# Торфяник: сравнение участка и расходов до решения

Заполненное сравнение двух участков, сценарий расходов и рабочие листы для изысканий. Гайд и отдельный чек-лист для риелтора.




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. Откуда взялось слово «торф»

| Источник | Что он означает | Чего не доказывает |
|---|---|---|
| Рассказ собственника | Повод запросить сведения | Толщину и свойства слоя |
| Фотография грунта | Наблюдение в конкретном месте | Условия под будущим домом |
| Отчёт соседа | Дополнительный материал специалисту | Пригодность именно нашего участка |
| Отчёт по участку | Данные в указанном объёме | Любой новый проект автоматически |

| Сведение | Источник / дата | Нужное уточнение |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Первый результат**
Отделить наблюдение от инженерного вывода. Не ставить диагноз грунту по цвету и не обещать решение по рассказу соседей.

# 2. Задание покупателя для специалистов

| Параметр | Учебная запись |
|---|---|
| Дом | Круглогодичный, параметры уточняются |
| Этажность и материалы | Фиксируются в актуальной версии замысла |
| Подвал | Пока не выбран, нельзя скрыть неопределённость |
| Расположение | Предварительная схема, не утверждённый проект |
| Дополнительные объекты | Въезд, парковка, пристройка |
| Срок и бюджет | Границы клиента до принятия обязательств |

| Параметр проекта | Выбрано / неизвестно | Версия / дата |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Изменение массы, расположения или назначения строения требует оценки применимости прежних данных. Число и глубина исследовательских точек в этом гайде не назначаются.

# 3. Что заказать и принять

| Этап | Вопрос исполнителю |
|---|---|
| Исходное задание | Какие параметры нужны от заказчика |
| Программа | Что и где исследуется, кто определяет состав |
| Результат | Какие документы и данные получает клиент |
| Срок | Что влияет на график |
| Ограничения | Какая часть задачи не охвачена |
| Передача проектировщику | Достаточны ли материалы для выбранного дома |

| Результат / документ | Получен / не получен | Кто проверит применимость |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**Не считать файл разрешением**
Название «геология» не подтверждает достаточность данных для любой конструкции. Результат должен быть понятен специалисту, который проектирует основание.

# 4. Учебное сравнение двух участков

| Статья, тыс. ₽ | Участок А | Участок Б |
|---|---|---|
| Земля | 2100 | 2600 |
| Исследования | 60 | 60 |
| Проектные решения | 90 | 60 |
| Подготовка | 600 | 150 |
| Итог перечисленного | 2850 | 2870 |

Разница только в цене земли равна 500 тысячам. После выбранных сопоставимых статей она равна 20 тысячам. Дом, коммуникации и другие затраты не включены. Цены вымышлены, не являются рыночными расценками или оценкой реальных участков.

| Статья моего сравнения | А / источник | Б / источник |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**Равный состав**
Если у А указан вывоз, а у Б нет, сначала выясните включён ли он. Пустая строка не равна нулю.

# 5. Чувствительность к неизвестным затратам

| Сценарий | А, тыс. ₽ | Разница с Б |
|---|---|---|
| Исходные учебные строки | 2850 | А дешевле на 20 |
| Подготовка А дороже на 200 | 3050 | А дороже на 180 |

Это два сценария, не прогноз вероятности. Дополнительные 200 тысяч выбраны для учебного расчёта. Нужно выяснить, какие реальные неизвестные работы способны изменить решение и кто оценит их объём.

| Неизвестная работа | Основание оценки | Граница бюджета клиента |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Срок тоже условие**
Перенос переезда, аренда временного жилья и сезонность зависят от задачи клиента. Не добавляйте универсальный процент и не называйте его гарантией.

# 6. Реестр технических вариантов

| Предложение | Что проверить до обещания |
|---|---|
| Поставить определённый фундамент | Расчёт для конкретного дома и грунтов |
| Заменить грунт | Применимость, объём и последовательность |
| Выполнить отсыпку | Проектное обоснование и последствия |
| Изменить водный режим | Оценка влияния и применимых ограничений |
| Скопировать соседский вариант | Сопоставимость исходных условий |

| Вариант специалиста | На каких данных основан | Что ещё нужно |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

**Не инструкция по строительству**
Гайд не задаёт конструкцию, толщину отсыпки или глубину замены грунта. Решения принимаются после исследований и проектирования.

# 7. Разговор с продавцом и покупателем

Продавцу: «Сравниваем не только цену земли, но и подтверждённую стоимость реализации замысла. Нужны материалы по грунтам и составу подготовки. Процент скидки заранее не назначаем». Покупателю: «В учебном расчёте исходная разница 500 тысяч сократилась до 20. Для вашего участка считаем по документам, сейчас эти строки остаются неизвестными».

| Не говорить | Что сказать точнее |
| --- | --- |
| Дом точно провалится | Нужна оценка условий под конкретный проект |
| Сваи решат всё | Вариант должен обосновать проектировщик |
| Подготовка стоит столько-то | Есть предварительная оценка такого состава |
| Осушим и посмотрим | Сначала оценим последствия вмешательства |

| Вопрос клиента | Подтверждённый ответ | Следующий шаг |
| --- | --- | --- |
| | | |
| | | |
| | | |

# 8. Пакет для решения

| В пакете | Контроль |
|---|---|
| Документы участка | Совпадает объект |
| Замысел дома | Актуальная версия |
| Исследования | Проверен охват |
| Вопросы проектировщику | У каждого есть владелец |
| Сравнительный бюджет | Равный состав и источники |
| Условия обязательств | Проверяются по конкретной сделке |

| Что подтверждено | Что неизвестно | Кто / дата контроля |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

Итог: цель подтверждается / нужны данные / объект не соответствует ограничениям клиента. Основание _____. Следующий результат _____.

**Применение системы**
Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает организовать передачу отчётов и решений. Она не заменяет изыскания, расчёт основания или проверку договора.

Источники и проверка

НИИОСП имени Н. М. Герсеванова: инженерные изыскания

BGS: сжимаемые грунты и оценка условий участка

BGS: рекомендации по сжимаемым грунтам