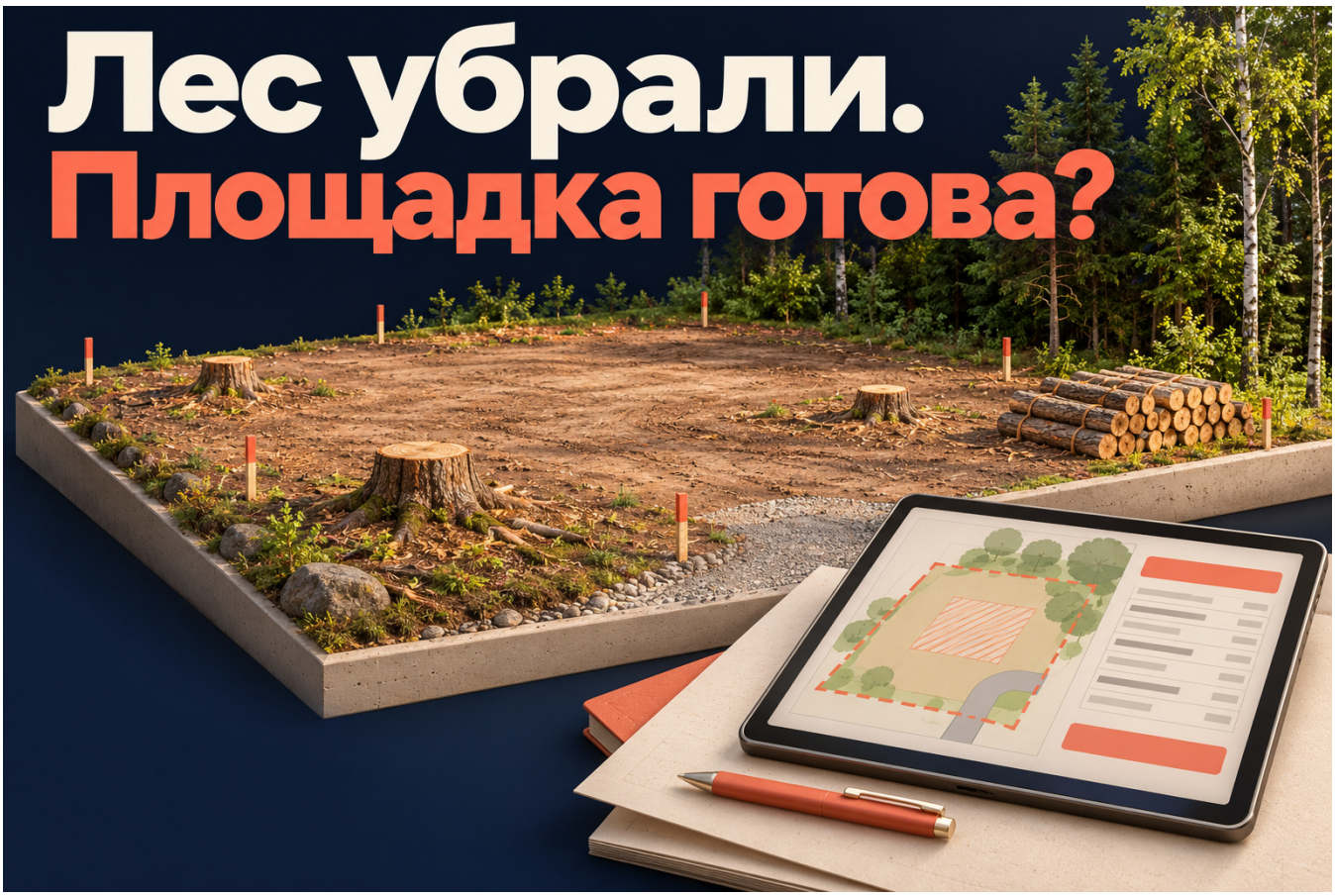
Участок после вырубки: карта проверки и сравнения смет

Как проверить документы, историю расчистки и оставшиеся работы. Учебная смета Л-38, вопросы подрядчику и границы бюджета.



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 решения по участку

Практическая рабочая тетрадь для агента и покупателя. Помогает проверить уже выполненную расчистку, подготовить вопросы специалистам и сопоставить предложения подрядчиков. Не заменяет правовое заключение, инженерные изыскания и проект подготовки основания.

Вопрос	Что записать	Чем подтвердить
Какой участок?	Кадастровый номер и показываемые границы	Документы и сопоставление на местности
Зачем покупается?	Конкретный сценарий использования	Задание покупателя
Что продавец обещает?	Состав подготовки, а не слово «готов»	Письменное описание и приложения
Что неизвестно?	Отдельный список без нулевых оценок	Запросы и дальнейшие проверки

Вымышленный пример Л-38
Покупатель рассматривает участок для будущего дома. Видны 12 пней и куча веток. История насыпи не подтверждена. Это исходные наблюдения, а не вывод о возможности строительства.

Наш объект	Задача покупателя	Главный открытый вопрос

2. Документы отдельно от внешнего вида

Отсутствие деревьев описывает площадку, но не устанавливает категорию земли, права и ограничения. Если возникает вопрос о лесном фонде, нужен предметный разбор сведений по конкретному кадастровому номеру.

Материал	Что проверить	Чего он один не доказывает
Документы о правах	Объект, актуальные сведения	Пригодность грунта под дом
Категория и использование	Соответствие задаче покупателя	Отсутствие всех других ограничений
Границы	Совпадение показываемого и документального	Состав скрытого грунта
Сведения о лесном фонде	Наличие противоречий и нужный порядок проверки	Автоматическую возможность исправления
История расчистки	Что и на каком основании сделано	Право на любые новые работы

Проверяйте дату объяснения
Рослесхоз 28.04.2026 сообщил об окончании с 01.01.2026 лесной амнистии в части приведения ГЛР и ЕГРН в соответствие. Старое обещание автоматического исправления не является основанием для сделки.

Противоречие	Кому передано	Нужный ответ

3. Хронология расчистки

Этап	Вопрос владельцу	Возможное подтверждение
До работ	Что было на площадке?	Датированные фотографии и документы
Спил	Когда, кем и в каком объёме?	Задание и документы исполнителя
Древесина	Что вывезено и что осталось?	Перечень и подтверждение выполнения
Пни и корни	Какой результат был заказан?	Договор, акт, доступные фото
Подсыпка	Где, чем и зачем выполнялась?	Описание состава и объёма
Передача	Какие замечания остались?	Список незавершённых работ

Не достраивайте историю из слов «делали профессионалы». Если акт перечисляет только спил, он не подтверждает вывоз или подготовку основания. Фотография до работ помогает поставить вопрос, но сама не определяет скрытое состояние грунта.

Дата/этап	Подтверждено	Со слов	Неизвестно

4. Карта видимого остатка

Составьте опись с разрешённой безопасной точки осмотра. Каждая запись относится к наблюдаемому, а не ко всему подземному объёму. Не вскрывайте коммуникации и не назначайте метод удаления корней самостоятельно.

Зона Л-38	Наблюдение	Задание следующему участнику
А, будущий подъезд	Видимые пни, количество записано	Исполнитель уточняет объём и метод
Б, край площадки	Складированные ветки	Уточнить погрузку, вывоз и итог
В, насыпь	Состав и история не подтверждены	Профильная проверка под задачу
Г, въезд	Легковой автомобиль проехал	Отдельно проверить нужную технику

Зона	Что видно	Фото/дата	Что нельзя заключить

Профессиональная граница
В Lantra отдельно предусмотрены оценка участка и защита коммуникаций. Это полезный принцип постановки задачи. Метод и законность работ определяются по месту и конкретному объекту.

5. Задание для сопоставимых предложений

Раздел задания	Как сформулировать
Объём	Перечень зон, видимые остатки, условия уточнения
Доступ	Маршрут, въезд, ограничения и место работы
Результат	Что должно быть убрано и в каком состоянии передано
Материалы	Что остаётся, что вывозится, кто организует
Поверхность	Что именно входит в восстановление
Изменения	Как согласуется обнаруженный дополнительный объём
Приёмка	Как проверяется исполнение согласованного задания

Пример формулировки
Просим оценить работы по приложенной схеме А/Б/В. В цене отдельно укажите доставку техники, операции на месте, погрузку, вывоз и восстановление поверхности. Неоценённые пункты отметьте явно. Подготовка основания под дом в это задание не включена.

Условие доступа	Кто подтверждает	Что ещё уточнить

6. Заполненная смета Л-38

Учебные суммы, не тарифы и не оценка реального участка. Предложение относится только к согласованному составу работ.12 видимых пней не означают 12 одинаковых операций.

Позиция	Условная сумма	Граница
Работы по видимым пням	36 000 ₽	Состав определён заданием
Доставка техники	12 000 ₽	Маршрут отдельно согласован
Погрузка и вывоз	18 000 ₽	Только указанный объём
Восстановление поверхности	24 000 ₽	Не основание под фундамент
Известные позиции	90 000 ₽	36 000 +12 000 +18 000 +24 000
Выбранный резерв	15 000 ₽	Условный, не гарантия достаточности
План с резервом	105 000 ₽	Без неопределённых проверок и работ

Открытое не равно нулю
Обследование грунтов и возможные дополнительные работы пока не оценены. Их нельзя считать оплаченными резервом или объявлять включёнными в 105 000 ₽.

Неоценённая позиция	Кто уточнит	Когда вернуться

7. Сравнение двух предложений

Параметр	А	Б
Заявленный итог	90 000 ₽	78 000 ₽
Вывоз	Входит	Не входит
Добавка в учебном сравнении	0 ₽	18 000 ₽
Сумма после добавки	90 000 ₽	96 000 ₽
Разница	Б дороже на 6 000 ₽	Только если остальное совпало

Это арифметическая нормализация примера, а не предложение выбрать исполнителя А. Если у Б иначе описана поверхность, доставка или приёмка, сравнение ещё не закончено. Не добавляйте отсутствующее по цене другого подрядчика без подтверждения для реальной закупки.

Работа/условие	Предложение А	Предложение Б	Сопоставимо?

Проверка вывода
Первоначальные 78 000 ₽ не доказывают экономию 12 000 ₽. В Л-38 различался состав, поэтому сначала добавлен одинаковый учебный вывоз.

8. Проверка результата и границ обещания

Обещание	Проверяемый результат	Не подменять
Спил завершён	Обозначенные работы выполнены	Удалением всех корней
Остатки вывезены	Указанный объём отсутствует, вывоз подтверждён	Полной историей участка
Поверхность восстановлена	Соответствие конкретному заданию	Пригодностью под любой дом
Техника проехала	Проверен конкретный маршрут и условия	Круглогодичным свободным доступом
Смета согласована	Ясны включения и исключения	Полным бюджетом строительства

Если обнаружилось новое обстоятельство, зафиксируйте его и верните затронутый пункт на согласование. Не принимайте результат по одной фотографии общего вида. Проверяется согласованная работа, а вопросы инженерного основания остаются у соответствующего специалиста.

Пункт задания	Подтверждение	Замечание	Следующий шаг

9. Разговор о цене без автоматической скидки

Владельцу
Покажем отдельно выполненные работы и остаток. Пока история насыпи не подтверждена, не будем называть площадку полностью подготовленной под дом. Составим перечень документов и уточнений для покупателя.

Покупателю
Внешний вид соответствует вашему пожеланию. По документам и оставшемуся объёму есть отдельные вопросы. Учебная модель помогает не потерять расходы, но ваша смета и решение будут по данным конкретного объекта.

Вариант	Что согласовать
Владелец завершает работы	Объём, результат, подтверждение и сроки
Покупатель принимает остаток	Известный состав, неизвестное и условия сделки
Решение после проверки	Кто получает данные и когда возвращаются к обсуждению

Стоимость работ не вычитается автоматически из цены земли. Рыночную оценку, условия сторон и техническую смету обсуждайте отдельно. Не давите на покупателя просьбой закрыть неизвестное произвольным резервом.

Выбранный вариант	Условие покупателя	Что оформить

10. Итоговый лист передачи

Папка	Что должно быть внутри
Объект	Кадастровый номер, документы и вопросы по статусу
История	Доступные подтверждения выполненных работ
Опись	Зоны, фотографии, видимый остаток
Исполнители	Одинаковое задание и сравнимые ответы
Бюджет	Известные позиции, резерв отдельно, неизвестное
Решение	Условия покупателя и следующий согласованный шаг

Подтверждено	Требует уточнения	Не входит в подготовку

Контроль Л-38
36 000 +12 000 +18 000 +24 000 =90 000. С резервом 15 000 получается 105 000. Вариант Б:78 000 +18 000 =96 000. Разница с А составляет 6 000 при одинаковых прочих условиях.

Диагностика Нейросистемы помогает агенту связать проверку потребности, полезный материал и следующий контакт. Эта тетрадь применяется самостоятельно; она не подтверждает законность участка или готовность основания.

Источники и проверка

Рослесхоз: сведения о лесных участках, 28.04.2026

Рослесхоз: проверка документов до покупки земли, 03.05.2024

Lantra LANTw16: подготовка работ с пнями