

Пример аналитического отчёта LotScore

Синтетический пример: не реальный лот и не live-проверка

Тип лота	Имущественный комплекс: недвижимость, складская зона, оборудование
Статус	Синтетический обезличенный пример
Итоговый вывод	С осторожностью
Доказательность	Официальное подтверждение не выполнялось; требуется проверка перед заявкой и задатком

1. Итоговый вывод

Рекомендация: участвовать только с осторожностью.

Лот может быть интересен, если покупатель готов проверять состав комплекса по компонентам и заранее учитывать расходы на документы, доступ, состояние оборудования, запуск и последующую реализацию. Уровень риска выше среднего: в примере не подтверждены состав имущества, права, ограничения, техническое состояние и фактический доступ.

Три причины осторожности

- Состав комплекса описан укрупнённо: земля, помещение и оборудование могут иметь разную ликвидность и разные условия передачи.
- Документы и доказательная база неполные: без перечня активов и подтверждения прав нельзя уверенно оценить цену входа.
- Доступ, демонтаж, запуск, охрана и хранение могут существенно изменить экономику участия.

Что проверить до задатка: идентификаторы объекта и должника, состав имущества, права и ограничения, состояние оборудования, условия доступа, сроки торгов и расходы на оформление/логистику.

2. Идентификаторы и статус доказательности

Объект проверки	Статус	Evidence label	Комментарий
Кадастровый номер	не указан / требуется уточнение	Требуется проверки	Нужен для проверки объекта, границ и связи с документами.
ИНН должника	не указан в материалах примера	Не проверено официальным источником	Без идентификатора нельзя уверенно связывать документы и процедуру.
Адрес	условный, не используется как факт	Материалы пользователя	В реальном отчёте адрес должен подтверждаться документами или источником.
Состав оборудования	описан укрупнённо	Материалы пользователя / требует проверки	Нужен перечень единиц, комплектность, состояние и условия передачи.

3. Статус источников и фактов

Уровень	Как читать в отчёте
Материалы пользователя	Сведения из ссылки, описания, документов, скриншотов или фотографий. Это не официальный факт само по себе.
Извлечённый идентификатор	Система пытается выделить ИНН, ОГРН, VIN, кадастровый номер, номер дела, адрес или данные участников; извлечение может требовать подтверждения.
Не проверено официальным источником	Официальная проверка по этому факту в примере не выполнялась. Такой пункт нельзя считать подтверждённым.
Аналитический вывод	Оценка риска, осторожности, цены входа и вопросов для

	проверки. Это не гарантия результата и не официальный факт.
--	---

4. Матрица рисков

Блок риска	Уровень	Почему важно	Что запросить или проверить	Evidence label
Правовой статус	высокий	Нужно подтвердить права, ограничения и состав передаваемого имущества.	Документы процедуры, сведения об ограничениях, условия передачи.	Требует проверки
Состав комплекса	высокий	Неполный список активов может снизить фактическую ценность покупки.	Инвентарный перечень, перечень оборудования, фото, акт осмотра.	Материалы пользователя / неопределённость
Состояние объекта и оборудования	средний / высокий	Ремонт, запуск и демонтаж влияют на цену входа.	Акт состояния, паспорта оборудования, условия вывоза.	Требует проверки
Доступ и логистика	средний	Подъезд, хранение, охрана и коммуникации создают дополнительные расходы.	Схему доступа, условия хранения, сведения о коммуникациях.	Аналитический вывод
Ликвидность	средний / высокий	Комплекс может продаваться сложнее, чем отдельные активы.	Сценарии использования или перепродажи компонентов.	Аналитический вывод
Цена входа	высокий	Без подтверждения состава и затрат нельзя уверенно задавать верхнюю цену.	Смету расходов, сроки реализации, дисконт за неопределённость.	Аналитический вывод

5. Категорийная логика

Для имущественного комплекса важно оценивать не один объект, а связку активов:

- земля или помещение: права, границы, доступ, ограничения, состояние;
- здания и инженерия: коммуникации, возможность эксплуатации, расходы на восстановление;
- оборудование: модель, комплектность, состояние, документы, демонтаж и запуск;
- договоры и разрешения: что переходит покупателю, какие обязательства остаются спорными;
- расходы и сроки: охрана, хранение, вывоз, оформление, запуск и продажа компонентов.

6. Логика цены входа

Цена входа должна строиться осторожно и по компонентам. В этом синтетическом примере нельзя давать точную верхнюю ставку, потому что не подтверждены состав, состояние, обязательства, сроки и ликвидность.

Факторы дисконта

- нет полного инвентарного перечня;
- техническое состояние оборудования не подтверждено;
- возможны расходы на доступ, демонтаж, запуск, охрану и хранение;
- ликвидность комплекса зависит от возможности использовать или продать компоненты отдельно;
- юридические и документальные вопросы могут увеличить срок сделки.

Практический вывод: вход имеет смысл только после подтверждения состава и затрат. Если подтверждения не получены, разумнее снижать ожидания по цене или отказаться от участия.

7. Чек-лист перед решением

Этап	Что сделать
До заявки	Запросить перечень имущества, уточнить идентификаторы, сверить сроки заявки, задатка, торгов и возврата задатка.
До задатка	Проверить права и ограничения, получить документы по оборудованию, осмотреть объект, оценить расходы и сроки.
До подписания/передачи	Сверить фактический состав с документами, зафиксировать спорные обязательства, доступ, коммуникации и условия вывоза.

8. Ограничения примера

- Это синтетический обезличенный пример, а не отчёт по реальному лоту.
- Официальные проверки в этом примере не выполнялись.
- Текст не содержит реальных идентификаторов, адресов, должников, компаний или материалов поставщиков данных.
- Аналитический вывод помогает подготовить вопросы до заявки и задатка, но не заменяет юридическую, техническую или финансовую экспертизу, когда она нужна.
- Пример не обещает прибыль, успешное участие или точную цену входа.