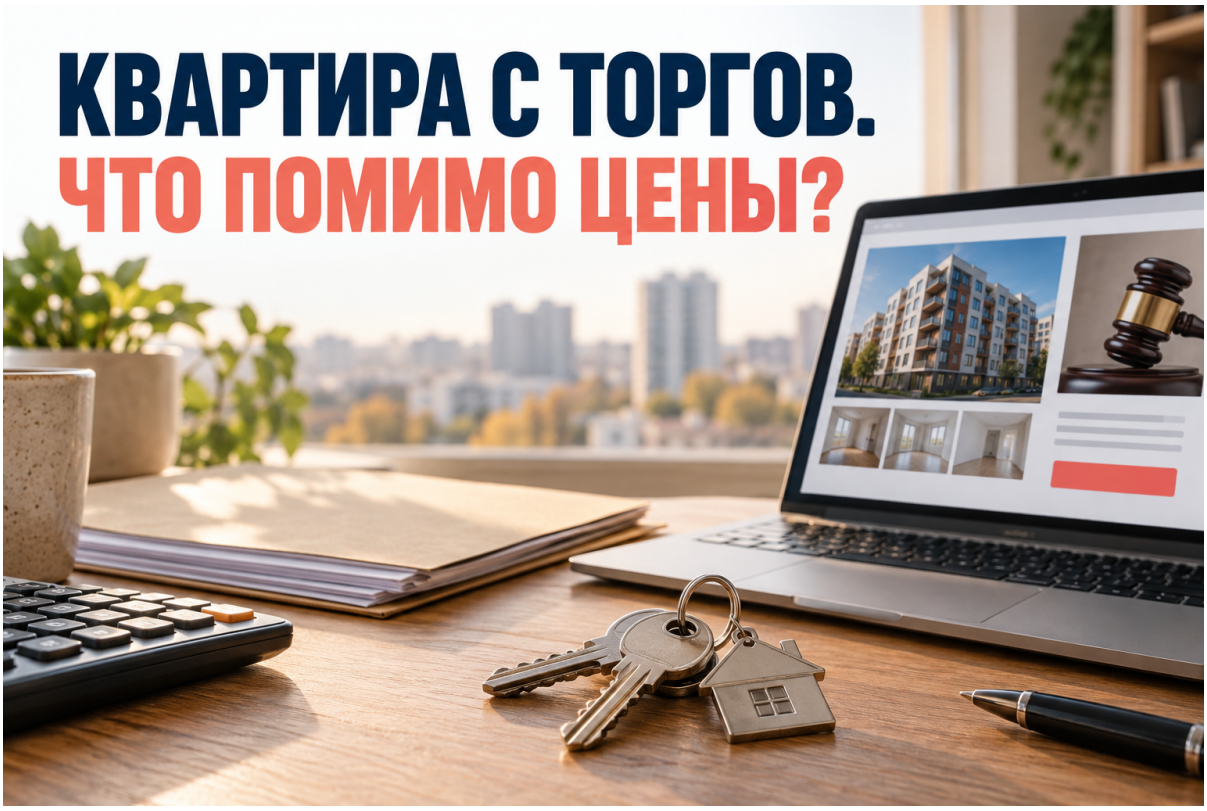
Квартира на торгах: досье лота и полная цена участия

Соберите досье лота и посчитайте полную цену участия до внесения задатка.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта документов, вопросы организатору, учебный бюджет 6,9 млн ₽, лист предельной цены и 18 проверок.

Организационный инструмент, не рекомендация участвовать в конкретных торгах. Правовой статус и процедуру проверяет профильный специалист. Числа учебные, не рыночная доходность.

Карточка решения до задатка

Клиент нашёл квартиру на банкротных торгах и хочет оценить участие до заявки и перевода денег.

Поле	Учебная запись	Что подтвердить
Предмет	Квартира, не доля	Документы и кадастровые данные
Цель	Последующая продажа	Сценарий и ограничения
Цена приобретения	5,4 млн ₽ в модели	Предельная ставка отдельно
Бюджет с резервом	6,9 млн ₽	Все статьи и исключения

Что подготовить

• Сообщение, положение о продаже, проект договора и сведения об изменениях.

• Номер дела, лота, объекта, организатор и официальная площадка.

• Правовые документы, сведения о проживании и план осмотра.

• Подтверждённый календарь финансирования, смета и критерии отказа.

Предмет, право и доступ

1. Идентифицируйте лот

Сопоставьте предмет, кадастровые сведения, номер дела, публикацию и площадку. Уточните, продаётся квартира, доля или иной состав имущества. Изучите действующие документы процедуры.

Готово: Расчёт относится к правильному предмету покупки.

Не делайте так: Приравнять долю к дешёвой целой квартире.

2. Соберите правовые вопросы

Проверьте права, ограничения, судебные вопросы и основания продажи. Выясните проживающих, передачу и освобождение. Существенные выводы поручите профильному юристу с полным комплектом документов.

Готово: Понятны нерешённые вопросы и их значение.

Не делайте так: Обещать автоматическое освобождение после победы.

3. Организуйте осмотр

Запросите ознакомление в установленном порядке. Зафиксируйте доступ и ограничения. Сверьте объект и состояние. Непроверенные зоны оставьте неизвестными, технические сомнения передайте специалисту.

Готово: У сметы есть основание и видимые пробелы.

Не делайте так: Считать отсутствие осмотра отсутствием ремонта.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Участие, экономика и предел

4. Проверьте участие и деньги

Прочитайте задаток, заявку, подпись, сроки и часовой пояс, порядок победы и договора. Сопоставьте получателя денег с документами. Подтвердите финансирование именно этого лота к нужным датам.

Готово: Участник понимает обязательства и может их исполнить.

Не делайте так: Сначала выиграть, затем искать кредит.

5. Посчитайте весь сценарий

Учтите проверку, оформление, работы, содержание, финансирование и выход. Отделите резерв от фактических расходов и налоги от разницы бюджетов. Задаток, засчитываемый в цену, не добавляйте второй раз.

Готово: Известна полная потребность в деньгах.

Не делайте так: Называть разницу с объявлениями чистой прибылью.

6. Назначьте предел и решение

Установите предельную ставку, критерии отказа и неблагоприятный сценарий. Открытый критичный вопрос закрывается действием до участия либо ведёт к отказу. Не тратьте один резерв на несколько независимых задач одновременно.

Готово: Есть обоснованное решение, а не желание победить.

Не делайте так: Повышать ставку без пересчёта модели.

Ответственный и срок следующего действия:

От 5,4 до 6,9 млн ₽

Учебный бюджет. Суммы не являются тарифами или прогнозом. Считаем потребность в деньгах с резервом, а не фактическую чистую прибыль.

Статья	Тыс. ₽	Что включено	Что проверить
Приобретение	5 400	Итоговая цена	Задаток не удвоен
Проверка / оформление	120	Условный состав	Перечень услуг
Работы	650	Нужные работы	Осмотр и смета
Содержание / деньги	280	До выхода	Срок и финансирование
Организация продажи	150	Условные расходы	Не дублировать
База	6 600	Сумма строк	Исключения отдельно
Резерв	300	Плановый запас	Не фактический расход
Бюджет	6 900	База + запас	Личные налоги отдельно

При выходе 7,2 млн ₽ разница с бюджетом — 300 тыс. до налогов и неучтённых расходов. Ещё 180 тыс. сверх всего бюджета оставят 120 тыс. Выход 6,84 млн ₽ даёт -60 тыс. относительно бюджета с резервом.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Скидка два миллиона — наша прибыль	Сравниваем полный бюджет с обоснованным сценарием выхода
Задаток плюс вся цена	Если задаток зачтён, он уже часть цены

Выберите следующее действие

Проверка	Положительный результат	Если ответа нет
Предмет	Совпадает по документам	Не считать экономику чужого объекта
Право	Существенное разобрано	Профильный специалист
Доступ	Состояние и ограничения видны	Оценить допустимость неизвестного
Деньги	Есть к срокам	Не полагаться на общий предскоринг
Бюджет	Проходит слабый сценарий	Снизить предел или отказаться

Вопросы для рабочего разговора

1. Как организовано ознакомление и что недоступно?
2. Какая версия положения и договора действует?
3. Как подтверждается поступление задатка?
4. Какие условия передачи и освобождения?
5. Какие изменения и судебные вопросы относятся к лоту?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Лот

- [ ] **Предмет.** Целое / доля определены. Если нет: получите документы.
- [ ] **Идентификаторы.** Дело и объект совпали. Если нет: сверьте.
- [ ] **Публикация.** Официальная и актуальная. Если нет: найдите первоисточник.
- [ ] **Право.** Ограничения разобраны. Если нет: передайте юристу.
- [ ] **Проживание.** Основание выясняется. Если нет: уточните.
- [ ] **Передача.** Порядок понятен. Если нет: получите условия.

Участие

- [ ] **Осмотр.** Есть результат и границы. Если нет: запросите доступ.
- [ ] **Документы.** Действующая версия. Если нет: проверьте изменения.
- [ ] **Заявка.** Требования прочитаны. Если нет: подготовьте.
- [ ] **Задаток.** Счёт и порядок сверены. Если нет: не платите по случайной ссылке.
- [ ] **Сроки.** Часовой пояс и поступление учтены. Если нет: составьте календарь.
- [ ] **Финансирование.** Под этот лот подтверждено. Если нет: уточните у банка.

Экономика

- [ ] **Расходы.** Все категории видны. Если нет: раскройте смету.
- [ ] **Дубли.** Задаток не посчитан дважды. Если нет: исправьте.
- [ ] **Резерв.** Отдельно от факта. Если нет: не удваивайте назначение.
- [ ] **Налоги.** Не потеряны в обещании прибыли. Если нет: рассчитайте отдельно.
- [ ] **Слабый сценарий.** Проверен. Если нет: снизьте ожидание.
- [ ] **Предел.** Утверждён до участия. Если нет: зафиксируйте отказные условия.

Полная цена решения

Задаток не добавляйте дважды. Различайте резерв бюджета, фактический расход и налоги вашего сценария.

Объект / код: _____ Дата: _____

Статья	Сумма / срок	Основание	Неизвестно
Цена			
Проверка / оформление			
Работы			
Содержание / деньги			
Выход и налоги			
Резерв			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Четыре условия участия

Открытый критичный вопрос не становится приемлемым только из-за низкой цены.

Условие участия	Подтверждение / предел	Решение
Право и предмет		
Доступ и передача		
Деньги к срокам		
Предельная цена		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Долю рекламируют как всю квартиру. установите предмет.

Нет доступа, но смета точная. покажите неизвестное.

Задаток называют безусловно возвратной бронью. прочитайте последствия.

Банк не видел условия лота. подтвердите финансирование.

Ставка растёт за счёт уже занятого резерва. пересчитайте и остановитесь при превышении.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«До решения по лоту [номер] уточняем [вопросы] и считаем полный бюджет. Сейчас подтверждено [факты], неизвестно [пункты]. Предельная цена при наших условиях [сумма]. Если [критерий] не подтверждается до [срок], в этом лоте не участвуем».

Первое действие после чтения

Возьмите один лот и отделите его рекламную цену от состава имущества, обязательств и полного бюджета.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит скидку, но не видит работу по проверке?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать сбор данных, объяснение ценности сопровождения и принятие решений до обязательств.

Разобрать процесс работы с покупателем →

Нормы 127-ФЗ, статьи 110 и 213.26, проверены 24.09.2026. Конкретные условия определяются действующими документами процедуры. Учебные расчёты не являются инвестиционной рекомендацией.

Закон о банкротстве: статья 213.26, имущество гражданина

Закон о банкротстве: статья 110, порядок продажи