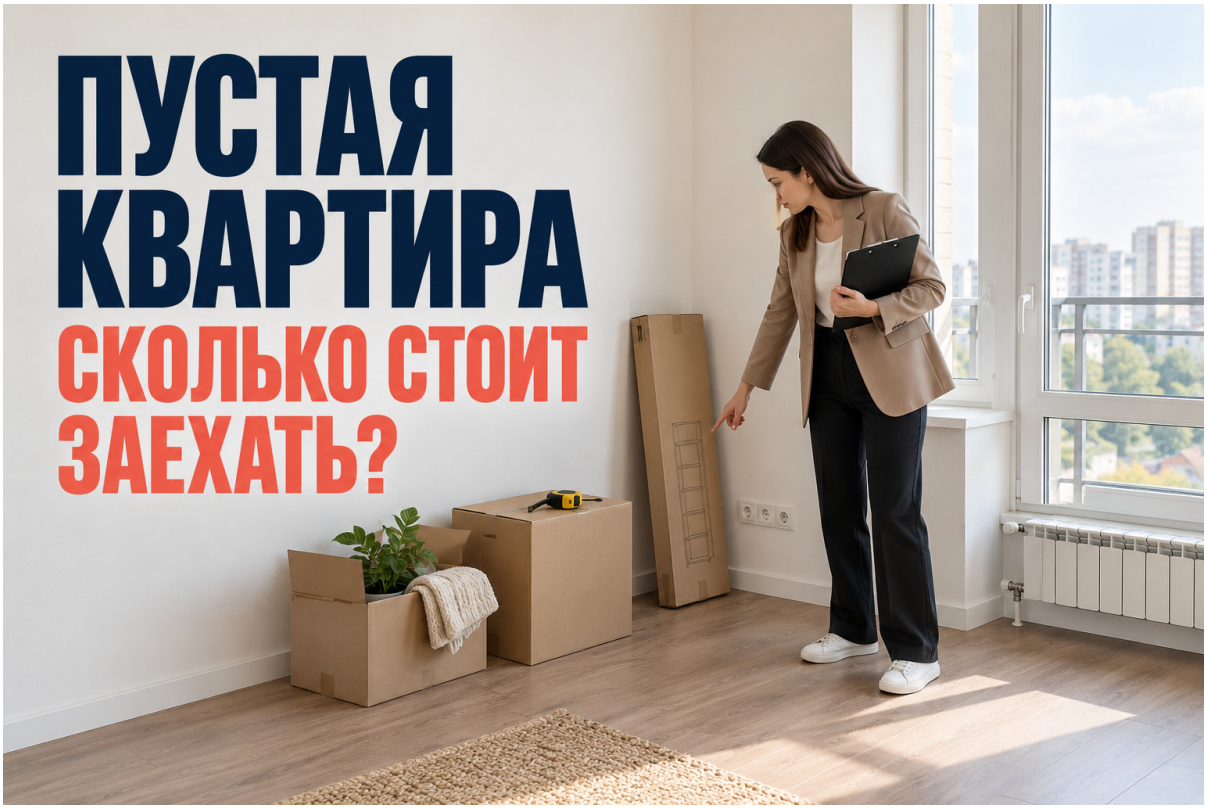
Кто привозит и забирает: ведомость вещей и расходов

Составить проверяемую комплектацию квартиры, бюджет запуска и правила обращения с вещами, чтобы согласовать условия до покупок.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Бюджет заселения, ведомость имущества и календарь доставки.

Рабочий инструмент риелтора, не оценка имущества и не готовое соглашение о компенсации. Учебные цены не являются рыночными ориентирами. Условия работ и принадлежности вещей согласуются по конкретному договору.

С чего начать

Ставка кажется привлекательной, но клиент ещё не посчитал мебель, доставку и выезд.

Группа	Что уточнить	Подтверждение
Кухня и техника	Что фактически передаётся	Список и проверка состояния
Вещи нанимателя	Что привозит и устанавливает	Ведомость принадлежности
Обещанные покупки	Кто, что и к какой дате	Согласованные характеристики
Выезд	Что остаётся и вывозится	Договорённость до расходов

Подготовьте исходные данные

- Подтверждённый перечень передаваемого имущества и дефектов.
- Список собственных вещей нанимателя и обязательных предметов к первому дню.
- Размеры мест размещения, проёмов и пути доставки.
- Актуальные предложения поставщиков, перевозчика и сборщика.
- Проект условий установки, компенсации и возврата помещения.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните комплектацию

Разделите кухню, технику, хранение, спальные и рабочие места. Для каждой позиции укажите наличие и владельца.

Готово: Вместо «пустая» есть проверяемый перечень.

Не делайте так: Фото прежнего жильца не подтверждает передаваемую мебель.

2. Соберите минимальный запуск

Отметьте, что у клиента уже есть и что необходимо купить до первого дня. Уточните срок проживания.

Готово: Нужные покупки отделены от желательного интерьера.

Не делайте так: Не считать собственную мебель новой покупкой.

3. Проверьте размещение

Измерьте предметы и упаковку, путь доставки, открывание дверей и подключения. Технические вопросы передайте специалисту.

Готово: Размеры и нерешённые работы записаны.

Не делайте так: Свободное место в комнате не гарантирует возможность завоза.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте деньги за срок

Сложите проживание, покупки, доставку, сборку и вывоз. Предполагаемую продажу вещей вынесите в отдельный сценарий.

Готово: Денежный отток и остаточное имущество различены.

Не делайте так: Не выдавать будущую продажу за гарантированные деньги.

5. Согласуйте принадлежность

Для покупок с компенсацией уточните согласие, сумму, документы и порядок расчёта. Отдельно обсудите установки и восстановление состояния.

Готово: Понятно, чья вещь и что с ней при выезде.

Не делайте так: Разрешение поставить шкаф не означает обязанность его оплатить.

6. Назначьте даты готовности

Согласуйте передачу, доставку, сборку, подключение и проверку. Сохраните акт и обновлённую ведомость у сторон.

Готово: Есть исполнитель и дата каждого этапа.

Не делайте так: Не обещать готовность по неподтверждённому сроку доставки.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные квартиры с одинаковыми прочими условиями на 12 месяцев. С мебелью 50 тысяч в месяц, без мебели 42 тысячи. Покупки 120 тысяч, доставка и сборка 12 тысяч, вывоз 8 тысяч. Продажа имущества в основном расчёте отсутствует.

Строка	С мебелью	Без мебели
Проживание за год	600 000 ₽	504 000 ₽
Покупки для запуска	0 ₽	120 000 ₽
Доставка и сборка	0 ₽	12 000 ₽
Вывоз	0 ₽	8 000 ₽
Заданный отток	600 000 ₽	644 000 ₽

Снижение платы даёт 96 тысяч за год, дополнительные выплаты −140 тысяч. Разница оттока 44 тысячи. Вещи остаются имуществом владельца по согласованным условиям; этот расчёт не равен потере их полной стоимости.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Без мебели дешевле на 8 тысяч — берём	Сравним расходы запуска, срок проживания и выезд.
Поставите шкаф, потом зачтём	До заказа согласуем предмет, сумму, документы и период зачёта.
Следующему жильцу всё продадите	Продажу покажем отдельным неподтверждённым сценарием.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что сделать	Результат
Техника обещана позже	Уточнить срок и условия промежутка	Не вводить клиента в заблуждение
Свой диван не измерен	Проверить габариты и путь	Заказ доставки после проверки
Нужна новая точка подключения	Получить согласование и оценку специалиста	Не обещать монтаж на глаз
Мебель покупают в счёт платы	Согласовать расчёт до покупки	Не спорить о компенсации позже
Планируют перепродажу	Отдельный сценарий с расходами	Базовый бюджет без гарантированной выручки

Уточните перед решением

1. Какие вещи действительно передаются и какие нужны в первый день?
2. Что клиент уже имеет и сколько может направить на запуск?
3. Какие работы требуют отдельного согласования и исполнителя?
4. Что останется, что увезут и кто оплачивает восстановление состояния?

18 проверок результата

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

Комплектация и размещение

- [ ] **Перечислить имущество.** По предметам, не общим словам. Кухня не вся техника.
- [ ] **Указать владельцев.** Отдельные группы сторон. Не смешивать покупки.
- [ ] **Проверить обещанное.** Характеристики и срок. Не подтверждать устно неизвестную модель.
- [ ] **Зафиксировать дефекты.** Фото и текст связаны. Не «идеально» по умолчанию.
- [ ] **Измерить путь.** Двери, повороты, лифт. Габариты комнаты недостаточны.
- [ ] **Проверить подключения.** Задачи специалисту записаны. Не обещать техническое решение на глаз.

Деньги и согласования

- [ ] **Определить срок.** Одинаковый в сравнении. Не месячная ставка против годовых расходов.
- [ ] **Добавить запуск.** Нужные покупки перечислены. Своё имущество не покупать повторно.
- [ ] **Добавить логистику.** Доставка, сборка, вывоз. Не только ценник магазина.
- [ ] **Разделить продажу.** Отдельный сценарий. Нет гарантированной выручки.
- [ ] **Согласовать компенсацию.** Сумма, документы, порядок. Разрешение установки не оплата.
- [ ] **Обсудить изменения.** Работы и возврат состояния. Не обещать оплату любого улучшения.

Передача и выезд

- [ ] **Назначить этапы.** Передача, доставка, монтаж. Не одна неподтверждённая дата.
- [ ] **Проверить технику.** Результат либо отсутствие теста. Не скрывать непроверенное.
- [ ] **Уточнить неисправности.** Кому сообщать и кто согласует расход. Не всё автоматически за жильцом.
- [ ] **Записать судьбу вещей.** Остаётся, вывозится, вопрос. Не рассчитывать на следующего жильца.
- [ ] **Сохранить ведомость.** Одинаковые версии у сторон. Обновить после установки.
- [ ] **Закрыть вопросы до заказа.** Исполнитель и дата ответа. Не тратить деньги на устное ожидание.

Заполните свой рабочий лист

Отдельно отметьте передаваемое имущество, вещи нанимателя и покупки с предполагаемой компенсацией. Неясные условия не заполняйте догадками.

Код задачи: _____ Дата: _____

Предмет / состояние	Владелец / кто покупает / сумма	Установка / согласование / при выезде

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Свяжите передачу ключей, доставку, сборку, подключение и проверку. Для каждого этапа нужен реалистичный срок и ответственный.

Этап / необходимая вещь	Сумма / дата / исполнитель	Зависимость / подтверждение / вопрос

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

В рекламе осталась чужая мебель. Обновить описание передаваемого.

Шкаф обещают зачесть после покупки. Согласовать условия до заказа.

Не измерен путь доставки. Получить габариты и маршрут.

Полную цену мебели называют безвозвратной потерей. Отделить денежный отток от оставшегося имущества.

Перепродажу считают гарантированной. Показать бюджет без неё.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала перечислим, что вы получаете вместе с квартирой и что нужно привезти. Затем сравним деньги за ваш срок, включая доставку и выезд. По каждой новой вещи заранее запишем владельца, условия установки и расчёта, чтобы покупки не превратились в спор.

Первое действие после чтения

Составьте перечень передаваемой техники и мебели. Попросите клиента отметить свои вещи и три обязательных предмета к первому дню; после этого считайте бюджет.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После показа клиент не понимает, что делать дальше?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать уточнение задачи, объяснение условий и сопровождение следующего шага.

Проверить мой процесс →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 681: распределение обязанностей по ремонту жилого помещения

Как согласовать шкаф за 35 тысяч

Учебный предмет переговоров. Фраза «в счёт аренды» ещё не фиксирует условия покупки и расчёта.

Пункт	Что записать	Что не предполагать
Предмет	Размеры, характеристики, размещение	Любой шкаф подойдёт
Бюджет	Предельная согласованная сумма	Все расходы возместят
Приёмка	Кто подтверждает результат	Фото заменит согласие
Расчёт	Документы и конкретный период	Можно самовольно уменьшить платёж
Выезд	Кому принадлежит и что остаётся	Следующий жилец купит

До заказа стороны согласуют существенные для них условия. Для сложных изменений помещения и компенсации нужен разбор конкретного договора.

Обязанности по ремонту в статье 681 ГК РФ не превращают любую покупку мебели в ремонт помещения. Не смешивайте эти вопросы в одном обещании.

Продажа вещей — отдельный сценарий

В основном примере отток 644 тысячи. Предполагаемые 50 тысяч выручки ещё не получены; дополнительные расходы продажи здесь не заданы.

Продажа мебели пока не деньги

Учебная модель на 12 месяцев.

Основной отток	644 000 ₽ без предполагаемой продажи
Сценарий продажи	50 000 ₽ выручки — неподтверждённое допущение
Расчёт сценария	594 000 ₽ без дополнительных расходов продажи

Без продажи

504 000 +120 000 +12 000 +8 000 =644 000 ₽.

С допущением

644 000 -50 000 =594 000 ₽ при заданной выручке.

Для клиента

Объясните неопределённость цены и сроков; при появлении расходов продажи включите их отдельно.