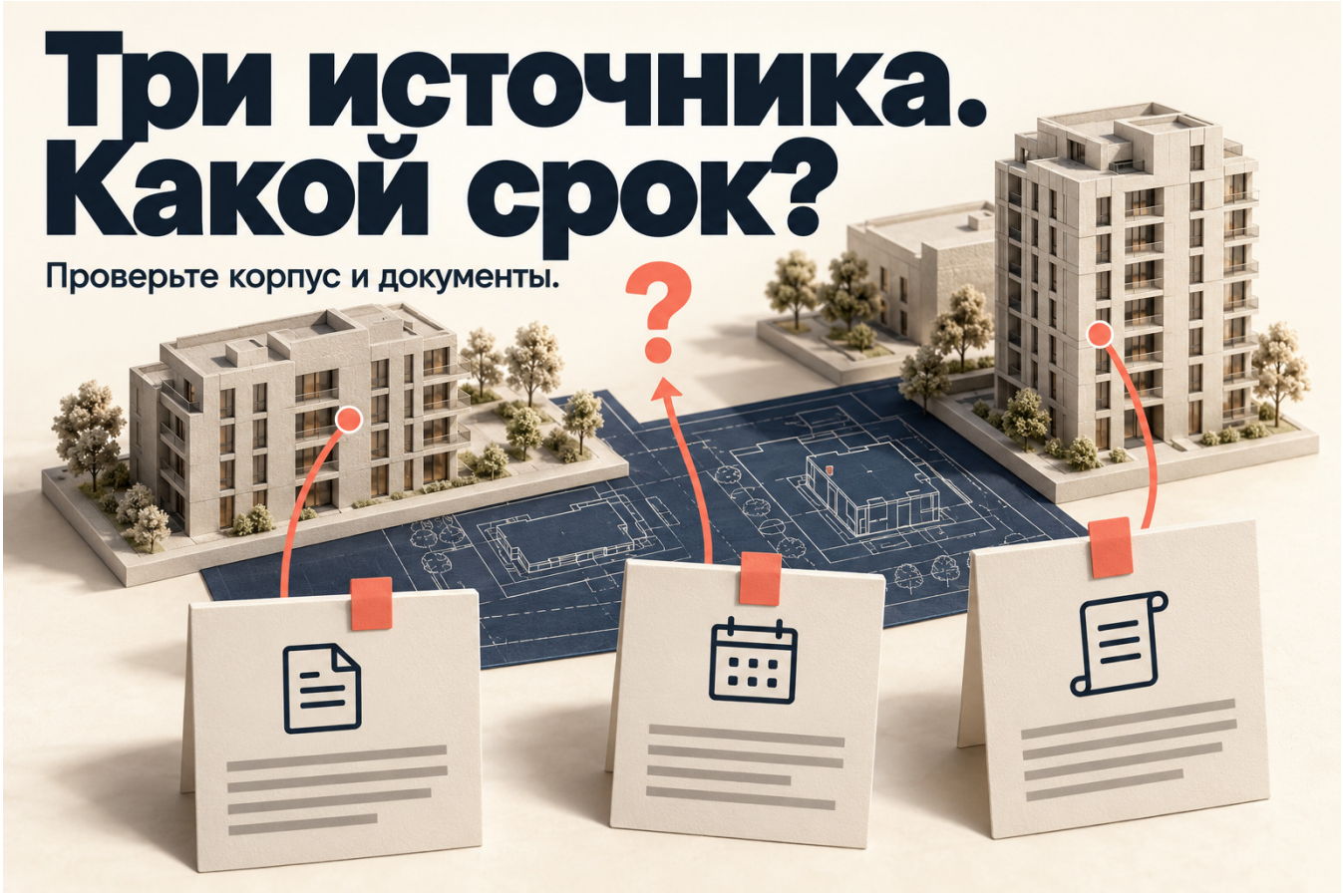
Паспорт ЖК: факты, источники и вопросы

Паспорт корпуса и квартиры с версиями документов, расхождениями и вопросами до выбора.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Паспорт под задачу конкретного клиента

Вы соберёте сведения о точном корпусе и квартире, сопоставите их с задачей покупателя и составите список вопросов до решения. Это рабочая система отчёта, а не рейтинг надёжности застройщика.

Исходный вопрос	Что записать
Зачем покупают	Проживание, аренда или другая конкретная задача
Когда нужно пользоваться	Желаемая дата и допустимые ограничения
Что обязательно	Критерии, без которых вариант не подходит
Что ещё не определено	Например, квартира или условия финансирования
Что требует специалиста	Правовая и техническая проверка отдельных вопросов

Граница
Проверенное поле не означает безопасную покупку в целом. Указывайте, что подтверждает источник и чего он не позволяет заключить.

Точный объект и две даты источника

Поле объекта	Значение	Где сверено
Название проекта		
Корпус / очередь		
Идентификатор дома		
Застройщик		
Квартира / план		

Дата	Зачем нужна
Версия / публикация	Показывает, к какой редакции относятся сведения
Проверка агентом	Показывает, когда вы сверили информацию

Если квартира пока не выбрана, так и укажите. Изображение типового плана не должно выглядеть как часть окончательного предложения.

Проверка совпадения
Сопоставьте корпус, квартиру, источник условий и дату. Данные соседней очереди не переносите автоматически.

Карта источников по назначению

Вопрос	Где искать основание	Что дополнительно проверить
Дом и проект	Карточка и документы наш.дом.рф	Точный объект, версия и содержание поля
Квартира и отделка	План и применимая спецификация	Соответствие выбранному предложению
Цена и условия	Конкретное актуальное предложение	Состав, период действия и ограничения
Передача	Применимые условия проекта договора	Профессиональное объяснение спорных положений
Окружение	Подходящий официальный источник и наблюдение	Действует, строится или только заявлено
Маршрут	Проверка конкретного пути	Время, способ и условия наблюдения

Отзывы дают основания для вопросов, но не становятся доказательством факта о выбранном доме. Один источник не является лучшим для всех полей.

Учебный проект «Квартал К», корпус Б

Проект и сведения вымышлены. Используются только для тренировки различения событий и источников.

Код	Документ / версия	Содержание
И1	Буклет от 1 октября	Ключи в декабре 2027
И2	Декларация от 12 октября	Планируемый ввод: IV квартал 2027
И3	Проект договора от 15 октября	Передача квартиры до 30 июня 2028
И4	Рекламная визуализация	Нарисована школа, действующий статус не подтверждён
И5	Наблюдение агента	Маршрут до остановки: 13 минут в субботу днём

Главное упражнение
Не усредняйте даты И1, И2 и И3. У них разные формулировки событий и разное назначение. Уточните применимость и расхождение рекламного обещания с условиями.

Заполненный лист расхождений

Поле	Что известно	Что уточнить / не обещать
Ввод	И2 содержит планируемый квартал	Не называть датой получения ключей
Передача	И3 содержит дату для выбранной квартиры	Уточнить применимые условия со специалистом
Реклама ключей	И1 содержит более раннюю фразу	Запросить объяснение расхождения
Школа	Есть изображение И4	Не называть действующей
Дорога	Один проход по И5	Не обещать то же время всегда

Наличие разных дат само по себе не доказывает нарушение: сначала нужно понять, какие события и условия описаны. Не выбирайте самую удобную дату для рекламы.

Пример вопроса
В буклете указаны ключи в декабре 2027, в проекте договора передача до 30 июня 2028. Какие условия применимы к этой квартире и как следует понимать рекламную формулировку?

Инфраструктура и маршрут

Статус	Что показываем клиенту
Действует	Источник, адрес, дата проверки
Строится	Основание статуса и известные ограничения
Заявлено	Точный источник намерения, без обещания работы
Не подтверждено	Открытый вопрос и способ проверки

Объект / маршрут	Статус / условия наблюдения	Источник / дата

Проверку дороги привязывайте к реальной задаче клиента. Для школы отдельно уточняйте применимые условия доступа; наличие здания не решает индивидуальный вопрос зачисления.

Фото стройки
Подтверждает видимое в конкретный момент. Не заменяет техническую экспертизу скрытых работ и не гарантирует будущие сроки.

Первый лист отчёта клиенту

Раздел	Учебное содержание
Объект	Квартал К, корпус Б; квартира должна быть указана
Соответствие задаче	Отдельное рабочее место требует проверки по точному плану
Сроки	Ввод И2 и передача И3 разделены
Окружение	Школа И4 не подтверждена как действующая
Маршрут	И5 относится к субботнему наблюдению
До решения	Уточнить расхождение И1/И3 и критичные бытовые условия

Приложение содержит коды, ссылки, версии документов и открытые вопросы. Клиент может проследить каждое существенное утверждение до основания.

Три статуса сведений
Подтверждено указанным источником. Предварительно или со слов. Требуется уточнение. Эти статусы не являются общим заключением о безопасности покупки.

Проверка отчёта нейросетью

Промпт
Собери паспорт корпуса Б только по моим данным. Для каждой строки укажи источник, версию, предмет и статус. Разделяй ввод, передачу и фактическую возможность переезда. Не переноси сведения между корпусами. Найди расхождения и вопросы. Не присваивай рейтинг надёжности и не прогнозируй доходность.

Ошибка в ответе	Как исправить
Все даты сведены к декабрю 2027	Вернуть отдельные события И1, И2, И3
Школа уже работает	Вернуть неподтверждённый статус И4
Всегда 13 минут до остановки	Указать условия одного наблюдения И5
Проект безопасный	Убрать вывод, не следующий из набора

Мой спорный вывод	Источник	Доработка

Мой паспорт и следующий шаг

Критерий клиента	Факт / статус	Источник / версия	Что сделать

Проверено агентом: _____. Следующее обсуждение: _____.

Порядок обновления
Если изменились условия, обновите поле и источник, сохранив прежнюю версию. Критичные ответы получите до того решения, на которое они влияют.

Матрицы и учебный проект созданы Нейросистемой риелтора. Первичный обзор ДОМ.РФ используется как ориентир по доступным источникам, без переноса обещаний результата.

Источники и проверка

СПРОСИ.ДОМ.РФ: как проверить новостройку и застройщика