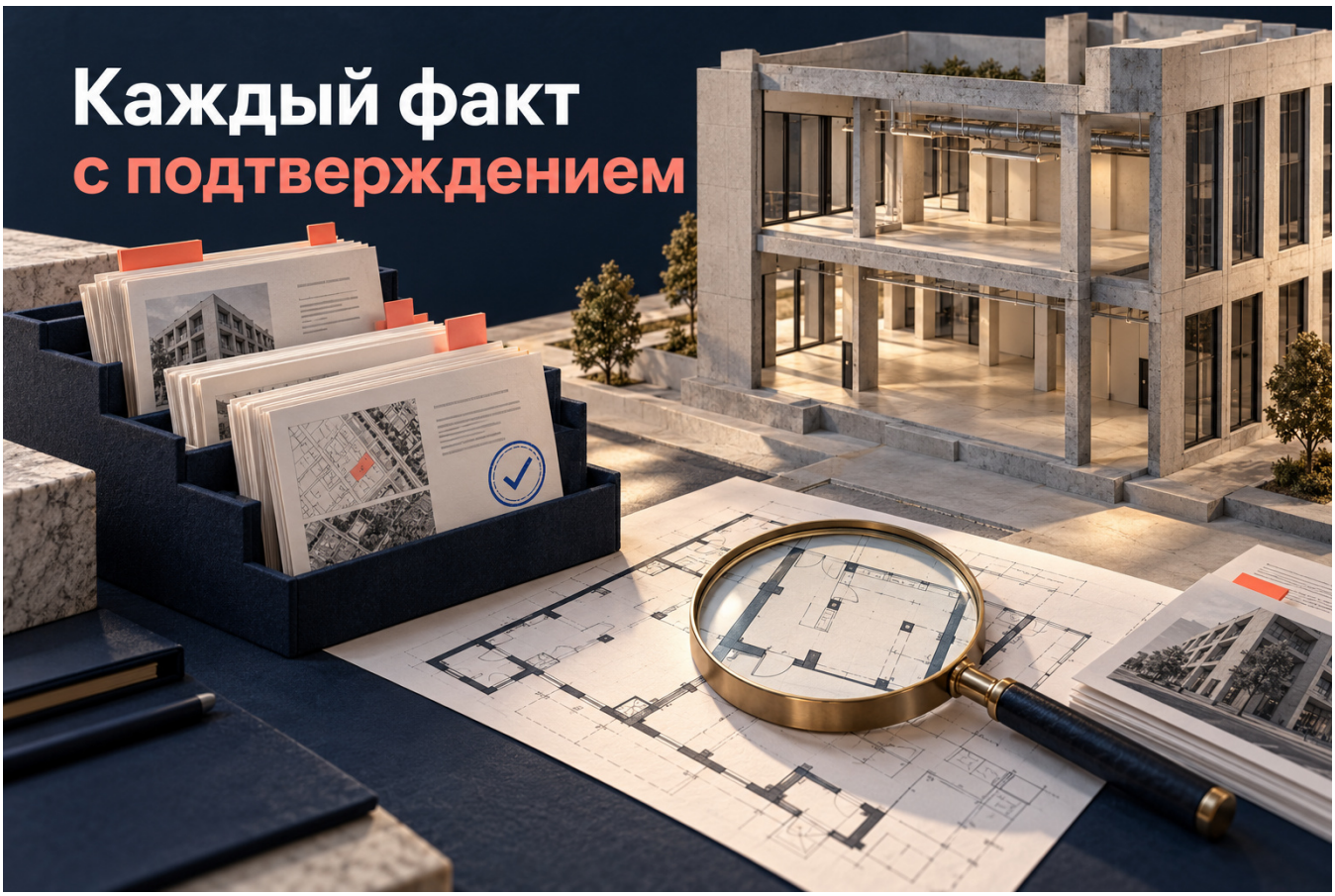
Паспорт помещения с уровнями подтверждения

Соберите характеристики, источники, статусы и противоречия в единый рабочий реестр для ответов арендаторам.



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.

Сначала определите предмет паспорта

Паспорт в этом комплекте означает авторский реестр фактов брокера. Это не официальный технический паспорт, не выписка из ЕГРН и не инженерное заключение. Он помогает связать утверждение с источником, датой и открытым вопросом. Все примеры вымышлены.

Идентификатор	Учебная запись
Код предложения	К-12
Объект документа	Помещение 120 м²
Предлагаемая часть	Блок 112 м² по схеме владельца
Разница	8 м², состав и границы уточняются
Место	Адрес и этаж заполняются для реального объекта
Основание расчёта	Нужно согласовать границы предлагаемой части

Разные границы
120 − 112 = 8 м². Само различие не доказывает ошибку. Сначала выясните, к какой части относится каждое число и на каком основании оно получено.

Ваш код объекта: _____. Что именно предлагается: _____. Где отмечены границы: _____.

Пять статусов факта

Статус	Как применять	Чего не означает
Подтверждено источником	Источник содержит конкретное утверждение	Не универсальная гарантия пригодности
Сообщено	Участник сообщил условие	Не заменяет документ или проверку
Наблюдалось	Зафиксировано при осмотре или на фото	Не доказывает скрытый параметр
Требует проверки	Ответа или основания пока нет	Не означает нулевое значение
Противоречие	Источники дают разные сведения	Нельзя выбрать удобную цифру

Статус относится к утверждению, а не ко всему объекту. Фото отдельного входа показывает его вид на дату съёмки, но не устанавливает режим использования. Наличие розеток не подтверждает доступную мощность.

Параметр	Текущий статус	Какое подтверждение нужно

Рабочая классификация
Эти статусы предложены для организации работы. Они не являются юридическим заключением о достоверности документов.

Заполненный реестр источников

Параметр	Значение и источник	Статус / действие
Площадь объекта	120 м², S01: полученный документ	Сверить идентификатор и границы
Площадь предложения	112 м², S02: схема владельца	Согласовать границы блока
Мощность	30 кВт в S03, 20 кВт в S04	Противоречие, нужен компетентный ответ
Доступ	24 часа, S04: сообщение владельца	Сообщено, запросить правила здания
Вход	Отдельный, S05: фото осмотра	Наблюдалось на дату съёмки
Вывеска	Вопрос к управляющему	Требует проверки
Ставка	1600 ₽/м² в месяц, S06	Согласованные учебные условия

В полном реестре рядом с каждой строкой запишите дату источника, дату получения, ответственного и срок следующего шага. S01, S02, S03, S04, S05 и S06 являются условными кодами источников этого примера.

Источник хранится отдельно
Паспорт содержит ссылку на материал. Сам документ лежит в закрытой папке с понятным названием и контролем доступа. Не публикуйте лишние сведения из документов.

Противоречие: пройти до решения

Шаг	Учебная ситуация
Зафиксировать	Объявление: 30 кВт. Сообщение владельца: 20 кВт
Не угадывать	Не выбирать большее и не вычислять среднее
Сформулировать вопрос	Что доступно именно предлагаемому блоку и на каком основании?
Назначить участника	Владелец организует ответ компетентного специалиста
До ответа	Параметры электроснабжения уточняются
После ответа	Записать основание, статус и новую версию
Передать изменение	Обновить материалы и предупредить текущих получателей

При критичной потребности арендатора решение по объекту откладывается до достаточного подтверждения. Брокер не подменяет инженерную проверку собственным выводом.

Несовпадающие сведения	Кто и чем уточнит	Следующее действие

Платежи: не превращать неизвестное в ноль

Составляющая	Учебный расчёт	Статус
Базовая аренда	112 × 1600 = 179 200 ₽/мес.	Из согласованных условий
Эксплуатация	14 000 ₽/мес.	В примере согласована
Известное за месяц	193 200 ₽	Без неизвестного потребления
Коммунальные платежи	Пока нет значения	Уточнить способ расчёта
Обеспечительный платёж	179 200 ₽	Условие примера
Начальная известная сумма	193 200 + 179 200 = 372 400 ₽	Не полный бюджет запуска

Граница арифметики
Все суммы вымышлены и условно приняты окончательными. В реальном предложении уточняются налоги, состав платежей, единицы, сроки и основание. Переезд, подготовка и неизвестные платежи в 372 400 ₽ не включены.

Неизвестная составляющая: _____. У кого уточнить: _____. Нельзя обещать до ответа: _____.

Внутренняя и клиентская версии

Внутренний паспорт	Карточка для получателя
Документы, ссылки и история проверки	Необходимые характеристики и условия
Противоречия и ответственные	Понятное ограничение без скрытого обещания
Контакты участников работы	Только необходимые согласованные контакты
Статус «вывеска обсуждается»	Та же степень определённости
Дата документа и получения	Актуальная дата и версия карточки

Пример ответа: «Предлагаемый блок на схеме составляет 112 м². Документ относится ко всему помещению 120 м². Границы и основание расчёта предлагаемой части согласуем отдельно. До окончательных условий пришлю подтверждённую схему».

Перед отправкой
Проверьте адресата, необходимость и допустимость раскрытия каждого вложения. Пароли, коды доступа и лишние персональные данные не входят в карточку объекта.

Утверждение внутри	Формулировка снаружи

Обновления и распространение версии

Событие	Действие
Изменилась ставка	Получить основание, пересчитать суммы
Провели ремонт	Проверить состояние и соответствие фото
Изменили границы	Уточнить план и основу расчётов
Пришёл ответ управляющего	Обновить конкретный параметр и статус
Найдено противоречие	Сохранить обе версии, назначить проверку
Наступает важное решение	Повторно уточнить критичные условия

Обновить дату файла недостаточно. Зафиксируйте, что изменилось, почему и кто это подтвердил. Универсальный срок актуальности всех сведений не устанавливается.

Что и на каком основании изменилось	Где обновлено / кого уведомить

Ваш рабочий реестр на один объект

Параметр и значение	Источник / даты	Статус / участник / шаг

Код и границы предложения: _____. Владелец паспорта: _____.
Версия: _____.

Начните с десяти реальных вопросов
Сначала соберите сведения, влияющие на пригодность помещения и бюджет. Каждый незакрытый вопрос должен иметь ответственного и следующий шаг. Итогом будет реестр, по которому коллега сможет найти основание ответа.

Источники и проверка

Самарский Росреестр: сведения в выписке ЕГРН, 29.09.2026; сообщение на сайте районной администрации