

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Базовый паспорт коммерческого объекта

Документальный анализ · сокращённый паспорт участка включён

Объект	Промыленно-складской корпус, административный блок и земельный участок
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, Промышленный проезд, строения 8А и 8Б
Условный номер основного корпуса	00:00:7654321:9201
Условный номер административного блока	00:00:7654321:9202
Условный номер участка	00:00:7654321:9200
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-COM-BASE-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Адрес, номера, документы, размеры, мощности и наблюдения вымышлены. Номера не предназначены для поиска в реестре. Реальная проверка, выезд и фотофиксация не проводились. Это не заключение по существующему активу.

ДЕМО 1.0 · на основе единой структуры коммерческого паспорта BEGLA v3

Как читать этот паспорт

Сопоставление доступных материалов о зданиях, земельном участке, ресурсах, доступе и составе предложения. Фактическое техническое состояние без выезда не подтверждается; рабочая пригодность под конкретную технологию не устанавливается по одному объявлению.

Статус	Что означает
По документу	Условный результат чтения предоставленного документа; его реальное существование и подлинность не утверждаются.
Заявлено	Объявление или слова продавца; подтверждения недостаточно.
Расхождение	Описание, документ или наблюдение не совпадают; причину необходимо уточнить.
Наблюдение	Смоделированный визуальный признак в доступном месте. Это не техническое или экологическое заключение.
Не проверено	Материал, доступ или подходящие условия отсутствуют; это не подтверждение благополучия.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Учебное предложение названо готовым складом с 720 м², участком 2 500 м² и 160 кВт. Переданные материалы показывают 620 м² зданий, 2 200 м² земли и 100 кВт. Неясны статус части подъезда, передача трансформаторной инфраструктуры и подтверждение ремонта кровли. До решения нужно уточнить состав актива и необходимые ресурсы под задачу клиента, а не принимать рекламную готовность за факт.

Структура адаптирована из единого служебного шаблона коммерческой недвижимости и клиентского примера промышленного объекта BEGLA v3. Показаны включённые информационные и визуальные разделы, без неподтверждённых рейтингов и расчётов стоимости. Земельный блок сокращённый.

Содержание

- | | |
|----|--|
| 01 | Паспорт объекта и состав предложения |
| 02 | Краткий итог проверки |
| 03 | Объект в информационном поле |
| 04 | Назначение и заявленное использование |
| 05 | Локация и деловая доступность |
| 06 | Земельный участок и допустимое использование |
| 07 | Ограничения, сети и окружение территории |
| 08 | Схема территории и подъезд |
| 09 | Права на здания, участок и инфраструктуру |
| 10 | Возраст, ремонты и эксплуатация |
| 11 | Инженерные ресурсы по документам |
| 12 | Расходы эксплуатации и готовность к передаче |
| 13 | Итог по коммерческому объекту |

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Паспорт объекта и состав предложения

Что именно рассматривает клиент

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Здания	Основной корпус 470 м² и административный блок 150 м²	По документу · D01
Итого / реклама	620 м² по учебным материалам; 720 м² заявлено	Расхождение · D01, D03
Участок	2 200 м²; в объявлении 2 500 м²	Расхождение · D02, D03
Цель	Покупка для склада лёгких товаров с офисом	Учебный сценарий

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Сравнивать нужно одинаковый состав: здания, навесы, помещения и оборудование не объединяются в одну площадь без пояснения. Разница 100 м² и 300 м² земли влияет на расчёт вместимости, логистику и переговоры.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Согласовать перечень приобретаемых объектов по номерам и документам. Уточнить, что включено в рекламную площадь.

Приоритет: До аванса

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Краткий итог проверки

Критичные подтверждения до решения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Состав	Документальные площади отличаются от объявления	Расхождение · D01-D03
Мощность	Акт содержит 100 кВт вместо обещанных 160 кВт	Расхождение · D05, D03
Доступ	Статус одного участка подъездной дороги не раскрыт	Не проверено · D06
Готовность	«Можно работать сразу» не подтверждено комплектом материалов	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Даже подходящая локация не компенсирует недостаток подтверждённых ресурсов или неясный доступ. Сначала проверяется возможность решать задачу клиента, затем обсуждаются окончательные условия предложения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить документы по мощности, доступу и составу имущества. Не подтверждать готовность объекта по рекламному описанию.

Приоритет: До решения о покупке

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Объект в информационном поле

Рекламные обещания и состав цены

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цена	26 000 000 Р — условная цена предложения	Заявлено · D03
Площади	720 м² и 2 500 м² не совпадают с переданными сведениями	Расхождение · D01–D03
Инфраструктура	«Своя ТП и все сети включены»; состав не описан	Заявлено · D03
Оборудование	Кран и компрессор перечислены без полного инвентарного списка	Заявлено · D03, D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Общая цена не показывает, что именно переходит клиенту. Наличие оборудования на фотографии не устанавливает его принадлежность и работоспособность. В этом разделе фиксируется предложение, а не рыночная стоимость.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Разделить недвижимость, сети и оборудование в перечне передачи. Получить письменное пояснение состава предложения и условий расчётов.

Приоритет: До согласования цены

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Назначение и заявленное использование

Не путать рекламное название и документы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Основной корпус	В учебной карточке — производственное здание	По документу · D01
Административный блок	Нежилое административное здание	По документу · D01
Реклама	Объект назван готовым складом	Заявлено · D03
Сценарий клиента	Нагрузки, условия хранения и состав работ не определены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Название «склад» не доказывает готовность к хранению любых товаров. Важны фактическая конфигурация, нагрузка на пол, режим, сети и применимые к выбранной деятельности условия.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Описать будущую эксплуатацию: товары, транспорт, персонал и оборудование.
Сопоставить задачу с документами и доступными параметрами.

Приоритет: До выбора актива

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Локация и деловая доступность

Клиенты, сотрудники и поставщики

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Расположение	В учебной схеме — промышленная зона	По материалу · D06
Дорога	Последние 120 м маршрута обозначены без ясного режима пользования	Не проверено · D06
Транспорт сотрудников	Остановка показана за пересечением улицы	По материалу · D06
Грузовой маршрут	Проходимость для выбранного автомобиля не подтверждена	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Близость магистрали не гарантирует законный и физически удобный проезд до ворот. Для склада путь последнего участка маршрута может быть важнее рекламного расстояния до трассы.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить доступ и ограничения маршрута, а затем проверить его под фактические параметры транспорта клиента.

Приоритет: До аванса

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Земельный участок и допустимое использование

Сокращённый земельный блок уже включён

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Площадь / номер	2 200 м²; 00:00:7654321:9200	По документу · D02
Категория / использование	В учебных сведениях — земли населённых пунктов, производственная деятельность	По документу · D02
Территориальная зона	В условной схеме обозначена зона П-1; параметры не подтверждены	По материалу · D06
Границы	Контур задан документально; фактический вынос не проводился	Ограничение формата

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Участок рассматривается как часть коммерческого объекта. Название зоны и свободная поверхность не подтверждают автоматически возможность нового строительства или любой смены функции.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить актуальные параметры территории и связь выбранного использования с документами. Не включать рекламные «дополнительные сотки» в план как собственную площадь.

Приоритет: До планирования развития

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Ограничения, сети и окружение территории

Влияние на использование участка

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Сетевая полоса	На учебной схеме есть полоса возле восточной границы	По материалу · D06
Точный режим	Актуальные границы и условия не представлены	Не проверено
Заявленное расширение	Продавец обещает свободную застройку двора	Заявлено · D03
Соседство	В схеме обозначены мастерские; воздействие не подтверждено	По материалу · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

По условному слою нельзя назвать всю территорию запрещённой для использования или свободной от ограничений. Необходимо установить точное положение и значение каждого обстоятельства под конкретную задачу.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить сведения о сетевой полосе, доступе к инфраструктуре и режиме использования до размещения новых объектов.

Приоритет: До изменения использования

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Схема территории и подъезд

Кадастровый состав и логистические вопросы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Объекты	На схеме два здания, навес и площадка оборудования	По материалам · D04, D06
Навес	В составе зарегистрированных зданий не указан	Расхождение · D01, D06
Въезд	Один основной въезд заявлен; габариты не проверены	Заявлено · D03
Внешняя дорога	Режим использования последнего отрезка неизвестен	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Не каждый видимый элемент имеет одинаковый статус. Навес нужно правильно идентифицировать, а право проезда и физическую возможность манёвра — не смешивать в один вывод.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить состав сооружений и порядок доступа. Передать специалисту параметры транспорта для сопоставления при посещении.

Приоритет: До оценки логистики

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Права на здания, участок и инфраструктуру

Документальный состав передаваемого комплекса

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Здания / земля	В учебных копиях имеется запись о праве на объекты	По документу · D01, D02
Основной корпус	В копии обозначен условный залог	По документу · D01
ТП и внешние сети	Подтверждение включения в передачу отсутствует	Не проверено · D07
Пользователи	Есть упоминание арендатора; договор не передан	Заявлено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Передача здания не должна автоматически трактоваться как передача каждой сети и всего оборудования на территории. Залог и действующие пользователи влияют на порядок расчётов и фактическую передачу владения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить документы и перечень передаваемого имущества, условия пользования сетями и освобождения помещений. Согласовать порядок закрытия обременения с участниками сделки.

Приоритет: До договора

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Возраст, ремонты и эксплуатация

Не заменять документы устной историей

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Год	Корпус 1986 года — учебное значение	По документу · D01
Ремонт	Продавец заявляет ремонт кровли в 2019 году	Заявлено · D03
Подтверждение	Состав работ, акты и гарантия отсутствуют	Не проверено · D04
Использование	Заявлено частичное хранение и прежняя мастерская	Заявлено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Дата ремонта не показывает его объём и качество. Прошлая эксплуатация важна для понимания нагрузок, скрытых изменений и следов материалов, но не является сама по себе доказательством повреждения или загрязнения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить материалы ремонтов и эксплуатации. При осмотре сопоставить историю с доступными следами и ограничениями доступа.

Приоритет: До решения о готовности

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Инженерные ресурсы по документам

Разрешённая мощность и действующие подключения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Электричество	100 кВт по учебному акту против 160 кВт в рекламе	Расхождение · D05, D03
Трансформатор	На учебной табличке 250 кВА; это не договорные кВт	По материалу · D07
Газ / отопление	Подключение обещано; документы о действующем режиме неполные	Заявлено · D03
Вода / стоки	Лимиты, точки и порядок передачи не раскрыты	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Мощность трансформатора в кВА не равна разрешённой мощности клиента в кВт. Наличие трубы или оборудования не подтверждает возможность использовать ресурс в нужном объёме и на нужных условиях.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить документы о подключениях, доступных параметрах и передаче обслуживания. Сопоставить подтверждённые ресурсы с потребностью клиента.

Приоритет: До выбора технологии

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Расходы эксплуатации и готовность к передаче

Состав будущих обязательств без расчёта доходности

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Электричество	Есть учебный счёт 45 000 ₽ за один месяц	По документу · D05
Режим месяца	Нагрузка и занятость помещений неизвестны	Не проверено
Охрана / обслуживание	Договоры и полный перечень расходов не переданы	Не проверено · D07
Срок освобождения	Устное обещание «сразу» без плана передачи	Заявлено · D03

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Один счёт при неизвестной загрузке нельзя использовать как полный бюджет будущего бизнеса. Нужно отделить текущие договоры, разовые расходы, обслуживание и условия освобождения объекта.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить период начислений и перечень расходов с режимом эксплуатации. Согласовать дату, состояние и состав передачи, не оценивая неизвестные расходы нулём.

Приоритет: До расчёта собственного бюджета

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Итог по коммерческому объекту

План подтверждений до решения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Что понятно	Идентификация двух зданий и участка по учебным копиям	По материалам · D01, D02
Что не подтверждено	Рекламная площадь, мощность, готовность и передача сетей	Незакрытые вопросы
До аванса	Уточнить ресурсы, доступ и состав актива	Приоритет 1
До договора	Согласовать передачу, обременение и обязательства сторон	Приоритет 2

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Покупателю и инвестору паспорт показывает, на каких ресурсах нельзя пока строить план. Продавцу и риелтору — какие преимущества нужно подтвердить документами. Банку и сопровождающему — состав актива и вопросы, требующие уточнения, без обещания одобрения или готовности к эксплуатации.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Продолжать переговоры по подтверждённым характеристикам. При существенном несовпадении с задачей клиента пересмотреть условия или выбор объекта.

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 о корпусе и административном блоке	470 и 150 м ² ; назначения и условная запись о залоге.
D02	Учебные сведения об участке	2 200 м ² ; кадастровые характеристики и контур условны.
D03	Учебное объявление и ответы продавца	Заявленные площадь, мощность, готовность и состав цены.
D04	Учебные планы и материалы ремонтов	Неполная папка; не реальная проектная документация.
D05	Учебный акт присоединения и счета	100 кВт; суммы и технические данные вымышлены.
D06	Условная схема территории и зон	Карта вопросов к ограничениям, дороге и размещению сетей.
D07	Учебный перечень оборудования и договоров	Неполный состав имущества и условий использования.

Границы результата

01. Все данные вымышлены. Коды D и F объясняют структуру подтверждений, но не доказывают реальные документы, запросы, выезд или наличие фотографий.
02. Это пример промышленно-складского комплекса. Офис, торговый объект и иные категории требуют собственного релевантного состава полей; не все показанные узлы к ним применимы.
03. Земельный блок уже включён в соответствующий формат, но имеет сокращённый состав и не равен полному самостоятельному паспорту участка.
04. Базовый формат не подтверждает состояние конструкций. Выездной формат фиксирует доступные места и сравнивает их с переданными материалами.
05. Визуальный осмотр не определяет несущую способность, причины всех дефектов, скрытые сети, состав грунта и неизвестных материалов или пригодность под любые нагрузки.
06. Закрытые зоны, зимний режим, длительная работа систем и проезд выбранного грузового транспорта не подтверждаются единичным осмотром.
07. Паспорт не выдаёт заключение о нормативном соответствии будущей технологии и не гарантирует цену, доходность, одобрение банка или безопасность сделки. Актуальность материалов уточняется перед значимым решением.

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