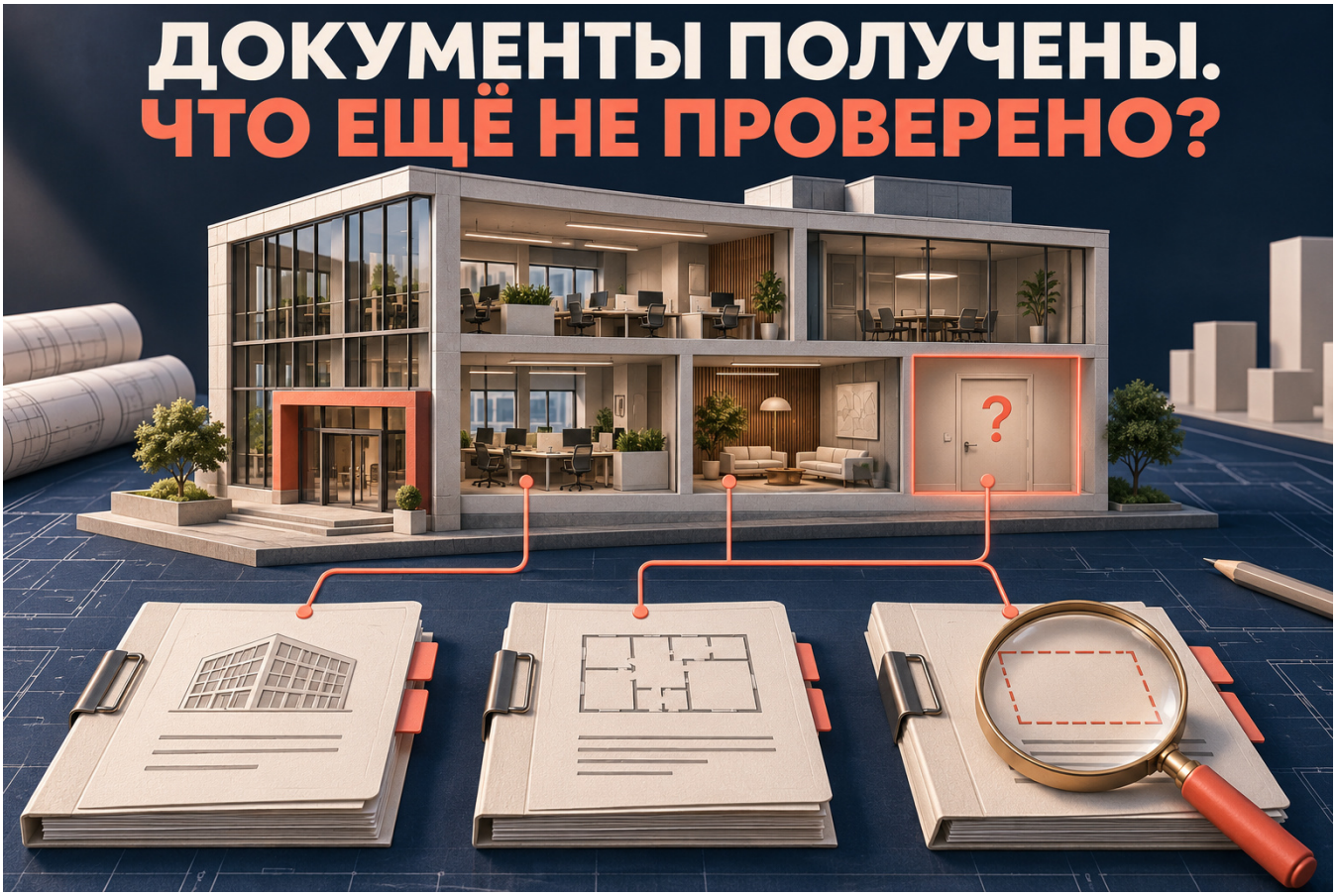
Due diligence: координатор проверки коммерческого объекта

Задание специалистам, журнал запросов и карта ограничений для риелтора на стороне покупателя.



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. Карточка поручения покупателя

Начните с одной формулировки решения. В учебном Д341 приобретается первый этаж с двумя арендаторами. Покупатель хочет сохранить аренду, затем использовать часть этажа самостоятельно. Оба сценария должны быть известны исполнителям.

Поле	Учебная запись
Объект	Первый этаж, границы уточняются планом
Текущее использование	Два арендатора
Будущее использование	Часть для собственного бизнеса
Результат	Ответы для обсуждения приобретения

Моё решение	Объект / границы	К какой дате

Граница работы
Риелтор организует проверку в рамках поручения. Он не подменяет юридическое заключение или обследование конструкций.

2. Поручения специалистам

Направление	Пример вопроса	Результат
Правовое	Основания использования и договорные условия	Вывод юриста
Техническое	Соответствие состояния указанной задаче	Отчёт в согласованном объёме
Финансовое	Подтверждение выбранных потоков	Разбор оснований и допущений
Координация	Доступ, документы, стыки ответов	Журнал открытых вопросов

Для каждого исполнителя отдельно согласуйте предмет, исключения, необходимые сведения, доступ, форму результата и дополнительную работу. Эта таблица не устанавливает полный состав due diligence.

Исполнитель / вопрос	Входит / исключено	Что передать

3. Журнал запросов Д341

Состояние на учебную дату	Количество
Всего запросов	24
Ответы получены, включая изученные	18
Изучены, включая закрытые	12
Закрыты	9

Взаимоисключающие группы: закрыты 9; изучены, но требуют продолжения 3; получены, но не изучены 6; не получены 6. Проверка суммы: 9 + 3 + 6 + 6 = 24.

Код / вопрос	Статус / основание	Исполнитель / следующий шаг

Не смешивайте множества
18, 12 и 9 нельзя складывать: последующие группы входят в предыдущие. Статус файла не равен закрытию вопроса.

4. Доступ и зависимый календарь

Учебный этап	Условный момент / длительность
Доступ предоставлен	День 4
Работа после доступа	Ещё 2 рабочих дня
Подготовка вывода после работы	Ещё 3 рабочих дня
Результат исходного сценария	День 9
Доступ позже на 3 дня	Результат день 12

Это схема последовательной зависимости, не норматив и не обещание сроков. Реальный календарь согласуют исполнители с учётом состава работ.

Неосмотренная зона	Что нельзя проверить	Доступ / следующий срок

Практический контроль
Закрытое помещение обозначают как ограничение. Запись «осмотр проведён» не означает осмотр всех зон. Самостоятельные опасные обследования риелтор не выполняет.

5. Стык правового и технического отчёта

Учебное основание	Площадь
Договорный план	120 м²
Ведомость осмотра	112 м²
Различие для выяснения	8 м²

Разность не доказывает нарушение. Сначала сопоставляют границы, способ определения площади и версии. Среднее 116 м² не устраняет расхождение и не становится характеристикой объекта.

Нужное действие	Кто участвует
Сопоставить определения и планы	Юрист и технический специалист
Понять последствия	Профильные исполнители
Зафиксировать согласованный ответ	Ответственный за журнал

Моё расхождение	Совместный вопрос	Что нужно для закрытия

6. Важность отдельно от статуса

Влияние вопроса	Пример следующего действия
Возможность использования	Получить профильный вывод
Бюджет	Уточнить состав и основание затрат
Срок	Пересогласовать зависимый этап
Описание	Сопоставить идентификаторы и версии

9 / 24 = 37,5% закрытых запросов в этой версии списка. Это не процент безопасности сделки и не компенсация критического неизвестного.

Вопрос / влияние	Статус ответа	Кто и чем закрывает

Редакционная схема
Категории служат организации работы. Они не заменяют правовую, техническую или финансовую оценку рисков.

7. Приёмка результата проверки

Сравнить с поручением	Что искать
Объект и версия	Совпадают ли границы и планы
Состав действий	Какие работы реально выполнены
Ограничения	Неосмотренные зоны и недоступные сведения
Выводы	На какие вопросы дан ответ
Продолжение	Что нужно исследовать дополнительно
Использование отчёта	Получатели и предусмотренные условия

Вопрос задания	Где ответ в отчёте	Что осталось

Получение не приёмка
Наличие итогового файла не подтверждает выполнение всего поручения. Разногласие о составе работ возвращают исполнителю и заказчику.

8. Итоговая встреча и изменения

Учебный статус: «9 закрыты, 3 изученных требуют продолжения, 6 полученных ожидают анализа, ещё 6 не получены. Ограничение доступа остаётся. Площади сопоставляют два специалиста». Итог должен показывать существенные неизвестные, а не только общий объём работы.

Новое событие	Кому направить
Новый договор или соглашение	Юридическому ответственному
Изменение конфигурации	Техническому ответственному
Уточнённые поступления	Финансовому ответственному
Перенос доступа	Всему зависимому участку календаря

Условие / изменение	Кто обновляет вывод	Следующее действие

Организация
Диагностика Нейросистемы риелтора помогает наладить передачу вопросов. Проверку объекта и пределы заключений определяют профильные специалисты.

Источники и проверка

RICS: technical due diligence of commercial property

RICS: содержание поручения и контроль результата