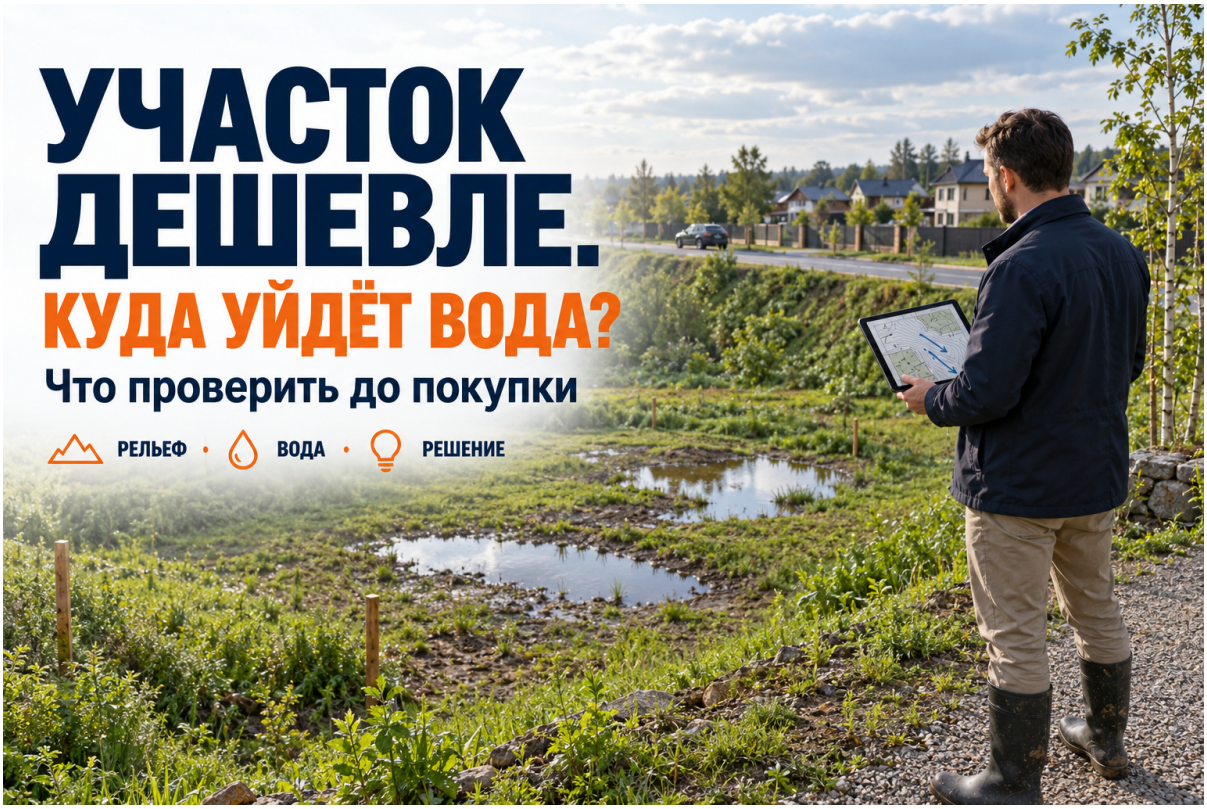
Низкий участок: карта воды, рельефа и вопросов инженеру

Соберите данные о рельефе, воде и режиме участка до расчёта подсыпки, дренажа и будущей экономии.



11 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта наблюдений, сезонный журнал, задание инженеру, заполненное сравнение расходов и отдельный чек-лист.

Авторский инструмент предварительного подбора. Он не назначает фундамент, параметры дренажа, высоту подсыпки и возможность строительства. Для этого нужны исследования и компетентные специалисты.

С чего начать

Участок расположен ниже дороги или окружения, на нём наблюдается вода либо продавец предлагает простое улучшение без исходных данных.

Блок	Что спросить	Чего не считать ответом
Рельеф	Ниже какой точки находится участок?	Общего слова «низина»
Вода	Где и когда её наблюдали?	Одного сухого показа
Решение	На каких данных основаны работы?	Фразы «пару машин земли»

Подготовьте исходные данные

- Кадастровый номер, границы и доступные документы участка.
- Пожелания покупателя к использованию территории.
- Имеющиеся сведения о высотах, грунтах и воде.
- Фотографии и история работ с датами.
- Согласованный безопасный маршрут осмотра.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните замысел и сравнение высот

Запишите, ниже чего находится участок: дороги, соседней земли или окружающего рельефа. Уточните дом, сезонность, подъезд и предполагаемые зоны использования. Пожелание о подвале запишите как задачу, не как возможность.

Готово: Слова «низина» и «подходит» заменены конкретным описанием.

Не делайте так: Считать низкую цену доказательством выгодности готового объекта.

2. Соберите поверхностные наблюдения

Отметьте воду, видимый сток, канавы, въезд и водопропускные элементы с доступных безопасных точек. Не заходите на чужую территорию. Отдельно сохраните вопросы о грунтовых условиях: лужа не даёт их полного объяснения.

Готово: На карте различаются наблюдения и неизвестные причины.

Не делайте так: Назначать соседнюю канаву готовым местом отвода без проверки условий.

3. Сопоставьте сезоны и историю

Согласуйте повторный визит в показательных условиях, если это возможно. Запишите дату и погоду. Запросите имеющиеся фото других периодов, сведения о подсыпке и работах у въезда. Сообщения участников подписывайте как сообщения.

Готово: Есть условия каждого наблюдения и список непроверенных периодов.

Не делайте так: Обещать сухую весну по сухому осеннему визиту.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Сверьте официальные сведения

Проверьте кадастровый номер, границы, актуальные документы и сведения о зонах в НСПД. При пересечении или расхождении назначьте уточнение применимого режима. Отсутствие видимого слоя не заменяет инженерное исследование.

Готово: Правовые сведения и физические условия не смешаны в один ответ.

Не делайте так: Ставить отметку «рисков нет» по одному экрану карты.

5. Составьте задание специалисту

Передайте замысел, доступные данные, журнал и документы. Попросите определить недостающие исследования, пределы выводов, зависимость от внешней инфраструктуры и возможные решения. Не назначайте конструкцию или параметры сами.

Готово: Понятно, какие вопросы должен закрыть документированный результат.

Не делайте так: Считать универсальный дренаж ответом до выяснения воды и места отвода.

6. Сравните подтверждённые расходы

Для обоих участков используйте одинаковое задание. Отделите цену покупки, известные работы, неизвестные решения и обслуживание. Скидку сравнивайте с подтверждённым объёмом, сохраняя нерешённое отдельно.

Готово: Неизвестная цена не приравнена к нулю и не вычтена как известная.

Не делайте так: Объявлять экономию после устного предположения продавца о подготовке.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Цены, участки и сведения условные. Пример показывает ошибку сравнения непроверенных расходов.

Поле	А	Б
Цена покупки	3 000 000 ₽	3 500 000 ₽
Исследования	Не получены	Не получены
Вода	Есть фото после дождя	Сухо на текущем показе
Подготовка	«200 000 ₽» со слов продавца	Неизвестна
Следующий шаг	Данные и решение специалиста	Проверка по тому же заданию

Разница покупки 500 000 ₽ известна в примере. Экономия 300 000 ₽ не доказана: стоимость подготовки 200 000 ₽ не имеет подтверждённого состава.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Подсыплем — будет сухо	Сначала выясним воду, рельеф и основания решения.
У соседей нормально	Их наблюдения помогут задать вопросы, но условия участка проверим отдельно.
Зоны на карте не видно	Нужно сопоставить документы и физические условия; это разные проверки.

Выберите действие по ситуации

Что обнаружено	Следующее действие	Что не обещать
Участок ниже дороги	Уточнить высотные данные и сток	Сухость после произвольной подсыпки
Есть сезонные фото воды	Сопоставить место, дату и условия	Причину по одной фотографии
Обнаружена зона	Уточнить актуальный режим и условия замысла	Безусловную возможность строительства
Названа цена без состава	Запросить решение и объём работ	Готовую экономию

Уточните перед решением

1. Ниже какой территории расположен участок?
2. Что наблюдали лично и в какую погоду?
3. Какие исходные данные ещё нужны инженеру?
4. Что известно о месте отвода и обслуживании возможной системы?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Замысел и наблюдения

- [ ] **Уточнить назначение.** Понятна сезонность и будущие зоны. Общее «под дом» недостаточно.
- [ ] **Назвать сравнение высот.** Есть дорога или другая точка отсчёта. Слово «низина» не измерение.
- [ ] **Сверить границы.** Осматривается нужный участок. Впечатление от въезда не описывает всю землю.
- [ ] **Отметить воду.** Точки и условия нанесены на карту. Лужа не определяет грунтовые воды.
- [ ] **Осмотреть доступные элементы.** Въезд и видимые пути отмечены. Не заходите в опасную зону или чужую территорию.
- [ ] **Разделить источник сведений.** Личное наблюдение и сообщения различаются. Слова продавца не становятся исследованием.

История и подтверждения

- [ ] **Записать погоду.** Есть дата и недавние условия. Сухой день не подтверждает весь сезон.
- [ ] **Запросить сезонные материалы.** Полученное и отсутствующее отмечено. Один удачный снимок не закрывает историю.
- [ ] **Уточнить прошлые работы.** Известно, что и когда меняли. Старое состояние может отличаться от нынешнего.
- [ ] **Сверить официальные сведения.** Кадастровый номер и границы совпадают. Точка адреса недостаточна.
- [ ] **Проверить зоны.** Есть актуальные источники и дата. Отсутствие слоя не означает отсутствие физического риска.
- [ ] **Сохранить расхождения.** Видно, что нужно уточнить. Не выбирайте удобную версию молча.

Решение и расходы

- [ ] **Передать бриф инженеру.** Есть цель и исходные данные. Агент не назначает параметры системы.
- [ ] **Уточнить пределы вывода.** Известно, что не исследовано. Общее «проблем нет» непроверяемо.
- [ ] **Проверить внешние зависимости.** Место отвода и инфраструктура уточняются. Чужая канава не готовое решение.
- [ ] **Получить состав работ.** Цена связана с объёмом и назначением. Предположение не является сметой.
- [ ] **Отделить обслуживание.** Ответственность и условия указаны. Не назначайте сумму без решения.
- [ ] **Сравнить одинаковые задачи.** Неизвестное видно по обоим участкам. Дорогой и сухой на показе вариант тоже требует проверки.

Заполните свой рабочий лист

Не определяйте техническую причину по внешнему виду. Фотографируйте с безопасных точек и сохраняйте условия.

Код задачи: _____ Дата: _____

Точка / дата / погода	Вода, рельеф и источник	Неизвестное / следующий шаг

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отдельно укажите цену покупки, подтверждённые работы, неизвестные решения и обслуживание.

Работа / вопрос	Подтверждение / цена	Кто проверит / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают сухость без данных. Вернитесь к исследованию причин.

Отвод предполагается к соседям. Уточните допустимость и технические условия.

Смета только устная. Запросите состав и основание.

Документы расходятся. Сохраните вопрос до уточнения.

Скидку назвали экономией. Сравните подтверждённый итоговый объём.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Цена участка ниже на 500 тысяч в нашем сравнении, но подготовка пока не рассчитана. Я соберу сведения о воде, рельефе и режиме участка, затем передам задачу специалисту. До этого разницу покупки нельзя назвать итоговой экономией.

Первое действие после чтения

На одном варианте отметьте три вещи: что расположено выше участка, где наблюдали воду и какой документ или исследование нужен для следующего вывода.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Как вы превращаете сложный объект в понятный план?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить сбор требований, полезные материалы покупателю и следующие шаги сопровождения.

Проверить мой процесс подбора →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»: сведения о зонах затопления и подтопления в НСПД, 17.03.2026

Бриф специалисту: вопросы до сметы

Состав исследований и решения определяет компетентный исполнитель по конкретному объекту.

Передать	Получить ответ
Границы и доступные высоты	Каких данных по рельефу не хватает?
Замысел использования	Какие условия нужно подтвердить для него?
Фото и журнал воды	Какие причины требуют исследования?
Документы и сведения о зонах	Какие ограничения и согласования проверить?
Видимая инфраструктура	От чего зависит возможное решение?
Ожидания по эксплуатации	Кто обслуживает и какие затраты оценены?

Промпт: «Раздели заметки по участку на наблюдения, сообщения и документы. Найди противоречия и неизвестные. Не назначай фундамент, глубину дренажа, высоту подсыпки и возможность строительства. Для каждого вопроса укажи исходную запись и специалиста, чья компетенция нужна».