Недострой: от процента готовности к проверяемому решению

Реестр выполненных конструкций, запрос специалисту и отдельная модель бюджета завершения.



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. Составьте паспорт каждого процента

Вымышленный пример: Мария рассматривает недостроенный дом с заявленной готовностью 60%. Цель пакета: выяснить, что означает показатель, какие сведения подтверждены и на чём основан бюджет завершения. Это не техническое обследование и не кадастровый расчёт.

Источник	Значение	Статус примера
Объявление	60%	Основание запрошено
Документ по объекту	Переносим дословно	Сверяем номер и дату
Мнение подрядчика	Отдельная строка	Не выдаём за запись ЕГРН
Фактический осмотр	Перечень наблюдений	Не присваиваем свой процент

Показатель	Источник / дата	Что подтверждает

Не усреднять
Два разных процента требуют выяснения причин расхождения. Среднее между ними не становится официальной характеристикой.

2. Разведите три вида заключений

Вопрос	Кому и с чем обратиться	Результат
Учётные сведения	Кадастровому инженеру с исходниками	Основание характеристики и нужные действия
Состояние конструкций	Профильному техническому специалисту	Выводы в границах проведённой проверки
Завершение под задачу	Специалистам по проекту и смете	Состав работ, условия, исключения

Вопрос Марии	Пакет данных	Кто отвечает

Проверка документов на землю, объект и применимые условия строительства остаётся отдельным блоком. Процент готовности её не закрывает. Не назначайте агенту роль инженера по результатам визуального показа.

3. Заполните реестр выполненной части

Элемент	Заявлено	Что известно в примере
Коробка	Выполнена	Видна при показе, качество требует проверки
Кровля	Есть	Наличие не подтверждает все характеристики
Внутренние сети	Частично	Состав незавершённых работ запрошен
Скрытые работы	Сделаны	Часть документов не представлена
Подключения	Возможны	Нужны конкретные условия и подтверждения

Элемент	Документ / наблюдение	Открытый вопрос

Разные уровни уверенности
«Видно», «подтверждено документом» и «проверено специалистом» не являются взаимозаменяемыми отметками.

4. Подготовьте осмотр с конкретной задачей

Запрос специалисту
«Покупатель рассматривает объект [номер, адрес]. Нужно определить состояние выполненной части и вопросы для завершения под [задача]. Прилагаем [документы]. Просим разделить проверенные элементы, недоступные зоны, ограничения выводов и необходимые дополнительные действия».

До осмотра	Во время организации	После
Согласовать задачу	Обеспечить разрешённый доступ	Получить документированный результат
Передать исходники	Отметить недоступные элементы	Разделить выводы и предположения
Сообщить историю работ	Не требовать вывода по скрытому без оснований	Составить перечень дальнейших проверок

Неизвестное	Как проверить	Кто / срок

Не выдавайте фотографии за обследование. Уточните период простоя и имеющиеся сведения о консервации, чтобы специалист определил их значение для оценки.

5. Проверьте арифметику без подмены смысла

Учебная величина	Расчёт	Что означает
Старая смета	6 000 000 ₽	Условная исходная сумма
Выполненный объём по модели	3 600 000 ₽	Условная стоимость
Отношение	3,6 / 6 × 100 = 60%	Только арифметика примера
Разница	6 - 3,6 = 2,4 млн ₽	Не гарантированный бюджет покупателя

Ваша сумма	Источник / состав	Что исключено

Не официальная методика
Пример показывает, почему отношение сумм нельзя автоматически превратить в смету достройки. Он не определяет степень готовности для ЕГРН и не заменяет работу кадастрового инженера.

6. Соберите отдельный бюджет завершения

Строка учебной модели	Сумма	Смысл
Незавершённые работы	2 400 000 ₽	Условный объём
Переделки	500 000 ₽	Отдельно от нового объёма
Дополнительные действия	300 000 ₽	Условные подключения и прочее
Промежуточно	3 200 000 ₽	2,4 + 0,5 + 0,3 млн
Резерв модели 10%	320 000 ₽	Выбранное допущение
Итого по модели	3 520 000 ₽	До прочих неучтённых расходов

Моя статья	Сумма по предложению	Источник / исключения

Все цены вымышлены. Резерв 10% не является нормативом или гарантией достаточности. Для объекта нужны актуальные предложения и проверки. Не считайте одну работу дважды.

7. Сравните предложения на одинаковый результат

Поле сравнения	Что записать
Объём	Количество и единицы измерения
Материалы	Что именно включено
Работы	Монтаж, доставка и прочие этапы по перечню
Исключения	Что оплачивается отдельно
Предпосылки	Осмотр выполнен или расчёт предварительный
Актуальность	Дата и условия предложения

Позиция	Предложение А	Предложение Б

Меньший итог при меньшем объёме не доказывает более выгодную цену. Сначала приведите состав к общей задаче. Если это невозможно, показывайте различия рядом с суммами.

8. Постройте календарь и карту зависимостей

Событие	Что открывает следующий шаг
Исходники собраны	Можно сформировать адресные вопросы
Проверка проведена	Понятны дефекты и ограничения выводов
Проект завершения определён	Можно уточнять состав работ
Сметы сопоставлены	Можно обсуждать обоснованный бюджет
Правовые условия проверены	Понятны необходимые действия по объекту

Этап	Зависимость	Ответственный / дата

Не переводите процент в месяцы
Оставшаяся доля показателя не равна доле календаря. Сроки зависят от последовательности, поставок, документов и состояния объекта.

9. Подготовьте карточку решения для покупателя

Поле	Пример заполнения
Показатель	60%, источник и дата должны быть указаны
Известно	Коробка видна; документы и заключения перечислены
Открыто	Скрытые работы, сети, необходимые действия
Завершение по модели	3,52 млн ₽, вымышленные условия
Покупка по модели	4 млн ₽ отдельно
Совокупно по модели	7,52 млн ₽ до иных расходов

Вывод	Основание	Следующее действие

Сообщение Марии
«Процент готовности не заменяет бюджет завершения. Собрали источники и открытые вопросы. До решения уточняем состав работ и условия. Приведённые суммы являются учебной моделью, не оценкой вашего объекта».

Пройдите отдельный чек-лист. Диагностическая карта помогает организовать документы, ответы специалистов и контроль следующего шага.

Источники и проверка

218-ФЗ, статья 8: сведения о готовности объекта

Приказ Росреестра П/0082: требования к техническому плану