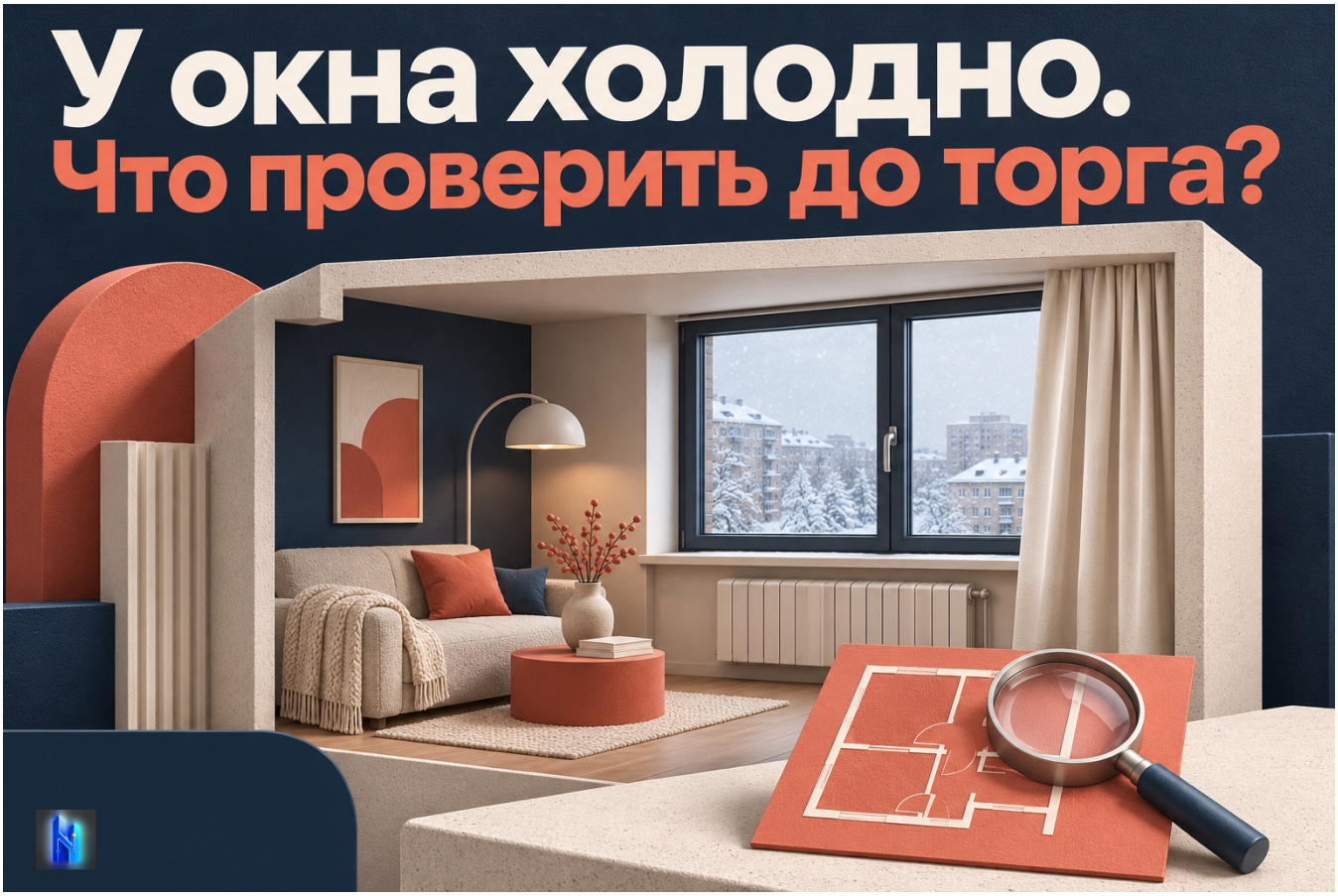
Карта окна и холодной зоны

Схема зон окна, карта наблюдений и сравнение состава работ перед разговором о цене.



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 осмотра окна

Карта превращает замечание «холодно» в набор конкретных вопросов. Она не рассчитывает теплопотери, не назначает ремонт и не подтверждает соответствие строительным требованиям.

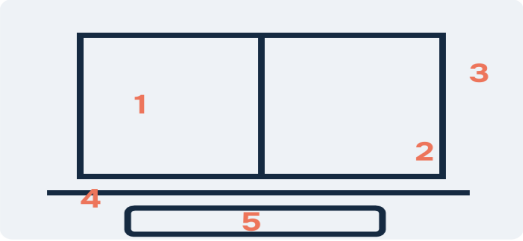
Поле	Учебная квартира K032
O1	Спальня, правая створка
O2	Гостиная, зона радиатора
O3	Кухня, поверхность со стороны комнаты
Всего окон в модели	3
Записей наблюдений	4
Подтверждённых причин	0

Учебные данные
K032, наблюдения и суммы предложений вымышлены. Реальные измерения, обследование и запрос коммерческих предложений не проводились.

Объект / дата / участники	Номера окон / погодные условия

2. Отметьте зоны на схеме

Карта окна: укажите точную зону



1 Стекло и сторона влаги
2 Створка и коробка
3 Примыкание и откос
4 Подоконник
5 Радиатор и препятствия

Номер окна + зона + дата связывают фото, вопрос и ответ.
Схема фиксации наблюдений. Не определяет причину.

Обозначьте окно и место замечания, затем передайте ту же схему исполнителю.

Зона	Что сохранить
Стекло	Сторона влаги, видимый след
Створка и коробка	Точное место замечания
Примыкание и откос	Фото состояния без диагноза
Подоконник	Обстановка и доступ к осмотру
Радиатор	Наличие мебели, экрана или шторы

Одинаковая нумерация в фотографиях, сообщении и ответе специалиста не даёт перепутать окна. Не вскрывайте отделку ради заполнения схемы.

3. Условия важнее впечатления

Поле	Как заполнять
Дата и время	Фактический момент наблюдения
Уличная погода	Источник, а не выдуманный замер
Температура воздуха	Прибор и место или «не измерено»
Влажность	Прибор или «не измерена»
Створка	Закрыта, открыта, недавно проветривали
Отопление	Что известно и от кого
Шторы и мебель	Видимое расположение без вывода о причине

Условие / источник	Значение / неизвестное

Температуру воздуха нельзя подменять температурой поверхности стекла. Отсутствующее значение не заполняйте по ощущению.

4. Четыре наблюдения по трём окнам

Окно	Что записано	Что выяснить
O1	Холод у правой створки	Причину ощущения
O1	Повреждение участка уплотнителя	Состояние узла и нужные действия
O2	Радиатор закрыт шторой	Условия обогрева зоны
O3	Капли со стороны комнаты	Условия появления влаги

K032: не превращайте заметки в дефекты

3
ОКНА
O1, O2 и O3

4
НАБЛЮДЕНИЯ
Два относятся к O1

0
ПРИЧИН
Пока подтверждено

Сначала обследование. Затем обоснованный объём работ.

Четыре записи не равны четырём дефектам и не означают замену трёх окон.

Количество окон считаем по уникальным номерам: O1, O2, O3. Причины пока не установлены. Не превращайте количество заметок в смету.

5. Что спросить о тепловом снимке

Запрос	Зачем
Исходный файл и шкала	Понять, что вообще показано
Дата и условия	Связать снимок с объектом
Прибор и методика	Понять ограничения измерения
Окно и конкретная зона	Сопоставить с вашей картой
Объяснение специалиста	Отделить изображение от вывода
Необходимая дополнительная проверка	Не закрыть вопрос одним кадром

Стекло и отражения
FLIR объясняет, что обычное стекло не прозрачно для тепловизора так же, как для обычной камеры. Не рассчитывайте потери по цвету отражения.

Файл / автор / дата	Вывод / ограничение / уточняющий вопрос

6. Запрос на обследование

Сообщение исполнителю
По квартире К032 направляем карту трёх окон и четыре наблюдения. Просим проверить причины по указанным зонам, обозначить необходимый доступ, документы и условия осмотра. Нужны вывод, ограничения, обоснованный объём работ и способ проверки результата.

До визита уточнить	После визита получить
Состав обследования	Что реально проверено
Необходимые документы	К какой конструкции относятся
Цена и границы услуги	Что входит в предложенные работы
Условия и доступ	Какие ограничения остались
Формат результата	Письменное объяснение и следующий шаг

Исполнитель / контакт / дата	Подтверждённый объём / ответственный

7. Сравните состав, затем сумму

Параметр	Предложение А	Предложение Б
Осмотр	2 000 ₽	Не выделен
Основная работа	Регулировка при подтверждении необходимости: 3 000 ₽	Замена стеклопакета: 18 000 ₽
Откосы	Не указаны	Не входят
Основание выбора работ	После диагностики	Запросить
Сопоставимость	Пока не установлена	Пока не установлена

Условная сумма А составит 5 000 ₽ только если регулировка потребуется и согласована. Это не универсальная цена ремонта окна. Сравнивать её с Б как экономию нельзя: объёмы различаются.

Неуказанная работа / условие	Что уточнить в каждом предложении

8. Реплики для переговоров

Ситуация	Ответ агента
Покупатель хочет заменить всё	По карте есть вопросы к разным зонам. Сначала получим вывод по каждому окну.
Продавец ссылается на дорогой бренд	Уточним документы всей конструкции, монтаж и нынешнее состояние.
Обещают дешёвую регулировку	Попросим подтвердить причину, объём и что входит в цену.
Синий участок на снимке объявлен дефектом	Нужны условия, методика и объяснение специалиста.
Требуют немедленно назначить скидку	Пока стоимость необходимых работ не подтверждена. Передадим сведения без выдуманной оценки.

Моя ситуация	Факт / неизвестное / следующая реплика

9. Проверка результата по каждому окну

Окно	Что закрывает вопрос
O1	Вывод о створке и узле, выполненные работы, контроль
O2	Ответ по условиям обогрева и необходимые действия
O3	Объяснение влаги и проверка результата
Все вместе	Отдельный статус каждого вопроса

Акт по спальне не закрывает кухню. Отсутствие жалобы в тёплый день не подтверждает зимний результат. Сохраните условия повторной проверки и ограничения вывода.

Окно / исходный вопрос	Работа / документ / контроль / остаток

Не ремонтируйте на показе
Регулировку выполняют по инструкции конкретной конструкции или через сервис. Не используйте открытый огонь для поиска сквозняка и не разбирайте незнакомую фурнитуру.

10. Резюме клиенту и журнал контактов

Пример сообщения
По О1 зафиксированы ощущение холода и повреждение участка уплотнителя. Причина пока не установлена. О2 и О3 проверяются отдельно. Запросили обследование и состав необходимых работ; точную стоимость исправления пока не называем.

Вопрос / окно / источник	Кто отвечает / дата связи / статус

Результат работы риелтора: клиент видит факты и неизвестное, специалист получает точный запрос, ответ возвращается в нужную карточку. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора, источники проверены 15.11.2026. Физические пояснения производителей не заменяют обследование объекта.

Источники и проверка

REHAU: расположение и условия появления конденсата

VEKA: конденсат и условия у окна

FLIR: что показывает тепловизор при наблюдении стекла