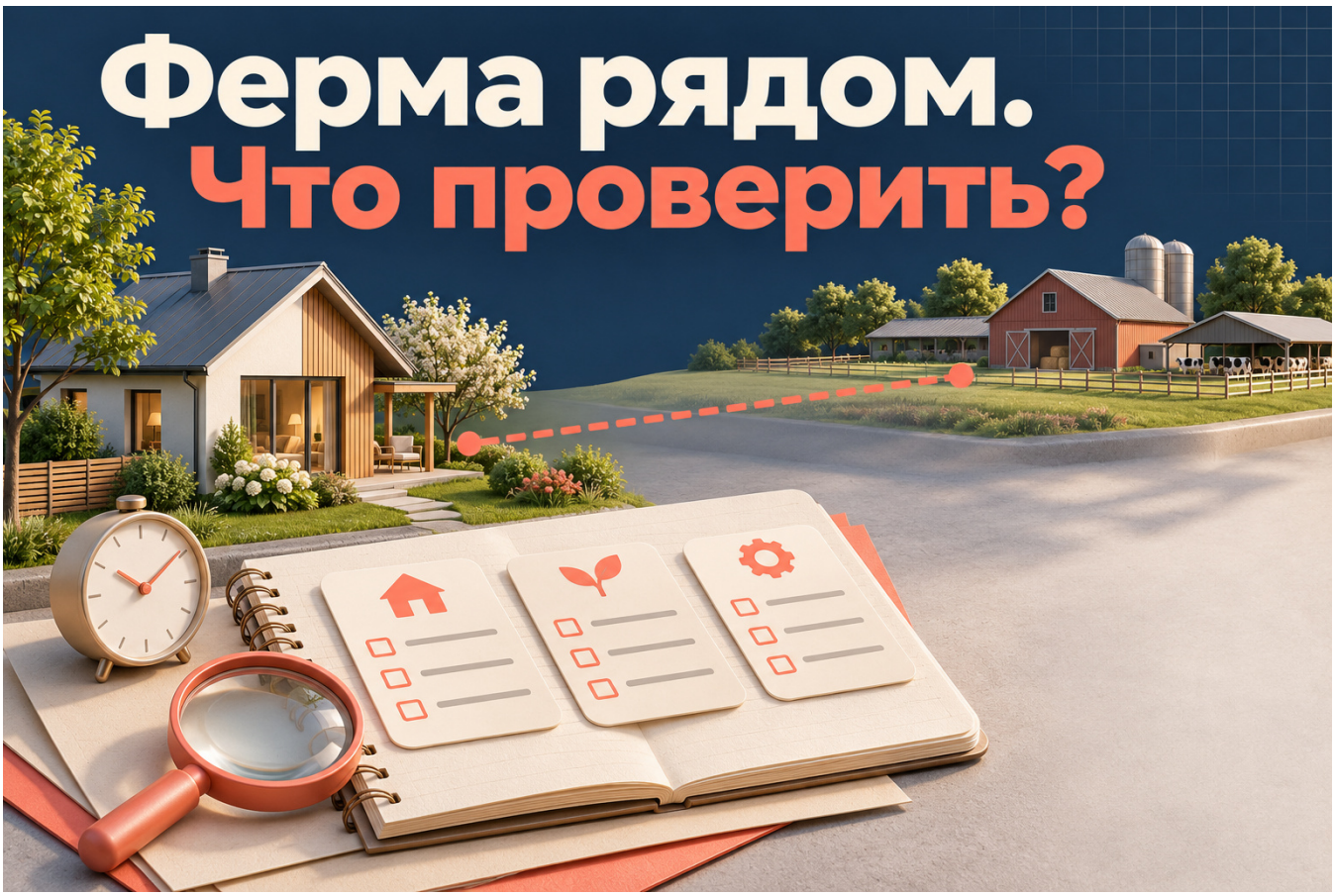
# Дом рядом с фермой: рабочая карта проверки соседства

Карта наблюдений, вопросы о соседнем объекте и резюме для покупателя без необоснованных обещаний.




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. Переведите тревогу в вопросы семьи

Этот рабочий инструмент помогает обсудить соседство с хозяйственным объектом до решения о покупке. Сначала определите нужный образ жизни, затем собирайте сведения. Пустая графа означает открытый вопрос, а не отсутствие проблемы.

| Сценарий | Учебный запрос | Что проверить |
|---|---|---|
| Работа дома | Звонки из кабинета днём | Условия в этой комнате |
| Вечер во дворе | Ужин на террасе | Наблюдения в нужный период |
| Поездки | Утренний выезд | Движение на используемой дороге |

| Сценарий семьи | Критичное условие | Как уточнить |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Граница вывода**
Личный комфорт и соблюдение обязательных требований проверяются отдельно. Один не заменяет другого.

# 2. Опишите соседний объект без догадок

Нужны точное расположение и основание, по которому объект назван фермой. Фотография построек не раскрывает всю деятельность. Не приписывайте хозяйству событие только из-за близости.

| Сведение | Как записать | Проверка |
|---|---|---|
| Назначение | Со слов продавца: ферма | Запросить подтверждение |
| Расстояние | Ориентир по карте между точками | Не размер санитарной зоны |
| Запах | Наблюдался во дворе | Источник не установлен |

| Объект / ориентир | Источник и дата | Статус сведений |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Без вторжения**
Наблюдайте с доступных безопасных мест. Не заходите на чужую территорию ради фотографии.

# 3. Соберите документальные вопросы

Откройте отдельную папку для сведений об участке, ограничениях и решениях по соседнему объекту. Проверяйте, относятся ли документы к нужному адресу. Несовпадение или неполноту передайте профильному специалисту.

| Вопрос | Что запросить | Что нельзя заключить |
|---|---|---|
| Ограничения участка | Актуальные сведения и основания | На карте пусто, значит ограничений нет |
| Санитарная зона | Решение и применимые границы | Любой ферме достаточно одной дистанции |
| Вывод по дому | Проверку конкретного случая | Письмо продавца подтверждает все нормы |

| Документ / ответ | Дата и адрес | Открытый вопрос |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

**Нормативная опора**
Постановление №222 регулирует установление санитарно-защитных зон. Применимость и последствия для конкретного объекта проверяются отдельно.

# 4. Спланируйте разные наблюдения

Выберите периоды под жизнь покупателя. Не считайте произвольное количество визитов гарантией полной картины. Запишите и пропущенные условия: сезон, режим работы, недоступные комнаты.

| Учебный визит | Место и условия | Цель |
|---|---|---|
| Утро, 30 минут | Двор и выход к дороге | Утренний сценарий |
| День, 20 минут | Кабинет, положение окна записано | Работа дома |
| Вечер, 25 минут | Терраса и доступная дорожка | Вечерний отдых |

| Дата / время | Точка / условия | Задача |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**Погода**
Указывайте источник погодных сведений. Непроверенное направление ветра оставляйте неизвестным.

# 5. Заполненный журнал и его ограничения

| Посещение | Учебное наблюдение | Чего запись не доказывает |
|---|---|---|
| Утро | Во дворе ощущался запах | Не установлен источник |
| День | Запах не отмечен | Не исключены другие периоды |
| Вечер | Слышали движение техники | Не установлено нарушение |

30 + 20 + 25 = 75 минут. Это суммарная длительность учебных посещений. Она не показывает годовую частоту эпизодов или долю времени с запахом.

**Ошибка вывода**
Один визит с отметкой из трёх не означает запах треть времени. Продолжительность и условия визитов различаются; непрерывного наблюдения нет.

| Событие и время | Что наблюдали лично | Что осталось неизвестно |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# 6. Получите ответы без обвинений

**Вопрос продавцу**
В какие даты и в каких местах вы замечали запахи или звуки? Менялись ли они по времени года? Есть ли сохранённые обращения и ответы? Просим отделить личные наблюдения от полученных документов.

**Вопрос представителю объекта**
Уточняем условия соседства для покупателя дома по указанному адресу. Какие сведения о текущей деятельности и режиме доступны для ознакомления? Где можно получить официальные сведения о применимых ограничениях территории?

Адаптируйте адрес и цель, не выдавайте себя за надзорный орган. Отсутствие ответа отмечайте как отсутствие ответа. Слухи и предположения не включайте в письмо как установленные факты.

| Вопрос | Кому / когда | Ответ или следующий шаг |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# 7. Составьте задание профильному исполнителю

Передайте точку, даты, условия и содержание наблюдений. Попросите объяснить, какая проверка отвечает поставленному вопросу и чего её результат не позволит утверждать. Не определяйте состав загрязняющих веществ по ощущению.

| Передаём | Учебный пример |
|---|---|
| Задачу | Проверить значимый для семьи фактор по применимой методике |
| Наблюдение | Запах во дворе утром, источник неизвестен |
| Условия | Точка, время, погода с указанием источника |
| Ожидание | Результат с границами применимости, не обещание навсегда |

| Фактор / вопрос | Метод и исполнитель | Ограничение вывода |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

**Телефон не экспертиза**
Фото и запись помогают передать контекст. Они не заменяют профильные исследования.

# 8. Подготовьте резюме перед переговорами

**Заполненный учебный итог**
Семье важны работа из кабинета и вечер на террасе. Проведено три посещения общей длительностью 75 минут. Утренний запах отмечен, источник не установлен. Документальный вопрос по территории открыт. До обсуждения условий сделки нужны ответ по ограничениям и согласованный план профильной проверки.

| Раздел | Что включить |
| --- | --- |
| Наблюдали | Только лично зафиксированные события |
| Сообщили | Кто, когда и в каком качестве |
| Подтверждено | Документ, адрес и содержание |
| Неизвестно | Вопрос, значимость и следующий шаг |

| Открытый вопрос | Влияние на решение | Кто уточняет |
| --- | --- | --- |
| | | |
| | | |

Цена обсуждается на основе сведений и сопоставимых вариантов. Универсальная скидка за соседство не назначается.

# 9. Организуйте следующий контакт

После показа передайте покупателю короткое резюме и конкретную задачу следующего контакта. Не отправляйте только набор фотографий: без подписей они быстро превращаются в спор о впечатлениях.

| Ситуация | Действие |
|---|---|
| Получен документ | Проверить адрес, дату и содержание |
| Ответ не получен | Согласовать другой способ уточнения |
| Сценарий не наблюдался | Планировать подходящий визит |
| Критичное условие не подходит | Обсудить решение покупателя без давления |

| Следующий шаг | Ответственный / срок | Признак завершения |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Применение в работе**
Диагностика Нейросистемы помогает настроить сбор сведений и сопровождение клиента. Санитарные и юридические вопросы требуют профильной проверки.

Источники и проверка

Правила установления санитарно-защитных зон, постановление №222

Роспотребнадзор: ответ о качестве воздуха от 14.01.2026