Д. В. ГОЛОХВАСТОВ

ГЛОБАЛЬНАЯ ДОКТРИНА
ГЕММОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ

МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ

10 вопросов на первом просмотре



ПРАКТИЧЕСКАЯ КНИГА

Дмитрий Голохвастов

МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ 10 вопросов на первом просмотре

«Автор»
2026

Голохвастов Д. В.

МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ 10 вопросов на первом просмотре / Д. В. Голохвастов — «Автор», 2026

Квартира понравилась с первого взгляда. Удобная планировка, приятная атмосфера, уверенные ответы риелтора. Но что вы действительно узнали за один просмотр?Вместе с Мариной вы придёте на показ квартиры и пройдёте путь из десяти вопросов, которые помогают отличить факты от обещаний, заметить неизвестное и не торопиться с покупкой.«Мини-паспорт недвижимости» — практическая книга для тех, кто собирается купить квартиру, особенно на вторичном рынке. Вы узнаете, что спросить у продавца и риелтора, на что обратить внимание при осмотре жилья и какие документы потребуется проверить позже.Внутри — понятные примеры и бланки F1/F2 для первого просмотра. Эта книга не заменит экспертизу, но поможет подготовиться к ней.Ведь хорошая покупка начинается не с фразы «Мне нравится», а с вопроса «Что я должен проверить?»

© Голохвастов Д. В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

10 вопросов на первом просмотре 6
Содержание 7
Аннотация 8
Предисловие. Блокнот против забывчивости 9
Перед началом. Кто участвует в нашей истории 10
Введение. Между увиденным и установленным 11
Как пользоваться книгой 12
М01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни? 13
Конец ознакомительного фрагмента. 14

МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ
10 вопросов на первом просмотре
МИНИ-ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ

10 вопросов на первом просмотре

Дмитрий Владимирович Голохвастов

Глобальная Доктрина геммологии недвижимости · Издательская библиотека ГДГН

Для покупателя квартиры на вторичном рынке, выбирающего жильё для собственного проживания.

Содержание

Аннотация 4
Предисловие. Блокнот против забывчивости 5
Перед началом. Кто участвует в нашей истории 6
Введение. Между увиденным и установленным 7
Как пользоваться книгой 9
M01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни? 12
M02. Ту ли квартиру мне показывают, которую предлагают купить? 15
M03. Что я осмотрел, а куда меня не пустили? 18
M04. Какие следы состояния квартиры требуют объяснения? 20
M05. Что удалось увидеть в работе инженерных систем? 23
M06. Какими будут дом и район в моём обычном режиме дня? 26
M07. Какие расходы начнутся после покупки? 29
M08. Чем подтверждаются важные обещания? 32
M09. С кем я разговариваю и кто помогает мне проверить сведения? 35
M10. Что должно проясниться до моего следующего решения? 38
После просмотра. Пять минут для ясной записи 40
Диалог с Люзией. «Ключ от следующего шага» 42
Квартира прошла первый просмотр. Что дальше? 43
Заключение. Десять вопросов — начало исследования 44
Напутствие читателю 46
Примечание об исследовательских границах 47
F1. Лист первого просмотра — заполненный пример 48
F2. Что выяснить до следующего шага — заполненный пример 53
F1. Лист первого просмотра — чистый бланк 57
F2. Что выяснить до следующего шага —

чистый бланк 63

Аннотация

У двери квартиры у покупателя почти нет времени на размышления. Ему показывают комнаты, называют стоимость, объясняют недостатки, предлагают представить будущую жизнь. Вечером в памяти остаются свет из окна и общее впечатление. Между тем именно мелкие несоответствия, недосмотренные места и неподтверждённые фразы могут определять, что следует делать дальше.

Эта книга помещает один первый просмотр в рамку десяти практических вопросов. Она помогает заранее назвать личные условия покупки, заметить границы доступа, записать видимые признаки, не выдать работу крана за проверку всего водоснабжения и не принять обещание участника за документ. По ходу книги читатель сопровождает Марину на просмотре вымышленной квартиры и заполняет две простые рабочие формы: «Лист первого просмотра» и «Что выяснить до следующего шага».

Итог здесь не оценка «квартира хорошая» или «квартира плохая». Итог — перечень того, что известно, от кого получена информация, чего не хватает и какое решение пока нельзя принимать на прежних основаниях. Для углублённой проверки даны адресные переходы к вопросам Q001–Q100 и формам P01–P24 полной книги «Паспорт недвижимости. 100 вопросов до покупки». Мини-книга не заменяет документов, независимого специалиста и личного решения покупателя.

Предисловие. Блокнот против забывчивости

Многие берут на просмотр телефон, измерительную рулетку и список желаемых удобств. Гораздо реже берут способ не перепутать полученные сведения. Когда специалист сопровождает покупателя по квартире, разговор идёт быстрее записи. Сначала звучит площадь, затем — объяснение окрашенного потолка, затем — история соседей. Через четверть часа человек без труда вспомнит впечатление от кухни, но не восстановит, кто именно говорил о ремонте крыши и показывали ли хотя бы один документ.

Первый осмотр не обязан превратиться в маленькую судебную экспертизу. Покупатель не может и не должен за один визит исследовать право собственности, техническое состояние здания, многолетние платежи и все риски. Но он способен сделать другое: оставить себе разборчивую запись с указанием границ своего знания. Это и есть практическая работа мини-книги.

Я выбрал для неё один объект и одного героя не ради эффектной истории, а ради последовательности. Марина не начинает с подозрения ко всем участникам и не старается доказать плохое качество квартиры. Она ищет жильё для жизни; у неё есть предпочтения, ограниченный бюджет и привычные ежедневные маршруты. В квартире ей понравится вид. Ей будут говорить о тихом дворе и недавнем ремонте. Некоторые сведения она увидит, другие услышит, а наиболее значимые пока не получит вообще. В конце случая не случится ни скандала, ни победного подписания. Появится точный список следующей работы.

Такая развязка намеренно скромна. На первом просмотре право отложить ответ — не слабость покупателя, а нормальная форма ответственности за решение. Книга предлагает записывать достаточно, чтобы следующая встреча была осмысленной, и не записывать лишнего, если это превращает человека в секретаря бесконечной проверки.

Перед началом. Кто участвует в нашей истории

Эта книга построена вокруг одного вымышленного просмотра квартиры.

Марина— покупательница, которая ищет жильё для повседневной жизни. Ей нужны удобная планировка, приемлемая тишина и разумный маршрут до школы. Она не профессиональный эксперт и не обязана знать ответы на все вопросы. Её задача — научиться отличать собственные наблюдения от чужих утверждений.

Павел— агент, проводящий показ квартиры. Он сообщает сведения об объекте, отвечает на вопросы и обещает предоставить документы. Его слова не считаются заведомо ложными, но требуют проверки там, где от них зависит решение покупателя.

Светлана— женщина, которую Павел называет собственницей квартиры. На первом просмотре её правовой статус ещё не подтверждён документами.

Дмитрий Голохвастов— автор книги, исследователь и создатель «Глобальной Доктрины геммологии недвижимости».

Люзия Голохвастова— супруга автора и его принципиальный, внимательный собеседник. В литературном диалоге она задаёт неудобные вопросы, проверяет убедительность выводов и не позволяет красивым объяснениям заменять доказательства.

Марина, Павел и Светлана — персонажи учебного случая. Дмитрий и Люзия — реальные люди, однако представленный разговор является авторской литературной композицией, а не записью реальной встречи или заключением независимой экспертизы.

Введение. Между увиденным и установленным

Вымышленный город Сосновый. Воскресенье, 8 ноября. Марина выходит из автобуса за несколько минут до назначенного показа. Дом пятиэтажный, у фасада стоят автомобили, вдоль соседнего квартала проходит дорога. В объявлении квартира на последнем этаже обозначена как двухкомнатная площадью 54,6 м^2. На одной фотографии открывается широкий вид из окна. На других всё выглядит аккуратным и недавно обновлённым.

Марина хочет две отдельные комнаты, возможность спокойно отдыхать вечером и разумный путь до школы. Встречу ведёт агент Павел. Собственница, по его словам, сегодня занята. Марина ещё не видела документальных данных об объекте и полномочиях собеседника. Все эти обстоятельства могут быть совершенно обычными. Смысл первых минут не в том, чтобы объявить их опасными, а в том, чтобы правильно назвать: это сведения разного происхождения, с разной доказательной силой.

Попробуйте сравнить четыре записи. «При открытом окне слышен поток машин» — наблюдение, относящееся к конкретному времени. «Здесь никогда не бывает шумно» — сообщение человека, который может помнить другие часы или вкладывать в слово «шумно» иной смысл. «Показали счёт за коммунальные услуги за октябрь» — факт предъявления одного документа, ещё не подтверждающий типичную стоимость целого года. «Неизвестно, были ли протечки и какие работы проводились» — честная граница знания. Ни одну из этих записей не требуется стирать ради другой.

Покупатель иногда считает, что хорошая память позволит обойтись без форм. Но память охотно объединяет понравившееся помещение и уверенные слова агента в один общий образ. Форма в этой книге нужна не для бюрократии, а для обратного действия: разделить элементы впечатления, чтобы позднее их можно было сверить независимо.

Для первого просмотра достаточно двух решений. Первое принимается до дверного звонка: какие условия для вас действительно обязательны. Второе принимается после визита: какую информацию необходимо получить, прежде чем переходить к финансовому обязательству или отказу. Всё между ними — наблюдение, вопросы и аккуратная запись.

Как пользоваться книгой

Подготовка займёт несколько минут. Запишите назначение покупки: постоянное проживание, а не неопределённое «на всякий случай». Отметьте три обязательных свойства и хотя бы одно условие, при котором вы не готовы продолжать. Сохраните объявление так, чтобы были видны его дата, цена, адресные сведения и источник. Подготовьте телефон для заметок; съёмку помещений, людей и документов согласовывайте с теми, чьи права могут быть затронуты.

Во время посещения не пытайтесь выполнять все десять вопросов в заданную секунду. Маршрут M01–M10 соответствует естественному движению от входа к выходу, но форма допускает возвращение к пропущенному пункту. Если доступа к зоне нет, это не повод проникать туда самостоятельно или просить опасную демонстрацию. Если система не работала при показе, запишите именно это, а не предполагаемый дефект.

В каждом вопросе предусмотрены четыре поля: «Наблюдал лично», «Сообщили», «Документ или материал» и «Осталось неизвестным». Рекламное объявление отмечайте как материал, но не как документальное подтверждение объекта или права. Для сообщения укажите автора, для документа — источник, дату и предмет, для наблюдения — время и условия. Затем добавляйте действие: запросить, повторно посетить, сопоставить, передать специалисту или остановить следующий шаг до ответа.

Используйте короткие записи. «Кран включался 20 секунд; напор визуально ровный» точнее для первого посещения, чем «водопровод отличный». «Павел сообщил о ремонте кровли; акт не предъявил» полезнее, чем «крышу недавно сделали». Слова «не проверено» допустимы и часто необходимы. Они не означают, что объект плох; они означают, что вывод делать рано.

После встречи выделите не больше пяти существенных неизвестных. Это не предел количества потенциальных вопросов: полный «Паспорт» содержит сто вопросов и отдельные формы для расширения исследования. Пять строк в мини-книге — рабочий приоритет, позволяющий не потерять важное среди мелочей. Для каждой строки назначьте документ, наблюдение или специалиста, от которого зависит продолжение.

В тексте приведены конкретные переходы к полной книге. Обозначение Q — вопрос подробного исследования, P — рабочая форма; M — маршрут этой мини-книги, F — её собственный бланк. Совпадение номеров здесь не подразумевает взаимозаменяемости методик. Переход означает: после первичной записи откройте соответствующий инструмент и проверьте вопрос глубже.

М01. Подойдёт ли эта квартира для моей повседневной жизни?

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.