

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕННОГО ПАСПОРТА

Выездной паспорт участка

Осмотр территории · фактические признаки и сопоставление с материалами

Объект	Земельный участок для предполагаемого строительства жилого дома
Адрес	Учебная область, г. Демо-град, посёлок Примерный, земельный участок 42
Условный номер участка	00:00:7654321:9301
Дата / идентификатор	06.10.2026 / DEMO-LAND-FIELD-001

ВАЖНО: ДЕМОНСТРАЦИЯ, А НЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЙ ПРИМЕР. Участок, адрес, номер, документы, зоны и наблюдения вымышлены. Номер не предназначен для поиска в реестре. Реальная проверка, выезд и фотофиксация не проводились. Это не заключение по существующему участку.

ДЕМО 1.0 · структура адаптирована из предоставленного отчёта по участку

Как читать этот паспорт

Визуальный осмотр доступной территории, дороги, рельефа, воды, видимых ресурсов и окружения. Скрытые сети, свойства грунта, точные кадастровые границы и сезонная проходимость не устанавливаются по одному осмотру.

Статус	Что означает
По документу	Условный результат чтения предоставленного документа; реальное существование и подлинность не подтверждаются.
Заявлено	Слова продавца или объявление, ещё не подтверждённые материалами.
Расхождение	Материал, описание или наблюдение не совпадают; причина требует уточнения.
Наблюдение	Смоделированный визуальный признак доступного места, не инженерное заключение.
Не проверено	Нет доступа, материала или подходящих условий. Незначительный результат не означает отсутствие риска.

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

В учебном визите после дождя видны вода в понижении, засорённая канава, просевший въезд и внешняя полоса пользования, не объяснённая материалами. На участке есть бытовка, а обещанные действующие подключения не подтверждены. Это не диагноз грунта и не доказательство самозахвата. До решения нужно уточнить границы, доступ, причины воды и реальный статус ресурсов.

Сохранены профильные блоки предоставленного отчёта: характеристики, границы, строения, территориальные условия, ограничения, ресурсы и окружение. Все результаты заново смоделированы для демо.

Содержание

- 01 Объект и условия проверки
- 02 Краткий итог фактического осмотра
- 03 Границы и фактическое пользование
- 04 Подъезд, дорога и стройтехника
- 05 Рельеф и подготовка территории
- 06 Вода, канавы и водоотвод
- 07 Видимые коммуникации
- 08 Сетевые коридоры и доступ к узлам
- 09 Бытовка, навес и иное имущество
- 10 Окружение, шум и запахи
- 11 Растительность, поверхность и следы материалов
- 12 Инфраструктура и повседневный маршрут
- 13 Сопоставление описания с осмотром
- 14 Итог по участку и следующий шаг

01 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Объект и условия проверки

Сезон, доступ и состав осмотра

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Визит	Условный осмотр 06.10.2026 после дождя, +10 °C	Учебный сценарий
Доступ	Участок и подъезд доступны, бытовка закрыта	Наблюдение · F01
Метод	Визуальная фиксация доступных мест	Ограничение метода
Повторные условия	Весна, снег и длительные осадки не наблюдались	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Состояние после дождя полезно для фиксации водоотвода, но не описывает все сезоны. Закрытые или скрытые зоны не получают благополучного статуса без подтверждения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Учитывать условия визита и запросить материалы по критичным сезонным вопросам, если они определяют решение клиента.

Приоритет: При чтении выводов

02 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Краткий итог фактического осмотра

Что изменяет план покупателя

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Вода	Видна в пониженной части и у въезда	Наблюдение · F02
Дорога	Колеи и просадка на последнем отрезке	Наблюдение · F03
Границы	Внешняя полоса используется без ясного подтверждения	Вопрос · D02, F01
Ресурсы	Есть видимые элементы сетей; статус подключений не подтверждён	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Аккуратный общий вид не отменяет расходов на подготовку и вопросов к доступу. Наблюдения показывают, что нужно уточнить, но сами по себе не устанавливают бюджет и причины.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сначала разобраться с доступом, границами и причинами воды. Не принимать обещание «можно сразу строить» как подтверждённый результат.

Приоритет: До покупки

03 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Границы и фактическое пользование

Забор не подменяет точное положение контура

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Ограждение	Часть контура огорожена, часть обозначена условно	Наблюдение · F01
Внешняя полоса	Заметно использование участка возле дороги	Наблюдение · F01
Материалы	Схема не позволяет на месте уверенно проверить эту полосу	Не проверено · D02
Площадь	Полный координатный обмер не выполнен	Ограничение метода

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

По внешнему осмотру нельзя установить самозахват или площадь покупки. Но неясная внешняя полоса может повлиять на въезд, размещение и цену, поэтому вопрос не должен оставаться скрытым.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Получить точное подтверждение границ и основания использования внешней полосы.
Планировать работы только по подтверждённой территории.

Приоритет: До договора

04 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Подъезд, дорога и стройтехника

Реальный маршрут к объекту

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Последний отрезок	Колеи и локальные мягкие места после дождя	Наблюдение · F03
Въезд	Ориентировочно 2,9 м; манёвр ограничен кустарником	Наблюдение · F03
Проверенный транспорт	Показан проезд легкового авто, не тяжёлой техники	Наблюдение · F03
Режим дороги	Документально не объяснён	Не проверено · D06

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Проезд легкового автомобиля не доказывает возможность доставки бетона, крупного груза и работы крана. Важны габариты, нагрузка, манёвр, сезон и режим использования дороги.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить доступ и содержание проезда. Сопоставить маршрут с параметрами будущей техники до согласования доставки и работ.

Приоритет: До планирования строительства

05 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Рельеф и подготовка территории

Первичные признаки будущих работ

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Рельеф	Видимый уклон к северо-восточной части	Наблюдение · F02
Насыпь	Есть локальный участок насыпанного материала	Наблюдение · F02
Состав / уплотнение	Визуально не определены	Не установлено
Будущая посадка	Схема дома и вертикальная планировка не разработаны	Незакрытая задача

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Слой насыпи может влиять на выбор решения, но его состав и свойства нельзя установить по виду. Выравнивание «на глаз» без понимания воды и посадки может создать новые проблемы.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Сначала определить сценарий размещения и необходимые подтверждения условий территории. Не назначать объёмы засыпки без отметок и задачи.

Приоритет: До земляных работ

06 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Вода, канавы и водоотвод

Локализация без диагноза грунта

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Низкая часть	Стоит вода после дождя	Наблюдение · F02
Канава	Засорена на доступном отрезке	Наблюдение · F02
Причина	Поверхностный сток, дренаж и грунтовая вода не разграничены	Не установлена
Весна	Материалы о паводковом режиме не предоставлены	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Лужа не доказывает высокий уровень грунтовых вод или непригодность участка. Причина может быть связана с рельефом, обслуживанием и условиями грунта; её нужно выяснить до выбора фундамента и водоотвода.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Запросить историю воды и установить причины с профильными специалистами. Не маскировать понижение засыпкой без решения по стоку.

Приоритет: До выбора строительного решения

07 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Видимые коммуникации

Элементы на месте и статус подключения

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Электричество	Опора у границы; действующий ввод на участок не подтверждён	Наблюдение · F04
Газ	Труба видна на соседней улице	Наблюдение · F04
Вода	Продавец указывает место скважины, узел не показан	Заявлено / не проверено
Канализация	Рабочая схема не представлена	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Видимые элементы не устанавливают право и возможность подключения в нужном объёме. Неизвестные расходы и сроки на сети нельзя считать уже включёнными в цену участка.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Подтвердить точки, условия и статус ресурсов применительно к объекту. Сопоставить параметры с будущим домом и потреблением.

Приоритет: До собственного бюджета

08 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Сетевые коридоры и доступ к узлам

Видимые признаки ограничения использования

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Восточная часть	Виден сетевой коридор в направлении учебной полосы	Наблюдение · F04
Положение	Точная привязка и режим не подтверждены	Не проверено · D04
Работы рядом	Продавец предлагает поставить гараж рядом с коридором	Заявлено · D03
Доступ обслуживающих лиц	Условия неизвестны	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Совпадение внешнего признака и слоя усиливает вопрос, но не устанавливает точные границы. Нельзя обещать свободное строительство или полный запрет без применимых материалов.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить границы, условия размещения и обслуживания до выбора места гаража, ограждения и иных работ.

Приоритет: До проекта

09 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Бытовка, навес и иное имущество

Фактический состав участка

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Бытовка	Присутствует, внутри не осмотрена	Наблюдение · F05
Навес	Виден, состояние скрытых соединений не установлено	Наблюдение · F05
Передача	Список имущества и условия не согласованы	Не проверено
Документы	Тип и статус показанных объектов не раскрыты	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Наличие строения не устанавливает его регистрацию, принадлежность и пригодность. Оно может быть полезным ресурсом либо задачей вывоза; это нужно прояснить, а не автоматически включать в ценность предложения.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Согласовать перечень, документы, состояние и передачу либо вывоз имущества до договора.

Приоритет: До договора

10 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Окружение, шум и запахи

Фактическое наблюдение в одно время

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Дорога	Слышно движение при учебном визите	Наблюдение · F06
Мастерская	Есть признаки дневной работы соседнего объекта	Наблюдение · F06
Запах	В момент визита выраженный запах не отмечен	Наблюдение · F06
Ночь / выходные	Не наблюдались; измерений нет	Ограничение времени

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Одно посещение не устанавливает уровень воздействия за сутки и не доказывает превышение норм. Важны условия, в которых клиент будет жить или работать.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить критичный режим и уточнить официальные сведения, если фактор существенно влияет на выбор.

Приоритет: До решения о комфорте

11 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Растительность, поверхность и следы материалов

Почва не диагностируется по внешнему виду

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Кустарник	Ограничивает въезд и обзор границы	Наблюдение · F07
Поверхность	Есть локальная куча материала неизвестного состава	Наблюдение · F07
Плодородие	По осмотру не определено	Не установлено
Подземные условия	Скрытые сети и состав грунта не исследованы	Ограничение метода

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Зелёная растительность не подтверждает пригодность почвы для любой культуры и не описывает основание будущего дома. Неизвестный материал требует идентификации до применения или вывоза.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить происхождение материала и задачу территории. Не закладывать внешне видимый грунт в расчёт как подтверждённый ресурс.

Приоритет: До работ и посадок

12 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Инфраструктура и повседневный маршрут

Использование после покупки

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Остановка	Учебный маршрут около 10 минут пешком	Наблюдение · F06
Путь	На части дороги отсутствует выделенный тротуар	Наблюдение · F06
Связь	Условный звонок прошёл, устойчивость не проверена	Наблюдение · F06
Зима / вечер	Условия маршрута и освещения не наблюдались	Не проверено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Близость остановки не равна удобному пути с ребёнком или коляской. Работавший звонок не гарантирует интернет и связь во всех местах участка и будущего дома.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Проверить ключевые маршруты и необходимые ресурсы под режим жизни клиента до решения.

Приоритет: До выбора для проживания

13 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Сопоставление описания с осмотром

Перевод обещаний в конкретные вопросы

Показатель	Условный результат	Источник / статус
«12 соток»	Не подтверждено материалами с площадью 10 соток	Расхождение · D01, D03
«Сухой и готов к стройке»	Есть вода, колеи и вопросы к насыпи	Расхождение · D03, F02, F03
«Все сети»	Действующие подключения не подтверждены	Не проверено
«Без ограничений»	Сетевая полоса и территориальный вопрос не закрыты	Расхождение · D03, D04

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Проблемы в демо показывают, зачем нужна проверка, но не описывают частоту таких случаев на рынке. Отдельный признак не определяет итоговую цену и не заменяет подтверждение причины.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Уточнить объявление и согласовать условия по каждому важному расхождению. Обсуждать решение после подтверждений.

Приоритет: До финальных переговоров

14 / СОСТАВ ПАСПОРТА · ДЕМО

Итог по участку и следующий шаг

Приоритеты до покупки и использования

Показатель	Условный результат	Источник / статус
Сначала	Границы и режим доступа	Приоритет 1
Затем	Причины воды и подтверждённые ресурсы	Приоритет 2
До работ	Территориальные условия и размещение объектов	Приоритет 3
Не определено	Точная стоимость подготовки и причины всех признаков	Не установлено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ КЛИЕНТА

Покупатель получает основания для осознанного выбора; продавец — план подготовки и честного описания; риелтор и сопровождающий — список вопросов, которые нельзя скрыть общей отметкой. Визуальный результат не гарантирует возможность любого строительства и не задаёт размер торга.

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Закрыть критичные вопросы, уточнить необходимые действия и сравнить подтверждённые условия с задачей клиента. При несовместимости пересмотреть условия или выбор участка.

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 кадастровые и регистрационные сведения	1 000 м², назначение и право показаны условно.
D02	Учебная схема границ	Координаты и связь с ограждением в демо не измерялись.
D03	Учебное объявление и описание продавца	Рекламные площадь, ресурсы и строительный сценарий.
D04	Условные территориальные материалы	Зона, сетевая полоса и контур планирования вымышлены.
D05	Учебные материалы о ресурсах	Неполный набор актов, схем и ответов о подключениях.
D06	Условная схема дороги и окружения	Не действующая карта и не подтверждение права проезда.
F01-F07	Условный журнал осмотра участка	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	Контур и внешняя полоса	Точное положение границы не установлено
F02	Рельеф, вода, насыпь и канава	Причины требуют уточнения
F03	Дорога, въезд и колеи	Не проверен проезд тяжёлой техники
F04	Видимые элементы сетей	Действующее подключение не доказано
F05	Бытовка и навес	Состав передачи не согласован
F06	Окружение, маршрут и связь	Наблюдение в одно время
F07	Растительность и материалы	Свойства грунта не определены

Границы результата

01. Все данные вымышлены. Коды D и F объясняют структуру источников, но не доказывают реальные документы, обращения, осмотр или фотографии.
02. Базовый пример содержит документальные и информационные блоки. Выездной пример показывает доступные фактические признаки и сравнение с переданными материалами.
03. По визуальному осмотру не устанавливаются точные кадастровые границы, свойства грунта, скрытые сети, лабораторный состав и причины всех признаков.
04. Упоминание территориального проекта или зоны не является выводом о неизбежном изъятии, конкретном сроке и порядке компенсации. Применимость уточняется по актуальным материалам.
05. После дождя наблюдалось одно состояние территории. Весна, зимний проезд, продолжительные осадки и иной режим окружения не проверены.
06. Неполные сведения не считаются отсутствием риска. Паспорт не гарантирует будущую цену, одобрение банка, безопасность сделки или возможность любого строительства.

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