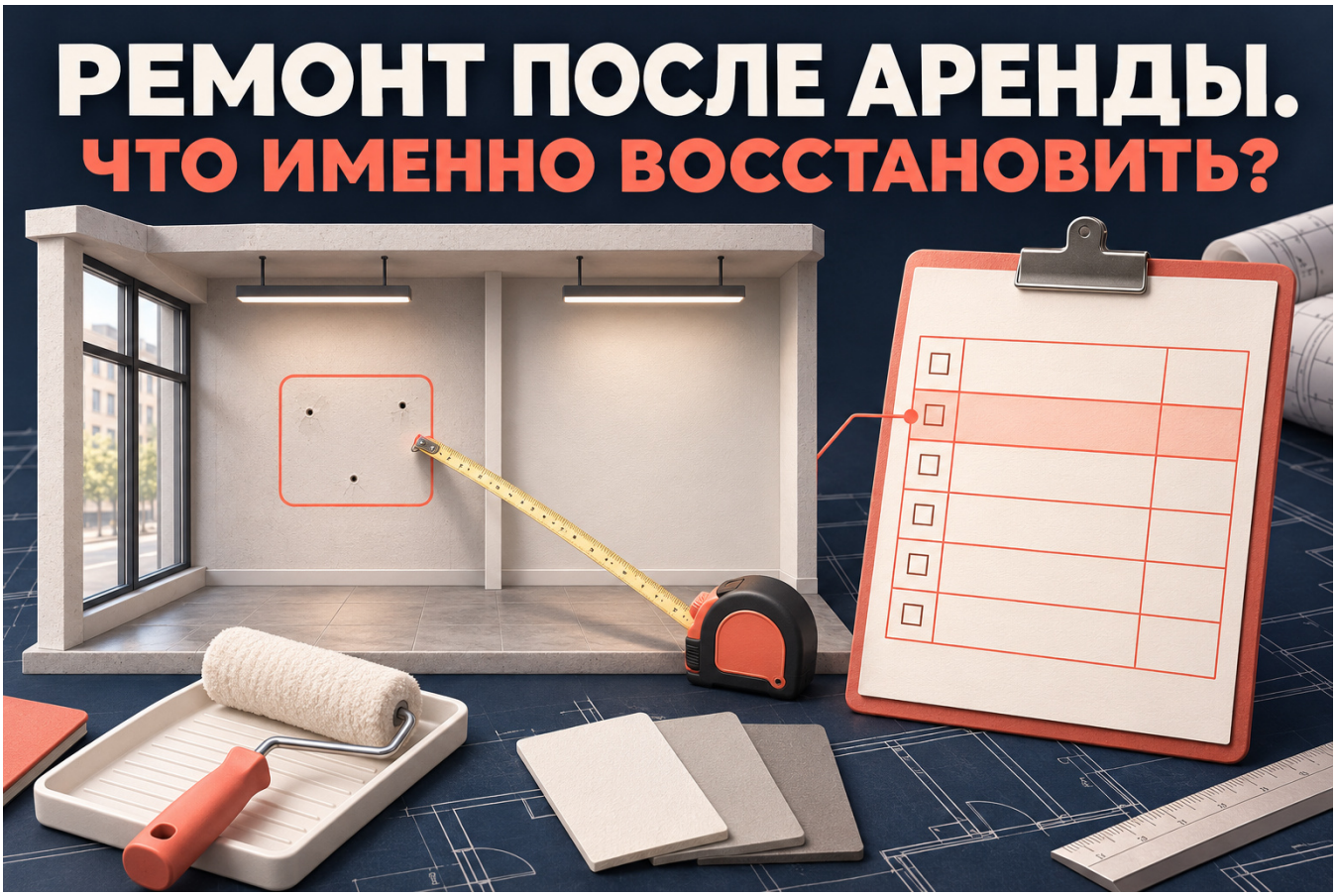
Восстановительный ремонт: ведомость работ B361

Ведомость оснований, сравнение смет и контроль изменений на заполненном примере B361.



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. Статус исходного документа

Полученный материал	Что он означает
Требование владельца	Позиция одной стороны
Предложение подрядчика	Состав и цена исполнения
Согласованный объём	Решение участников в нужной форме

Учебный B361: получена смета по офису, но ещё не подтверждено, какие строки относятся к обязательству арендатора. До обсуждения общей суммы разделите статусы.

Документ / версия	Чья позиция	Что согласовано

Не автоматическое обязательство
Получение сметы не делает все её строки подтверждённым долгом. Основания оцениваются по договору, нормам и обстоятельствам.

2. История конкретного элемента

Поле	Учебная строка B361
Элемент	Стена у входа
Изменение	Крепления после демонтажа стеллажа
Исходное основание	Фото стены имеется
История	Переписка о размещении стеллажа
Открытый вопрос	Условия последующего восстановления

Мой элемент	Документ / наблюдение	Что неизвестно

Описание и вывод различаются
Факт креплений не определяет автоматически весь объём оплаты. Нужны основание обязательства и техническое описание требуемого результата.

3. Три цели работ

Цель строки	Что уточнить
Устранить установленное изменение	Какое состояние и каким способом
Выполнить условие возврата	Где оно предусмотрено
Новое пожелание собственника	Как оформляется отдельное решение

Учебный пример: устранение креплений и новый декоративный материал не объединяются одной нерасшифрованной строкой. Спор о том, к какой категории относится работа, направляют ответственным специалистам.

Работа / результат	Основание	Статус согласования

Проверяемый результат
Фраза «чтобы было красиво» не задаёт состав. Нужны границы участка, материал и критерий приёмки, согласованные по ситуации.

4. Площадь следа и площадь работы

Учебная величина	м²	Статус
Видимые следы	1,2	Наблюдение
Предложенная стена	24	Метод нужно обосновать
Новый декоративный проект	60	Отдельное пожелание

24 / 1,2 =20. Отношение не доказывает завышение: технологию объясняет профильный исполнитель. 60 м² нельзя незаметно подставить вместо согласованного участка.

След / рабочая зона	Способ / объяснение	Кто проверяет

Роль риелтора
Записать различие и запросить основания. Метод ремонта и качество совпадения покрытия не определяются агентом по фотографии.

5. Две сметы одинакового состава

Учебная строка, тыс. ₽	А	Б
Работы	72	65
Материалы	18	22
Защита	8	9
Вывоз	6	8
Итого эти позиции	104	104

По работам разница 72 -65 =7 тыс. ₽. По всем перечисленным строкам разница 0. Это не рыночные расценки; налоги и прочие условия отдельно приводятся к сопоставимому виду.

Моя строка / состав	Цена А / Б	Основание / исключено

Неизвестное не ноль
Если стоимость позиции отсутствует, запросите её. Нельзя считать более короткую смету более дешёвым полным результатом.

6. Согласование изменений

Учебная группа из 6 позиций	Количество
Согласованы	3
Нужна оценка	2
Новое пожелание отдельно	1

Статус всего списка не разрешает исполнение всех строк. Для выполняемого объёма определяются заказчик, порядок изменений, основания оплаты и приёмки.

Новое обстоятельство	До продолжения
Другой объём при демонтаже	Факт, влияние, новое решение
Изменён материал	Состав, цена, результат
Дополнительная работа	Основание и согласование

Изменение / версия	Кто согласует	Цена / срок / основание

7. Календарь и возврат

Условный последовательный этап	Дней
Демонтаж	2
Подготовка	3
Технологическое ожидание	2
Отделка	2
Всего в этой модели	9

Реальные сроки и совмещение определяет исполнитель. Эта схема не задаёт технологию. Отдельно обсуждают возврат объекта, дальнейший доступ и применимые платежи.

Мой этап	Условие начала	Кто / длительность

Денежное урегулирование
Если стороны выбирают его вместо работ, согласуют содержание и правовые последствия отдельно. Оплата сметы не объявляется автоматическим закрытием всех требований.

8. Приёмка и открытые позиции

Контроль	Что сопоставить
Место и объём	Действующая версия задания
Результат	Согласованный критерий
Замечание	Факт и следующий шаг
Деньги	Основание и состояние сверки

Для ИИ: найти строки без основания, разные единицы, несопоставимые сметы и дополнительные работы без решения. Не определять ответственность, не придумывать расценки. Проверить замечания вручную.

Позиция / результат	Что подтверждает	Открыто / кто закрывает

Внедрение
Диагностика Нейросистемы риелтора помогает сопровождать согласования. Техническую необходимость и обязательства подтверждают соответствующие специалисты.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 622: состояние возвращаемого имущества

RICS: dilapidations in England and Wales