

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Выездной паспорт дома

Визуальный осмотр · сокращённый выездной паспорт участка включён

Объект	Жилой дом с земельным участком
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, ул. Примерная, дом 17
Условный кадастровый номер дома	00:00:7654321:8407
Условный кадастровый номер участка	00:00:7654321:8406
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-HOUSE-FIELD-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Объект, адрес, кадастровые номера, документы, наблюдения и выводы вымышлены. Номера не предназначены для поиска в реестре. Реальная проверка и реальный выезд не проводились. Это не заключение по существующему объекту.

DEMO 1.0 · на основе клиентского шаблона v2.2

Как читать этот паспорт

Визуальный осмотр доступных зон дома и участка, фиксация наблюдений и сравнение с переданными сведениями. Использован тот же вымышленный объект, что и в базовом примере. Закрытые и скрытые зоны не исследуются: ограничения доступа указаны в соответствующих разделах.

Статус	Что означает
По документу	В учебном сценарии показано, как отражается предоставленный документ. Его реальное существование и подлинность не утверждаются.
Заявлено	Сведения продавца или объявления; независимого подтверждения недостаточно.
Расхождение	Два источника или описание и осмотр не совпадают; причину нужно выяснить.
Наблюдение	Условный результат визуального осмотра доступного места; не диагноз и не экспертиза.
Не проверено	Нет документа, доступа, оборудования или подходящих условий. Это не равнозначно отсутствию проблемы.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

В сценарии обнаружены влага у цоколя, следы протечки на чердаке, трещина над проёмом, дефект наружной розетки, запах у канализации и несоответствие планировки. Их причины и стоимость устранения ещё не установлены. Перед покупкой нужны профильные проверки критичных узлов и документы на изменения. Покупка может рассматриваться после уточнений; отсутствие дефекта в доступной зоне не является гарантией всего дома.

Порядок разделов адаптирован из клиентского шаблона BEGLA v2.2. Земельный блок уже включён: он помогает понять дом с участком, но имеет сокращённый состав.

Содержание

- 01 Паспорт объекта и условия проверки
- 02 Краткий итог проверки
- 03 Сопоставление обещаний и фактов
- 04 Границы и доступ к участку
- 05 Рельеф и водоотвод участка
- 06 Благоустройство, растительность и иные строения
- 07 Посадка дома на участке
- 08 Фундамент, цоколь и подпол
- 09 Наружные стены, фасад и геометрия
- 10 Окна и наружные двери
- 11 Кровля и чердак
- 12 Тепловая защита, влага и запахи
- 13 Планировка и состав помещений
- 14 Кухня

Содержание · продолжение

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 15 | Санузлы и ваннные комнаты |
| 16 | Жилые комнаты и иные пространства |
| 17 | Технические и сервисные помещения |
| 18 | Электроснабжение |
| 19 | Водоснабжение и канализация |
| 20 | Отопление, газ и вентиляция |
| 21 | Интернет, мобильная связь и окружение |
| 22 | Эксплуатационные расходы и передача |
| 23 | Риски, расходы и порядок действий |
| 24 | Итог по объекту |

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Паспорт объекта и условия проверки

Дата, доступ, сезонность и объём осмотра

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Условный выезд	05.10.2026, 11:00–13:20; реальный выезд не проводился	Учебный журнал
Погода / температура	+12 °C снаружи, +20 °C внутри; после дождя	Наблюдение · F01
Доступ	Дом и двор доступны; подпол закрыт, дальний скат кровли не виден	Ограничение · F01
Присутствие / согласование	В сценарии: собственник и клиент; доступ заранее согласован	Учебный сценарий
Метод	Визуальный осмотр; без вскрытий и испытаний	Ограничение осмотра

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Закрытый подпол — незакрытая зона, а не «исправный фундамент». Осмотр после дождя может показать влагу, но не заменяет зимнюю и весеннюю проверку. Все последующие наблюдения ограничены конкретными доступными местами.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить доступ к подполу с собственником и профильным специалистом. Повторить сезонные проверки по необходимости; дату и время выезда согласовать заранее.

Приоритет: Ограничения результата

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Краткий итог проверки

Что меняет решение клиента

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цоколь / участок	Мокрые следы и вода в понижении у северной стены	Наблюдение · F02
Стены / кровля	Трещина над проёмом и потемнение дерева на чердаке	Наблюдение · F03, F04
Инженерия	Открытая наружная розетка, запах у септика, падение напора	Наблюдение · F05, F06
Планировка	Закрытая веранда отсутствует на переданном плане	Расхождение · F07, D04
Не установлено	Причины дефектов, несущая способность, скрытые узлы и точная смета	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Несколько визуальных признаков требуют последовательного разбирательства. Они не дают оснований ставить диагноз «аварийный дом» или гарантировать простой ремонт. Самые важные вопросы — безопасность, вода у конструкций, кровля, инженерия и статус изменений.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сначала ограничить использование опасных узлов, затем проверить причины и объёмы ремонта, после этого обсуждать цену и условия сделки.

Приоритет: Приоритетная проверка

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Сопоставление обещаний и фактов

Ремонт не заменяет проверку

Показатель	Условный результат	Источник / статус
«Без вложений»	Видимые повреждения и отсутствующие документы делают обещание неподтверждённым	Расхождение · D03, F02-F07
«Газ подключён»	На месте котёл электрический; пуск газа не подтверждён	Расхождение · D03, F08
«178 м²»	Уточнение методики и площади пристройки необходимо	Расхождение · D01, D04, F07
«Интернет 100 Мбит/с»	Условный единичный тест ниже заявления; нагрузка сети неизвестна	Наблюдение · F09
«Идеальный участок»	Понижение и мокрый грунт видны после дождя	Расхождение · F02

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Паспорт превращает общие обещания в проверяемые вопросы. Для продавца это возможность уточнить объявление; для покупателя — не заложить в бюджет неподтверждённые характеристики. Один тест скорости не доказывает постоянное качество интернета.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Согласовать актуальное описание, документы на сети и перечень устраняемых вопросов. Не использовать рекламные заявления как подтверждённые факты.

Приоритет: До финальной цены

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Границы и доступ к участку

Сокращённый земельный осмотр

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Ограждение	Прямое ограждение есть; положение относительно координат не установлено	Наблюдение · F01
Соседское использование	Площадка у въезда выглядит общей; основание пользования неизвестно	Не проверено · F01, D06
Въезд	Условный просвет ворот около 2,7 м; проезд крупной техники не испытан	Наблюдение · F01
Дорога	Колея и мягкий грунт на последнем участке пути	Наблюдение · F01

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Визуальный забор не устанавливает границу права. Узкий въезд и мягкая дорога могут затруднить ремонт, доставку материалов и обслуживание септика. Право проезда проверяется документально, даже если машина сегодня проехала.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить право доступа, проверить габариты техники и при споре провести геодезическую проверку границ.

Приоритет: До сделки / планирования работ

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Рельеф и водоотвод участка

Откуда может появляться влага

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Северная сторона	Локальное понижение и лужа после дождя	Наблюдение · F02
Водосток	Труба заканчивается рядом с отмосткой	Наблюдение · F02
Отмостка	Видимый разрыв и просадка у угла	Наблюдение · F02
Дренаж	Схема и подтверждение работоспособности отсутствуют	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Лужа не доказывает высокий уровень грунтовых вод: причиной могут быть рельеф, сток с кровли или грунты. Постоянное увлажнение у конструкций повышает риск последующих повреждений. Устройство дренажа без определения причин может не решить проблему.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить маршрут воды и узел отмостки, запросить сезонные материалы. При устойчивом переувлажнении привлечь специалиста и определить необходимость геологии.

Приоритет: До ремонта основания

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Благоустройство, растительность и иные строения

Участок тоже формирует расходы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Двор	Часть площадки просела; строительные остатки за хозблоком	Наблюдение · F01
Озеленение	Сухая ветвь над проходом, заросшая зона у ограждения	Наблюдение · F01
Баня	Около 24 м² по условной визуальной оценке; документы не представлены	Заявлено / наблюдение
Навес / хозблок	Крепления и статус строений требуют уточнения	Не проверено
Будущая застройка	Свободное место есть, допустимость размещения не установлена	Не проверено · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Благоустройство — не только эстетика: просадка покрытия, опасные ветви и отсутствие доступа к узлам создают дополнительные работы. Визуально оценённые площади строений нельзя использовать как кадастровые. Новая баня или гараж требуют отдельного анализа размещения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Составить перечень работ по территории, уточнить документы на строения и передаваемое имущество. Опасную ветвь оценит профильный специалист.

Приоритет: До передачи объекта

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Посадка дома на участке

Расположение и ограничения точности

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Расположение	Визуально дом внутри ограждения; координаты не проверялись	Наблюдение · F01
Септик / скважина	Расположение видно, проект и допустимость не подтверждены	Не проверено · D07
Отступы	Выборочное визуальное сопоставление; нормативный вывод не сделан	Ограничение осмотра
Зоны / красные линии	По актуальным материалам не подтверждены	Не проверено · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Измерение рулеткой от забора не заменяет расстояние от юридической границы. Без координат и применимых документов нельзя заявлять соответствие всех отступов. При планировании реконструкции ограничения могут оказаться важнее свободной площади.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

При существенных вопросах сопоставить координаты, схему дома и актуальные параметры территории. Не принимать визуальную оценку за согласование строительства.

Приоритет: До реконструкции

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Фундамент, цоколь и подпол

Первичные признаки без скрытых вскрытий

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Цоколь	Высолы и мокрые следы у северо-восточного угла	Наблюдение · F02
Трещина	Локальная тонкая трещина видна на отделке цоколя; глубина неизвестна	Наблюдение · F02
Тип фундамента	Ленточный — со слов продавца; проект отсутствует	Заявлено · D03
Подпол	Люк закрыт; вода, дерево и вводы внутри не осматривались	Не проверено · F01

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Высолы и влага показывают увлажнение, но не устанавливают источник и состояние всего основания. Трещина в отделке может не проходить через конструкцию; установить это по виду нельзя. Закрытый подпол существенно ограничивает вывод.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить доступ и обследовать узел с профильным специалистом. До косметического ремонта установить причину влаги; при необходимости разработать решение и смету.

Приоритет: До покупки при существенном риске

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Наружные стены, фасад и геометрия

Видимые деформации и их смысл

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Трещина над проёмом	Диагональный след на штукатурке; происхождение неизвестно	Наблюдение · F03
След ремонта	Рядом с углом отличающийся слой отделки	Наблюдение · F03
Материал стен	Газоблок заявлен; фасад скрывает кладку	Заявлено · D03
Дверь	Одна дверь задевает коробку; причина не установлена	Наблюдение · F03
Геометрия несущих элементов	Точная съёмка и расчёты не выполнялись	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Трещина и дверь могут иметь разные причины, от отделки и фурнитуры до движения конструкций. Нельзя выводить осадку фундамента только из этих признаков. Сведения о материале под закрытым фасадом остаются заявленными, пока нет документа или доступа.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сохранить фото и историю появления трещины, запросить документы. Если признаки существенны или развиваются, заказать профильное обследование, а не только заделку.

Приоритет: До ремонта и договорённости о цене

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Окна и наружные двери

Работоспособность и тепловой контур

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Окно спальни	Повреждён уплотнитель, створка закрывается с усилием	Наблюдение · F03
Откос	Потемнение в углу; состав и причина не определялись	Наблюдение · F03
Входная дверь	Щель у нижнего уплотнения; зимняя проверка не проводилась	Наблюдение · F03
Стеклопакет / профиль	Паспорта и характеристики отсутствуют	Не проверено · D07
Скрытый монтажный шов	Не вскрывался	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Регулировка может решить часть проблем, но потемнение откоса не стоит сразу считать обычной грязью. Возможны влияние вентиляции, монтажа, влаги или теплового режима; это гипотезы, а не установленная причина.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить фурнитуру и узлы примыкания, устранить источник влаги. При необходимости провести сезонную диагностику теплового контура.

Приоритет: До эксплуатации / сметы

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Кровля и чердак

Внешний контур и доступные внутренние узлы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Водосточный желоб	Разрыв соединения и отвод к цоколю	Наблюдение · F04
Чердак	Доступна только зона у люка	Ограничение · F04
Стропило у проходки	Тёмное пятно; активная протечка в момент осмотра не установлена	Наблюдение · F04
Утеплитель	В доступном фрагменте уложен неравномерно	Наблюдение · F04
Дальний скат / скрытые слои	Не осмотрены, крепления и слои не вскрывались	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Старое пятно может отражать устранённую или действующую протечку; требуется подтверждение. Неравномерный утеплитель способен ухудшать тепловой режим, но сплошной вывод по кровле из одного фрагмента недопустим. Повреждённый водосток связан с проблемой воды у цоколя.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Обследовать проходку и водосток безопасным способом, уточнить причины пятна и восстановление утепления. Работы на высоте выполняет специалист.

Приоритет: До дождливого / холодного сезона

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Тепловая защита, влага и запахи

Не подменять наблюдение диагнозом

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Тепловизионная съёмка	Не проводилась; отдельный приборный протокол отсутствует	Не проверено
Угол комнаты	Потемнение отделки и запах сырости	Наблюдение · F03
Влажность материалов	Прибором не измерялась	Не проверено
Зимнее поведение	По осеннему осмотру не подтверждено	Ограничение сезона

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Запах и потемнение — повод для проверки причин, а не подтверждённый диагноз плесени. Косметическое окрашивание может скрыть след, но не устранить увлажнение. Нужны проверка вентиляции, теплового режима и источника воды.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

До отделочных работ выяснить причины. По рекомендации специалиста выполнить измерения или лабораторные проверки; зимнюю диагностику планировать в подходящих условиях.

Приоритет: До проживания / ремонта

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Планировка и состав помещений

Что фактически показано клиенту

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Основные помещения	2 этажа, 4 жилые комнаты, кухня, 2 санузла	Наблюдение · F07
Веранда	Закрытая веранда есть; на переданном плане отсутствует	Расхождение · D04, F07
Площадь	148,6 м² по учебному документу; полный обмер не выполнен	По документу / ограничение
Мокрая зона	Второй санузел выглядит изменённым относительно плана	Расхождение · D04, F07
Несущие изменения	По закрытой отделке достоверно не установлены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Несовпадение плана и помещений не является готовым выводом о незаконности. Нужно установить, что изменено, когда и как оформлено. Площадь в паспорте осмотра не становится официальной кадастровой площадью.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить актуальные планы и документы на изменения. Если важна точная площадь, заказать обмеры и кадастровые работы по применимости.

Приоритет: До договора

14 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Кухня

Отделка, оборудование и имущество

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Мойка	Влага на соединении под мойкой	Наблюдение · F06
Пол / столешница	Вздутие покрытия и повреждение кромки рядом с водой	Наблюдение · F06
Вытяжка	Отвод к вентиляционному каналу не подтверждён	Не проверено
Техника	Не все приборы включались; полный тест не проводился	Не проверено
Состав передачи	Письменная опись гарнитура и техники отсутствует	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Небольшая течь может приводить к скрытому повреждению мебели и покрытия. Рабочий свет не подтверждает работу всей техники. Клиенту важно знать не только состояние, но и то, какие элементы остаются после сделки.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Устранить течь, оценить скрытую влагу по необходимости, проверить включение согласованной техники и составить опись передачи.

Приоритет: До передачи / ремонта

15 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Санузлы и ваннные комнаты

Вода, слив и вентиляция

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Слив	Замедленный уход воды в одной точке	Наблюдение · F06
Напор	При одновременном открытии двух кранов заметно снижается	Наблюдение · F06
Швы отделки	Разрушение герметика у душевой	Наблюдение · F06
Гидроизоляция	Скрыта отделкой; наличие и качество не подтверждены	Не проверено
Вентиляция	Приток и производительность не измерялись	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Слабый напор и медленный слив не устанавливают конкретную неисправность насоса или канализации. Нужна проверка системы. Отсутствие видимой протечки не подтверждает скрытую гидроизоляцию.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить работу водоснабжения и слива специалистом, восстановить герметичность примыканий после диагностики и уточнить вентиляцию.

Приоритет: До эксплуатации

16 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Жилые комнаты и иные пространства

Комфорт и безопасность повседневного использования

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Спальня	Потемнение в наружном углу и повреждение оконного уплотнения	Наблюдение · F03
Пол	Локальный скрип; скрытая конструкция не проверена	Наблюдение · F03
Лестница	Ограждение ощутимо подвижно	Наблюдение · F10
Терраса	Повреждена одна доступная доска	Наблюдение · F10
Шум	На улице слышен транспорт днём; вечернего наблюдения нет	Ограничение · F09

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Подвижное ограждение — отдельный вопрос безопасности независимо от общей стоимости дома. Шум днём не показывает ситуацию ночью. Скрип требует локализации причины, но сам по себе не доказывает опасное перекрытие.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

До использования укрепить ограждение после осмотра специалиста; проверить повреждённые элементы. Комфорт оценить в то время суток, когда дом будет использоваться.

Приоритет: Безопасность до использования

17 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Технические и сервисные помещения

Доступ к оборудованию для обслуживания

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Котельная	Часть оборудования закрыта коробками	Наблюдение · F08
Маркировка	Назначение нескольких вентилей не подписано	Наблюдение · F08
Инструкции / схемы	Нет полного комплекта	Не проверено · D07
Кладовая	Запах сырости; источник не определён	Наблюдение · F03
Подпол	Закрыт; повторная проверка нужна	Не проверено · F01

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Даже исправное оборудование становится труднее обслуживать, если нет доступа и схем. Неподписанные краны и щит усложняют аварийные действия. Упакованные вещи могут скрывать состояние части помещений.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Освободить сервисные зоны, получить схемы и инструкции, показать клиенту доступные точки отключения. Скрытые зоны осмотреть повторно.

Приоритет: До передачи дома

18 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Электроснабжение

Визуальные сигналы; без электролаборатории

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Выделенная мощность	В переданном учебном акте 10 кВт	По документу · D05
Щит	Часть линий не промаркирована	Наблюдение · F05
Наружная розетка	В доступном месте повреждена защитная крышка, видна открытая часть	Наблюдение · F05
УЗО / заземление	Работа защиты и сопротивление не испытывались	Не проверено
Скрытая проводка	Не осматривалась и не проверялась нагрузкой	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Визуальный осмотр не подтверждает электрическую безопасность. Повреждённый наружный узел следует считать требующим немедленного внимания; клиент не должен самостоятельно вскрывать или испытывать его. Мощность 10 кВт требует сопоставления с будущими нагрузками.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Ограничить использование повреждённого узла и вызвать квалифицированного электрика. По показаниям заказать испытания; уточнить возможность увеличения мощности отдельно.

Приоритет: Безопасность: первоочередно

19 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Водоснабжение и канализация

Ресурс, обслуживание и пригодность воды

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Скважина	Есть в сценарии; паспорт, глубина и анализ воды отсутствуют	Наблюдение / не проверено
Водоразбор	Напор снижается при двух точках	Наблюдение · F06
Септик	Запах рядом с корпусом; уровень и причина не установлены	Наблюдение · F06
Обслуживание	Документы о последнем обслуживании не представлены	Не проверено · D07

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Прозрачная вода не подтверждает питьевую пригодность. Запах у септика может быть связан с разными причинами; по нему нельзя назначать замену всей системы. Неопределённость влияет на бюджет эксплуатации и комфорт.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Провести лабораторный анализ по задаче клиента, проверить насосную систему и септик у профильного специалиста; получить регламент обслуживания.

Приоритет: До постоянного проживания

20 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Отопление, газ и вентиляция

Подтверждение ресурсов и режима

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Отопление	В сценарии используется электрический котёл	Наблюдение · F08
Газ	Действующее газоснабжение документально не подтверждено	Расхождение · D03, D07
Радиатор	Одна доступная зона прогревается неравномерно	Наблюдение · F08
Обслуживание котла	Паспорт и актуальный сервисный акт не представлены	Не проверено
Вентиляция	Расход воздуха не измерялся; скрытые каналы не осматривались	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Электрокотёл при неподтверждённом газе меняет сценарий эксплуатационных расходов. Неравномерный нагрев не доказывает необходимость менять всё отопление. Осеннее включение не подтверждает работу в сильный мороз.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить документы на ресурс и оборудование, проверить отопление и вентиляцию специалистом. Расходы сравнивать по подтверждённым квитанциям за сезон.

Приоритет: До цены / зимнего использования

21 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Интернет, мобильная связь и окружение

Под вашу повседневную задачу

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Интернет	Условный единичный тест: 18/4 Мбит/с; заявлены 100 Мбит/с	Расхождение · D03, F09
Мобильная связь	Одна условная SIM: слабый сигнал в дальней комнате	Наблюдение · F09
Другие операторы	Не тестировались	Не проверено
Дорога после дождя	Колея и мягкий грунт; зимний проезд не подтверждён	Наблюдение · F01
Шум вечером / ночью	Наблюдения отсутствуют	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Результат одного устройства в один момент не описывает все сети. Для удалённой работы важны стабильность, резерв и конкретная точка в доме. Внешний шум и дорога могут быть критичнее отделки для постоянного проживания.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить доступных операторов и проводное подключение, повторить тест в рабочих условиях. Пройти маршрут и оценить шум в нужное время.

Приоритет: По сценарию клиента

22 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Эксплуатационные расходы и передача

Что останется после покупки

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Зимние расходы	Заявлено 8 000 ₽/мес.; полный сезон квитанций отсутствует	Заявлено · D03
Септик / скважина	Регулярность и стоимость обслуживания не подтверждены	Не проверено
Долги / расчёты	Документы по расчётам с поставщиками не представлены	Не проверено · D07
Приборы учёта	Показания, идентификаторы и статус поверки требуют сверки	Не проверено
Имущество	Мебель, котёл, насос и техника должны быть перечислены в описи	Рекомендация

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Обещанная сумма содержания может не учитывать электрическое отопление, обслуживание и обязательные платежи. Паспорт выделяет неопределённость; итоговый бюджет строится по документам и конкретному режиму семьи.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить квитанции за полный сезон и регламенты обслуживания, сверить приборы. При передаче зафиксировать показания и состав имущества.

Приоритет: До договора и передачи

23 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Риски, расходы и порядок действий

Перевод наблюдений в практический план

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Первоочередно	Наружная электрика и подвижное ограждение лестницы	Безопасность
До покупки	Причины влаги, трещины, состояние кровли и закрытого подпола	Профильная проверка
Документально	Пристройка, площадь, ипотека и доступ к дороге	Сопоставить документы
Бюджет ремонта	Объёмы не установлены; точные цены в демо не назначаются	Не смета

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Универсальный совет «торговаться на миллион» здесь был бы необоснованным. Сначала устанавливаются причины и объёмы, затем рассчитываются обследования, устранение, оформление и резерв. Одни работы обязательны для безопасности, другие могут быть отложены; их нельзя смешивать в одну сумму.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

1. Устранить угрозы безопасности. 2. Подтвердить причины выявленных признаков и собрать документы. 3. Уточнить объём необходимых работ и их бюджет. 4. Согласовать цену и ответственность. 5. Зафиксировать условия передачи.

Приоритет: Рекомендуемый план

24 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Итог по объекту

Решение без гарантии и без запугивания

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Преимущества	Жилой дом и участок идентифицированы по переданным учебным данным; основная часть помещений доступна	Учебный сценарий
Существенные вопросы	Влага, кровля, электрика, изменения планировки, документальные расхождения	Требуют закрытия
Стоп-условие в этом сценарии	Не принимать окончательное решение, пока не выяснены важные вопросы безопасности и права	Рекомендация
Допустимый следующий шаг	Дополнительная проверка, переговоры и расчёт бюджета; не автоматический отказ	Интерпретация

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Демо специально содержит несколько неблагоприятных находок, чтобы показать ценность проверки; оно не описывает частоту таких проблем на рынке. Если продавец предоставляет подтверждения и причины устранимы, объект можно повторно оценить. Если существенные вопросы не закрываются, это основание пересмотреть разумность сделки.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Использовать паспорт как карту вопросов и доказательств. Решение принимает клиент с учётом задачи, подтверждённых расходов и консультаций необходимых специалистов.

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	Учебный фрагмент сведений ЕГРН о доме	Копия; характеристики для демонстрации, не выписка из реального реестра.
D02	Учебный фрагмент сведений ЕГРН об участке	Копия; условная площадь и условная запись об ипотеке.
D03	Учебное объявление и описание продавца	Заявленные сведения; не реальная публикация на доске объявлений.
D04	Учебный план дома 2020 года	Копия; не отражает позднюю пристройку в сценарии.
D05	Учебный акт технологического присоединения	В сценарии: 10 кВт; достоверность реального подключения не утверждается.
D06	Условные картографические и территориальные сведения	Показывают вопросы к дороге, зоне и стоку воды; не юридическое заключение.
D07	Учебная папка продавца	Неполный комплект строительных, эксплуатационных и гарантийных материалов.
F01-F10	Условный журнал выездного осмотра	Описания моделируют полевые находки. Реальных фотографий и инструментальных протоколов 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, въезд и закрытый подпол	Земельный блок и ограничения доступа
F02	Вода у цоколя, отмостка и водосток	Причины увлажнения требуют выяснения
F03	Трещина, оконный узел и потемнение угла	Только видимые признаки
F04	Проходка кровли и зона чердака	Дальние участки не осмотрены
F05	Щит и наружная розетка	Испытания не проводились
F06	Мойка, водоразбор, слив и септик	Лабораторных результатов нет
F07	Пристройка и состав помещений	Сопоставление с учебным планом
F08	Котельная и отопление	Ресурсы и обслуживание не подтверждены
F09	Связь и внешнее окружение	Один момент, одно устройство
F10	Лестница и терраса	Вопросы безопасного использования

Границы результата

01. Все сведения в этих демо вымышлены. Ссылки D и F — условные идентификаторы примеров, не подтверждение обращений к реестрам или наличия фотографий.
02. Результат отражает только обозначенный состав анализа. Нет документа или доступа — нет подтверждённого результата; отсутствие сведений не означает отсутствия риска.
03. Базовый формат не включает выезд. Выездной формат не подтверждает качество скрытых конструкций и не заменяет полный базовый анализ. При совместном заказе результаты сопоставляются.
04. Паспорт дома содержит сокращённый земельный блок соответствующего формата. Он не равен самостоятельному полному паспорту участка.
05. Метод выездной части — визуальный осмотр доступных мест. Скрытые конструкции, состав грунта, лабораторные свойства и расчётные характеристики по нему не устанавливаются.
06. Наблюдения не являются доказательством незаконности, аварийности или наличия конкретного заболевания / биологического поражения. Причины и применимые требования устанавливаются профильной проверкой.
07. Паспорт не гарантирует цену продажи, одобрение банка и безопасность сделки. Актуальность сведений проверяется перед решением; существенные изменения требуют обновления.

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