Лист сопоставления плана, площади и изменений

Сопоставьте названия документов, границы, даты и планировку, прежде чем делать выводы о помещении.



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.

Реестр полученных документов

Все комнаты, площади и различия в примерах учебные. Лист организует предварительную сверку и вопросы, не заменяет обследование или заключение о законности изменений.

Документ	Что уточнить
Технический паспорт	Исполнитель, состав, дата обследования
План и экспликация	Этаж, номера комнат, таблица площадей
Технический план	Кадастровая задача и подготовивший специалист
Выписка ЕГРН	Объект, дата, нужные сведения
Рекламная схема	Автор, границы и условность изображения

Название / файл	Дата / исполнитель	Полный состав?

Связка с предлагаемым блоком

Учебный источник	Обозначение	Вопрос
Документ	Комнаты 1, 2, 3	Какая часть передаётся?
Объявление	Блок А	Совпадает ли состав?
Дверь	Офис 12	Как связан с планом?
Общая зона	Коридор вне блока	Доступ и расчёт площади отдельно

Не по похожей форме
Запросите подтверждённое соответствие обозначений. Не меняйте документы и приложения по собственной догадке.

Источник / обозначение	Граница / площадь	Подтверждение

Последовательный обход

Учебная отметка	Наблюдение	Следующий вопрос
H1, комнаты 1 и 2	На плане проход, на месте закрыт	Основание изменения и вариант доступа
H2, комната 3	Дополнительная перегородка	Какие документы относятся к изменению?
H3, кладовая	Не открыли при просмотре	Повторный доступ для осмотра

Каждую отметку привяжите к комнате и фото. Рабочую копию храните отдельно от оригинала. Наблюдение не является выводом о несущей стене или допустимости демонтажа.

Номер / место	Видимое различие	Фото / вопрос

Разница в площади

Учебное значение	Площадь
Предложение	150 м²
Выбранные комнаты по экспликации	142,6 м²
Арифметическая разница	7,4 м²

Уточнить	Зачем
Состав комнат	Сравнить одинаковые границы
Тип площади	Не смешать разные показатели
Общие зоны	Раскрыть договорную расчётную базу
Округление	Проверить исходное значение
Измерения	Определить нужного специалиста

Без готового обвинения
Разница не доказывает нарушение, ошибку или размер скидки. Причину надо установить по источникам.

Актуальность и проверка выдачи

Проверка	Ограничение
Дата обследования	Не равна дате пересылки файла
Работы после обследования	Нужен перечень и документы
Официальный сервис исполнителя	Проверяет документы своей организации
Документ найден	Не доказывает отсутствие новых изменений
Документ не найден	Требует выяснения у исполнителя

Не назначайте общий срок годности всем паспортам по правилу из другого региона. Укажите способ проверки, дату и ответ.

Исполнитель / способ	Дата / результат	Дальнейший запрос

Влияние на работу клиента

Учебная задача	Различие	Зависимое решение
Приём посетителей	Закрыт проход между комнатами	Маршрут и график запуска
Рабочие места	Добавлена перегородка	План расстановки
Хранение	Кладовая не осмотрена	Состав доступного пространства

Не решайте демонтажом по умолчанию
Сначала выясняют документы и допустимый вариант. План сам по себе не разрешает оборудование, вывеску или любой вид деятельности.

Процесс клиента	Что не подтверждено	Кто оценивает

Адресный запрос специалисту

Учебный запрос
Просим подтвердить соответствие блока А комнатам 1, 2 и 3, объяснить расчёт 150 м² и оценить выявленное закрытие прохода по приложенным материалам. Нужны перечень дальнейших проверок и основания выводов.

Приложить	Кому может понадобиться
Полный исходный файл	Исполнителю документа и юристу
Рабочую копию с отметками	Профильному специалисту
Фото с номерами	Участникам проверки
Сценарий клиента	Проектировщику и управляющему
Таблицу расхождений	Собственнику и специалистам

Вопрос	Компетентный исполнитель	Результат / срок

Статус для клиента

Учебная сводка
Получен паспорт с указанной датой обследования. При просмотре отмечены два различия, одна зона не осмотрена. Их правовая и техническая оценка пока не выполнена. Причина разницы 7,4 м² уточняется.

В итоговом пакете	Проверить
Факты	Подписаны источником и датой
Различия	Не названы нарушениями без оценки
Неосмотренное	Не скрыто
Ответы	Сохранены с основанием
Следующий шаг	Имеет исполнителя и срок

Открытое условие	Действие	Дата / статус

Источники и проверка

МосгорБТИ: технический паспорт нежилого помещения

МОБТИ: проверка выданных документов

Закон №218-ФЗ, статья 24: технический план

Закон №218-ФЗ, статья 28: выписка ЕГРН