Фундамент с трещиной: фотофиксация и задание инженеру

Соберите факты и задание специалисту прежде, чем обсуждать неподтверждённый бюджет ремонта.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта Ф 01–Ф 02, история событий, задание инженеру, рабочие листы и 18 проверок.

Инструмент организации проверки для агента. Не устанавливает причину, безопасность, категорию состояния или способ ремонта. Исследования и доступ определяет профильный специалист с учётом конкретного объекта.

С чего начать

На показе дома обнаружена линия повреждения у основания, а документы и история пока не позволяют дать технический ответ.

Дано	Учебная ситуация	Открытый вопрос
Цена дома	12,4 млн ₽	Технический вопрос отдельно
Предложена скидка	300 тыс. ₽	Не подтверждённая смета
Ф 01	Угол цокольной части	Какой слой повреждён
Ф 02	Примыкание крыльца	Конструктивная связь с домом

Подготовьте исходные данные

- Схема дома с кодами доступных участков.
- Общие и подробные фотографии с датами.
- Слова владельца, отдельно от подтверждений.
- Проектные материалы и документы строительства, если есть.
- История пристроек, работ и прежних обследований.
- Цель проверки, доступ и вопросы покупателя.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите наблюдение без диагноза

Опишите видимую поверхность, место и ограничения обзора.

Готово: Понятно, что видно, а что ещё неизвестно.

Не делайте так: Повреждение штукатурки сразу названо разрушением основания.

2. Привяжите фотографии к схеме

Дайте точкам коды, сохраните общий вид, деталь и дату.

Готово: Ф 01 можно найти повторно.

Не делайте так: Пять кадров одной точки приняты за пять дефектов.

3. Соберите историю и документы

Разделите подтверждённые события и слова владельца; запросите материалы по этому дому.

Готово: У каждого сведения есть источник.

Не делайте так: История соседнего дома подменяет данные объекта.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте задание специалисту

Передайте пакет, цель, доступные зоны и ограничения. Уточните состав и результат работы.

Готово: Специалист понимает вопрос покупателя.

Не делайте так: Просьба сказать можно брать заменяет задание.

5. Проверьте применимость ответа

Сопоставьте заключение с кодами, датой, объёмом и недоступными зонами.

Готово: Необследованные части не названы проверенными.

Не делайте так: Локальный вывод распространён на весь дом.

6. Назначьте решение и следующий шаг

Отделите технический результат от торга; запишите недостающие действия и ответственного.

Готово: Покупатель видит основания и ограничения.

Не делайте так: Скидка автоматически названа достаточной на ремонт.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленный пример: дом 12,4 млн ₽, скидка 300 тыс. ₽. Есть две точки и старое фото. Размер скидки не устанавливает объём устранения; технический вопрос открыт.

Код / источник	Что известно	Чего не доказали
Ф 01: осмотр	Линия на цокольной поверхности	Материал и причина под отделкой
Ф 01: слова владельца	Замечена, по его словам, в 2023 году	Длительная стабильность
Ф 01: старое фото	Вид участка до покраски	Изменение размера при другом ракурсе
Ф 02: осмотр	Повреждение у крыльца	Общая с Ф 01 причина
Скидка: предложение	300 тыс. ₽ к цене	Достаточность на работы

Один участок может иметь несколько источников. Не превращайте количество фотографий в число повреждений и не объединяйте разные точки по внешнему сходству.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Трещина старая, всё нормально	Дата появления со слов владельца; сопоставимых замеров нет
300 тысяч хватит заделать	Сначала уточнить причину, объём и основание работ
Дом проверен по фотографии	Переданы исходные данные; технический ответ ожидается

Промпт: пакет фактов для инженера

Правила. Собери обезличенные записи по кодам участков. Раздели наблюдение, слова владельца и документы. Не устанавливай причину, безопасность и ремонт. Укажи отсутствующие сведения, несопоставимые фото и вопросы специалисту. Не объединяй разные точки без основания.

Образец 1. Вход: Ф 01 видна сейчас. Владелец говорит с 2023 года. Старое фото без масштаба и с другого ракурса.

Выход:
Наблюдение: повреждение видно. История: 2023 со слов владельца. Динамика не установлена по несопоставимым фото; нужны вопросы специалисту.

Образец 2. Вход: Ф 02 у крыльца, связь с домом неизвестна. Скидка 300000.

Выход:
Отдельный участок. Уточнить конструктивную связь. Скидка относится к цене и не подтверждает причину или смету ремонта.

Новый объект: Участки:[коды]. Фото:[даты и привязка]. Документы:[перечень]. Слова:[источник]. Верни карточки и открытые вопросы.

18 проверок результата

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

Наблюдения

- [ ] **Место имеет код.** Схема и ориентир. Одна линия не весь фундамент.
- [ ] **Общий вид сохранён.** Есть связь с домом. Крупный план теряет контекст.
- [ ] **Дата указана.** Исходник доступен. Пересылка может скрыть сведения.
- [ ] **Слой описан точно.** Видимое отделено от скрытого. Не угадывайте материал.
- [ ] **Источники разделены.** Осмотр, слова, документы. Рассказ не замер.
- [ ] **Доступ безопасен.** Нет самовольных вскрытий. Не копайте ради снимка.

Пакет для специалиста

- [ ] **Документы относятся к дому.** Адрес и версия проверены. Типовой проект не факт исполнения.
- [ ] **Работы имеют историю.** Даты и подтверждения. Совпадение не причина.
- [ ] **Старые фото сопоставлены.** Место и условия понятны. Ракурс меняет впечатление.
- [ ] **Цель сформулирована.** Назван технический вопрос. Можно брать слишком широко.
- [ ] **Состав работы согласован.** Результат и ограничения. Выезд не любой объём.
- [ ] **Доступ организован.** Собственник и зоны определены. Нет доступа не значит нет дефекта.

Результат

- [ ] **Вывод привязан к участкам.** Коды и объём совпадают. Не расширяйте заключение.
- [ ] **Ограничения прочитаны.** Пробелы сохранены. Недоступное не проверено.
- [ ] **Рекомендации уточнены.** Понятен следующий исполнитель. Совет не готовый проект.
- [ ] **Смета имеет основание.** Объём подтверждён. Скидка не стоимость устранения.
- [ ] **Клиенту передана сводка.** Факты и вопросы отдельно. Не успокаивайте наугад.
- [ ] **Следующий шаг назначен.** Кто, что и когда. Ожидание не контроль.

Заполните свой рабочий лист

Прикладывайте общий и подробный кадр. Масштабный ориентир на фото не заменяет профессиональную методику измерения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Код / место / дата	Наблюдение / слова / документ	Открытый вопрос / нужное подтверждение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не назначайте самостоятельно вскрытия, шурфы, ремонт или сроки мониторинга.

Вопрос / участок / доступ	Кто проверяет / результат / ограничения	Следующий шаг / ответственный / дата

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Скидку называют готовой сметой. Запросить основание объёма работ.

По фото обещают безопасность. Уточнить достаточность данных и состав проверки.

Нет доступа к важной зоне. Зафиксировать ограничение.

Свежее покрытие заменило ответ. Получить сведения о выполненных работах.

Есть непосредственная угроза людям. Прекратить показ и обратиться в аварийную службу.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

На участке____видно____. Источник сведений____. Не установлено____. Для решения покупателя нужен ответ____в пределах____. Документы и доступ организует____к____.

Первое действие после чтения

Разберите фотографии последнего загородного показа: присвойте точкам коды и отделите наблюдения от технических предположений.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Сложный показ заканчивается словами «подумаем»?

Диагностика для риелтора поможет проверить, как вы объясняете открытые вопросы и назначаете следующий шаг вместе с покупателем.

Проверить сопровождение покупателя →

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

Росстандарт: действующий ГОСТ 31937-2024, официальная карточка

ГОСТ 31937-2024: текст, пункты 5.1.9 и 5.2.14 об обследовании

Задание на проверку, а не на успокоение

Согласуйте содержание со специалистом до выезда.

Поле	Что передать	Зачем
Объект	Адрес, схема, известная конструкция	Точная идентификация
Участки	Коды и фото	Повторный поиск места
История	События и источники	Сопоставление данных
Доступ	Открыто и недоступно	Планирование объёма
Результат	Вопрос и формат ответа	Проверяемое завершение

ГОСТ 31937-2024 различает предварительную и детальную проверку. Агентский пакет помогает организовать работу, но не является инженерным обследованием.

Стоимость и сроки согласуйте после определения состава. Если для ответа требуются дополнительные действия, включите их в отдельное понятное решение, не называйте выполненными заранее.

Сводка покупателю после получения ответа

Переведите результат в действия без самостоятельного расширения выводов.

Раздел	Содержание	Контроль
Проверено	Участки и объём	Ссылка на результат
Установлено	Вывод в его границах	Без подмены формулировки
Неизвестно	Недоступные зоны и данные	Не прятать ограничения
Дальше	Дополнительные действия	Исполнитель и дата
Цена	Отдельное обсуждение условий	Не заменяет технический ответ

Если прежний ремонт подтверждён только покупкой материалов, уточните состав и результат работ. Чек не показывает, что причиной занимались и выбранное решение выполнено.

Нейросеть может разложить обезличенные заметки по полям. Все коды, даты и выводы сверьте с исходниками; не поручайте модели определять безопасность дома.