Перегородка без догадок: рабочая папка риелтора

Карта конструкции, история работ и вопросы специалисту помогут сохранить факты до косметического ремонта.



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 перегородки

Начните с конструкции, а не с размера трещины. Если материал известен только со слов продавца, оставьте этот статус. Облицовка капитальной стены и самостоятельная перегородка требуют разных вопросов.

Поле	Что записать
Код	П1, комната и направление взгляда
Устройство	Блоки, ПГП, каркас или неизвестно
Функция	Подтверждена документацией или нет
Источник	Проект, фото монтажа, сообщение
Переделки	Даты и имеющиеся документы

Поле	Сведения	Основание

2. Карта точки П1

Привяжите участок к проёму и соседним конструкциям. Общий план, вид перегородки и деталь должны иметь один код. По фотографии не назначайте глубину повреждения и не обещайте безопасность.

Масштаб кадра	Что должно быть видно
Комната	Расположение перегородки
Вся поверхность	Проём и примыкания
Участок	Линия и привязка к ориентиру
Деталь	Сопоставимый масштаб, дата

Код фото	Ориентир	Что видно / не видно

3. Три слоя сведений

Уровень	Учебная запись
Наблюдение	Линия над правым верхним углом проёма
Сообщение	Продавец связывает её с усадкой
Вывод специалиста	Пока не получен

Не переносите сообщение продавца в графу заключения. Если в документе указана предварительная причина, сохраните ограничение. Разделение помогает избежать спора о том, кто и что обещал.

Наблюдение	Кто сообщил объяснение	Подтверждение

4. Заполненная история

Когда	Событие	Что известно
Март	Монтаж перегородки	Документы запрошены
Июнь	Установка двери	Причинность не установлена
Август	Замечена линия	Есть фотография
Сентябрь	Перекраска	Состав работ уточняется
Октябрь	Повторное проявление	Нужен сопоставимый осмотр

Вывод для переговоров
Есть последовательность работ и повторное проявление. Она не доказывает виновность монтажника двери или причину в усадке. Нужна проверка конкретного узла.

Дата	Событие	Документ / неизвестное

5. Задание обследованию

Передайте специалисту исходные материалы заранее. Уточните его компетенцию по конструкции и ожидаемый формат результата. Карточка ниже организует вопросы и не заменяет техническое задание проектировщика.

Вопрос	Ожидаемая ясность
Что обследовано?	Границы и доступные участки
Что повреждено?	Характер и затронутые элементы
Почему?	Установленная либо предполагаемая причина
Что неизвестно?	Нужные дополнительные действия
Что делать?	Обоснованный порядок дальнейших работ

Ваш вопрос	Ответ и основание	Остаток

6. Проверка предложения ремонта

Сравнивайте предложения только после определения задачи. Низкая цена покраски несопоставима с работами по устранению причины, если второе предложение включает другой объём. Просите раскрыть состав, доступ и проверку результата.

Состав	Что уточнить
Причина	Какие работы с ней связаны
Отделка	Какие поверхности восстанавливаются
Доступ	Нужны ли согласованные вскрытия
Результат	Метод и условия проверки
Документы	Что выдаёт исполнитель

Предложение	Включено	Не включено

7. Разговор без диагноза

Продавцу
Зафиксирован участок П1. Прошу документы о конструкции и прошлых работах. До косметического ремонта нужно выяснить причину повторного проявления.

Покупателю
Причина пока не установлена. После обследования обсудим состав работ и подтверждение результата. Сейчас вывод о безопасности по фото не делаем.

Запишите вопрос клиента дословно, затем отделите то, на что уже есть ответ. Не обещайте точную стоимость, срок или окончательное устранение без обоснования.

Вопрос клиента	Известно	Следующий шаг

8. Лист вашего объекта

Одна строка относится к одному участку. При повторном осмотре сохраняйте код и добавляйте дату. Если ремонт закрыл поверхность, укажите это как изменение условий сравнения.

Участок / дата	Наблюдение	Источник

Открытый вопрос	Ответственный	Что получить

9. Передача покупателю

Материал	Контроль перед передачей
План и фото	Коды совпадают
История	Даты не выдуманы
Документы конструкции	Относятся к этой перегородке
Заключение	Ограничения сохранены
Работы	Состав и результат разделены
Следующий шаг	Понятно, что осталось

Не заменяйте историю свежим фото ровной стены. В итоговой сводке отдельно обозначьте выполненные работы и подтверждённый результат. Договорные обязательства согласовывают с юристом по документам конкретной сделки.

Передано	Ограничение	Получатель

Источники и проверка

КНАУФ: повреждения гипсокартонной перегородки

КНАУФ: назначение подложки для ПГП