Старый фундамент: паспорт решения до покупки

Паспорт объекта, задание специалистам и три сценария бюджета с заполненным учебным примером.



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 до покупки

Рабочий инструмент для риелтора, который сравнивает участок с оставшимся фундаментом и альтернативы. Он помогает поставить задачу, собрать сведения и объяснить выбор. Не является техническим заключением или проектом. Все сведения об объекте Ф-15 и все суммы ниже учебные.

Поле	Пример Ф-15
Задача покупателя	Одноэтажный дом с большой общей комнатой
На участке	Существующее основание без полного архива
Обещание продавца	Экономия на новом фундаменте
Что подтверждено	Наличие конструкции
Что неизвестно	Применимость к будущему проекту
Ближайший результат	Задание специалисту и перечень документов

Мой объект	Запрос клиента	Главный неизвестный факт

2. Что нельзя менять ради фундамента

Сначала согласуйте требования клиента. Отдельно зафиксируйте решения, которые он готов пересматривать после расчётов. Согласие изучить вариант не равняется согласию принять изменение дома.

Требование Ф-15	Статус	Что уточнить
Один этаж	Обязательное	Подтвердить в исходном задании
Общая комната	Обязательное	Желаемые функции и связи
Положение входа	Обсуждается	Сопоставить с доступом на участок
Материал стен	Ещё не выбран	Передать варианты проектировщику
Дата начала стройки	Ограничение клиента	Проверить зависимости этапов

Требование	Обязательно/обсуждается	Кто подтвердил

3. История и документы

Что запросить	Зачем	Если отсутствует
Прежний проект	Понять исходный замысел	Записать отсутствие
Изыскания	Передать данные об участке	Состав проверки определит специалист
Документы работ	Сопоставить заявленное и выполненное	Не заменять словами о качестве
Фото этапов	Показать доступную историю	Проверить привязку и дату
Прежние заключения	Прочитать задачу и ограничения	Не считать вывод универсальным
История хранения	Уточнить события после остановки	Разделить слова и документы

Учебная запись
Год устройства известен со слов владельца; документ пока не получен. Четыре фото без подтверждённой даты. Под новый дом покупателя оценка не проводилась.

Документ/сведение	Источник	Получено или ожидается

4. Задание на профессиональную оценку

Текст для согласования со специалистом
Нужно оценить возможность повторного использования существующего фундамента для описанного будущего дома. Прилагаем доступные документы и исходные требования. Просим определить необходимый состав исследований, результат, ограничения, условия применимости и данные, без которых вывод пока невозможен.

Перед заказом	Что согласовать
Объект и задача	Точный участок, конструкция, будущий сценарий
Состав работ	Что предлагается и почему
Доступ	Согласие владельца, безопасная организация
Результат	Документ с выводами по поставленному вопросу
Ограничения	Какие части или данные не проверяются
Взаимодействие	Как результат передаётся проектировщику

Открытый вопрос	Кто отвечает	Какие данные нужны

5. Как читать полученный результат

Проверьте применимость документа к вашему вопросу вместе с автором и проектировщиком. Риелтор не переоценивает расчёты. Его задача убедиться, что клиент не принимает частный ответ за разрешение на любой дом.

Контроль	Пример вопроса
Идентификация	К какому объекту и участку относится документ?
Исходный сценарий	Какой будущий дом рассматривался?
Проверенный состав	Что изучено, что оставлено за рамками?
Условия	Какие мероприятия нужны до использования?
Неизвестное	Что ещё требуется для окончательного решения?
Изменение проекта	Нужна ли повторная оценка при другом решении?

Фраза заключения	Что означает для выбора	Кто разъяснил

6. Три сценария в одинаковой границе

Сценарий	Что включить	Когда рассматриваем
Сохранение	Покупка, подготовка, предусмотренные работы	Применимость подтверждена с условиями
Замена	Покупка, подготовка, демонтаж, вывоз, новое основание	После профессиональной оценки варианта
Другой участок	Покупка, сопоставимая подготовка, новое основание	Альтернатива отвечает запросу клиента

Граница учебного сравнения: участок и основание для согласованного этапа нового строительства. Общие расходы вынесены одинаково. Реальный состав определяйте по объекту; отсутствующая цена не равна нулю. Правовой статус и допустимое размещение дома проверяются отдельно.

Статья затрат	В каком сценарии	Источник суммы

7. Заполненный бюджет Ф-15

Статья, руб.	Сохранение	Замена	Альтернатива
Участок	2 400 000	2 400 000	2 300 000
Подготовка	180 000	120 000	100 000
Работы с основанием	420 000	700 000	700 000
Демонтаж и вывоз	0 по условию	250 000	0 по условию
Итого	3 000 000	3 470 000	3 100 000

Учебные суммы, не рыночная оценка. Нули допустимы здесь только потому, что отсутствие соответствующих работ задано условием примера. В вашем расчёте это должно иметь основание.

Что следует из арифметики
Сохранение дешевле альтернативы на 100 000 рублей. Замена дороже на 370 000. Обещанная экономия 700 000 не подтверждается этим сравнением. При дополнительных расходах свыше 100 000 преимущество сохранения исчезает при прочих равных.

Изменившаяся сумма	Подтверждение	Новый итог

8. Время и обязательные условия

Этап	Что нужно для старта	Кто подтвердит
Обследование	Доступ и согласованный состав	Исполнитель и собственник
Проектное решение	Исходные данные и результат оценки	Проектировщик
Смета работ	Понятный состав и условия объекта	Подрядчик
Организация вывоза	Объём и доступ, если требуется	Исполнитель работ
Решение клиента	Сопоставимые данные по вариантам	Покупатель

Не складывайте длительности автоматически: часть этапов может зависеть друг от друга, часть выполняться одновременно. Указывайте источник обещанного срока. Если график не подтверждён, так и напишите.

Ограничение клиента	Подходит ли вариант	Нужное подтверждение

9. Реплики без ложных обещаний

Продавцу
Мы учитываем существующее основание. Чтобы понять размер выгоды для покупателя, нужно сопоставить его с будущим проектом. Какие документы сохранились и как можем согласовать обследование?

Покупателю
Наличие основания подтверждено. Возможность использования под ваш дом ещё проверяется. После заключения и сопоставимого бюджета станет понятно, даёт ли этот вариант преимущество.

Ситуация	Следующий шаг
Продавец ссылается на прошлые расходы	Отделить затраты продавца от будущей выгоды
Покупатель хочет любой ценой сохранить	Вернуться к обязательным требованиям дома
Доступ не согласован	Зафиксировать ограничение и варианты решения
Заключение отвечает на другой вопрос	Уточнить задачу с автором документа

Возражение	Подтверждённый факт	Спокойный ответ

10. Карточка итогового решения

Раздел	Что записать
Запрос клиента	Обязательные требования сохранены
Подтверждено	Ссылки на документы и выводы
Условия	Что выполнить до следующего шага
Неизвестно	Что ещё меняет результат сравнения
Бюджет	Одинаковая граница и источники сумм
Выбор	Продолжать, уточнить или исключить
Ответственный	Кто получает недостающий ответ

Решение	Основание	Следующий шаг

Начните с одного участка. Если данные и обещания теряются между просмотром, специалистами и клиентом, используйте диагностическую карту Нейросистемы для разбора процесса. Технический вывод остаётся за профильными исполнителями.

Источники и проверка

Институт Геореконструкция: обследование конструкций и оснований

УралНИИпроект: обследование технического состояния

ДОМ ТН: фундамент под домокомплект