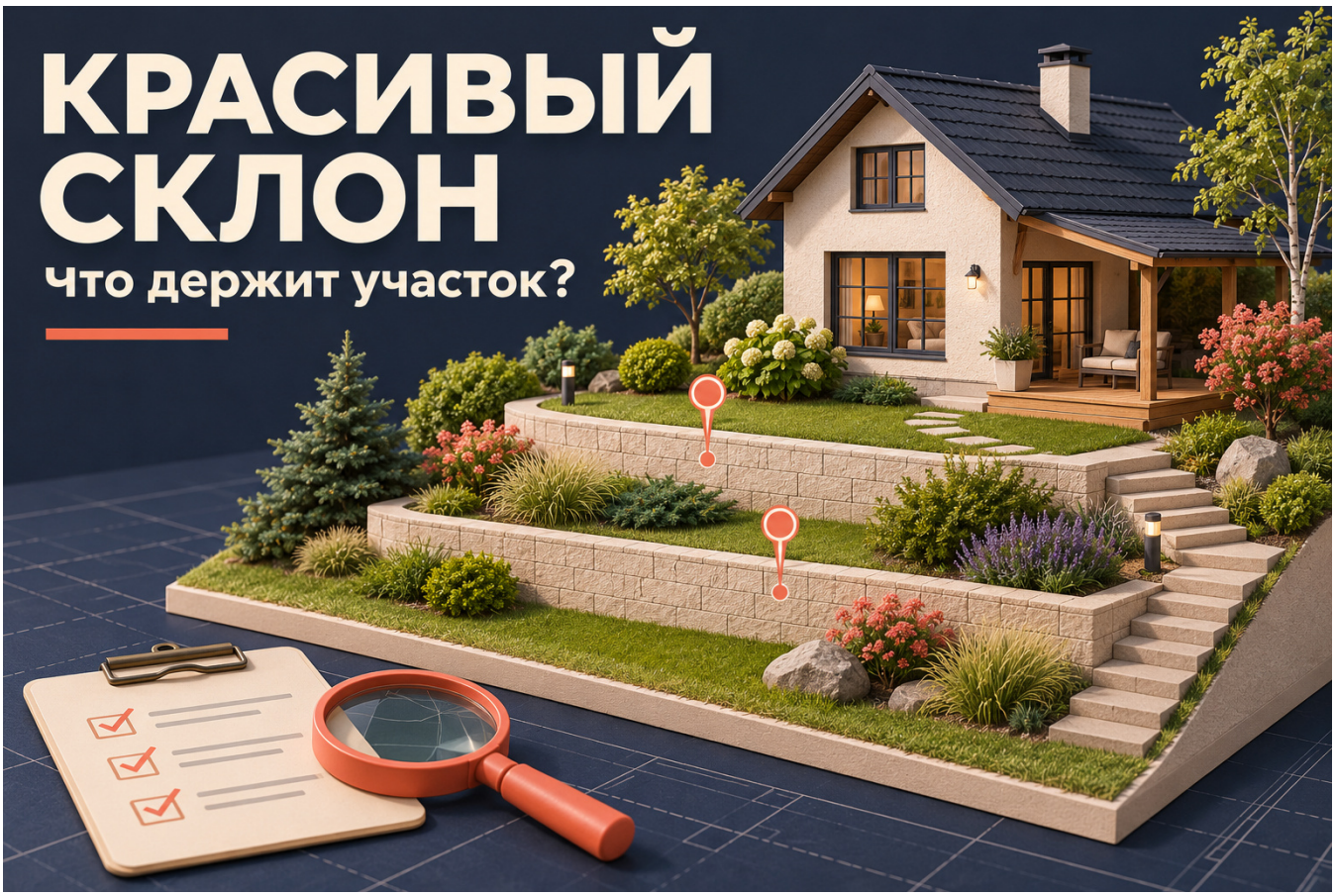
Подпорная стена: карта проверки участка

Карта стен, история изменений, вопросы о воде и готовое задание инженеру перед покупкой.



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. Начните с отдельных стен

Практикум помогает организовать проверку существующих удерживающих конструкций перед покупкой участка. Его заполняет риелтор совместно с участниками задачи. Техническое состояние и допустимость изменений определяет инженер. Все примеры учебные.

Обозначение	Где находится	Что известно
С-1	Вдоль въезда	Есть папка документов от собственника
С-2	У верхней террасы	Площадка расширялась после строительства
Новая конструкция	Добавить только при наличии	Не объединять со стеной рядом

Первый результат
Нужно получить перечень конструкций, который одинаково понимают продавец, покупатель и специалист. Слово «стена» без места и номера часто связывает документы с другим элементом.

Номер	Ориентир на участке	Документы или вопрос

2. Рабочая карта участка

На свободном листе нарисуйте только ориентиры: дом, въезд, стены, верхнюю и нижнюю площадки, видимые элементы отвода воды. Схема нужна для общения и не заменяет инженерный чертёж, топографию или документы о границах.

На карте	Как подписывать
Стена	Номер С-1, С-2 и узнаваемый ориентир
Уровни	Выше/ниже без выдуманных отметок
Вода	Видимый элемент и предполагаемый маршрут отдельно
Фото	Номер файла и точка наблюдения
Соседняя территория	Отметка о вопросе доступа и границ
Неизвестное	Знак вопроса с коротким пояснением

Ориентир/номер	Что вижу	Что уточнить

Безопасная фиксация
Не выходите на края и не взбирайтесь на конструкции. Снимайте с разрешения из доступных безопасных точек. Опасная зона не является местом для самостоятельного эксперимента.

3. История стен и участка

Событие	Учебная запись	Подтверждение
Строительство С-1	До приобретения нынешним владельцем	Папка передана, связь уточняется
Изменение С-2	Расширение верхней площадки	Слова собственника, документы запрошены
Обслуживание воды	По словам владельца, выполнялось	Дата и исполнитель уточняются
Планы покупателя	Мощение и парковка наверху	Пожелание, допустимость не подтверждена

История нужна инженеру, чтобы сопоставить конструкцию с нынешними и будущими условиями. Не выводите допустимость новой нагрузки только из того, что раньше стена долго стояла без заметных изменений.

Что и когда менялось	Источник	Чего не хватает

4. Вода: маршрут вопросов

Этот лист не проектирует дренаж. Он помогает выяснить, какие сведения о воде нужно получить. Производитель ТЕХНОНИКОЛЬ рассматривает изоляцию и дренажный слой в составе своей системы подпорной стены; видимая отделка не раскрывает все её элементы.

Вопрос	Учебное состояние
Откуда поступает вода?	Источники и условия уточняются
Какие элементы предусмотрены?	Есть видимый выпуск, схема запрошена
Куда направлен отвод?	Конечный маршрут не установлен
Кто обслуживает?	Собственник уточняет контакт
Что происходит после осадков?	Запрошены наблюдения разных дат
Есть доступ к обслуживанию?	Нужно выяснить маршрут и права

Элемент или участок	Документ/наблюдение	Вопрос специалисту

Не проверять самодельным способом
Не устраивайте пролив, вскрытие, прочистку или изменение системы ради показа. Объём обследования и допустимые действия определяет специалист.

5. Карта наблюдений без диагноза

Можно записать	Нельзя утверждать без основания
Виден след возле угла С-2	Это только косметика
На участке отделки есть раскрытие	Вся стена аварийная
На фото двух дат заметно различие	Причина уже установлена
Видна локальная просадка площадки	Достаточно подсыпать грунт
Доступ к части стены отсутствует	Скрытая часть точно исправна

Каждое наблюдение связывайте с номером стены, датой и фотографией. Если положение или размер не измерены профессионально, не выдавайте приблизительную оценку за результат обследования. При явной опасности прекращайте осмотр опасной зоны.

Номер и дата	Наблюдение/фото	Что должен объяснить инженер

6. Задание инженеру

Заполненный пример
Покупатель рассматривает участок со стенами С-1 и С-2. По С-2 пока не найдены документы об устройстве и позднем расширении площадки. Покупатель хочет изменить мощение и организовать парковку. Просим определить необходимый объём обследования, оценить состояние и условия использования, указать ограничения и недостающие данные. Карта, фото и доступная история приложены.

Согласовать	Получить понятный ответ
Охват	Какие стены и участки входят
Исходные данные	Что необходимо до начала
Доступ	Какие условия должны обеспечить участники
Работы	Что входит и что требует отдельного согласования
Результат	Какие документы и пояснения будут выданы
Ответственность	Кто отвечает за технические выводы

Мой главный вопрос	Приложенные материалы	Недостающие сведения

7. Сравнение двух предложений

В учебном примере исполнитель А предлагает осмотр лицевой поверхности С-1. Исполнитель Б предлагает обследование С-1 и С-2 с уточнением условий, необходимых для вывода. Эти предложения нельзя сравнивать только по итоговой цене.

Параметр	А	Б
Стены	С-1	С-1 и С-2
Границы работы	Лицевая поверхность	Уточняются в задании
Планы покупателя	Не отражены	Включены в вопросы
Ограничения	Запросить	Запросить
Вид результата	Запросить	Запросить
Следующий шаг	Уточнить достаточность	Уточнить состав и условия

Одинаковый вопрос	Ответ исполнителя 1	Ответ исполнителя 2

8. Результат и планы покупателя

Часть	Что получено	Что остаётся открытым
С-1	Документы от исполнителя	Сохранить их ограничения
С-2	Запрос дополнительных сведений	Собрать историю изменений
Новая парковка	Пока только пожелание клиента	Получить оценку применительно к проекту
Обслуживание	Контакт уточняется	Понять доступ и период дальнейшей работы

Попросите инженера объяснить, какой вывод относится к текущему состоянию, а какой к будущему использованию. Не переносите заключение об одном элементе на остальные и не превращайте неизвестность в нулевые расходы.

Вывод и источник	Ограничение	Следующий шаг

9. Работы, доступ и подтверждение

Договорённость	Что должно быть конкретным
Предмет	Какая стена и какой вопрос решается
Исполнитель	Кто выполняет работы и даёт пояснение
Доступ	Как участники согласуют проход и обследование
Состав	Какие действия предусмотрены специалистом
Подтверждение	Какими документами и проверкой закрывают вопрос
Срок	Когда ожидается следующий результат
Условия сделки	Что передано на профессиональное оформление

Рабочий лист не является договором. Вопросы прав на соседнюю территорию и условий сделки требуют отдельного подтверждения. Скидка и обещание ремонта не заменяют технический результат и понятный способ его проверки.

Что согласовано	Как подтверждается	Ответственный

10. Готовая сводка после показа

Пример клиенту
По С-1 переданы документы, ограничения сохранены в приложении. По С-2 требуется дополнительная проверка с учётом расширения площадки. Возможность новой парковки пока не подтверждена. После ответа инженера уточним сценарий использования и необходимые расходы. Карта и исходные файлы приложены.

Содержание	Проверка перед отправкой
Перечень стен	Номера совпадают на карте и в документах
Подтверждения	Есть исходные файлы, не только пересказ
Неизвестное	Не спрятано за общим зелёным статусом
Будущие планы	Отделены от текущего состояния
Следующий шаг	У каждого вопроса есть ответственный

Моя сводка	Кто получает ответ и когда

Внедрение
Используйте комплект на одном участке. Если сведения постоянно теряются между показом и следующим контактом, разберите процесс через диагностическую карту Нейросистемы.

Источники и проверка

ТЕХНОНИКОЛЬ: альбом системы ТН-СТЕНА Подпорная Дренаж