

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

# Выездной паспорт квартиры

Визуальный осмотр · краткий осмотр двора и территории включён

|                                |                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Объект                         | Квартира на вторичном рынке в многоквартирном доме                |
| Адрес                          | Учебная область, г. Демо-град, ул. Примерная, дом 24, квартира 37 |
| Условный номер квартиры        | 00:00:7654321:9101                                                |
| Условный номер здания МКД      | 00:00:7654321:9100                                                |
| Условный номер участка под МКД | 00:00:7654321:9099                                                |
| Дата / идентификатор           | 06.10.2026 / DEMO-APT-FIELD-001                                   |

**ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Адрес, номера, документы, наблюдения и выводы вымышлены. Номера не предназначены для поиска в реестре. Реальная проверка, выезд и фотофиксация не проводились. Это не заключение по существующей квартире.

ДЕМО 1.0 · на основе клиентского шаблона квартиры v3.1

# Как читать этот паспорт

Осмотр доступных помещений, общих зон и двора с фиксацией признаков и сопоставлением с переданным планом. Скрытые конструкции, причины повреждений и сезонное поведение без соответствующих условий не устанавливаются.

| Статус       | Что означает                                                                                                              |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| По документу | Условный результат чтения документа в учебном сценарии; реальное существование и подлинность документа не подтверждаются. |
| Заявлено     | Слова продавца или объявление; подтверждения недостаточно.                                                                |
| Расхождение  | Документ, описание или наблюдение не совпадают; причину нужно выяснить.                                                   |
| Наблюдение   | Смоделированный визуальный признак в доступном месте. Это не диагноз.                                                     |
| Не проверено | Нет материала, доступа или подходящих условий; отсутствие сведений не означает отсутствия проблемы.                       |

## ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

В учебном сценарии найдены следы влаги под мойкой и в санузле, потемнение наружного угла, слабый качественный признак тяги, повреждённый оконный уплотнитель и изменение проёма относительно плана. Во дворе видны вода на маршруте и неудобное расположение разгрузки кафе. Это вопросы к причинам, документам и комфорту, а не диагноз всего дома. До покупки важно уточнить источники влаги, вентиляцию, конфигурацию и условия передачи.

Структура адаптирована из клиентского шаблона квартиры BEGLA v3.1. Включён краткий блок участка под МКД и двора. Он не является самостоятельным паспортом участка или подтверждением права на конкретное парковочное место.

# Содержание

- 01      Объект и условия осмотра
- 02      Краткий итог фактического осмотра
- 03      Обещания объявления и факты
- 04      Участок под МКД и двор
- 05      Дом, подъезд и входная группа
- 06      Парковка и маршруты во дворе
- 07      Приборы учёта и материалы управления
- 08      Коммерция, шум и запахи
- 09      Район и инфраструктура
- 10      Планировка и состав помещений
- 11      Аудит помещения: кухня
- 12      Аудит помещения: санузел
- 13      Аудит помещения: жилая комната
- 14      Аудит помещения: спальня / кабинет

## Содержание · продолжение

15 Аудит помещения: прихожая / коридор

16 Аудит помещения: лоджия

17 Иные помещения и непроверенные зоны

18 Инженерные системы квартиры

19 Сводное состояние квартиры

20 Итог по квартире

BEGLA · ДЕМО  
ВЫМЫШЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Объект и условия осмотра

Доступ, время и ограничения

| Показатель  | Условный результат                                     | Источник / статус   |
|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Условия     | Условный визит 06.10.2026, 14:00–15:20; снаружи +11 °C | Учебный сценарий    |
| Доступ      | Квартира, подъезд и часть двора доступны               | Наблюдение · F01    |
| Не показано | Подвал, крыша, вентиляционные шахты, скрытые полости   | Ограничение доступа |
| Документы   | Для сопоставления передан учебный план D04             | По документу        |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Один дневной осмотр не описывает вечернюю парковку, ночной шум и зимнее промерзание. Закрытые зоны не считаются исправными только потому, что их не удалось увидеть.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сохранить перечень ограничений и уточнить важные для клиента условия отдельным согласованным посещением или материалами владельца и УК.

Приоритет: При чтении всех выводов

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Краткий итог фактического осмотра

Приоритеты вместо общего обещания качества

| Показатель | Условный результат                                        | Источник / статус          |
|------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Влага      | Следы под мойкой, у соединения в санузле и в углу спальни | Наблюдение · F02, F03, F04 |
| Планировка | Один проём и граница кухни не совпадают с планом          | Расхождение · D04, F02     |
| Комфорт    | Повреждён оконный уплотнитель; слышна разгрузка           | Наблюдение · F04, F07      |
| Двор       | Вода на пешеходном маршруте после дождя                   | Наблюдение · F01           |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Разные признаки могут иметь разные причины. Новая отделка не даёт основания считать их косметическими. Сначала нужно понять источник и влияние, затем обсуждать устранение и условия покупки.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Приоритизировать воду, вентиляцию и документы на изменения. Не начинать косметический ремонт вместо выяснения причин.

Приоритет: До покупки

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Обещания объявления и факты

Что изменяет оценку предложения клиентом

| Показатель               | Условный результат                             | Источник / статус          |
|--------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| «Без вложений»           | Есть видимые повреждения и незакрытые вопросы  | Расхождение · D03, F02-F05 |
| «Узаконенная планировка» | Подтверждающие материалы изменений не переданы | Не проверено               |
| «Своя парковка»          | Документ на место не показан                   | Не проверено · D03         |
| «Вся техника остаётся»   | Передача холодильника теперь не подтверждена   | Расхождение · D03, F02     |

## ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Выезд переводит рекламные обещания в перечень проверяемых условий. Наличие дефекта не задаёт автоматически размер торга, но исключает безусловное принятие описания «без вложений».

## СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить объявление и согласовать реальный состав имущества, состояние и ответственность за выявленные вопросы.

Приоритет: До финальных переговоров

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Участок под МКД и двор

Краткий земельный осмотр уже включён

| Показатель | Условный результат                                    | Источник / статус  |
|------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Территория | Осмотрен двор у подъезда, не весь кадастровый контур  | Наблюдение · F01   |
| Вода       | Лужа перекрывает часть подхода после дождя            | Наблюдение · F01   |
| Покрытие   | Локальные просадки; причина не определена             | Наблюдение · F01   |
| Границы    | Геодезическое сопоставление ограждений не выполнялось | Ограничение метода |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Состояние двора влияет на ежедневный маршрут, доступ с коляской и обслуживание. Лужа после одного дождя не доказывает постоянное подтопление, но показывает место для уточнения у УК.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить сведения об обслуживании покрытия и водоотвода. Сопоставить территорию использования с переданной схемой, не приписывая квартире отдельный участок.

Приоритет: До выбора для проживания

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Дом, подъезд и входная группа

Общие зоны как часть качества объекта

| Показатель | Условный результат                                      | Источник / статус |
|------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Вход       | Доступ открыт, домофон сработал в момент проверки       | Наблюдение · F01  |
| Лифт       | В момент учебного визита не работал; причина неизвестна | Наблюдение · F01  |
| Цоколь     | Есть потемнение отделки у входа                         | Наблюдение · F01  |
| Подвал     | Не открыт; источник запаха у двери не установлен        | Не проверено      |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Неисправность лифта в один момент не доказывает системную проблему управления, но важна для покупателя с ограниченной мобильностью. Запах и потемнение требуют пояснения, а не диагноза по внешнему виду.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить причину и срок восстановления лифта, состояние подвала и контакт аварийной службы. Проверить доступность маршрута под потребности семьи.

Приоритет: До решения о комфорте

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Парковка и маршруты во дворе

Режим и ограничения наблюдения

| Показатель  | Условный результат                                  | Источник / статус |
|-------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Места       | Днём условно занято 19 из 22 видимых мест           | Наблюдение · F01  |
| Вечер       | После 19:00 осмотр не проводился                    | Не проверено      |
| Закрепление | Заявленное индивидуальное место не идентифицировано | Расхождение · D03 |
| Разгрузка   | Пешеходный маршрут проходит рядом с разгрузкой кафе | Наблюдение · F07  |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Нельзя обещать парковочное место по дневному подсчёту. Совмещение пешеходного пути и разгрузки влияет на удобство и требует проверки режима, особенно для семьи с ребёнком.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить основание закрепления места и фактическую ситуацию вечером. Выбрать понятный маршрут до подъезда с учётом разгрузки.

Приоритет: До согласования условий

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Приборы учёта и материалы управления

Сверка доступных устройств

| Показатель        | Условный результат                                      | Источник / статус      |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Счётчик ХВС       | На корпусе учебный номер ХВ-024, в квитанции ХВ-017     | Расхождение · F03, D05 |
| Акт замены        | В момент визита не предъявлен                           | Не проверено           |
| Запорная арматура | Часть узлов за облицовкой недоступна                    | Ограничение доступа    |
| Показания         | В демо условные; для реальной передачи нужны актуальные | Ограничение демо       |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Номер на приборе должен быть объяснимо связан с документами. Отсутствие доступа к арматуре осложняет обслуживание; последствия нужно уточнить до передачи, а не после аварии.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить акт замены и документы по приборам. При передаче сверить номера, показания и обеспечить доступ к обслуживаемым узлам.

Приоритет: До передачи

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Коммерция, шум и запахи

Наблюдение без акустического заключения

| Показатель      | Условный результат                                     | Источник / статус   |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Кафе            | Вход и разгрузка находятся под окнами со стороны двора | Наблюдение · F07    |
| Шум             | Слышен разговор и разгрузка при открытом окне          | Наблюдение · F07    |
| Запах           | В момент визита запах готовки в кухне не отмечен       | Наблюдение · F02    |
| Ночь / выходные | Не наблюдались; приборных замеров нет                  | Ограничение времени |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Отсутствие запаха днём не подтверждает его отсутствие вечером. Наблюдение показывает связь помещения с окружением, но не устанавливает превышение нормативного уровня шума.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить часы работы и разгрузки. Если шум критичен, проверить квартиру в соответствующее время до решения.

Приоритет: До решения о проживании

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Район и инфраструктура

Путь, а не только расстояние на карте

| Показатель         | Условный результат                               | Источник / статус |
|--------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| Остановка          | Учебный маршрут около 7 минут пешком             | Наблюдение · F08  |
| Школа              | Маршрут включает пересечение улицы               | Наблюдение · F08  |
| Тротуар            | Есть локальная узкая зона у припаркованных машин | Наблюдение · F08  |
| Вечернее освещение | Днём не проверено                                | Не проверено      |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Короткое расстояние может быть неудобным или неподходящим конкретному клиенту. Дневной путь не показывает зимние и вечерние условия.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить ключевой маршрут в нужном режиме: с ребёнком, коляской или по времени работы. Не переносить единичный замер на любые условия.

Приоритет: До выбора объекта

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Планировка и состав помещений

Сопоставление с переданным планом

| Показатель    | Условный результат                               | Источник / статус      |
|---------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Состав        | Две комнаты, кухня, санузел, коридор, лоджия     | Наблюдение · F02-F05   |
| Проём / кухня | Расположение отличается от учебного плана        | Расхождение · D04, F02 |
| Лоджия        | Имеется открытый проход вместо показанного блока | Расхождение · D04, F05 |
| Площадь       | Полный кадастровый обмер не выполнен             | Ограничение метода     |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Видимое изменение не доказывает автоматически его незаконность, но должно быть объяснено документами. Ориентировочные размеры при осмотре не заменяют зарегистрированную площадь.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальную схему и подтверждения изменений. Не считать конфигурацию полностью соответствующей только на основании слов продавца.

Приоритет: До аванса

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Аудит помещения: кухня

Мебель, вода, отделка и передача техники

| Показатель | Условный результат                                     | Источник / статус |
|------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Под мойкой | Мокрый след и разбухание нижней кромки шкафа           | Наблюдение · F02  |
| Сифон      | След влаги у соединения; причина не установлена        | Наблюдение · F02  |
| Вытяжка    | Включилась; эффективность удаления воздуха не измерена | Наблюдение · F02  |
| Техника    | Перечень остающихся устройств не согласован            | Не проверено      |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Замена шкафа без устранения источника воды может привести к повторному повреждению. Запуск вытяжки не подтверждает производительность и правильность подключения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Выяснить источник влаги, проверить соединение безопасным способом и согласовать перечень техники с состоянием каждого передаваемого устройства.

Приоритет: До покупки и передачи

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Аудит помещения: санузел

Влажность, доступ к узлам и вентиляция

| Показатель | Условный результат                                     | Источник / статус   |
|------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Соединение | След влаги у доступного фитинга                        | Наблюдение · F03    |
| Швы        | Потемнение затирки; состав не определён                | Наблюдение · F03    |
| Вентиляция | Бумажная полоска реагировала слабо при условиях визита | Наблюдение · F03    |
| Ревизия    | Доступный люк не позволяет увидеть все соединения      | Ограничение доступа |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Качественный тест не измеряет воздухообмен и не устанавливает причину. Влага может быть связана с утечкой, конденсацией или режимом вентиляции; по одному признаку источник не определяется.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить источник воды и работоспособность вентиляции в корректных условиях. Организовать доступ к обслуживаемым узлам до отделочных работ.

Приоритет: До проживания

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Аудит помещения: жилая комната

Отделка и повседневный комфорт

| Показатель      | Условный результат                            | Источник / статус |
|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| Пол             | Локальный скрип у входа; основание скрыто     | Наблюдение · F04  |
| Стены / потолок | В доступной зоне заметных новых потёков нет   | Наблюдение · F04  |
| Окно            | Створка работает; часть уплотнения повреждена | Наблюдение · F04  |
| Отопление       | Сезонная эффективность не подтверждена        | Не проверено      |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Скрип не означает автоматически опасное перекрытие. Отсутствие видимого потёка в одной комнате не исключает скрытую или ранее устранённую протечку.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Локализовать источник скрипа, проверить фурнитуру и уплотнение. Уточнить зимний режим по доступным материалам эксплуатации.

Приоритет: До планирования ремонта

14 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Аудит помещения: спальня / кабинет

Наружный угол и тепловой контур

| Показатель   | Условный результат                                | Источник / статус |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| Угол         | Потемнение отделки и запах сырости                | Наблюдение · F04  |
| За шкафом    | Полный доступ не предоставлен                     | Не проверено      |
| Оконный узел | Есть повреждение уплотнителя                      | Наблюдение · F04  |
| Причина      | Тепловое и лабораторное подтверждение отсутствует | Не установлена    |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Потемнение нельзя по фотографии назвать конкретным биологическим поражением. Нужна проверка влаги, вентиляции и узла примыкания; простая покраска может скрыть, но не устранить источник.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить доступ за мебелью и выяснить причину до ремонта. Оценивать пригодность комнаты под вашу задачу после уточнений.

Приоритет: До проживания

15 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Аудит помещения: прихожая / коридор

Входная дверь, хранение и щит

| Показатель      | Условный результат                                      | Источник / статус |
|-----------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Дверь           | Закрывается; нижнее уплотнение изношено                 | Наблюдение · F05  |
| Домофон         | Работал в момент учебного теста                         | Наблюдение · F05  |
| Щит             | Линии подписаны частично; скрытая проводка не осмотрена | Наблюдение · F06  |
| Встроенный шкаф | Состав передачи не согласован                           | Не проверено      |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие подписей и работа домофона не подтверждают безопасность всего электрического контура и всех систем доступа. Условия передачи встроенной мебели стоит закрепить заранее.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить схему линий и назначение доступных автоматов без самостоятельного вмешательства. Согласовать имущество и комплект ключей при передаче.

Приоритет: До передачи

16 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Аудит помещения: лоджия

Остекление и изменение теплового контура

| Показатель       | Условный результат                                          | Источник / статус      |
|------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Проход           | Оконно-дверной блок на учебном плане отсутствует фактически | Расхождение · D04, F05 |
| Остекление       | Одна створка закрывается с усилием                          | Наблюдение · F05       |
| Утепление        | Состав скрыт отделкой; документы не переданы                | Не проверено           |
| Зимнее поведение | Осенний визит его не подтверждает                           | Ограничение сезона     |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Обещание «тёплая лоджия» не раскрывает состав утепления и последствия для квартиры. Внешне аккуратная отделка не подтверждает отсутствие конденсации зимой.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить документы на изменения и состав работ. Не принимать сезонный комфорт за подтверждённый без соответствующих данных.

Приоритет: До решения о покупке

17 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Иные помещения и непроверенные зоны

Не заполнять отсутствующие комнаты выдуманными результатами

| Показатель             | Условный результат               | Источник / статус   |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Кладовая / постирочная | В учебной квартире не выделены   | Не применимо        |
| Второй санузел         | Отсутствует в показанном составе | Не применимо        |
| Скрытые полости        | Не вскрывались                   | Ограничение метода  |
| Зоны за мебелью        | Осмотрены не полностью           | Ограничение доступа |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Модульная структура применяется к реально существующим помещениям. Если зона закрыта, её состояние нельзя считать нормальным по состоянию соседней поверхности.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Зафиксировать недоступные места и получить доступ к тем, где возможная проблема существенна для решения.

Приоритет: До окончательного вывода

18 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Инженерные системы квартиры

Доступные признаки и краткие проверки

| Показатель | Условный результат                                             | Источник / статус |
|------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Электрика  | Корпус одной розетки закреплён неплотно                        | Наблюдение · F06  |
| Вода       | Напор субъективно снижается при двух открытых кранах           | Наблюдение · F03  |
| Вентиляция | Качественный признак тяги слабый; объём воздуха не измерен     | Наблюдение · F03  |
| Связь      | Условный мобильный звонок прошёл; стабильность не подтверждена | Наблюдение · F08  |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Выборочная работоспособность не подтверждает всю систему. Неплотная розетка требует внимания электрика, а изменение напора и слабая тяга — уточнения условий и причин.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Не разбирать электрику самостоятельно. Уточнить состояние доступных соединений, водоснабжения и вентиляции с ответственными специалистами.

Приоритет: Безопасность и эксплуатация

19 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Сводное состояние квартиры

Что проверить и что согласовать перед передачей

| Показатель      | Условный результат                               | Источник / статус      |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Срочно уточнить | Источники влаги, вентиляцию, оконный узел        | Приоритет 1            |
| Документы       | Изменение проёма и лоджии не объяснено           | Приоритет 1            |
| Передача        | Техника, ключи, приборы и показания              | Приоритет 2            |
| Непроверенное   | Скрытые сети, весь сезонный режим, закрытые зоны | Ограничение результата |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Видимые вопросы могут быть устранимыми, но пока неизвестны их причина и объём работ. Их нельзя ни обнулить, ни превратить в произвольную сумму снижения цены.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить подтверждения, согласовать устранение или условия покупки и провести повторную фиксацию существенных изменений при передаче.

Приоритет: До договора и передачи

20 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

# Итог по квартире

Последствия для клиента и следующий шаг

| Показатель             | Условный результат                                     | Источник / статус       |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| Что можно использовать | Наблюдения о доступных местах и конкретные расхождения | Учебный результат       |
| Что не установлено     | Причины всех повреждений и скрытое состояние           | Не проверено            |
| До решения             | Закрыть вопросы воды, планировки и условий передачи    | План действий           |
| Решение клиента        | Покупка, отказ или переговоры после подтверждений      | Без гарантии результата |

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Покупатель получает карту вопросов; продавец — основу для честного описания и подготовки квартиры; риелтор и сопровождающий — последовательность согласований. Демонстрация намеренно содержит несколько проблем, но не показывает частоту таких случаев на рынке.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Использовать паспорт вместе с актуальными документами и ответами по критичным вопросам. Не подменять подтверждения одним общим статусом «проверено».

Приоритет: Обоснованное решение

# Источники учебного сценария

Это не реальные документы или обращения к реестрам. Идентификаторы нужны, чтобы показать прослеживаемость результата.

| Код     | Условный материал                        | Ограничение                                                       |
|---------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| D01     | Учебные сведения ЕГРН о квартире         | Площадь 68,2 м², условная запись об ипотеке; не реальная выписка. |
| D02     | Учебные сведения о здании и участке МКД  | Характеристики здания и земельного блока условны.                 |
| D03     | Учебное объявление и ответы продавца     | Заявленные сведения; не реальная публикация.                      |
| D04     | Учебный план квартиры                    | Схема для сравнения; не реальный технический документ.            |
| D05     | Учебная папка квитанций и документов УК  | Неполный комплект; коммунальные суммы условны.                    |
| D06     | Учебные карточки приборов учёта          | Номера, показания и документы моделируют расхождения.             |
| D07     | Условные картографические сведения       | Описание окружения не является действующей картой.                |
| F01-F08 | Условный журнал осмотра квартиры и двора | Смоделированные наблюдения; реальных фотографий нет.              |

# Журнал условных наблюдений

В реальном выездном паспорте такие записи сопровождаются фотографиями. Здесь перечислены смоделированные наблюдения: реальная фотофиксация не проводилась.

| Код | Зона наблюдения                | Смысл записи                       |
|-----|--------------------------------|------------------------------------|
| F01 | Двор, вход, лифт и парковка    | Территория и ограничения доступа   |
| F02 | Кухня, соединение и проём      | Влага, имущество и сравнение плана |
| F03 | Санузел, приборы и вентиляция  | Вода и обслуживание                |
| F04 | Комнаты, оконный узел и угол   | Первичные признаки комфорта        |
| F05 | Прихожая и лоджия              | Передача и конфигурация            |
| F06 | Доступные электрические узлы   | Выборочная фиксация, без испытаний |
| F07 | Коммерция и разгрузка во дворе | Наблюдение в одно время            |
| F08 | Маршрут и связь                | Единичная условная проверка        |

## Границы результата

01. Все данные вымышлены. Коды D и F служат только для объяснения структуры доказательств; реальных документов, запросов и фотографий нет.
02. Базовый формат отражает доступные материалы, не фактическое состояние квартиры. Выездной формат фиксирует доступные места и сравнивает их с переданными сведениями.
03. Земельный блок краткий: участок под МКД, доступ и двор. Это не самостоятельный полный паспорт участка и не подтверждение отдельного права на парковочное место.
04. Визуальный осмотр не устанавливает качество скрытых конструкций, состав материалов, причины всех повреждений или безопасность всей инженерной системы.
05. Дневной осенний визит не подтверждает вечернюю парковку, ночной шум, зимнее промерзание и стабильную работу сетей.
06. Неизвестные сведения не считаются благополучными. Наблюдения не являются выводом о незаконности перепланировки, аварийности дома или конкретном биологическом поражении.
07. Паспорт не гарантирует цену, одобрение банка или безопасность сделки. Перед значимым решением актуальность документов и существенных обстоятельств должна быть уточнена.

### ОБЪЕКТ ОДИН — РЕШЕНИЕ ВАШЕ

Паспорт помогает увидеть подтверждённые сведения, незакрытые вопросы и последствия для вашей задачи. Он не подменяет решение покупателя, продавца, банка или другого участника.

### BEGLA · Экосистема недвижимости для продавцов и покупателей

Консультация по выбору паспорта: +7 996 080-88-70