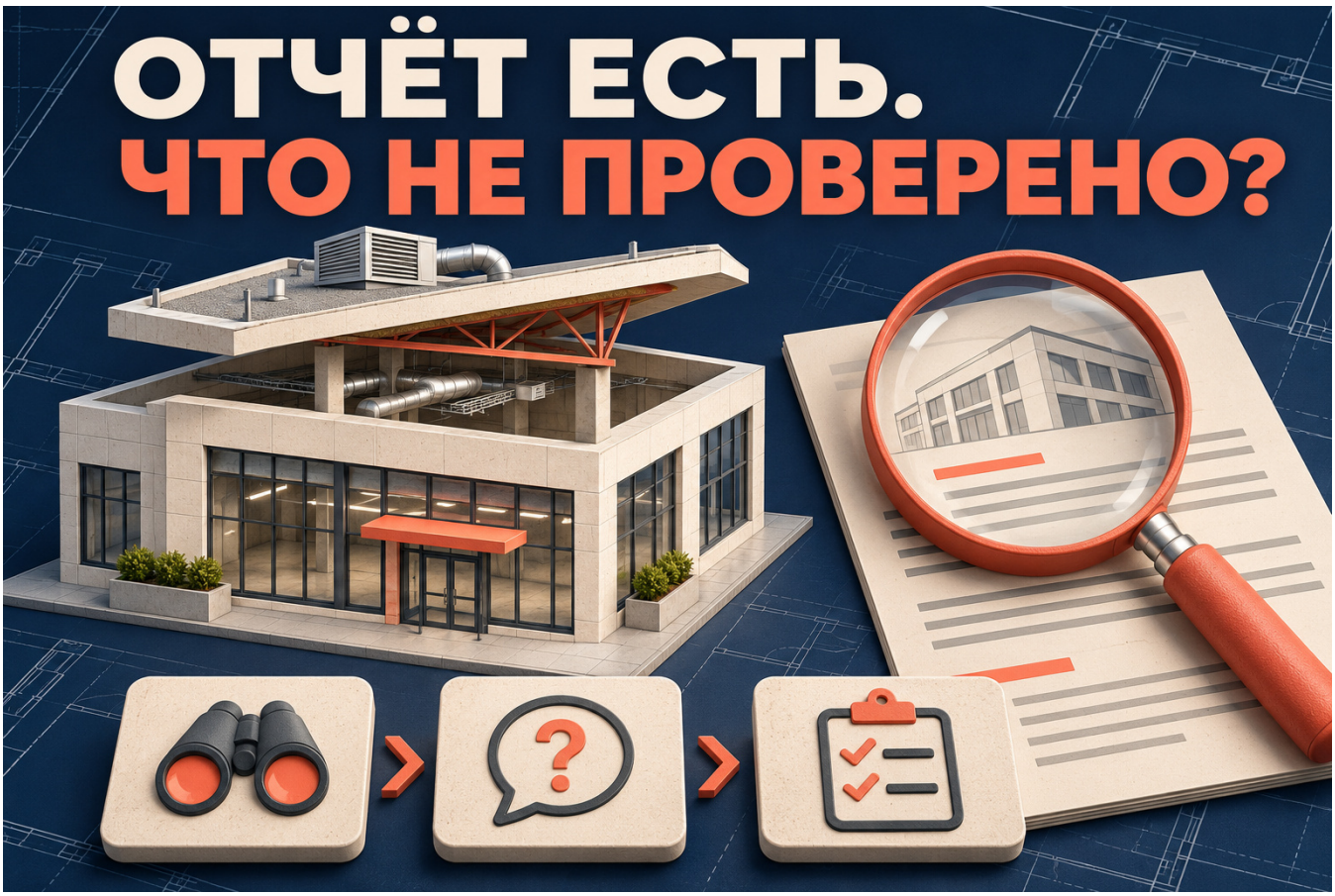
Из отчёта в решение: рабочая тетрадь T951

Форма задания, чтение ограничений и бюджет известных действий на вымышленной модели T951.



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. Решение, для которого нужен отчёт

T951 вымышленный. Клиент должен решить, достаточно ли информации о технической стороне объекта для следующего шага сделки. Этот гайд помогает организовать вопросы и прочитать выводы, а не провести обследование самостоятельно.

Вопрос	Запись клиента
Что планируется	Покупка, аренда или иной сценарий
Какое использование	Текущий или меняющийся процесс
Когда нужен ответ	До конкретного решения
Что особенно важно	Вопросы, влияющие на использование
Кто исследует	Компетентная профильная команда

Моё решение	Какая информация нужна	Кто ответит

2. Задание без обещания «всё»

Часть задания	Что согласовать
Объект и границы	Какая территория и части
Вопросы	На что должен ответить результат
Данные	Что предоставлено и чего нет
Объём	Какие исследования и исключения
Результат	Форма, срок, открытые вопросы

Попросите исполнителя объяснить достаточность задания для цели клиента. Правовая проверка, оценка стоимости и техническая работа не становятся одной услугой автоматически.

Вопрос задания	Включён / исключён	Последствие для решения

3. Карточка ограничения T951

Не процент безопасности
В модели исследованы 3 из 4 блоков вопросов. Четвёртый недоступен. Это не означает безопасность на 75%: значимость блоков разная.

Нужно сохранить	Рабочая запись
Версия	Дата и автор отчёта
Пробел	Что именно не исследовано
Причина	Недоступность / отсутствие данных
Действие	Кто и как уточняет
Решение	Что пока нельзя подтвердить

Ограничение	Какой вывод затрагивает	Следующий шаг

4. Смысл вывода без подмены

Исходная запись T951	Корректный пересказ
Нужна диагностика узлаБ	Причина и работы пока не определены
Оценена диагностика 45000₽	Это цена получения информации
Диапазон действияА	Предварительная оценка заданного состава
Три блока рассмотрены	По четвёртому сохраняется пробел

К каждой короткой записи добавьте ссылку на раздел исходного отчёта. Не превращайте предположение в установленный факт и не распространяйте частный вывод на весь объект.

Фрагмент / раздел	Наш пересказ	Условие, которое нельзя потерять

5. Известные суммы T951

Строка	Низ	Верх
ДействиеА	180000₽	240000₽
ДиагностикаБ	45000₽	45000₽
ДействиеВ	300000₽	420000₽
Только известные строки	525000₽	705000₽

Работы поБ ещё неизвестны
Диапазон является арифметикой выбранных оценок, не вероятностью и не гарантией полной стоимости. Все числа вымышленные, на сопоставимой налоговой основе.

Наша строка	Состав / источник	Диапазон или неизвестно

6. Перед обсуждением условий сделки

Проверка модели	Для чего
Состав работ	Исключить пропуски и перекрытия
Основание оценки	Понять степень определённости
Период и доступ	Не пропустить сопутствующие затраты
Неизвестные работы	Сохранить открытый вопрос
Предложение стороне	Отделить от соглашения

Сумма работ не превращается автоматически в скидку. Обсуждайте результаты с профильными участниками и второй стороной, фиксируя достигнутое, а не ожидаемое согласие.

Что предлагаем обсудить	На каком основании	Ответ / статус

7. Реестр уточнений

Пример запроса
Т951, вопросБ: просим определить необходимую дополнительную диагностику и условия её выполнения. После результата требуется оценка последующих действий. До этого цена устранения не подтверждена.

Событие	Не смешивать со следующим
Запрос отправлен	Ответ ещё не получен
Файл получен	Достаточность ещё не оценена
Специалист оценил	Решение клиента ещё не принято
Решение принято	Действие ещё не выполнено

Номер / адресат	Нужный ответ / срок	Статус и доказательство

8. Записка на встречу

Краткий итог T951
Есть результаты по 3 блокам,1 блок не исследован. Известные действия оценены от 525000 до 705000₽. Работы по узлуБ ещё не определены; диагностика включена отдельно. Это не полный бюджет и не заключение о безопасности.

При существенном срочном вопросе организуйте передачу информации компетентным ответственным лицам. Нейропомощник помогает проверить полноту записки; технические решения и оценку безопасности дают специалисты.

Что клиент может решить	Что надо уточнить сначала	Ответственный

Источники и проверка

RICS: Technical due diligence of commercial property

RICS: текст руководства, разделы 4.2 и 6