Вода под землёй: пакет исходных данных для геолога и проектировщика

Передать специалистам понятную задачу и сравнить участки с учётом водных условий, проекта и пока неизвестных расходов.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Вопросы к изыскателю, проектировщику и таблица бюджета.

Организационный инструмент риелтора. Не инженерное заключение, не подбор фундамента или дренажа. Программу изысканий, проект и меры защиты определяют специалисты по конкретным условиям. Не проводите опасные земляные работы самостоятельно.

С чего начать

Участок выглядит сухим, но есть рассказы о весенней воде или непонятные данные старого исследования.

Факт	Что он показывает	Чего не доказывает
Сухой осмотр в октябре	Состояние на дату просмотра	Максимальный уровень за год
Лужа после дождя	Наблюдение на поверхности	Точную причину без исследования
Чужой соседний отчёт	Дополнительную информацию	Пригодность для пятна вашего дома
Старое исследование участка	Данные определённой задачи и даты	Достаточность для любого нового проекта

Подготовьте исходные данные

• План участка и предполагаемое положение дома.

• Предварительные параметры дома, подвала и инженерных систем.

• Датированные наблюдения и сведения о прошлых подтоплениях.

• Имеющиеся отчёты, схемы точек и документы земляных работ.

• Бюджет покупателя и требования, от которых он не готов отказаться.

Соберите и сопоставьте факты

1. Соберите наблюдения

Запишите место, дату, погоду и продолжительность воды. Попросите доступные фотографии и историю работ.

Готово: Наблюдения отделены от объяснения причин.

Не делайте так: Лужа, грунтовая вода и вода в канаве не взаимозаменяемые факты.

2. Опишите будущую задачу

Зафиксируйте положение и параметры дома, заглублённые помещения, сети и режим проживания.

Готово: Специалист понимает, для какого решения нужны данные.

Не делайте так: Не исключайте подвал из пожеланий клиента молча ради меньшей цены.

3. Согласуйте проверку

Передайте исходные материалы изыскателю; уточните программу, результат, сроки и ограничения старых данных.

Готово: Объём работ связан с задачей объекта.

Не делайте так: Нельзя выбирать универсальное число скважин только по рекламе.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разберите выводы

Разделите наблюдённые уровни, прогноз, предположения и необходимость дополнений. Передайте отчёт проектировщику.

Готово: Понятны основания и границы выводов.

Не делайте так: Разовый замер не автоматически максимальный уровень за год.

5. Сравните проект и бюджет

Получите применимые решения, ограничения, состав работ и эксплуатации. Неизвестные суммы вынесите отдельно.

Готово: Цена земли сопоставляется с полным одинаковым составом.

Не делайте так: Резерв не заменяет подтверждённую смету и не гарантирует достаточность денег.

6. Зафиксируйте решение клиента

Подготовьте сводку подтверждённого, открытых вопросов и следующего действия. При изменении проекта обновите проверку.

Готово: Клиент видит последствия для своей задачи.

Не делайте так: Геологический отчёт сам по себе не меняет условия уже подписанного аванса.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные суммы для организации сравнения, не рыночная или строительная смета. Инженерные резервы условные и требуют подтверждения после исследования и проектирования.

Статья	Участок А	Участок Б
Цена земли	3 000 000 ₽	3 350 000 ₽
Проверка, плановая строка	60 000 ₽	60 000 ₽
Условный инженерный резерв	450 000 ₽	180 000 ₽
Сумма трёх строк	3 510 000 ₽	3 590 000 ₽
Разница по этому сценарию	80 000 ₽	Не исходные 350 000 ₽

Цена земли отличается на 350 000 ₽, но в условном сопоставлении — на 80 000 ₽. Пока решения и стоимость не подтверждены, это сценарий для вопросов, а не доказательство выгодности участка.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На просмотре сухо — воды нет	Зафиксируем дату и проверим водный режим для проекта.
Любой дренаж решит проблему	Проектировщик определит меры и условия отвода воды.
Участок дешевле на 350 тысяч	Сравним землю, проверку, проектные работы и эксплуатацию.

Выберите действие по ситуации

Условие	Следующее действие	Результат
Старый отчёт без привязки	Уточнить объект и точки исследования	Понятна применимость
Покупатель хочет подвал	Передать требование проектировщику	Ограничения и варианты
Предлагают дренаж	Выяснить отвод и эксплуатацию	Полное решение, не только трубы
Смета без исходных данных	Отделить предварительные суммы	Нет ложной точности
Проект дома изменился	Проверить достаточность прежних данных	Обновлённый вывод

Уточните перед решением

1. Какая вода наблюдалась и чем подтверждена её природа?
2. Что фактически измерено, а что прогнозируется с ограничениями?
3. Каких данных не хватает для выбранного дома и подвала?
4. Куда будет отводиться вода и что потребуется для работы и обслуживания системы?

18 проверок результата

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

Участок и задача

- [ ] **Записать наблюдение.** Место, дата, погода. Не диагноз по луже.
- [ ] **Уточнить историю.** Фото и документы работ. Не только обещание продавца.
- [ ] **Обозначить дом.** Положение и параметры. Не абстрактное «можно строить».
- [ ] **Назвать заглубления.** Подвал или иные помещения. Не молчаливое исключение из бюджета.
- [ ] **Собрать отчёты.** Дата и назначение. Не только папка «геология».
- [ ] **Согласовать доступ.** Собственник и профессиональный исполнитель. Не самостоятельное опасное бурение.

Изыскания и проект

- [ ] **Уточнить программу.** Связана с задачей. Не универсальный рекламный минимум.
- [ ] **Проверить привязку.** Точки и участок. Не соседний отчёт вместо своего.
- [ ] **Различить данные.** Замер, прогноз, предположение. Не все числа равнозначны.
- [ ] **Уточнить сезонность.** Ограничения оценки режима. Разовый замер не годовой максимум.
- [ ] **Передать проектировщику.** Требования клиента и отчёт. Не сразу выбор труб.
- [ ] **Выяснить водоотвод.** Работоспособность и необходимые условия. Канава не автоматически подходящий приёмник.

Бюджет и решение

- [ ] **Сравнить состав.** Одни и те же статьи. Не только цену земли.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Отдельные резервные строки. Не подтверждённая смета.
- [ ] **Учесть эксплуатацию.** Обслуживание и доступ. Не только монтаж.
- [ ] **Проверить договорённости.** Доступ, сроки, последствия проверки. Не обещанный на словах возврат аванса.
- [ ] **Составить сводку.** Подтверждено и требует проверки. Не «проблем нет».
- [ ] **Обновить при изменении.** Новый проект передан специалисту. Не вечная пригодность старого вывода.

Заполните свой рабочий лист

Не определяйте уровень подземных вод по виду поверхности. Для каждого вывода укажите источник и границы применимости.

Код задачи: _____ Дата: _____

Наблюдение / документ / дата	Какой вопрос для дома	Исполнитель / данные / срок

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сравнивайте одинаковый состав и период. Резервы не являются оценкой реальных работ без исследования и проекта.

Решение / статья затрат	Подтверждено / резерв / неизвестно	Ограничение / эксплуатация / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Один сухой день выдают за годовой режим. Запросить обоснование.

Чужой отчёт применяют без проверки. Уточнить привязку и задачу.

Дренаж предлагают без места отвода. Проверить полное решение.

Неизвестные расходы спрятаны в итог. Выделить неопределённость.

Покупателю обещают любой подвал. Получить проектную оценку.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала проверим водные условия под ваш вариант дома. Изыскатель определит необходимые данные, проектировщик — применимые решения. После этого сравним стоимость земли, дополнительные работы и обслуживание, отдельно показав неизвестные суммы.

Первое действие после чтения

Запишите, нужен ли покупателю подвал и где планируется дом. Передайте эти сведения вместе со старым отчётом специалисту для оценки достаточности данных.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Отчёт отправлен, а клиент не понимает следующий шаг?

Диагностическая карта для риелтора поможет связать полезную консультацию с понятным действием, ответственным и контролем решения клиента.

Проверить сопровождение →

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

СП 47.13330.2016: данные инженерных изысканий и гидрогеологические условия

Минстрой России: изменение №1 к СП 47.13330.2016

Передача данных проектировщику

Один лист связывает исследование с решением клиента. Не заменяет профессиональный отчёт.

Передать	Для чего	Уточнить
План и пятно дома	Привязать решение к месту	Изменится ли размещение
Параметры и подвал	Понять требования проекта	Какие пожелания обязательны
Отчёт и точки	Использовать исходные данные	Достаточность и ограничения
Наблюдения по датам	Задать вопросы о режиме	Что подтверждено, что со слов
Бюджет и эксплуатация	Сопоставить варианты	Что входит в дальнейшую смету

Вопрос специалисту: какие выводы уже допустимы, а какие требуют дополнительной информации? Такой ответ полезнее безусловного «строить можно».

Если изменились отметки участка, положение дома или инженерные решения, передайте изменения до использования прежнего заключения.

Дешевле земля — не обязательно весь сценарий

Учебный расчёт с условными резервами. Не подтверждение стоимости строительства.

350 тысяч или 80 тысяч?

Учебное сравнение с неподтверждёнными резервами.

Земля	3,00 млн против 3,35 млн ₽
Три плановые строки	3,51 млн против 3,59 млн ₽
Следующий шаг	Подтвердить решения и стоимость, учесть эксплуатацию

Участок А

3 000 000 + 60 000 + 450 000 = 3 510 000 ₽.

Участок Б

3 350 000 + 60 000 + 180 000 = 3 590 000 ₽.

Граница вывода

Разница 80 000 ₽ относится только к условному набору строк; расходы ещё надо подтвердить.