Каркас под проверкой: документы скрытых работ и маршрут осмотра

Превратите папку строительных фото в карту подтверждённых участков и конкретное задание для обследования.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Разбор архива из 40 фото, реестр скрытых работ, маршрут осмотра, задание специалисту и 18 проверок.

Авторская организация технической проверки для риелтора. Оценку конструкций и методы обследования определяет специалист; юридическая проверка сделки проводится отдельно.

С чего начать

Покупатель рассматривает готовый каркасный дом, основные слои скрыты отделкой, а сведения о строительстве разрознены.

Что проверить	Подтверждение	Ограничение
История	Этапы, исполнители, переделки	Слова и документы различаются
Каркас	Схема, узлы, относящиеся фото	Отделка не показывает соединения
Защитные слои	Материалы, примыкания, история	Толщина утепления не всё решение
Доступ	Согласованные зоны осмотра	Недоступное остаётся открытым

Подготовьте исходные данные

• История этапов строительства и изменений.

• Проект, схемы и спецификации, если сохранились.

• Документы скрытых работ и материалов, если есть.

• Исходные фотографии с привязкой к зонам.

• План доступных участков и наблюдаемых признаков.

• Задание специалисту с вопросами и ограничениями.

Соберите и сопоставьте факты

1. Соберите историю по зонам

Запишите этапы, исполнителей, протечки и переделки. Слова собственника отделите от документов.

Готово: Есть последовательность и источники.

Не делайте так: Одна история автоматически распространена на позднюю пристройку.

2. Привяжите архив к дому

Сопоставьте окна, углы и этапы. Для каждого фото назовите участок и видимый факт.

Готово: Понятно, что именно подтверждает файл.

Не делайте так: Дата файла считается доказательством всех скрытых работ.

3. Разделите конструктивные задачи

Отдельно опишите несущую часть и слои защиты. Состав стены уточните по применённым материалам.

Готово: Толщина утепления не подменяет вопросы узлов.

Не делайте так: Плёнка с обеих сторон выдана за полный состав стены.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте маршрут осмотра

Отметьте доступные зоны, признаки и ограничения. Любой дополнительный доступ согласуйте заранее.

Готово: Безопасно доступное отделено от скрытого.

Не делайте так: Проверка превращается в самостоятельное вскрытие стены.

5. Передайте вопросы специалисту

Назовите пробелы и желаемый результат по каждому участку. Уточните возможности методов в текущих условиях.

Готово: Задание проверяет конкретные неизвестные.

Не делайте так: Красочный приборный снимок считается всей экспертизой.

6. Соберите карту решения

Разделите подтверждено, нужно действие и не установлено. Каждую строку свяжите с источником.

Готово: Покупатель видит основание и остаток вопросов.

Не делайте так: Общий вердикт дом хороший скрывает ограничения.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный дом 110 м²: архив содержит 40 снимков. По мокрому помещению и нижней обвязке фото нет; после отделки добавлена проходка кухни.

Группа файлов	Количество	Что действительно видно
Фасад после отделки	18	Внешний вид на дату
Каркас общей комнаты	12	Участок до обшивки
Утепление крыши	6	Показанный этап
Доставка материалов	4	Доставка, а не место монтажа
Всего	40	Не 40 проверенных узлов

Открыты три самостоятельных вопроса: нижняя обвязка, мокрая зона и поздняя проходка. Архив общей комнаты их не закрывает.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Все фото есть — всё проверено	Свяжем каждый файл с участком и вопросом
Утеплителя много — дом надёжный	Отдельно проверим каркас и защитные слои
Доступа нет — значит дефект	Запишем ограничение и согласуем следующий способ проверки

Промпт: разберите архив по доказательствам

Правила. Разложи обезличенный список файлов по зонам дома и этапам. Для каждого отдели видимый факт от неизвестного. Составь вопросы специалисту. Не дорисовывай скрытые слои, не определяй прочность и не распространяй снимок одного участка на весь дом.

Образец 1. Вход: 12 фото каркаса общей комнаты, по нижней обвязке и санузлу фото нет.

Выход:
Архив подтверждает показанные участки общей комнаты. Нижняя обвязка и санузел остаются отдельными вопросами.

Образец 2. Вход: Есть фото целой плёнки; через год через стену провели трубу.

Выход:
Старое фото не подтверждает текущее примыкание проходки. Нужны сведения о поздней работе и относящаяся проверка.

Новый объект: Зоны:[список]. Файлы:[что видно]. Изменения:[история]. Верни реестр подтверждений и вопросов без технического вердикта.

18 проверок результата

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

История и архив

- [ ] **Этапы записаны.** Есть даты или честные пробелы. Не придумывайте историю.
- [ ] **Источники различаются.** Слова, договор, фото отмечены. Рассказ не акт.
- [ ] **Переделки выделены.** Поздние работы имеют свои зоны. Старое фото не текущее состояние.
- [ ] **Фото привязаны к объекту.** Совпадают характерные элементы. Названия папки мало.
- [ ] **Видимый факт назван.** Понятен участок и этап. Невидимое не дорисовывайте.
- [ ] **Пробелы отмечены.** Нет фото — отдельный статус. Отсутствие документа не диагноз.

Предмет осмотра

- [ ] **Каркас выделен отдельно.** Схема, соединения, опирание. Толщина утепления не несущая часть.
- [ ] **Состав слоёв уточнён.** Материалы и функции названы. Все плёнки не одинаковы.
- [ ] **Примыкания имеют вопросы.** Окна и проходки учтены. Полотно не весь герметичный контур.
- [ ] **Признаки зафиксированы.** Место, дата, общий вид. Пятно не готовая причина.
- [ ] **Доступ согласован.** Объём и восстановление обсуждены. Не вскрывайте чужую стену.
- [ ] **Метод соответствует задаче.** Специалист назвал возможности. Прибор не видит абсолютно всё.

Решение покупателя

- [ ] **Задание конкретно.** Вопрос связан с зоной. Проверьте дом слишком общее.
- [ ] **Отчёт имеет границы.** Обследованные участки названы. Комната не весь дом.
- [ ] **Выводы отделены от фактов.** Есть основание и ограничения. Дом хороший не объяснение.
- [ ] **Неизвестное осталось видимым.** Назван следующий шаг. Симпатия не подтверждение.
- [ ] **Затраты не выдуманы.** Есть состав работ и предложения. Скидка не расчёт ремонта.
- [ ] **Сводка понятна клиенту.** Три статуса и источники. Архив без объяснения не итог.

Заполните свой рабочий лист

Один файл может подтверждать только часть узла. Вписывайте содержание, а не просто наличие документа.

Код задачи: _____ Дата: _____

Код зоны / элемент / этап	Документ или фото / видимый факт	Изменение / пробел / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сохраняйте ограничения обследования в итоговой карточке, даже если остальные результаты положительные.

Вопрос / согласованный доступ	Метод / исполнитель / результат	Подтверждено / действие / неизвестно

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Предлагают оценить каркас по отделке. Запросите относящиеся сведения и осмотр.

Доступ небезопасен. Остановитесь и согласуйте другой способ.

Фото не относится к участку. Не используйте его как подтверждение.

Переделка не описана. Добавьте отдельное задание по изменению.

Обещают полную проверку одним прибором. Уточните границы метода и отчёта.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

По зоне____есть подтверждение____на этапе____. После этого выполнено____. Открыт вопрос____. Просим оценить его способом____при согласованном доступе____. В результате нужны вывод, ограничения и следующий шаг.

Первое действие после чтения

Выберите пять строительных снимков и подпишите для каждого зону, видимый факт и то, чего он не подтверждает.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиенту нравится дом, но подтверждений мало?

Диагностика для риелтора поможет выстроить сбор документов, работу со специалистами и понятную передачу результатов покупателю.

Проверить процесс подбора дома →

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

Изоспан / Гекса: каркасные дома, функции защитных слоёв и типичные ошибки

Три задания из одного архива

Продолжение учебного примера 40 фотографий.

Зона	Пробел	Вопрос специалисту
Нижняя обвязка	Фото и детали неизвестны	Как проверить доступное состояние и узел?
Мокрая зона	Архив отсутствует	Какие сведения и признаки нужны?
Проходка кухни	Изменена после обшивки	Что проверить после вмешательства?
Общая комната	Есть 12 снимков	Какие именно вопросы они закрывают?
Крыша	Есть 6 снимков этапа	Что осталось за кадром?

Сумма 18+12+6+4 равна 40, но количество не превращается в полноту проверки. Снимки доставки не показывают монтаж, а готовый фасад не раскрывает скрытые соединения.

Составьте задание по пробелам, не заставляя специалиста заново угадывать историю из несортированной папки. При этом первичные файлы сохраните для проверки.

Что означает каждый статус

Используйте статусы для отдельных вопросов, а не для общей оценки дома.

Статус	Основание	Пример записи
Подтверждено	Относящийся источник и предел	На фото виден конкретный узел до обшивки
Нужно действие	Определён способ уточнения	Согласовать осмотр проходки
Не установлено	Данных или доступа недостаточно	Исполнение нижнего узла неизвестно
Получен отчёт	Есть фактическая область	Обследованы перечисленные зоны
Решение клиента	Известны оставшиеся вопросы	Продолжение после согласованного действия

Производитель Изоспан разбирает вентилируемые конструкции с волокнистым утеплением. Его объяснение функций слоёв помогает задавать вопросы, но не заменяет проект любого каркасного дома.

Подтверждение конструкции и проверка прав на недвижимость — разные части подготовки. Успешное завершение одной не закрывает другую.