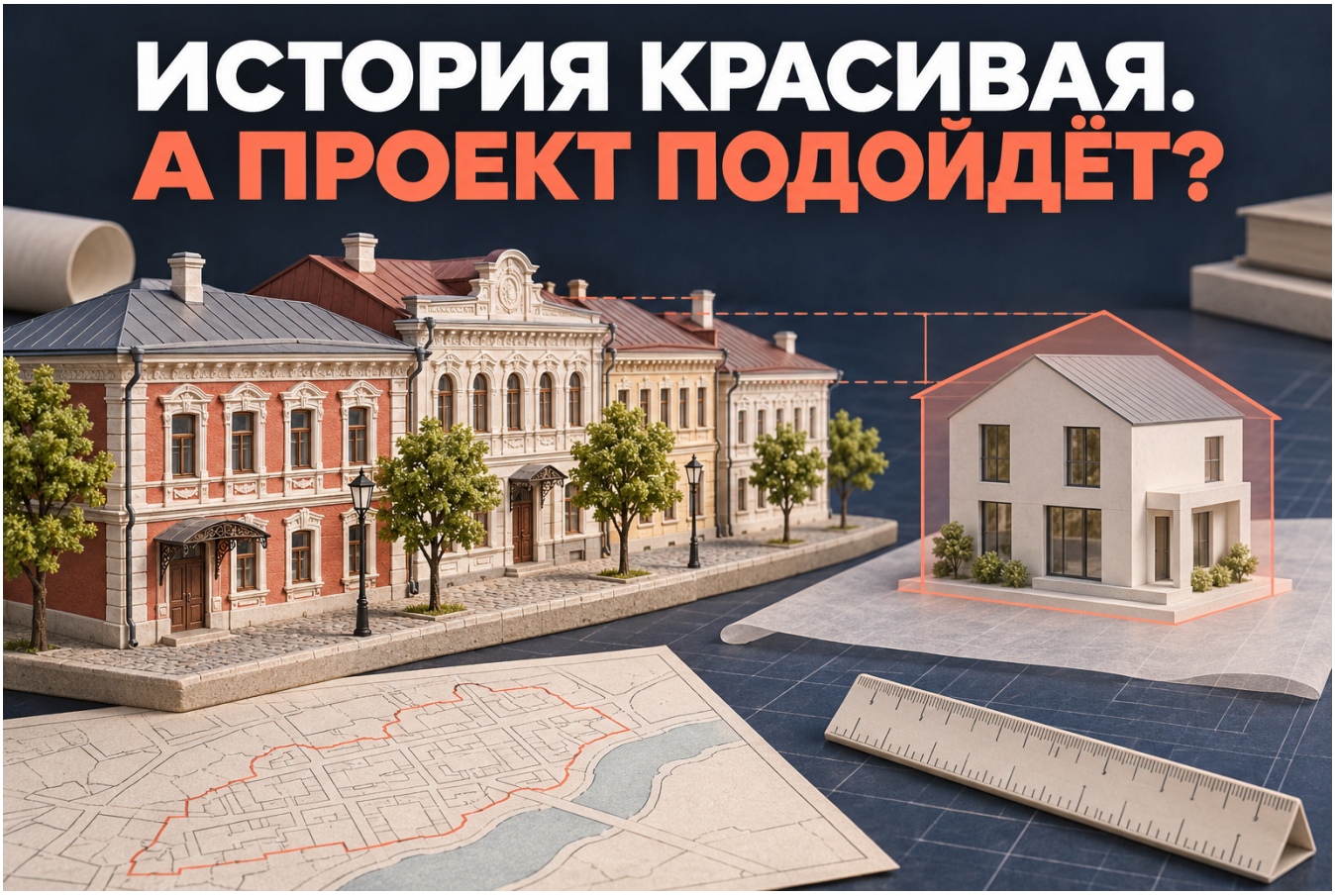
Историческое поселение: карта проверки замысла покупателя

Реестр документов, карта шести вопросов и контроль версий проекта. Самостоятельный гайд и чек-лист 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. Три статуса, которые нельзя смешивать

Понятие	Что проверить
Историческое поселение	Перечень, значение, утверждённые границы
Объект культурного наследия	Статус конкретного объекта и связанные документы
Зона охраны объекта	Применимый контур и режим
Обычное туристическое описание	Не использовать как юридический статус

Точное название статуса	Документ / источник	Применимость к участку

Ответ продавцу
Фраза «дом не памятник» не закрывает все вопросы о территории. Не делайте из этого и обратный вывод, что строить заведомо нельзя.

2. Реестр документов по месту

Материал	Реквизиты для записи
Акт о статусе	Название, орган, дата, номер
Границы	Нужное приложение и версия
Предмет охраны	Применимые пункты
Градостроительные документы	Территория, редакция и источник
Документы участка	Идентификатор и границы
Дополнительные ограничения	Отдельное основание и охват

Документ / приложение	Действующая версия	Кто проверит

Скриншот без реквизитов не заменяет исходный материал. Попадание участка в контур сопоставляет компетентный специалист, а не риелтор по размытой картинке.

3. Что покупатель хочет построить

Параметр	Учебная фиксация
Назначение	Дом для выбранного сценария клиента
Объём и этажность	Параметры из актуальной версии
Расположение	Предварительная схема
Фасады и крыша	Решения из проекта, не только референс
Дополнительные элементы	Пристройка, навес и другие намерения
Что можно изменить	Границы компромисса покупателя

Элемент проекта	Версия / дата	Вопрос специалисту

Не универсальный дизайн-код
Высота, цвет и форма крыши не назначаются по общей статье. Нужны требования конкретного места и профессиональная проверка замысла.

4. Учебная карта шести вопросов

Вопрос	Статус	Что дальше
Попадание в границы	Подтверждено	Сохранить документ
Предмет охраны	Подтверждено	Передать применимые пункты
Параметры дома	Открыт	Оценка проектировщика
Фасады	Открыт	Подготовить материалы
Положение на участке	Ответ по старой версии	Проверить изменённое решение
Порядок рассмотрения	Открыт	Уточнить компетентный орган

Итого 6 вопросов: 2 подтверждены, 3 не рассмотрены, 1 требует проверки после изменения. Открыты 4 пункта. 2 / 6 × 100 ≈ 33,3% относится только к заполнению списка, не к вероятности согласования.

Мой вопрос	Статус / основание	Владелец / дата

5. Таблица применимости требований

Условие из документа	Элемент замысла	Кому задать вопрос
Пункт по объёму и силуэту	Дом в текущей версии	Проектировщик
Пункт по планировке	Положение на участке	Профильный специалист
Пункт по облику	Архитектурные решения	Компетентный орган / специалист
Неясное пересечение контуров	Место объекта	Специалист по документам и границам

Строки показывают структуру проверки, не содержат требований к реальному поселению. Похожесть на соседний фасад не подтверждает соответствие всему набору условий.

Точный пункт / источник	Проектная часть	Подтверждение / вопрос

6. Процедура и контроль версий

Что установить	Почему важно
Конкретное действие	Строительство и другие изменения не смешиваются
Компетентный адресат	Ответ должен соответствовать полномочиям
Состав подачи	Определяется по конкретной процедуре
Ожидаемый результат	Информация не равна разрешению всех работ
Версия материалов	Новый фасад может не покрываться прежним ответом
Сроки	Проверяются по действующему порядку

Изменение / дата	Затронутый ответ	Кто оценит применимость

Пример региона не переносится
Описание услуги Санкт-Петербурга используется как иллюстрация существования отдельной процедуры. Для другого места порядок устанавливается заново по компетентным источникам.

7. Границы бюджета и компромисса

Статья / условие	Что записать
Подготовка материалов	Состав и источник оценки
Профильная консультация	Задача и ожидаемый результат
Переработка проекта	Допустимые изменения клиента
Срок реализации	Зависимости и неизвестные этапы
Неизменяемый проект	Совместимость становится условием выбора
Устное обещание продавца	Не считать подтверждённым результатом

Расход / условие	Подтверждено / неизвестно	Источник / дата

Универсального процента удорожания нет. Снижение цены земли не отменяет требований. Неизвестные расходы не заменяются нулём ради красивого итога.

8. Резюме для решения покупателя

Учебная формулировка: «Статус подтверждён документом. Проект в версии 2. Два вопроса подтверждены, три не рассмотрены, один возвращён на проверку после изменений. Следующее действие и ответственный указаны в карточке». Это шаблон структуры, не утверждение о вашем объекте.

В итоговом пакете	Проверка
Документы	Точные реквизиты и применимость
Проект	Та же версия, что в обсуждении
Ответы	Пределы каждого вывода понятны
Открытые пункты	Есть владелец и дата
Обязательства	Переданы на профильную и юридическую проверку

Цель клиента	Подтверждение / неизвестное	Следующее действие

Организация процесса
Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает связать документы, вопросы и ответственных. Она не заменяет оценку проекта или заключение уполномоченного органа.

Источники и проверка

Центр по охране культурного наследия Карелии: исторические поселения

Государственные услуги Санкт-Петербурга: рассмотрение архитектурных решений