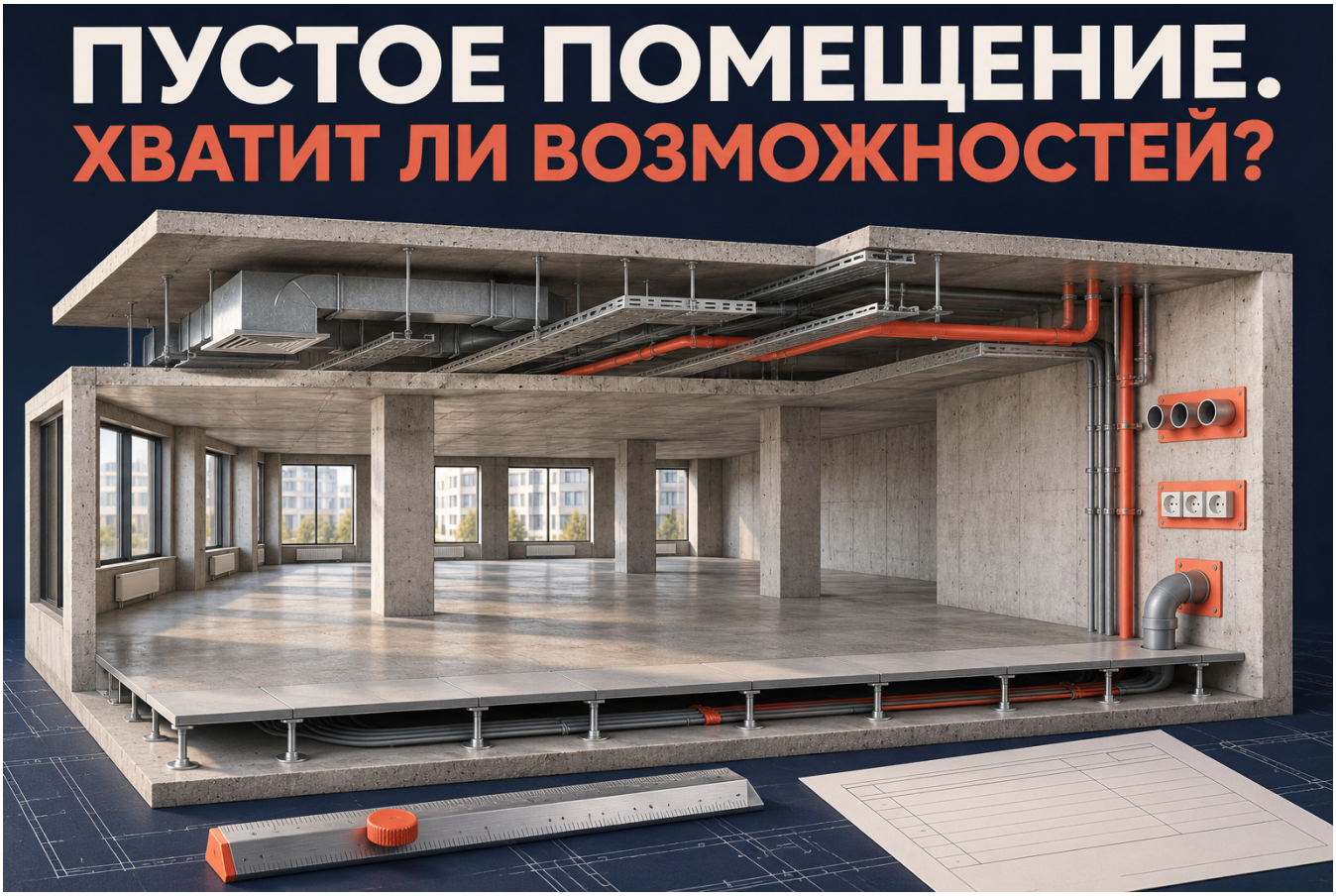
Shell and core: папка инженерных вопросов риелтора

Карта границ систем, технических ограничений и бюджета подготовки на учебном примере.



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 исходного состояния

Поле	Что собрать
Блок	Идентификатор и границы
Состав передачи	Актуальный перечень
Конструкции	План, колонны, шахты, входы
Системы	Точки и доступные сведения
Программа клиента	Версия задачи и дата

Исходный документ	К чему относится	Чего не хватает

Бетон не отменяет ограничений
Пустой блок имеет конструкции и связи со зданием. Рекламное название не является полным техническим описанием.

2. Программа для проектировщика

Функция	Исходные данные
Работа команды	Режим и состав зон
Переговоры	Использование и требования
Оборудование	Ведомость приборов и режимы
Кухня / специальные зоны	Реальный процесс
Хранение	Состав, объём и условия

Моя функция	Обязательное условие	Кто задаёт параметры

Не расчёт риелтора
Программу переводят в инженерные требования специалисты. Число сотрудников не заменяет описание оборудования и режима работы.

3. Граница здания и внутренней системы

Система	Что дано	Что внутри	Чей ответ
Вентиляция	Точка на плане	Распределение под программу	Техслужба / проектировщик
Электрика	Сведения о возможностях	Решение по нагрузкам	Профильный специалист
Связь	Условия подключения	Сеть клиента	Провайдер / IT
Другие системы	По документам	По проекту	Уточнить

Моя система	Основание / точка	Внутренние работы	Ответственный

Точка не равна готовой системе
Нужно сопоставить предоставленные возможности и задачу клиента. Подтверждение сохраняют вместе с условиями и версией программы.

4. Разрез после монтажа

Учебная величина	Метры
Исходный размер по сечению	3,60
Верхний инженерный слой	0,45
Конструкция пола	0,12
Остаток	3,03

3,60 - 0,45 - 0,12 = 3,03. Пример показывает геометрию, не норму высоты. Локальные балки и пересечения оцениваются отдельно.

Моё сечение	Исходное / слои	Остаток / кто проверил

Не меняйте название площади
98 - 12 = 86 м² в учебной схеме распределения. Это не новая кадастровая или договорная площадь. Определение каждой зоны должно быть подписано.

5. Карта технических ответов

Статус	Учебное число	Что означает
Подтверждено	3	Для заданной программы
Условно / уточняется	2	Нужны данные или решение
Не обеспечено	1	Текущее решение не отвечает задаче

Всего 3 + 2 + 1 = 6 обязательных вопросов. Один критический отрицательный ответ не компенсируется тремя положительными. Не превращайте эту карту в общий балл привлекательности.

Требование	Ответ / основание	Следующее решение

Выбор дальнейшего пути
Обсудите изменение программы, подтверждённое техническое решение или другой объект. Готовность клиента платить не является подтверждением осуществимости.

6. Работы, расходы ожидания и деньги

Учебная строка, тыс. ₽	Сумма
Инженерные работы	800
Строительная часть	600
Проектирование	180
Проверка результата	90
Итого эти работы	1 670
3 месяца по 160	480
Указанные невозвратные строки	2 150
Дополнительный возвратный платёж	240
Деньги на все эти позиции	2 390

Моя строка	Расход / возвратный платёж	Основание цены

Границы примера
Мебель, налоги, переезд, финансирование и прочее не включены. Возвратность и момент платежа проверяются по документам, неизвестное не равно нулю.

7. Возможность выполнить проект

Условие	Что уточнить
Доступ подрядчика	Порядок допуска
Режим работ	Допустимые действия и часы
Доставка	Маршрут крупных элементов
Общие зоны	Защита и допустимое использование
Материалы	Разрешённое временное размещение
Завершение	Кто и что подтверждает

Условие / этап	Ответственный	Подтверждение / открыто

Не проверка по фотографии
Аккуратная отделка не подтверждает работоспособность скрытых систем. Согласованные технические проверки выполняют специалисты.

8. Решение без скрытых допущений

Учебный итог: «Три условия подтверждены под указанную программу. По двум ждём сведения. Одно требование не обеспечивается текущим решением. До окончательного бюджета нужно выбрать следующий вариант». Такое описание помогает определить действие.

Приложение к решению	Зачем
Карта границ	Видно, что дано и что добавить
Версия программы	Ответы относятся к одной задаче
Разрез	Учтены последствия инженерии
Бюджет по составу	Нет сравнения разных объёмов

Решение / неизвестное	Кто подтверждает	Следующий шаг

Организация работы
Диагностика Нейросистемы риелтора помогает собрать сведения и действия. Инженерную осуществимость подтверждают профильные специалисты.

Источники и проверка

STONE: вопросы при выборе офиса без ремонта

STONE Белорусская 2: заявленный формат передачи