Журнал осмотра сырости перед покупкой квартиры

Зафиксируйте участки, историю и документы. Подготовьте задание специалисту и отделите подтверждённые результаты от неизвестного до обсуждения условий покупки.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три заполненных наблюдения, схема участков, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

С-11 — вымышленная квартира, схема условная. Гайд не устанавливает вид плесени, медицинские последствия или пригодность жилья. Вскрытие и ремонт самостоятельно не предлагаются.

Что подтверждает каждый источник

На просмотре заметили след на откосе, свежую отделку угла или старое пятно протечки.

Что есть	Что это подтверждает	Что остаётся открытым
Свежая краска	Отличие отделки	Причина и дата работ
Тёмные точки	Видимый след	Природа и источник
Акт протечки	Описанное событие	Текущее состояние
Снимок тепловизора	Температурная картина	Причина аномалии

Подготовьте перед обследованием

- Дата, условия визита и доступные участки квартиры.
- Фотографии с разрешения собственника и коды мест.
- Слова продавца отдельно от документов и заключений.
- История ремонтов, протечек и последующих наблюдений.
- Согласованный доступ специалисту, результат и срок проверки.

Участки, условия и история

1. Обозначьте участки

Присвойте код каждому месту и сделайте общий и крупный кадр с разрешения собственника.

Готово: Фотография однозначно связана со строкой журнала.

Не делайте так: Назвать всю квартиру проверенной по одному углу.

2. Запишите условия

Отметьте дату, погоду, открытые окна, отопление и недоступные поверхности.

Готово: Понятно, что осмотрено и чего не видно.

Не делайте так: Считать участок за шкафом осмотренным.

3. Соберите историю

Спросите о первом появлении, повторении и работах. Разделите слова и документы.

Готово: Каждое утверждение имеет источник или пометку неизвестности.

Не делайте так: Выдать свежую краску за устранённую причину.

Где факт, а где пока только слова?

Специалист, результат и решение

4. Назначьте обследование

Передайте специалисту коды, фото и историю. Согласуйте метод, доступ и состав результата.

Готово: Нужен ответ об источнике и состоянии, а не только фото прибора.

Не делайте так: Самостоятельно сдирать обои и счищать налёт.

5. Сверьте результаты

Сопоставьте заключение с каждым участком; отметьте подтверждённое, вероятное и неизвестное.

Готово: Один акт не распространяется автоматически на другие места.

Не делайте так: Назвать температурную аномалию доказанной плесенью.

6. Определите следующий шаг

Обсудите работы, приёмку, ответственных и условия сделки. Решение принимает покупатель.

Готово: Есть план продолжения, отложенного решения или отказа.

Не делайте так: Назначить скидку и гарантировать отсутствие повторения без данных.

Что нужно закрыть до следующего шага?

С-11: три места и три вопроса

Три места на учебном объекте С-11. Никакое обследование здесь не проводилось; схема нужна для организации записей.

Код / место	Наблюдение	Источник	Следующий вопрос
У1 · угол	Свежая краска	Визуальный осмотр	Почему и когда ремонт?
О1 · откос	Тёмные точки	Фото и осмотр	Какова причина следа?
П1 · потолок	Граница старого пятна	Показан акт протечки	Устранён ли источник?

Акт по потолку П1 не объясняет автоматически откос О1 и угол У1. Для каждого участка своя цепочка: наблюдение, история, обследование, результат. Видимый след пока не является установленным видом плесени.

Как сделать запись полезной

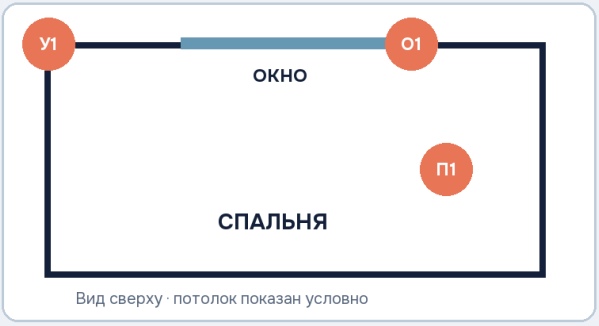
Общая оценка	Проверяемая запись
Плесень точно из-за стены	Видимый след на О1; причина не установлена.
Всё исправили	Есть акт события; нужны сведения о работах и контроль.
Прибор показал безопасно	Записаны метод, точка, условия и пределы вывода.

Выберите следующий шаг по данным

Состояние данных	Следующий шаг	Критерий завершения
История неполная	Собрать документы и обследовать	Открытые вопросы разобраны
Работы предложены	Согласовать состав и приёмку	Подтверждён нужный результат
Значимое неизвестно	Обсудить допустимость риска	Осознанное решение покупателя

С-11 · три участка для отдельной проверки

Условная схема без масштаба; не результат обследования



У1 **Свежая краска в углу**
Дата и основание ремонта?

О1 **Тёмные точки на откосе**
Какова причина следа?

П1 **След на потолке и акт**
Что сделано после протечки?

Три вопроса к результату

1. Какой документ относится именно к этому месту?
2. Кто проверяет источник влаги и результат работ?
3. Какие условия и ограничения остаются неизвестными?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед решением

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

1. Первый осмотр

- [ ] **Коды.** Каждому месту присвоен код. Если нет: разделите участки.
- [ ] **Фото.** Согласованы и связаны с записью. Если нет: подпишите снимки.
- [ ] **Условия.** Дата и состояние помещения записаны. Если нет: дополните контекст.
- [ ] **Доступ.** Неосмотренное отмечено. Если нет: не выдавайте за проверенное.
- [ ] **След.** Описан без диагноза. Если нет: уберите догадки.
- [ ] **Отделка.** Не вскрывается самостоятельно. Если нет: согласуйте специалиста.

2. История и обследование

- [ ] **Повторение.** Уточнено со слов и по документам. Если нет: задайте вопрос.
- [ ] **Ремонт.** Известны дата и состав. Если нет: запросите сведения.
- [ ] **Акт.** Относится к нужному месту. Если нет: сверьте участок.
- [ ] **Специалист.** Опыт и результат согласованы. Если нет: уточните задание.
- [ ] **Измерения.** Есть метод и условия. Если нет: попросите пояснение.
- [ ] **Пробы.** Обоснованы задачей при необходимости. Если нет: уточните пользу анализа.

3. Решение

- [ ] **Причина.** Статус вывода указан. Если нет: оставьте неизвестное.
- [ ] **Работы.** Отделены от косметики. Если нет: уточните состав.
- [ ] **Исполнитель.** Может выполнить нужное. Если нет: согласуйте ответственность.
- [ ] **Расходы.** Неизвестное не записано нулём. Если нет: получите расчёт.
- [ ] **Приёмка.** Условия определены специалистом. Если нет: согласуйте контроль.
- [ ] **Покупатель.** Видит данные и ограничения. Если нет: обсудите решение.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Журнал наблюдений по участкам

Факт, слова продавца и предположение специалиста обозначайте отдельно. В неизвестной строке не ставьте отметку «проверено».

Квартира: _____ Дата: _____ Условия осмотра: _____

Код / место / наблюдение	Источник / дата / документ	Открытый вопрос / проверка
У1 · угол		
О1 · откос		
П1 · потолок		
Другой участок		
Нет доступа		

Подтверждённые результаты: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующее обследование: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Работы, приёмка и открытые вопросы

Обязательства и расчёты по сделке обсуждайте с юристом. Технические критерии задаёт специалист; гайд не заменяет заключение.

Участок / нужное действие	Результат и приёмка	Кто / срок / неизвестное
Источник влаги		
Состояние материалов		
Состав работ		
Условия решения		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Свежая краска закрыла все вопросы. Проверьте источник влаги.

Акт одного места объясняет всё. Разведите участки.

Прибор заменил заключение. Запросите метод и ограничения.

Нет доступа, но стоит галочка. Запишите неосмотренное.

Скидка назначена по фотографии. Сначала уточните состав работ.

Согласуйте следующий шаг

Задание на обследование

«Перед покупкой просим обследовать участки [коды] по приложенной схеме и фото. Известная история [сведения и документы]. Нужно установить состояние и возможные источники влаги, указать метод и ограничения, необходимые работы и способ контроля результата. Доступ к конструкциям согласуем отдельно».

Первое действие после чтения

На следующем просмотре обозначьте три участка и заполните наблюдения без выводов о причине. Запросите историю и документы; затем согласуйте задание специалисту по открытым вопросам.

Риелтор / специалист: _____

Когда обсуждаем результаты: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: полезный материал до и после показа

Выстройте подготовку клиента, вопросы на показе и продолжение разговора после осмотра. Диагностика Нейросистемы касается вашего рабочего процесса; техническое обследование выполняет специалист.

Пройти диагностику работы риелтора →

Первичные технические материалы EPA и FLIR проверены 17.09.2026. Рекомендации EPA не являются нормативами РФ. Диагноз и пригодность конкретной квартиры не устанавливаются.

EPA: влага, плесень и ограничения осмотра

EPA: когда нужны пробы и почему не стоит вскрывать отделку

EPA: выбор специалиста и задача обследования

FLIR: ограничения тепловизионного поиска влаги