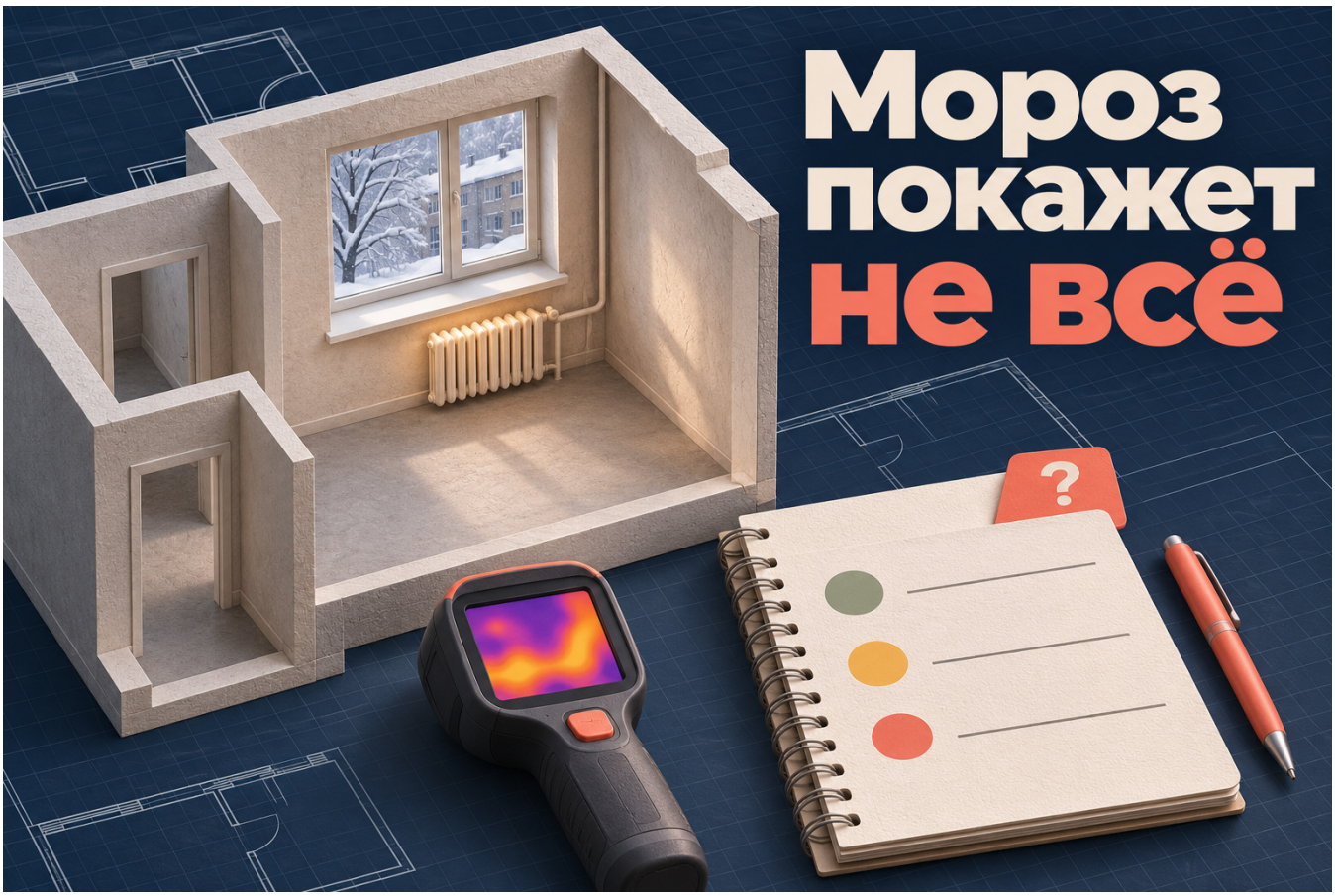
Зимняя приёмка: журнал наблюдений и ограничений

Журнал условий зимнего визита, карточки наблюдений и маршрут отложенных проверок без ложной оценки готовности.



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. Паспорт зимнего визита

Начните с договорного состава объекта и целей осмотра. Заполненный паспорт связывает все дальнейшие записи с одной квартирой и одной встречей. Не включайте лишние персональные данные.

Поле	Учебный пример
Объект	Квартира А, с отделкой
Цель	Осмотр доступных элементов и запись ограничений
Участники	Покупатель, агент, представитель, специалист
Условия	Зима, отопление включено по сообщению представителя

Что уточнить заранее	Ответ / источник
Состав передаваемого объекта	
Доступные помещения и системы	
Требования специалиста к визиту	

Граница документа
Журнал помогает организовать работу. Он не является актом передачи, экспертизой или решением о подписании.

2. Условия и происхождение чисел

Разделяйте температуру воздуха, температуру поверхности и сведения о погоде из приложения. Рядом с каждым числом укажите место, время, прибор либо иной источник.

Вымышленные показания	Значение	Что означает
Воздух внутри	23 °C	Показание в указанной точке
Воздух снаружи	-5 °C	Отдельное показание
Разность	28 °C	23 - (-5), не теплопотери

Условие	Источник / время	Ограничение
Отопление		
Проветривание		
Погода и освещение		

Не заключение
Эти числа не подтверждают соблюдение норм или пригодность любого метода. Условия обследования оценивает специалист.

3. Четыре статуса проверки

Выберите статус по фактическому действию. Если осмотр был ограничен, запишите предел. Отсутствие доступа нельзя отмечать как отсутствие замечаний.

Статус	Пример записи
Осмотрено	Доступная поверхность осмотрена в освещении визита
Есть наблюдение	След влаги на откосе, причина не установлена
Недоступно	Участок закрыт снегом, безопасного доступа нет
Условия не позволяют вывод	Нужный рабочий режим системы не подтверждён

Участок / действие	Статус	Следующий шаг

Без общего балла
Одинаковые галочки не делают инженерный вопрос и повреждение отделки равными по значимости.

4. Заполненный журнал восьми задач

Это вымышленная модель учёта, не результаты реальной приёмки. Четыре задачи осмотрены без замечаний в пределах проверки, две имеют наблюдения, ещё две ограничены по разным причинам.

Номера	Запись	Действие
1, 2, 3, 4	Осмотрено в доступном объёме	Сохранить границы осмотра
5	След влаги на откосе	Передать специалисту
6	Створка закрывается с затруднением	Уточнить причину и действие
7	Участок закрыт снегом	Организовать безопасный доступ
8	Нет требуемого режима	Согласовать условия проверки

Проверка состава
4 + 2 + 1 + 1 = 8 задач. Это не 50% готовности квартиры. Содержание и значимость вопросов различаются.

Какая строка влияет на решение покупателя: _____. Почему: _____. Какая оценка нужна: _____.

5. Карточка одного наблюдения

Запишите проявление без диагноза. Сначала общий вид, затем деталь. Одинаковый номер в журнале, фотографии и сообщении позволяет вернуться к вопросу без поиска по всей переписке.

Поле	Заполненный пример
Номер / место	5, комната А, нижний угол откоса
Наблюдение	Видимый след влаги
Материалы	Фото 5-общий и 5-деталь, дата визита
Причина	Не установлена
Следующий шаг	Профильная проверка с учётом условий

Моё наблюдение	Фото / контекст	Кому передано

Не менять доказательство
Сохраняйте исходные фотографии. Не исправляйте проявление ретушью и не заменяйте первоначальную запись новым объяснением.

6. Бриф техническому специалисту

Передайте описание объекта, договорный состав, журнал, исходные фото и сведения об условиях. Запросите ответ по конкретным проявлениям и ограничениям метода.

Вопрос	Ответ / основание
Что требуется обследовать	
Какие условия необходимы	
Какой метод применим	
Что результат не подтверждает	
Какие действия нужны дальше	

Учебный запрос по строке 5
Есть след влаги. Просим установить необходимые проверки, объяснить возможные причины и ограничения вывода. По одному фото протечку не утверждаем.

FLIR описывает температурную картину поверхности. Цвет снимка сам по себе не устанавливает источник влаги или дефект конструкции.

7. Реестр отложенных проверок

Замените неопределённое «весной» конкретным условием. Нужны способ, ответственный и подтверждение. Дата контакта управляет процессом, но сама не создаёт подходящие условия.

Строка	Что мешает	Условие возвращения
7	Участок не виден из безопасной точки	Обеспечен безопасный доступ и видимость
8	Нет нужного рабочего режима	Специалист подтвердил условия измерения

Что проверить	Кто организует / когда	Подтверждение

Сроки не продлеваются журналом
Действия по приёмке и документам разбираются отдельно по применимым правилам. Не советуйте автоматически ждать следующего сезона.

8. От ответа к закрытию вопроса

Три разных события: представитель получил сообщение, назначено действие, результат подтверждён. Сохраняйте их раздельно. Наличие ответа в мессенджере не означает, что наблюдение устранено или объяснено.

Событие	Учебная запись
Получено	Вопрос по строке 6 принят
Назначено	Представитель сообщил о передаче специалисту
Подтверждено	Пока нет: ждём результат и нужную проверку

Номер	Обещанное действие	Доказательство результата

Условие закрытия строки: _____. Кто проверяет: _____. Остающееся ограничение: _____.

Историю сохранить
Добавьте ответ к первичной записи. Не удаляйте исходное наблюдение, иначе теряется связь между вопросом и результатом.

9. Резюме покупателю и работа агента

Готовый учебный текст
Осмотрены восемь задач в разном объёме: четыре без замечаний в пределах проверки, две с наблюдениями, одна недоступна, для одной не было нужных условий. По открытым строкам назначены адресаты. Полной оценки всех свойств квартиры нет.

Что отправить	Где хранится	Следующее действие
Журнал и ограничения		
Исходные фото		
Ответ специалиста		
Договорённости по вопросам		

В карточке клиента сохраните номер строки, ответственного и ожидаемый результат. Диагностика Нейросистемы помогает наладить сопровождение и последующие контакты, а не вынести техническое заключение.

Следующая связь с покупателем: _____. Цель: _____. Что должно быть готово к ней: _____.

Источники и проверка

FLIR Edge: руководство по измерению температуры

FLIR: условия обследования здания

FLIR: обнаружение признаков влаги