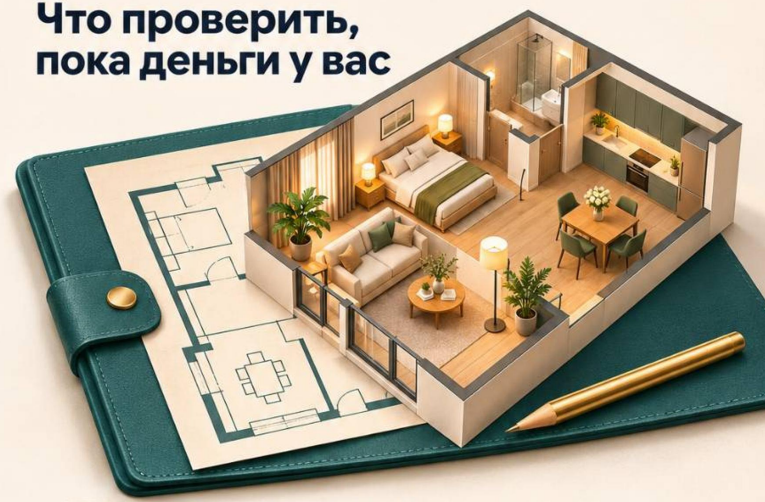
Д. В. ГОЛОХВАСТОВ

ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ

100 ВОПРОСОВ ДО ПОКУПКИ

Что проверить, пока деньги у вас



ГЛОБАЛЬНАЯ ДОКТРИНА
ГЕММОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Дмитрий Голохвастов

ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ. 100 вопросов до покупки

https://litres.ru/74795587
SelfPub; 2026

Аннотация

Покупка недвижимости начинается с эмоций — красивого вида, привлекательной цены, обещаний продавца. Но что вы действительно знаете об объекте до того, как отдаёте деньги?

«Паспорт недвижимости. 100 вопросов до покупки» — практический маршрут проверки квартиры, дома, участка или инвестиционного объекта. Сто вопросов в десяти главах помогут разобраться в праве и документах, земле, состоянии здания, особенностях локации, расходах и рисках будущего решения.

Внутри — 24 рабочие формы и 23 учебные ситуации. Вы научитесь фиксировать источники и даты, отличать факты от заявлений, замечать противоречия и составлять список того, что ещё необходимо проверить до аванса или сделки.

В основе книги — авторская Глобальная Доктрина геммологии недвижимости: не принимать обещание за доказательство.

Книга не заменяет юриста, инженера или оценщика. Она помогает вовремя задать им правильные вопросы.

Содержание

Предисловие. Что должно остаться после красивого объявления 4
Введение. От впечатления к доказательному досье 7
ГЛАВА 1. Цель покупателя и границы проверки 14
Конец ознакомительного фрагмента. 29

ПАСПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ. 100 вопросов до покупки

Предисловие. Что должно остаться после красивого объявления

В недвижимости всё начинается удивительно просто. Человек видит фотографию, слышит цену, примеряет к себе террасу, подъезд, утренний свет или будущий доход. За несколько минут в его воображении появляется уже не помещение и не участок, а часть собственной биографии: здесь будут жить дети; здесь начнётся дело; здесь капитал наконец перестанет беспокоить своего владельца.

В этом человеческом движении нет ничего предосудительного. Недвижимость действительно приобретают ради жизни, работы, безопасности, свободы и надежды. Проблема возникает в другом: образ будущего слишком легко принять за знание о настоящем. Красивый вид не сообщает, кто обладает правом продать объект. Свежая отделка не говорит о состоянии инженерных систем. Таблица доходности не подтверждает, что доход возникнет именно у этого покупателя

и после всех расходов.

Мне хотелось создать книгу, которую можно не только читать, но и положить рядом с объявлением, открыть во время разговора с посредником, взять на встречу с юристом и вернуть на стол после каждого нового документа. Её задача — не обещать безопасность сделки и не заставлять покупателя становиться инженером, оценщиком или адвокатом. Её задача скромнее и одновременно строже: научить не терять существенные вопросы, отделять свидетельство от заверения, а незнание — от умолчания.

Я назвал этот инструмент «Паспорт недвижимости». Слово «паспорт» здесь не означает официальный документ и не подменяет государственные реестры. Это авторское название исследовательского досье: объекта, его истории, характеристик, расчётов, гипотез, заключений профильных специалистов и оставшихся неопределённостей. У каждого утверждения должен быть источник. У каждого источника — дата. У каждого вывода — известные ограничения. У каждого нерешённого вопроса — следующий ответственный шаг.

В основе книги — сто вопросов. Но я не считаю, что сто ответов автоматически создают верное решение. Один неподтверждённый существенный факт может перевесить десятки аккуратно заполненных страниц. И наоборот: честно установленная неопределённость иногда полезнее надуманного балла «надёжности». Поэтому здесь не будет волшебного индекса чистоты недвижимости. Будет маршрут

исследования, который допускает сомнение, остановку, повторную проверку и мотивированный отказ.

Эта книга продолжает исследовательскую логику Глобальной Доктрины геммологии недвижимости, но должна быть самостоятельной в своём действии. Основные тома объясняют сложные закономерности права, земли, зданий, пространства и человеческих решений. Словарь помогает понимать язык рынка. А «Паспорт» начинается там, где возникает практический вопрос: что именно я знаю об этом объекте — и как это можно проверить?

Предлагаю читателю договориться об одном: заполненная страница не означает завершённое исследование. Мы будем считать работу сделанной тогда, когда ясно не только то, что подтверждено, но и то, что остаётся неизвестным, кто компетентен это проверить и какие последствия возникнут, если проверку не провести.

Введение. От впечатления к доказательному досье

Что делает «Паспорт» — и чего он не делает

Покупатель часто оказывается между двумя крайностями. С одной стороны, рынок говорит: «Не усложняйте, объект хороший». С другой — специалист отвечает: «Нужна проверка». Но что именно проверять, как связать результаты разных специалистов и в какой момент считать сведения достаточными для собственного решения, покупателю обычно объясняют фрагментарно.

«Паспорт недвижимости» предназначен для организации именно этой промежуточной работы. Он собирает не вместо экспертов, а вокруг их заключений единую структуру вопросов. В ней можно увидеть, какие сведения относятся к праву, какие — к земле, строительству, локации, эксплуатационным расходам или человеческому поведению. Можно также заметить, что два документа противоречат друг другу, а великолепная финансовая таблица построена на ещё не подтверждённом назначении помещения.

Паспорт не является выпиской из государственного реестра, официальным кадастровым документом, техническим заключением, экспертной оценкой, юридическим заключением, страховым продуктом или гарантией инвестиционно-

го результата. Его заполнение само по себе не удостоверяет право собственности, безопасность конструкций или точность цены. Для специализированных вопросов нужны компетентные специалисты и действующие в соответствующей стране процедуры.

Основная единица нашей работы — проверяемое утверждение. У него есть предмет: о чём именно сказано; источник: кто или что сообщает; дата: на какой момент; объём: какую часть реальности свидетельство охватывает; ограничение: чего оно не доказывает; и действие: что проверять далее. Эти свойства важнее количества цветных отметок в таблице.

Шесть типов сведений

Для каждого утверждения определяйте тип сведений — один из шести вариантов. Наблюдение — то, что удалось увидеть или зафиксировать в конкретном месте и моменте. Сообщение — слова продавца, агента, соседа или рекламный текст. Документально подтверждённый факт — сведения, для которых установлен документальный источник, дата и охват, хотя и такой документ может не отвечать на все вопросы. Гипотеза — объяснение или прогноз, который ещё предстоит проверить. Неизвестно — честное обозначение пробела. Заключение специалиста — самостоятельный результат работы компетентного лица в пределах сформулированного задания.

Само название типа сведений не делает утверждение полностью проверенным. Фотография пятна на потолке не уста-

навливает причину увлажнения. Сообщение «здесь можно сдавать посуточно» не подтверждает правовой и договорной режим такого использования. Слова «документы на руках» не равны изучению документов. Даже заключение специалиста необходимо читать с учётом задания, допущений и даты. Для каждой записи отдельно фиксируйте (1) тип сведений из шести перечисленных и (2) состояние проверки: нет доступного основания, проверяется, обнаружено расхождение либо проверено в пределах конкретного источника. Название «Документально подтверждённый факт» относится только к конкретному утверждению с установленным документальным источником; оно не означает, что проверены весь объект и вся сделка. При появлении новых данных фиксируйте новую дату и ссылку, а не присваивайте старой записи безусловную достоверность.

Пять контуров и четыре грани

В авторской методологии ГДГН пять предметных контуров A–E описывают, где мы ищем свидетельства: A — правовые основания; B — землю и территорию; C — здание и инженерные системы; D — локацию и организацию пространства; E — экономико-поведенческие обстоятельства человеческого решения. Они не заменяют профессии и законодательства; они помогают не потерять целые области исследования.

Модель 4C-Estate предлагает другой вопрос — как сопоставить качество информации об активе: Clarity — правовая

определённость, Cut — геометрия и функциональная организация, Color — материальные, экологические и контекстные характеристики, Carat — масштаб и ресурсно-экономическая ёмкость. Четыре грани и пять контуров не являются двумя названиями одной схемы. Мы не будем складывать их в неподтверждённый численный индекс и называть объект «сертифицированным».

Как пользоваться книгой

Необязательно заполнять все сто ответов в один вечер. Сначала формируется задание: зачем вообще рассматривается покупка и где проходят границы допустимого. Затем устанавливается сам предмет сделки, собираются сведения по пяти контурам, проверяются расхождения, строится финансовая картина и оформляется перечень условий продолжения либо прекращения исследования. До передачи аванса, задатка, оплаты бронирования, подписания документа, создающего обязательство, или другого действия с трудно-обратимыми последствиями отдельно изучите список существенных неизвестных: что не установлено, чем это опасно для вашей цели, кто и к какому сроку должен получить ответ. Правовые последствия конкретного платежа или документа нужно установить по его условиям и применимому законодательству, при необходимости — с юристом. Записанное «не установлено» полезнее неподтверждённого «всё хорошо».

В книге представлены 24 рабочие формы P01–P24. Каж-

дая имеет свою функцию: P02 фиксирует исходное задание покупателя, P03 — роли и возможные конфликты интересов, P05 — документальные источники и их даты, P06 — границы исследования и недоступные сведения, P22 — обращения к экспертам, P23 — условия итогового решения. Если одно и то же свидетельство требуется в нескольких местах, следует сослаться на его индивидуальный идентификатор, а не создавать новые копии. В форме P23 обозначение P-ID означает номер первичной записи в соответствующей форме (например, записи в P05), а не код самого бланка P01–P24. Перенося запись, сохраняйте исходный тип сведений, дату и ограничения: наблюдение или сообщение не становится экспертным заключением только потому, что оно повторено в другой форме.

Пять близких пар: что не следует заполнять дважды

Q001 → Q067: сначала записать исходную цель в P02, затем проверить фактическую совместимость сценария в P15; это два разных результата.

Q005 → Q085: сначала зафиксировать личный предел бюджета P02, затем посчитать платежи конкретного объекта P19 и сравнить, не подменяя предел расчётом.

Q008 → Q072/Q074: сначала определить роли и оплату участников P03, затем проверить влияние давления и независимость решения P16; одно не заменяет другое.

Q006 → Q095/Q099: заранее установить границу прием-

лемой неопределённости, затем перечислить реальные UN-ID в P23 и отдельно оценить основания остановки.

Q032 → Q100: повторно запросить актуальный юридический источник в P05, а изменение итогового решения и его версии зафиксировать в P24.

Во всех пяти случаях вторая запись ссылается на исходный ID, не создавая новый «доказанный факт» без свидетельства.

Первая глава начинается не с кадастрового номера и цены квадратного метра, а с цели покупателя. Именно цель определяет существенные свойства, сроки, ограничения и доказательства. Одна и та же квартира требует разных проверок для постоянного проживания, сезонного отдыха, офиса или аренды. Изменение цели может потребовать пересмотра бюджета и всего исследовательского задания.

Карта быстрого чтения — прежде чем передавать деньги

Это навигационная памятка, а не новый вопрос и не разрешение конкретной сделки. Цель — заметить существенное неизвестное до аванса, задатка, подписания или другого шага с последствиями.

1. Сформулируйте цель, пределы и неприемлемые обстоятельства (Q001–Q008; P02/P03). Установите, какие неизвестные критичны именно для этой цели.

2. Проверьте, какой объект и какое право действительно предлагаются (Q009–Q032; P01/P04/P05/P07/P08). Реклам-

ное сообщение не становится фактом из-за повторения.

3. Запишите существенные пробелы сразу, а не только в финале (P06; UN-ID — постоянный идентификатор каждого существенного неизвестного): что неизвестно, почему, кто и к какой дате проверяет, какое действие пока следует отложить.

4. Сопоставьте землю, здание, локацию, цель использования и реальные платежи (главы 4–9; P09–P21). Выводы специалистов учитывайте с датой и пределами проверки.

5. Перед конкретным обязывающим действием заполните P22/P23/P24: ответы экспертов, условия GO/CONDITIONAL/STOP и историю пересмотра. CONDITIONAL допускает дальнейшее изучение, но не отменяет запреты, условия договора или необходимость юридической проверки.

Правило действия: если неизвестное существенно, а его разрешение не успевает к критической дате, сначала решают вопрос о переносе или остановке действия; не присваивают пробелу статус «проверено».

ЧАСТЬ I. Предмет покупки и исследовательское задание

ГЛАВА 1. Цель покупателя и границы проверки

1.1. Зачем покупается объект и чего нельзя допустить

Показ недвижимости нередко начинается с вопроса продавца: «А что вам понравилось?» Это естественный вопрос для разговора о вкусе, но недостаточный для разговора об инвестиционном решении. Прежде чем рассматривать конкретный адрес, покупателю полезно ответить на более неудобный вопрос: какую задачу должен решить приобретаемый объект и по каким признакам станет ясно, что он с ней не справляется?

Разные цели порождают разные маршруты исследования. Для постоянного проживания важны соответствие реальному составу семьи, доступность нужных учреждений, режим пользования помещением, эксплуатационные обязательства и ежедневные маршруты. Для собственного дела — допустимость предполагаемого использования, требования к оборудованию, доступ и устойчивость расходов. Для получения дохода — проверяемость спроса, правовой режим эксплуатации, сезонность, простои и реальные денежные потоки. Для сохранения капитала — ликвидность, юридические ограничения, структура затрат, сценарии выхода и устойчи-

вость актива к неблагоприятным изменениям.

Эти сценарии нельзя свести к одному рекламному выражению «идеальный вариант и для жизни, и для инвестиций». Возможно, объект действительно подходит нескольким целям. Но каждая такая цель должна иметь собственные критерии и собственную проверку. Допустимое для летней дачи расстояние до врача может стать неприемлемым для круглогодичного проживания. Пригодная для личного отдыха планировка может оказаться неудобной для арендаторов. Объект, который укладывается в цену покупки, может выйти за пределы доступного бюджета после обязательного ремонта и подключения инженерных систем.

В форме P02 для каждой цели требуется не красивое определение, а проверяемое описание ожидаемого использования. Вместо «хорошая квартира» запишем: «возможность круглогодичного проживания семьи из четырёх человек с ежедневным маршрутом до школы и доступной суммарной стоимостью владения». Вместо «доходный объект» — «возможность законного использования по заданному сценарию с денежным потоком, который выдерживает заранее определённый уровень расходов и простоев». Это не окончательные показатели рынка; это язык исследовательского задания.

Вопрос Q001. Назначение покупки. Для какой конкретной задачи приобретается объект, и какое наблюдаемое либо документально проверяемое условие подтвердит пригодность объекта для этой задачи?

Ответ не может ограничиваться словом «инвестиция». Следует указать, откуда ожидается выгода или польза, кто будет фактически использовать объект и какие свойства необходимы для выбранного сценария. Если у покупки несколько целей, их порядок лучше согласовать до переговоров с продавцом. Две конфликтующие цели требуют приоритета: например, семья не обязана ежедневно мириться с неудобной планировкой только потому, что в рекламном буклете обещана высокая доходность.

Вопрос Q002. Горизонт владения. На какой период рассматривается приобретение и какие события могут вынудить продать объект раньше, изменить назначение или понести непредвиденные расходы?

Горизонт владения — не обещание прожить или заработать определённое число лет. Это исходная временная рамка. Она влияет на значение будущего ремонта, потребности в ликвидности и сроков получения необходимых согласований. Покупатель, который допускает продажу через два года, должен иначе оценивать сложную реконструкцию, чем тот, кто планирует владеть объектом длительное время. В обоих случаях важен вопрос выхода: насколько легко и на каких условиях объект можно будет передать следующему владельцу, если первоначальный план изменится.

Вопрос Q003. Потребность в использовании. Какие обязательные функции объект должен обеспечивать в реальной жизни или работе, и как будет подтверждаться возможность

такого использования?

Проверка должна учитывать не только число комнат и заявленную площадь. Имеют значение режим здания, доступ к объекту, особенности пользователей, инженерные ресурсы, фактическая планировка и ограничения. Самостоятельный ответ покупателя на этот вопрос не удостоверяет правовую допустимость использования: соответствующие утверждения нуждаются в документах и, при необходимости, выводе специалиста.

Здесь важно различать желательное, обязательное и недопустимое. Желательное можно обсуждать в переговорах и обменивать на цену. Обязательное необходимо подтвердить. Недопустимое — причина не продолжать исследование в прежнем виде, если только покупатель осознанно не изменил исходную цель и не оформил новую версию задания.

1.2. Статус покупателя и допустимые сроки

Исследование объекта зависит и от того, кто именно принимает решение. Частный покупатель, семья, юридическое лицо или группа инвесторов могут иметь разные процедуры согласования, источники финансирования и ограничения. На этом этапе нам не нужны лишние персональные данные. Нужны роли, полномочия, источник решения и понимание того, кто вправе устанавливать существенные условия покупки.

Полезно заранее обозначить границу между скоростью рынка и скоростью доказательств. Продавец может предло-

жить короткий срок переговоров. Покупатель вправе оценить, укладывается ли в него необходимая проверка. Если подтверждение критического условия требует недели, обещание «всё решим завтра» не делает документальную неопределённость меньше. При этом искусственное затягивание тоже имеет цену: объект может быть продан другому лицу, условия финансирования изменятся, а расходы на экспертов окажутся неоправданными. Поэтому сроки исследования следует соотносить с характером риска и значимостью решения, а не выбирать автоматически максимальными.

В рамках P02 необходимо выделить ожидаемую дату решения, предельный срок получения ключевых документов, возможную длительность экспертного обследования и события, при которых покупка откладывается. Эти сроки не универсальны: они зависят от типа объекта и юрисдикции. Владелец досье должен отличать предполагаемые даты от подтверждённых обязательств другой стороны.

1.3. Критерии существенности неопределённости

Любой объект изучается при неполной информации. Невозможно заранее узнать каждую будущую эксплуатационную неисправность, изменение района или личное обстоятельство владельца. Но это не означает, что вся неопределённость одинаково допустима. Вопрос состоит не в устранении всех неизвестных, а в определении тех, которые могут изменить решение.

Существенной назовём неопределённость, способную по-

влиять на возможность законного и практического использования объекта, на стоимость входа, будущие обязательства, безопасность, необходимые сроки или допустимость сценария сделки. Наиболее опасен не обязательно самый дорогой неизвестный фактор. Иногда один документ об ограничении использования важнее нескольких косметических дефектов. Иногда известные расходы на ремонт можно включить в бюджет, но неопределённость относительно возможности подключения инженерной сети делает весь план бессодержательным.

Вопрос Q004. Неприемлемые свойства. Какие свойства, ограничения или последствия считаются для этого покупателя недопустимыми независимо от привлекательности цены и внешнего вида?

Ответ оформляется как перечень условий отказа или обязательной предварительной проверки. Например, покупатель может не принимать объект, если невозможно законно использовать его по основной цели, если доступ зависит от неустановленных прав третьих лиц или если обязательные расходы превышают доступные средства. Это индивидуальные критерии покупателя; их нельзя выдавать за универсальную классификацию «плохой недвижимости».

Вопрос Q005. Предел полной стоимости. Какова максимальная сумма, которую покупатель способен и готов направить не только на цену договора, но и на необходимые сделочные расходы, обязательные работы, финансирование и

первоначальный резерв?

Цена объявления — лишь часть финансового задания. На этом шаге пока не строится NPV или профессиональная оценка. Нужно установить потолок ресурсов и убедиться, что он охватывает первоначальные обязательства. Финансовые потоки после покупки будут подробно исследоваться в главе 9 и формах P19–P21; здесь же создаётся предварительная граница решения. Если будущие расходы неизвестны, их нельзя обозначать нулём. Следует зафиксировать необходимость оценки и временный диапазон либо статус «неизвестно». Этот предел отражает начальный вход, а не все расходы владения за будущие годы.

Вопрос Q006. Допустимая неопределённость. Какие неизвестные обстоятельства покупатель готов принять с понятным резервом или условием, а какие обязаны быть подтверждены до принятия обязательств? Денежный резерв сам по себе не подтверждает законность использования, права доступа и требуемые согласования.

Этот вопрос защищает от ложной уверенности. Неизвестное нельзя назвать несущественным только потому, что проверить его сложно. И обратное тоже верно: неизвестность не всегда является основанием навсегда отказаться от объекта. Важно зафиксировать возможность проверки, стоимость, сроки и последствия ошибки. Вопрос Q006 не предлагает универсальную шкалу риска: пороги зависят от цели, возможностей покупателя и природы самого обстоятельства.

Учебная ситуация: вид на море и ограниченный бюджет

Предположим, семья рассматривает апартаменты на южном побережье как место периодического отдыха и возможной сдачи в свободные месяцы. В объявлении указана цена 18 млн # и говорится о «стабильном доходе». Допустим, для приведения объекта к планируемому использованию предварительно рассматриваются 2,4 млн # работ и оборудования и 0,6 млн # дополнительных первоначальных расходов. Тогда условный объём первоначальных затрат составляет 21 млн # до учёта последующей эксплуатации и возможных расходов по финансированию. Все суммы придуманы исключительно для упражнения; они не описывают конкретный объект или статистику рынка.

Если семья установила предельную сумму доступных первоначальных средств 20,5 млн #, то уже на первом шаге выявлено противоречие между целью и бюджетом. Даже если продавец уверен в будущих доходах, нельзя считать такое обещание подтверждённым источником погашения разницы. Возможные действия — изменить объект поиска, пересмотреть состав работ с подтверждением выполнимости, отдельно оценить финансирование или отказаться. Решение не может быть подменено красивой фотографией моря. В учебных числах превышение бюджета — 500 000 # (21 млн # минус 20,5 млн #); это не прогноз реальной цены или дохода.

Второе противоречие касается назначения. Семья рас-

считывает на личный отдых и периодическое размещение гостей. Прежде чем рассчитывать доход, требуется установить применимые ограничения и документальные условия использования именно этого объекта, а не переносить общие обещания рынка на индивидуальную сделку. Эти вопросы перейдут в главы 2, 3 и 7; в первой главе мы лишь фиксируем потребность в их проверке.

1.4. Роли, полномочия и конфликты интересов

Досье покупателя не существует в вакууме. В сделке участвуют собственник или уполномоченный представитель, риелтор, представитель покупателя, юрист, оценщик, инженер, кредитор и другие лица. Нередко один человек выполняет несколько ролей. Это не всегда запрещено или недопустимо, но создаёт вопрос: кому он подотчётен, кто оплачивает его услуги, откуда он получает информацию и какие интересы могут повлиять на объём проверки?

Вопрос Q007. Срок и глубина исследования. Какой объём проверки необходим для избранной цели и сколько времени и ресурсов покупатель готов выделить на получение существенных свидетельств?

Ответ на Q007 оформляется отдельно от согласия на покупку. Например, семья может установить, что без проверки правового режима и технических условий решение не принимается, даже если переговоры о цене продолжаются. Можно определить минимальный комплект документов, предел финансирования независимых специалистов, очеред-

ность запросов и дату повторной оценки задачи. Глубина исследования зависит от признаков риска: для простого объекта могут быть достаточны одни процедуры, для сложной реконструкции — другие. Этот вопрос развивает границы исследования из § 1.2; Q008 отдельно определяет роли и независимость участников.

Вопрос Q008. Независимость и конфликт интересов. Кто участвует в сборе и оценке сведений, кого представляет каждый участник, кем оплачивается его работа и как будут выявлены и раскрыты обстоятельства, способные повлиять на независимость выводов?

Это не обвинение риелтора или специалиста в предвзятости. Это требование прозрачности. Агент может великолепно знать местный рынок и одновременно получать вознаграждение при заключении сделки; сам этот факт не делает его сведения ложными, но покупателю следует понимать механизм заинтересованности. Юрист может оценивать правовые вопросы, не имея компетенции диагностировать фундамент. Инженер может исследовать конструкцию, но не подтверждать право её отчуждения. В P03 фиксируется не только имя и должность, но и предел поручения.

Диалог с Люзией. «Кто проверяет проверяющего?»

Дмитрий: Продавец уверяет, что объект проверен. У него есть юрист, технический специалист и папка документов.

Люзия: Хорошо. А кто сформулировал этим специалистам вопросы?

Дмитрий: Предполагаю, продавец.

Люзия: Тогда они могли прекрасно выполнить чужое задание. Почему ты считаешь, что этого достаточно для нашего?

Дмитрий: Потому что названия проверок совпадают с тем, что мы собирались сделать.

Люзия: Название проверки не равно её границам. Попроси задания, даты и выводы. И тогда будет видно, что они действительно исследовали — а что осталось за дверью кабинета.

Диалог не утверждает, будто любое заключение, заказанное продавцом, недостоверно. Он напоминает о другом: степень независимости, исходное задание и границы компетенции — отдельные сведения, которые должны быть видны покупателю. При необходимости следует поручить дополнительную оценку специалисту, отвечающему именно на вопросы покупателя.

1.5. Протокол начала досье

К концу первой главы покупатель ещё не знает, можно ли приобретать конкретный объект. Это нормальный результат. Теперь у него есть исследовательское задание, позволяющее не распылять ресурсы и не путать собственные желания с доказательствами о недвижимости.

Последовательность первого действия такова. Сначала устанавливается цель. Затем — обязательные условия, горизонт владения и предельный бюджет. После этого фиксиру-

ются пороги существенной неопределённости, ресурсы исследования и роли участников. Далее заводится номер досье и первая версия записи; только после этого объявления, фотографии и сообщения продавца становятся материалами для проверки, а не основаниями для немедленного решения.

Каждый ответ Q001–Q008 должен иметь статус: «сформулировано покупателем», «требует согласования», «неизвестно» либо, если есть основание, иной явно объяснённый документальный статус. Предпочтения покупателя нельзя назвать «документально подтверждённым фактом о недвижимости»: это иная категория данных. Владелец досье вправе изменить свои цели, но изменение нужно датировать. Если задача была «для постоянной жизни», а стала «для краткосрочной аренды», прежняя проверка не становится автоматически применимой к новому сценарию. Статусы исследовательского задания («сформулировано», «требует согласования», «неизвестно») не заменяют шесть типов сведений и отдельно фиксируемое состояние проверки обстоятельств объекта.

Карта восьми вопросов главы 1

Q001 — назначение покупки (P02): Для какой задачи приобретается объект и какое условие подтвердит его пригодность?

Q002 — горизонт владения (P02): На какой срок планируется владение и какие события могут потребовать пересмотра плана?

Q003 — потребность в использовании (P02): Какие функции обязательны и как будет подтверждена возможность их осуществления?

Q004 — неприемлемые свойства (P02): Какие обстоятельства делают объект неприемлемым для выбранной цели?

Q005 — предел первоначальных затрат (P02): Какова доступная сумма первоначальных затрат с учётом обязательных расходов и резервов?

Q006 — допустимая неопределённость (P02): Какие пробелы допустимы условно, а какие должны быть устранены до обязательств?

Q007 — срок и глубина исследования (P02): Какой объём проверки и какие ресурсы необходимы для существенных вопросов?

Q008 — независимость участников (P03): Кто собирает сведения, чьи интересы представляет, кто оплачивает работу и где границы компетенции?

Что необходимо получить после главы 1

Результат 1 — проект P02. Исследовательское задание с целью, сроком, функциями, критериями отказа, суммарным бюджетом и перечнем существенных неизвестных. Результат 2 — проект P03. Карта участников, заказчиков, оплаты и пределов заданий. Результат 3 — перечень открытых действий. Для каждого существенного пробела фиксируются компетентный адресат вопроса, ожидаемое свидетельство и момент повторной оценки. Число вопросов не равно чис-

лу ответов: одна корректная запись может содержать «неизвестно» и при этом быть гораздо полезнее поспешного «проверено». При появлении конкретного объекта каждый существенный пробел регистрируется под постоянным UN-ID в P06; P02 остаётся заданием покупателя.

После этого можно переходить к главе 2 — идентификации объекта и предмета предполагаемой сделки. До получения данных о том, что именно будет передаваться, исследовательское задание остаётся ориентиром, но не превращается в готовую оценку объекта.

Форма P02. Исследовательское задание покупателя

P02 предназначена для формулирования исследовательского задания и критериев покупателя. Заполняется отдельно от других форм.

Код объекта/проекта: _____

Версия задания: _____

Дата: _____

Основная цель приобретения (Q001): _____

Второстепенные цели и их приоритет: _____

Горизонт владения и события пересмотра (Q002): _____

Обязательные функции использования (Q003):

_____

Недопустимые свойства и основания для отказа (Q004): _____

Предел первоначальных затрат, валюта, состав расходов и отдельный резерв (Q005): _____

Существенные неопределённости, порядок их проверки (Q006): _____

Доступный срок, бюджет проверки и необходимые специалисты (Q007): _____

Открытые вопросы / статус: _____

Ответственный за актуальность задания: _____

Дата следующего пересмотра: _____

Примечание: запись целей покупателя — это не доказательство свойств объекта. Сведения о самом объекте должны появиться в своих формах с источниками и датами.

Форма P03. Карта ролей и конфликтов интересов

Форма P03 описывает роли участников и потенциальные конфликты интересов; она не устанавливает виновность, психологический диагноз или необходимость раскрывать избыточные персональные данные. На каждого участника составляйте отдельную P03-запись; при необходимости копируйте эту форму.

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.