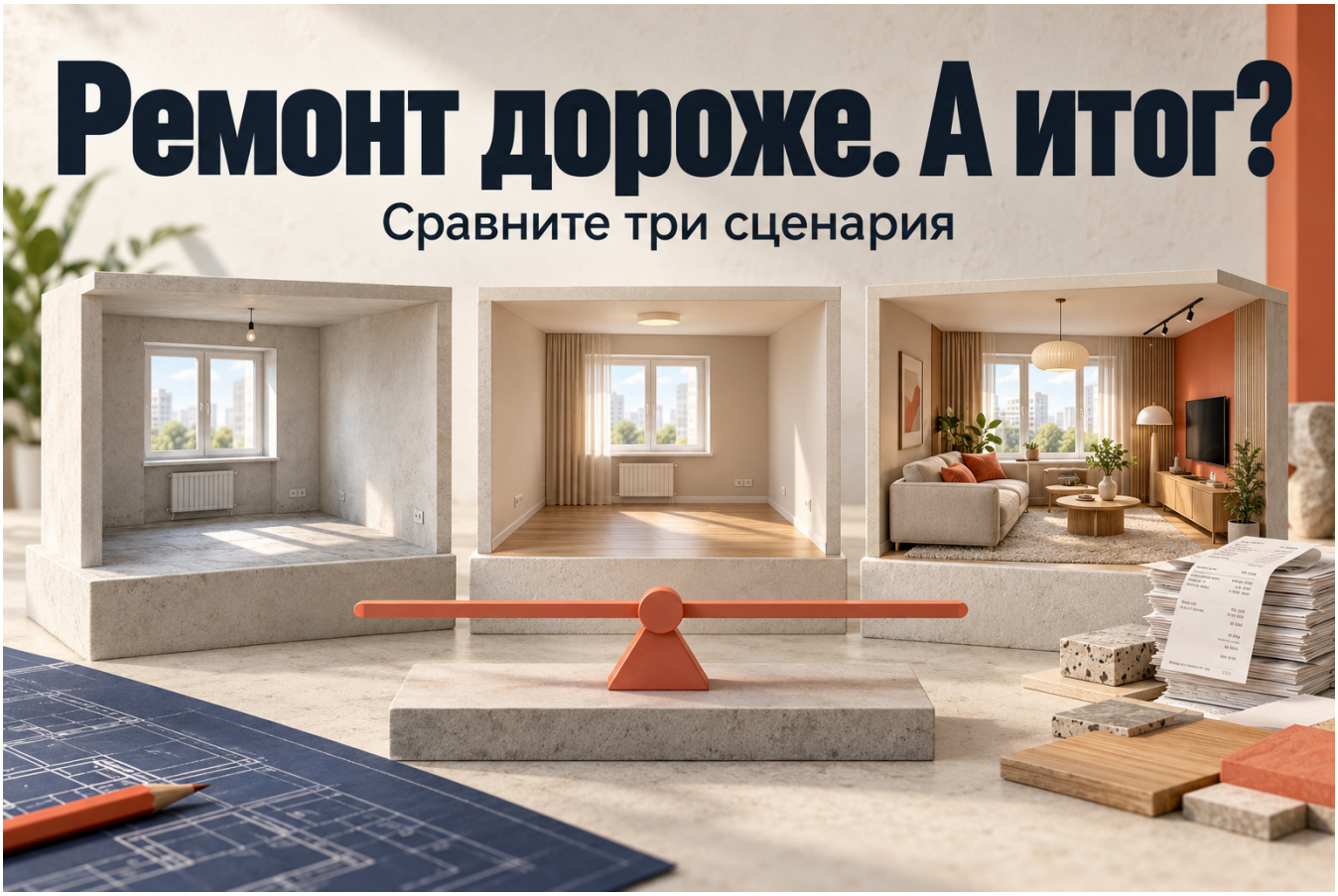
Ремонт или подготовка: три сценария

Три варианта подготовки, точка равенства и проверка бюджета до первого платежа подрядчику.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Решение до покупки материалов

Рабочая тетрадь помогает сравнить будущие варианты подготовки квартиры. Вы заполните состав работ, источники допущений, расчёт расходов и условия пересмотра. Это не оценка рыночной стоимости и не техническое обследование.

Этап	Что получится
Определить задачу	Отделить техническую проблему от представления и изменения отделки
Собрать входы	Понятные цена, бюджет и общий срок
Посчитать варианты	Сравнение на одинаковых правилах
Проверить отклонения	Видно, как решение зависит от допущений
Согласовать	Кто решает, платит и принимает результат

Старт
Запишите исходное состояние. Не начинайте с покупки отделки, пока не понятно, какую задачу должны решить работы.

Паспорт трёх сценариев

Поле	Что записать	Где проверить
Состав	Конкретные работы и исключения	Осмотр, техническое задание
Цена	Диапазон предположений, не обещание сделки	Локальные сопоставимые данные
Бюджет	Будущие материалы, работа, доставка	Предложение исполнителя
Подготовка	Срок до выхода на рынок	План работ
Продажа	Отдельное допущение о сроке после выхода	Условия объекта и наблюдения
Прочие расходы	Что меняется между вариантами	Документы и реальные условия

Техническая проблема сначала требует соответствующей проверки. Косметическая обработка не доказывает устранение причины. Не называйте крупные изменения отделки небольшой подготовкой.

Источник каждого входа
Отметьте: подтверждено, предварительная оценка, допущение. Не смешивайте смету подрядчика с догадкой о будущей цене.

Заполненная учебная модель

Все суммы и сроки вымышлены. Содержание в упражнении составляет 30 тысяч рублей в месяц. Общий срок включает подготовку и последующую продажу.

Сценарий	Цена, млн ₽	Работы, тыс. ₽	Общий срок
А: как есть	9,0	0	2 месяца
Б: ограниченная подготовка	9,2	150	3 месяца
В: расширенный ремонт	9,6	600	5 месяцев

Сценарий	Содержание	Цена минус работы и содержание
А	60 тыс. ₽	8,94 млн ₽
Б	90 тыс. ₽	8,96 млн ₽
В	150 тыс. ₽	8,85 млн ₽

Граница модели
Налоги, комиссия, кредит, переезд и прочие расходы не рассчитаны. Итог не является чистой суммой собственника. В реальном решении дополните модель всеми изменяющимися статьями.

Сравнение Б с А: плюс 20 тысяч по ограниченной модели. Сравнение В с А: минус 90 тысяч. Эти результаты верны только при заданных входах.

Точка равенства двух вариантов

Ищем цену варианта Б, при которой он даст тот же результат модели, что А. Предполагаем, что учитываются только работы и содержание, как в предыдущем упражнении.

Часть	Сумма
Цена варианта А	9 000 000 ₽
Будущие работы Б	150 000 ₽
Дополнительный месяц содержания	30 000 ₽
Цена равенства Б и А	9 180 000 ₽
Учебное предположение цены Б	9 200 000 ₽
Запас над равенством	20 000 ₽

Проверка: 9 180 000 - 150 000 - 90 000 = 8 940 000. Это совпадает с результатом А. Число 9,18 миллиона не является универсальной ценой безубыточности ремонта.

Когда формулу расширить
Если между вариантами различаются комиссия, финансирование, переезд или другие расходы, они должны войти в сравнение. Учитывайте будущие изменения, не смешивая их с уже понесёнными затратами.

Проверка чувствительности решения

Изменение варианта Б	Новый результат	Разница с А
Работы 180 тыс., срок 3 месяца	8,93 млн ₽	Минус 10 тыс. ₽
Работы 150 тыс., срок 4 месяца	8,93 млн ₽	Минус 10 тыс. ₽
Работы 180 тыс., срок 4 месяца	8,90 млн ₽	Минус 40 тыс. ₽

Цена во всех трёх строках остаётся учебной: 9,2 миллиона. Перерасход и задержка являются сценарными изменениями, а не вероятностями или нормативами.

Моё изменение	Основание допущения	Результат пересчёта

Условие пересмотра
Заранее решите, при каком отклонении владелец повторно выбирает вариант. Нельзя молча продолжать работы, если исходное решение больше не соответствует условиям.

Задание нейросети и вопросы исполнителю

Готовый промпт
Сравни только заданные варианты. Формула: цена минус будущие работы минус содержание за общий срок. Покажи каждую строку и разницу с А. Перечисли неучтённые статьи. Не придумывай цену сделки и срок продажи. Отдельно пересчитай указанные отклонения бюджета и срока.

Кому	Вопрос	Полезный результат
Исполнителю	Что именно входит в смету?	Список работ, материалов и исключений
Исполнителю	Что способно изменить срок и цену?	Понятные причины пересмотра
Собственнику	Какой расход и срок допустимы?	Граница решения до оплаты
Проверяющему	Какие цены подтверждены и чем?	Различение предложений и сделок
Нейросети	Совпали ли три контрольные суммы?	8,94; 8,96; 8,85 млн ₽ без обещания результата

Промпт не заменяет техническую проверку или смету. Ответ с точным сроком продажи, которого нет во входах, возвращается на исправление.

Моя таблица вариантов

Объект, код: _____. Дата: _____. Задача подготовки: _____.

Вариант	Состав / источник цены	Бюджет работ	Подготовка + продажа
А			
Б			
В			

Вариант	Содержание	Другие меняющиеся расходы	Результат модели
А			
Б			
В			

Проверьте перед выбором
Одинаковый горизонт и состав расходов. У каждого входа есть источник или отметка допущения. Все неизвестные вынесены отдельно.

Лист согласования и приёмки

Что согласовано	Граница / критерий	Кто отвечает
Состав работ		
Бюджет		
Срок		
Приёмка		

Повторно обсуждаем решение, если: _____. Исходное состояние сохранено в: _____. Подтверждение выполненного результата: _____.

Реплика собственнику
Сравнение не обещает окупаемость. Оно показывает, при каких допущениях подготовка имеет смысл в выбранной модели. Сначала подтверждаем критичные входы, затем согласуем конкретный объём и условия пересмотра.

Авторские формы и учебные сценарии Нейросистемы риелтора. Материал NAR/NARI использован только для различения удовлетворённости ремонтом и возмещения его стоимости; иностранные проценты не служат прогнозом для этой квартиры.

Источники и проверка

NAR и NARI: Remodeling Impact Report