. Что не включено в заказ: _____.

6. Учебный паспорт и бюджет уточнения

Пример вымышленный. Дом с отдельной баней; собственник сообщает о зимнем использовании. Паспорт печи предоставлен, сведения о последнем обслуживании отсутствуют. Покупатель просит подтвердить возможность использования после переезда.

Позиция	Учебная сумма	Основание
Обследование	9 000 ₽	Условное предложение А
Согласованное обслуживание	12 000 ₽	Условное предложение Б
Замена выбранного элемента	18 000 ₽	Условное предложение В
Итого известных позиций	39 000 ₽	9 000 + 12 000 + 18 000

Это не прайс и не окончательная смета
Цифры нужны только для примера заполнения. Неизвестные работы не равны нулю. Уточните, включены ли материалы, выезд и связанные работы, прежде чем сравнивать реальные предложения.

Открытый вопрос примера: какие дополнительные действия выявит обследование? Исполнитель и срок ответа назначаются отдельно.

7. Чистый лист осмотра и уточнений

Объект: _____. Дата: _____. Участники: _____. Планируемое использование: _____.

Узел / место	Факт или сообщение	Проверка / ответственный
Документы		
Печь и труба		
Вода / слив		
Помещения		
Зимний режим		

Недоступные части: _____. Причина: _____. Фото с привязкой к месту: _____. Согласованный следующий визит: _____.

Правило записи
Не заменяйте пустое поле словами «всё нормально». Отметьте, почему сведения отсутствуют и как получить достаточный ответ.

8. Перечень имущества при передаче

Предмет	Учебное условие
Печь	Остаётся, модель сверить с паспортом
Бак	Остаётся, положение указано на фото
Полки	Остаются
Переносная мебель	Не включена в передачу

Предмет / модель / количество	Остаётся / вывозится	Документ / фото

Окончательные формулировки и способ закрепления согласуйте с сопровождающим сделку специалистом. Для обещанного ремонта отдельно укажите состав, срок и проверку результата.

9. Сводка покупателю и следующий шаг

Сначала сообщите, что соответствует задаче клиента. Затем перечислите подтверждения и открытые вопросы. Завершите конкретным действием: кто получает документ, организует обследование или согласует перечень имущества.

Статус	Как написать
Подтверждено	Паспорт конкретной модели получен и сопоставлен с маркировкой
Сообщено	Собственник рассказал о зимней эксплуатации
Нужно уточнить	Письменного результата обследования ещё нет

Для обезличенной сводки можно попросить нейросеть рассортировать записи по этим статусам, сохранив источники. Не разрешайте ей делать вывод о регистрации, безопасности или стоимости ремонта. Проверьте результат вручную.

Внедрение в работу риелтора
Используйте паспорт на одном объекте. Если поручения теряются между участниками, разберите этот процесс в диагностике Нейросистемы. Комплект не требует обещать сделку или полную исправность постройки.

Источники и проверка

МЧС: проверка печи, дымохода и оборудования бани

Росреестр: на каких участках можно построить баню