После пожара: перечень обследований и таблица полной стоимости

Отделите цену покупки от полного плана финансирования. Запишите неизвестные повреждения, задания специалистам и расходы на задержку.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный бюджет, сценарий дополнительных работ, шесть шагов, восемнадцать проверок и листы для обследования и сопоставления предложений.

Учебные суммы, не смета конкретного объекта. Этот материал не разрешает вход в повреждённое помещение и не определяет техническую безопасность. Обследование и допустимость доступа устанавливают компетентные специалисты и службы.

ЛИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Цена 3,6 млн ₽ — не весь бюджет

Цена квартиры после пожара кажется выгодной, но полная стоимость и возможность восстановления ещё не подтверждены.

Поле	Учебный покупатель	Ваш вариант
Общий лимит	5 500 000 ₽	
Цена покупки	3 600 000 ₽	
Готовая альтернатива	6 000 000 ₽ с расходами покупки	
Временное жильё	4 месяца по 35 000 ₽	
Резерв	330 000 ₽ уже внутри плана	
Финансирование	Свои средства; без кредита	

Что собрать до финансового решения

- История пожара, доступные документы и фото до уборки.
- Подтверждение допустимого доступа и ограничения осмотра.
- Задание на обследование конструкций и инженерных систем.
- Сопоставимые письменные сметы с исключениями и сроками.
- Лимит покупателя, временное жильё и сценарий дополнительных расходов.

История, обследование и документы

1. Уточните историю и доступ

Соберите сведения о событии и затронутых зонах. Допустимость входа уточните у ответственных служб и специалистов.

Готово: Понятны ограничения осмотра и источники сведений.

Не делайте так: Войти ради показа без подтверждения безопасности.

2. Сформулируйте обследование

Запишите вопросы к конструкциям, инженерии и последствиям тушения. Согласуйте объём и ограничения со специалистами.

Готово: Отдельно видны проверенное и неизвестное.

Не делайте так: Принять чистую стену или включённый свет за заключение.

3. Сверьте документы объекта

Проверьте обычные правовые вопросы и сведения о повреждениях, претензиях и неоконченных работах.

Готово: Открытые вопросы переданы профильному специалисту.

Не делайте так: Считать обещанную страховку уже полученными деньгами.

Какой критичный вопрос пока не имеет ответа?

Сметы, полная сумма и решение

4. Соберите сравнимые сметы

Дайте исполнителям одно задание. Разделите включённые работы, исключения, материалы и условия изменения цены.

Готово: Варианты можно сравнить по одинаковому объёму.

Не делайте так: Заменить неизвестную работу нулевой стоимостью.

5. Посчитайте весь план

Добавьте покупку, обследование, работы, оформление, временное жильё и резерв. Отдельно просчитайте задержку.

Готово: Итог сравнен с лимитом и готовой альтернативой.

Не делайте так: Прибавить всю допработу поверх уже включённого резерва.

6. Примите обоснованное решение

Закройте критичные вопросы либо остановите согласование. Назначьте следующий документ, ответственного и дату.

Готово: Решение учитывает риск, полную сумму и срок.

Не делайте так: Ускорять аванс из-за одной привлекательной цены.

Что необходимо подтвердить до следующего шага?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Учебный план: 5 580 000 ₽

Все суммы условные. План включает резерв как доступные деньги, не как уже понесённый расход. Альтернатива 6 млн ₽ сопоставляется целиком с расходами покупки.

Строка плана	Сумма
Покупка	3 600 000 ₽
Обследования	50 000 ₽
Подготовка, демонтаж, вывоз	240 000 ₽
Инженерные системы	380 000 ₽
Отделка	780 000 ₽
Временное жильё: 4 × 35 000	140 000 ₽
Оформление покупки	60 000 ₽
Резерв	330 000 ₽
Итого / превышение лимита	5 580 000 ₽ / 80 000 ₽

Разница с готовой альтернативой — 420 000 ₽. Это не подтверждённая экономия: состав работ может измениться. Кредитных расходов в модели нет; индивидуальные затраты добавьте отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Квартира стоит всего 3,6 миллиона	План финансирования 5,58 миллиона
Допработы 500 тысяч — прибавим все	330 тысяч уже есть в резерве; сверх него 170

Сценарий работ сверх сметы

Дополнительный сценарий	Расчёт	Результат
Новые работы вне сметы	500 000 − 330 000 резерва	170 000 ₽ сверх плана
Ещё два месяца жилья	2 × 35 000	70 000 ₽ сверх плана
Новый полный план	5 580 000 + 170 000 + 70 000	5 820 000 ₽
Лимит / альтернатива	5 500 000 / 6 000 000	Выше на 320 000 / ниже на 180 000

Шесть вопросов перед решением

1. Кто подтвердил допустимость доступа?
2. Какие зоны обследованы, а какие нет?
3. Что включено и исключено из каждой сметы?
4. Есть ли вопросы по общему имуществу?
5. Сколько стоит задержка для покупателя?
6. Какой неизвестный факт мешает решению?

Резерв не отвечает за безопасность

330 000 ₽ — учебное допущение. Если неизвестна принципиальная возможность восстановления, сначала нужен ответ специалиста; увеличение бюджета не заменяет обследование.

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок квартиры после пожара

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

Доступ и обследование

- [ ] **Уточнить доступ.** Есть подтверждение ответственных. Если нет: не проводите опасный показ.
- [ ] **Собрать историю.** Известны дата и зоны. Если нет: запросите документы.
- [ ] **Сохранить сведения.** Есть фото до уборки. Если нет: отметьте ограничения.
- [ ] **Назначить обследование.** Задача и специалист определены. Если нет: не заменяйте его отделочником.
- [ ] **Проверить инженерию.** Есть нужные заключения. Если нет: не включайте повреждённые системы.
- [ ] **Записать неизвестное.** Ограничения отчёта видны. Если нет: назначьте уточнение.

Документы и сметы

- [ ] **Проверить право.** Обычная проверка не пропущена. Если нет: передайте документы специалисту.
- [ ] **Выяснить претензии.** Вопросы записаны. Если нет: не обещайте отсутствие споров.
- [ ] **Разобрать страхование.** Обещание и исполнение различены. Если нет: запросите основание.
- [ ] **Дать одно задание.** Объём сопоставим. Если нет: уточните предложения.
- [ ] **Выписать исключения.** Каждая работа имеет статус. Если нет: не ставьте ноль вместо неизвестного.
- [ ] **Согласовать сроки.** Зависимости видны. Если нет: учтите общее имущество.

Бюджет и решение

- [ ] **Сложить весь план.** Есть все строки затрат. Если нет: добавьте пропущенное.
- [ ] **Выделить резерв.** Не посчитан дважды. Если нет: сверьте допработы.
- [ ] **Посчитать задержку.** Жильё и срок учтены. Если нет: сделайте второй сценарий.
- [ ] **Проверить лимит.** Сравнена полная сумма. Если нет: не смотрите только ценник.
- [ ] **Уточнить альтернативу.** Сопоставимая готовая квартира. Если нет: уточните состав расходов.
- [ ] **Закрыть критичный вопрос.** Есть ответ или пауза. Если нет: отложите согласование до прояснения.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш полный план финансирования

Начните с цены покупки. Добавьте обследование, подготовку, системы, отделку, жильё и оформление. Резерв покажите отдельной строкой; незаполненная сумма не равна нулю.

Объект: _____ Лимит: _____

Затрата / этап	Сумма	Источник / дата	Неизвестно / кто

План: _____ Резерв: _____ Разница: _____

Что осталось неизвестным: _____

Уточнение к: _____ Ответственный: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Ваш лист обследований и неизвестного

По каждой зоне запишите основание вывода и ограничение. Срок и стоимость уточнения назначьте отдельно. Не выдавайте этот лист за техническое заключение.

Зона / вопрос	Что обследовано	Чего не знаем	Документ / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет безопасного доступа. Не входите ради срочного показа.

Скрытая зона считается исправной. Нужен вывод после обследования.

Одна цена ремонта по фото. Уточните объём и исключения.

Страховая выплата только обещана. Не считайте её полученной.

Лимит превышен или риск неясен. Вернитесь к решению до денег.

Согласуйте следующий шаг

Запрос профильному специалисту

Прошу предложить обследование квартиры после пожара [объект]. Известно: [дата, зоны, документы, выполненные работы]. Допустимость доступа: [подтверждение и ограничения]. Нужно выяснить состояние [конструкции, инженерия, последствия тушения], необходимые меры и вопросы, которые останутся вне вашего обследования. Укажите состав работ, результат в документах, стоимость, срок и основания для дополнительных проверок. Фото передаём как исходные сведения, а не как подтверждение безопасности.

Первое действие после чтения

Соберите историю события и список неизвестных зон. До обсуждения окончательной цены получите предложение по подходящему обследованию, затем обновите полный бюджет и сценарий задержки.

Ответственный за уточнение: _____

Следующий документ: _____ Дата: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает риск и следующий шаг?

Проверьте фиксацию ограничений и сопровождение сложного объекта в диагностической карте своей работы. Она не определяет безопасность и не заменяет обследование.

Проверить процесс сопровождения →

Подготовлено 16.09.2026. МЧС и USFA использованы для общих вопросов безопасности. Российские правила сделки не выводятся из зарубежного руководства. Бюджет полностью учебный; нужны выводы специалистов по конкретному объекту.

МЧС: действия при пожаре и возвращение в помещение

USFA: After the Fire, общие последствия и безопасность