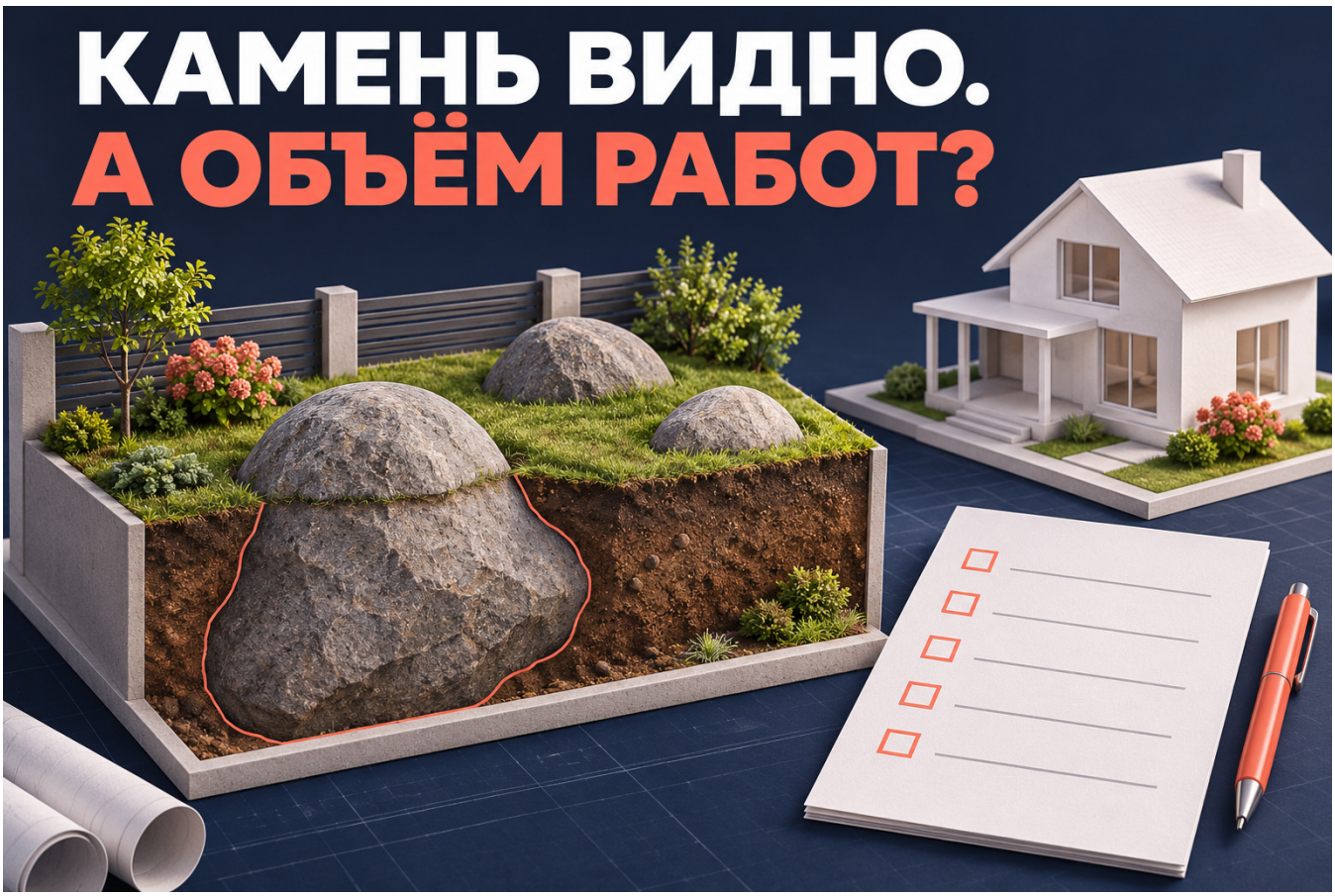
Валуны на участке: задание подрядчику и карта работ

Карта четырёх объектов, сравнение двух предложений и журнал изменения объёма. 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. План покупателя до расчистки

Зона	Что нужно выяснить
Дом	Предполагаемое место и параметры
Въезд	Маршрут и требуемый результат
Парковка	Положение и будущая конструкция
Коммуникации	Известные сети и планируемые работы
Сад и отдых	Что клиент хочет сохранить
Граница	Какие места требуют уточнения

Задача клиента	Где на схеме	Что неизвестно

Сохранение тоже решение
Красивый валун не автоматически является безопасным элементом ландшафта. Место, устойчивость и совместимость с использованием оцениваются специалистами.

2. Учебная карта К1 по К4

Метка	Наблюдение	Следующий вопрос
К1	Рядом с будущим въездом	Доступ и состав освобождения проезда
К2	В ориентировочном пятне дома	Исследование и влияние на проект
К3	В зоне отдыха	Возможность сохранения
К4	У границы	Уточнить положение и права доступа

Все объекты вымышлены. Нумерация организует обсуждение, не заменяет координаты и инженерную схему. Фотография показывает видимую часть, не массу и не полный подземный объём.

Метка / фото	Наблюдаемое	Что проверить

3. Задание на сопоставимые предложения

Раздел	Что указать
Объекты	Перечень меток и исходных сведений
Результат	Оставить, переместить или проверить вариант
Ограничения	Сети, соседние объекты, границы
Доступ	Маршрут техники и затрагиваемые элементы
Операции	Работы, погрузка, вывоз, восстановление
Исключения	Что не включено и почему
Подтверждение	Как принимается оговорённый результат

Вопрос подрядчику	Ответ / документ	Неясность

Метод выбирает специалист
Не задавайте по статье способ дробления, извлечения или перемещения. Риелтор не организует самостоятельное опасное вмешательство.

4. Учебное сравнение двух смет

Статья, тыс. ₽	А после уточнения	Б
Работы	85	70
Погрузка	25	20
Транспортировка	40	35
Восстановление	30	25
Итог строк	180	150

Первоначально у А были указаны только 85 тысяч. Сравнение 85 и 150 создавало ложную разницу 65 тысяч при разном составе. После уточнения выбранных одинаковых строк А выше Б на 30 тысяч. Цены условные, качество и полнота предложения не подтверждаются арифметикой.

Статья моего задания	А / включено	Б / включено

До вывода о выгоде
Проверить одинаковый объём, условия, исключения и порядок приёмки. Смена техники или метода сама по себе не доказывает сопоставимость результата.

5. Лист логистики

Узел	Что согласовать
Подъезд	Маршрут и ограничения
Ворота	Фактическая пригодность для выбранной техники
Рабочая площадка	Кто оценивает условия и размещение
Защита	Покрытия, ограждения и соседние элементы
Перемещение материала	Остаётся на участке или вывозится
Принимающая сторона	Место, основания и условия передачи
Восстановление	Конкретный состав и результат

Условие	Кем подтверждается	Дата / документ

Не обещайте бесплатный вывоз или продажу камней без подтверждения. Освободить пятно дома и вывезти материал за границы участка являются разными результатами.

6. Изменение исходного объёма

Поле	Учебная запись
Новый факт	Скрытая часть отличается от предположения
Затронутый пункт	К1 и состав работ по въезду
Требуется	Оценка исполнителя и решение уполномоченного заказчика
До решения	Спорный этап не считается согласованным
Изменение	Фиксируются новый объём, цена и срок
Документ	Основание и версия задания

Что изменилось	Кто оценивает	Решение / основание

Без автоматической доплаты
Порядок согласования и полномочия определяются документами конкретного проекта. Эта карточка не является юридическим условием договора.

7. Проверка результата

Что сверить	Доказательство
Перечень объектов	Метки в задании и выполненный состав
Перемещение	Согласованное конечное место
Вывоз	Выполненная оговорённая операция
Поверхности и ограждения	Согласованное восстановление
Новые вопросы	Не скрыты за фотографией после
Техническая готовность	Отдельное подтверждение, когда требуется

Пункт задания	Факт / документ	Замечание / ответственный

Фотографии фиксируют изменения, но сами не подтверждают готовность основания дома. Необходимые документы и критерии приёмки определяют до начала работ.

8. Статус для покупателя

Учебное сообщение: «По К1 есть расчёт освобождения въезда указанного состава. По К2 нужна оценка для размещения дома. К3 рассматривается для сохранения. К4 проверяется относительно границы. Общая готовность к строительству не подтверждена». Замените все статусы фактическими.

Для переговоров	Основание
Что сохраняем	Подтверждённое решение по месту
Что требует расходов	Сопоставимый состав и источник
Что неизвестно	Владелец вопроса и дата
Что влияет на выбор	Цели, бюджет и сроки клиента

Вывод / условие	Доказательство	Следующий шаг

Внедрение
Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает организовать запросы подрядчикам и передачу результатов покупателю. Она не заменяет техническую проверку участка.

Источники и проверка

BGS Civils: условия оснований и валуны

НИИОСП: инженерные и лабораторные исследования