Номера разобраны: карты К811 и К812

Два учебных случая, карта ролей реквизитов, сопоставление площадей и вопросы по составу приобретаемого.



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.

1. Начните с подписи поля

Комплект помогает классифицировать реквизиты, а не удостоверяет сделку. К811 и К812 вымышлены. Буквы вместо номеров не являются официальными идентификаторами. Переносите точные названия полей из своего источника.

Что сохранить	Зачем
Номер без изменений	Не потерять исходные данные
Название поля	Понять назначение реквизита
Документ и дата	Видеть источник вывода
Роль в проверке	Не создать лишний объект

Реквизит / поле	Источник / дата	Роль или вопрос

2. К811: четыре роли, одно помещение

Условное обозначение	Роль по учебным данным
К	Номер проверяемой квартиры 64 м²
З	Номер здания
С	Прежний учётный номер
Р	Номер записи о праве

Четыре строки не означают четыре квартиры. Не умножайте 64 м² на число реквизитов. Классификация не подтверждает подлинность файлов, актуальность прав и полномочия продавца.

Мои поля	Назначение установлено по	Что остаётся проверить

3. К812: две документальные позиции

Реклама описывает одно пространство 79 м². По условию представлены документы на два помещения. Не называйте их одним учтённым объектом на основании площади или общего входа.

Позиция	Площадь	Текущая задача
А	38 м²	Установить вид, статус и предмет продажи
Б	41 м²	Установить вид, статус и предмет продажи
Сумма	79 м²	Арифметика, не подтверждение объединения

Объект / источник	Фактическое место	Включён в предложение?

4. История без двойного счёта

Вариант сведений	Действие
Номер прежнего учёта	Сохранить роль и подтверждённую связь
Исходные помещения	Проверить статус и связь с результатом
Новый объект	Получить актуальные основания
Неясное совпадение	Оставить вопрос, не строить связь наугад

Не складывайте прошлое и настоящее
Исходные и образованный объекты нельзя автоматически включить одновременно в продаваемый пакет. Нужны статус, дата и основание связи. Общее оформление интерьера этого не доказывает.

Откуда / куда связь	Основание / дата	Неясность

5. Сверка площадей К812

Показатель	Значение
Помещение А	38 м²
Помещение Б	41 м²
Сумма двух	79 м²
Если реклама указывает	84 м²
Расхождение	5 м², источник разницы не установлен

Не назначайте разницу балконом или коридором без основания. Площадь здания, исторические записи и повторённые сведения не увеличивают приобретаемую площадь.

Площадь / объект	Основание	Можно использовать в расчёте?

6. Карта вопросов специалистам

Кому	Какой вопрос подготовить
Юрист	Предмет сделки, права, участники и условия
Кадастровый инженер	Соответствие пространства и заявленного преобразования
Банк при финансировании	Маршрут по подтверждённому составу объектов

Предварительное рассмотрение не равно одобрению. Возможность технических работ не означает выполненные работы. Для каждого ответа сохраните его область и незакрытую часть.

Вопрос / исполнитель	Ожидаемое основание	Ответ закрывает что

7. Два сообщения покупателю

Для К811
Видим несколько реквизитов с разными назначениями. Выделен номер квартиры, отдельно здание, прежний учёт и запись о праве. Остальные проверки продолжаются.

Для К812
В рекламе одно пространство, по представленным документам два помещения. Уточняем актуальный состав и возможность выбранной схемы покупки.

Эти тексты учебные. В сообщении о реальной квартире оставьте только подтверждённое, назовите открытый вопрос и действие. Не используйте количество номеров как оценку безопасности.

Что установлено	Что не установлено	Что делаем дальше

8. Встройте разбор в передачу объекта

Этап	Проверяемый выход
Приём документов	Источник и подпись каждого поля
Карта реквизитов	Роли отделены от числа объектов
Карта предложения	Позиции связаны с пространством
Передача	Вопросы имеют владельца и основание

Нейропомощнику достаточно обезличенных названий полей для поиска пробелов в карте. Диагностика поможет определить, где команда теряет подтверждения между показом и обсуждением обязательств.

Что внедрить	Ответственный	Признак выполнения

Источники и проверка

Закон 218-ФЗ, статья 5: идентификаторы

Порядок ведения ЕГРН: сведения о помещении

Закон 218-ФЗ, статья 41: образование объектов