Археология на участке: рабочая папка риелтора

Карточка территории, схема намерений, сравнение предложений и план проверки 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. Паспорт археологического вопроса

Начните с документа, из-за которого появился вопрос. Рассказ о находках в районе и установленный статус объекта записываются раздельно.

Поле	Что приложить
Участок	Идентификатор и материалы о границах
Источник вопроса	Полный документ с приложениями
Название объекта	Точная формулировка, а не пересказ
Статус сведений	Подтверждение / требуется уточнение
Территория	Кто сопоставляет границы
Контакт	Компетентный орган или профильный специалист

Мой документ	Реквизиты / дата	Нерешённый вопрос

Не обещайте по картинке
Отсутствие видимых руин не доказывает отсутствия условий. Размытый контур на карте не заменяет профессиональное сопоставление.

2. Схема всех намерений клиента

Код	Учебное намерение	Что передать
Д1	Дом	Посадка и версия замысла
К1	Коммуникации	Предполагаемая трасса
П1	Подъезд	Положение и состав работ
Б1	Благоустройство	Изменения земли и другие действия

Небольшая работа не объявляется автоматически свободной от требований. Эти строки являются заданием для проверки, а не перечнем разрешённых действий.

Код / действие	Версия схемы	Что изменили / кто проверит

Контроль изменений
После смещения дома или сети оцените применимость прежних ответов. Храните исходную и новую схему с датами.

3. Запрос, на который можно ответить

Учебный текст: «Рассматриваем участок по приложенным документам. Покупатель хочет реализовать Д1, К1, П1 и Б1 по схеме 2. Просим определить, какие сведения и действия нужны для оценки этого сценария, а также пределы имеющихся выводов». Персональные сведения передавайте только в необходимом составе.

В запросе	Контроль полноты
Идентификация	Участок однозначно определён
Исходные сведения	Полные приложения приложены
Замысел	Одна действующая версия
Вопрос	Какое решение покупатель должен принять
Результат	Форма ответа и предмет проверки уточнены

Вопрос специалисту	Приложение	Ответственный / дата

4. Проверка состава предложения

Позиция	Что спросить
Основание работ	Почему нужен именно такой состав
Специалист	Кто отвечает за выполнение
Разрешительные документы	Применимость к виду, месту и времени
Результат	Какие материалы получит заказчик
Границы	Какая территория охвачена
Исключения	Что предложение не содержит

Документ / результат	Область применимости	Что уточнить

Разные документы
Открытый лист не является разрешением на строительство дома. Не расширяйте смысл полученного документа за пределы его назначения.

5. Учебное сравнение двух цен

Этап, тыс. ₽	Предложение А	Предложение Б
Подготовка	70	Включена
Полевой этап	95	Включён
Отчёт	45	Включён
Итого по примеру	210	190

Сначала сравнивали 70 и 190, получая видимую разницу 120. После уточнения состава: 70 + 95 + 45 = 210; разница 20. Это вымышленные числа, не тарифы. Равенство названий этапов ещё не доказывает равенства результата.

Мой этап	А: сумма / состав	Б: сумма / состав

Неизвестное не равно нулю
Проверьте доступ, дополнительные расходы, пределы работ и основания изменения цены. Итог не является полным бюджетом строительства.

6. Пять вопросов и зависимости

Вопрос	Учебный статус	Дальше
Статус территории	Подтверждено	Сохранить основание
Применимость границ	Подтверждено	Приложить результат
Исходные данные	Ожидается ответ	Назначить контакт
Состав действий	Ожидается ответ	Зависит от данных
Замысел	Изменился	Проверить новую схему

Закрыто 2 из 5 вопросов, открыто 3. 40% означает только долю закрытых строк. Это не вероятность согласования или отказа.

Открытый вопрос	От чего зависит	Владелец / следующий контакт

Сроки
Дата контакта с исполнителем и дата внешнего решения являются разными событиями. Не обещайте срок без подтверждённого основания.

7. План связи при неожиданной находке

До работ определите ответственных и актуальный контакт регионального органа охраны. При обнаружении признаков наследия действует специальный порядок; нельзя продолжать работы по собственному решению или переносить найденные предметы ради удобства.

Что подготовить	Зачем
Ответственный заказчика	Организация корректных действий
Контакт органа охраны	Обращение по компетенции
Данные участка и работ	Однозначная идентификация ситуации
Хранилище документов	Сохранение подтверждений обращения
Актуальный порядок	Действия и сроки уточняются по требованиям

Контакт / роль	Источник актуальности	Кто сохраняет подтверждение

Не самостоятельная разведка
Не проверяйте участок пробным раскопом или поиском археологических предметов. Гайд не даёт инструкции на проведение полевых работ.

8. Резюме до решения о покупке

Статус	Что объяснить
Недостаточно данных	Какое подтверждение отсутствует
Есть условия или изменения	Что ещё должен оценить клиент
Результат по сценарию собран	К какой версии и территории он относится

Учебное резюме: «Схема 2 передана на проверку. Две строки подтверждены, две ожидают ответа, одна возвращена после изменения. До вывода по покупке нужны три результата. Сравнение цен касается только перечисленных этапов». Это структура сообщения, не заключение по реальному объекту.

Вывод / ограничение	Документ / версия	Следующее действие

Организация сделки
Аванс, расходы и последствия открытых обстоятельств передаются на юридическую проверку. Диагностическая карта помогает организовать документы и следующие шаги, не заменяя профильный вывод.

Источники и проверка

Центр по охране культурного наследия Карелии: государственная охрана

Центр по охране культурного наследия Карелии: археологические полевые работы