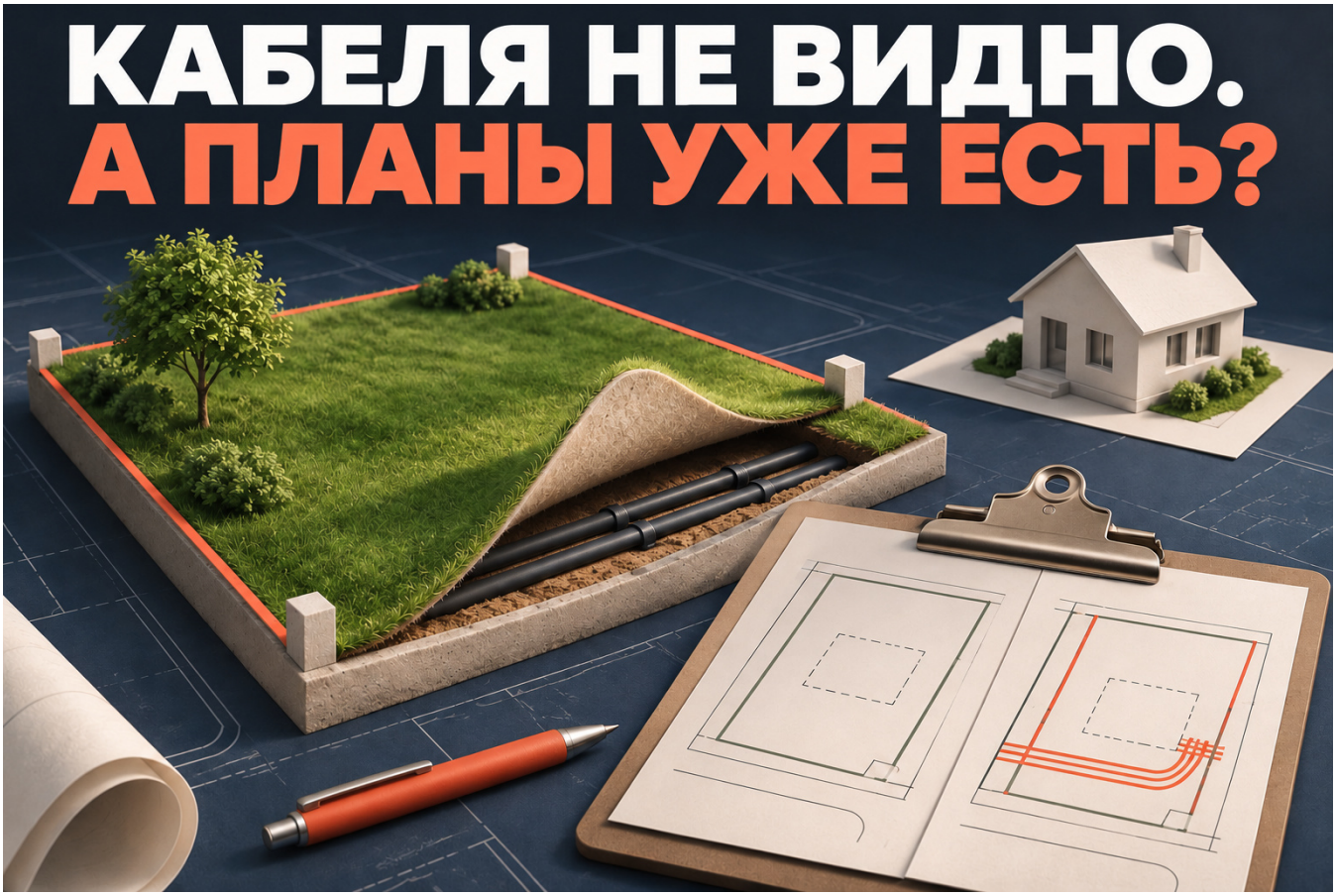
Кабель под землёй: карта подтверждений для покупателя

Карта пяти намерений покупателя, контроль версий схем и разбор неполной сметы. Самостоятельный гайд и отдельный чек-лист.



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. Карточка невидимой коммуникации

Учебная ситуация: собственник сообщает о кабеле у границы. Это исходное сообщение, ещё не подтверждённое местоположение и не заключение о допустимости работ.

Что записать	Пример состояния
Участок	Код объекта и актуальные документы
Назначение линии	Уточняется, электричество не предполагаем по виду
Принадлежность	Запрошена у компетентной организации
Трасса	Старая схема продавца, требует сопоставления
Эксплуатационный статус	Со слов собственника, документ не получен
План покупателя	Пять намерений из следующего листа

Поле	Подтверждение / дата	Открытый вопрос

Роль риелтора
Собрать и передать сведения. Не определять напряжение, глубину, состояние или безопасное расстояние самостоятельно.

2. Пять намерений вместо одного вопроса

Намерение	Учебный статус	Следующий шаг
Дом	Не рассмотрено	Передать параметры специалисту
Ворота	Ответ по старой схеме	Уточнить после изменения места
Вода	Не рассмотрено	Указать предполагаемый маршрут
Ограждение	Есть ответ по текущей схеме	Сверить условия и охват
Освещение	Не рассмотрено	Уточнить проект и работы

Один ответ по действующей схеме из пяти намерений даёт 1 / 5 × 100 = 20% заполнения списка. Это не оценка вероятности разрешения строительства. Новое расположение ворот не покрывается старым ответом автоматически.

Моё намерение	Версия схемы	Статус / основание

Полный охват
Включите подготовку площадки, движение техники и временное складирование. Отсутствие пересечения с пятном дома не закрывает остальные вопросы.

3. Пакет для предметного обращения

Элемент	Что уточнить
Адресат	Компетентен ли по этой коммуникации
Заявитель	Кто вправе обращаться и передавать документы
Объект	Идентификатор и границы участка
Схема	Версия, дата, назначение
Работы	Конкретные действия и места
Вопрос	Принадлежность, исходные сведения, порядок проверки
Приложения	Перечень уточнить у адресата

Учебное начало: «По участку [идентификатор] планируется ограждение по схеме версии 2. Просим уточнить принадлежность указанной коммуникации и необходимые сведения для рассмотрения этого решения». Текст не является универсальным заявлением или разрешением.

Вопрос адресату	Приложение	Кто готовит / дата

4. Контроль версий и ответов

Запись	Версия	Вывод
Схема продавца	1, без подтверждения трассы	Исходная информация
Ответ по воротам	1, прежнее расположение	Нельзя расширить на новую схему
План покупателя	2, ворота перенесены	Нужно уточнение
Ответ по ограждению	2, указаны условия	Проверить точный охват

Документ / дата	К чему относится	Что не подтверждает

Закрытие пункта
Документ получен не равно вопрос решён. Проверяются объект, действие, версия, условия и компетенция отправителя. Старые схемы маркируются как заменённые.

5. Почему скидка не подтверждает перенос

Условная строка	Сумма
Обследование	30 000 ₽
Проект	90 000 ₽
Работы	240 000 ₽
Арифметический итог	360 000 ₽
Условная скидка продавца	400 000 ₽
Разность внутри примера	40 000 ₽

Это вымышленные числа для разбора неполного расчёта, не цены услуг. Не подтверждены возможность переноса, все этапы, дополнительные расходы и сроки. Разность 40 тысяч не является гарантированным запасом бюджета.

Неизвестное условие	Кто подтвердит	До какой даты

Сначала осуществимость
Нельзя превращать обещание «перенесём» в согласованное решение. Порядок, проект и обязательства рассматриваются с профильными специалистами.

6. Сравнение составов предложений

Этап	Предложение А	Предложение Б
Обследование	Включено по перечню	Не указано
Проектирование	Указана версия задания	Включено без состава
Согласования	Исключены	Статус неясен
Работы и материалы	Есть список	Только итог
Восстановление территории	Отдельная строка	Исключено
Результат и приёмка	Описаны	Нужно уточнение

Таблица учебная, без рекомендации подрядчика. Сначала привести объём к сопоставимому виду, затем обсуждать цену. Условия третьих лиц, исключения и сроки фиксируются рядом с суммой.

Расход / этап	Включён / исключён	Условия / источник

7. Сообщение покупателю и передача дела

Учебный статус: «Есть ответ по ограждению на схеме версии 2. Ворота изменены, прежний ответ требует уточнения. Дом, вода и освещение не рассмотрены. Возможность и полная стоимость переноса не подтверждены. Следующий шаг: передать актуальную схему специалисту». Используйте только реально полученные подтверждения.

Получатель	Что передать
Покупатель	Вывод, неизвестные условия и срок следующего шага
Юрист	Документы и вопросы до обязательств
Технический специалист	Версии схем, намерения и ответы
Новый подрядчик	Актуальный пакет, без подмены старой схемой

Открытый вопрос	Ответственный	Дата контроля

8. Решение по цели клиента

Вопрос	Что нужно для вывода
Начать строительство сразу	Подтверждённый порядок и реальные сроки
Сохранить нужный въезд	Рассмотренная актуальная схема
Уложиться в бюджет	Сопоставимый состав и неизвестные расходы
Избежать повторной проверки	Контроль изменений проекта
Понять следующий шаг	Владелец каждого вопроса

Цель покупателя	Подтверждено / неизвестно	Основание / действие

При обнаружении неизвестного кабеля
Прекратить работы и сообщить ответственным специалистам. Самостоятельно не трогать и не перемещать. При повреждении или угрозе людям обращаться в экстренные службы.

Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает собрать разрозненные ответы в процесс с ответственными. Она не заменяет техническое заключение или проверку договорных условий.

Источники и проверка

Россети Северо-Запад: земельные работы в охранных зонах кабельных линий