Смета подготовки квартиры: два варианта, платежи, залог и контроль изменений

Два варианта подготовки, расходы и залог отдельно. Согласуйте объём и проверьте деньги до заказа работ.



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.

1. Задача квартиры и доступные деньги

Вымышленный пример С55
Все суммы заданы для упражнения. Это не рыночные расценки, не тариф Нейросистемы риелтора и не обещание роста цены квартиры.

Параметр	Исходное условие
Задача	Освободить зону, убрать загрязнения, выполнить согласованные исправления, снять квартиру
Доступные деньги	35 000 рублей
Не включено автоматически	Техническое обследование, устранение неизвестных дефектов и любые неоговорённые работы
Правило	Достоверно показывать состояние; не маскировать проблемы

Моя задача / лимит	Как принимается результат

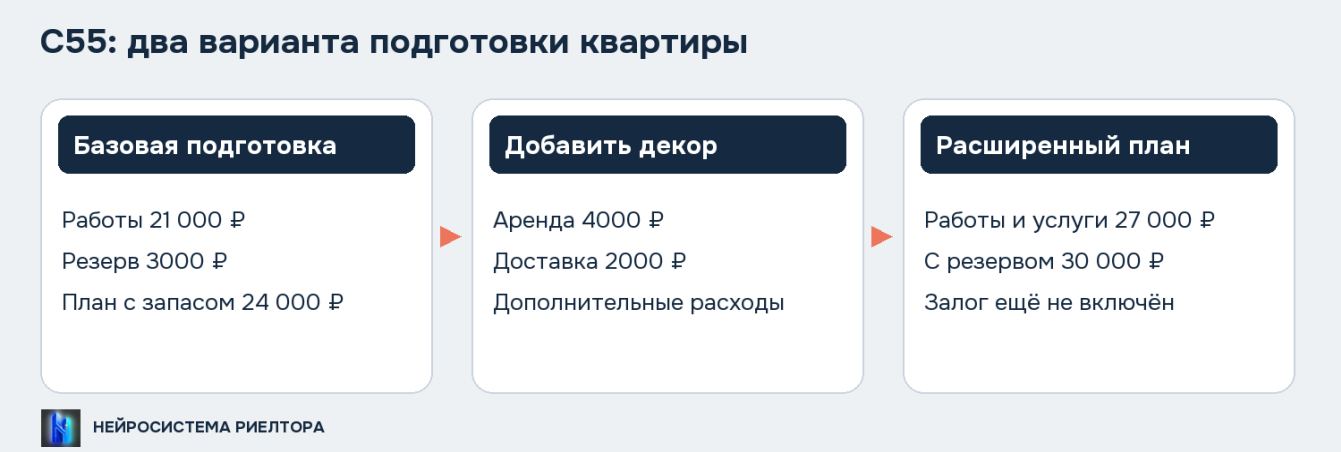
2. Базовая смета С55

Статья	Учебная сумма	Результат уточнить
Перевоз вещей	3000	Какие вещи, откуда и куда
Уборка	6000	Помещения и поверхности
Небольшие исправления	5000	Закрытый перечень работ
Фотосъёмка	7000	Состав результата и передача файлов
Всего работ	21 000	Согласованный объём
Резерв	3000	Не считается расходом до использования

Цена строки
Запишите итог для вашего объёма и дату предложения. Доставка, материалы и другие обязательные платежи не должны оставаться неизвестными.

Моя строка	Количество / объём / сумма

3. Два варианта подготовки



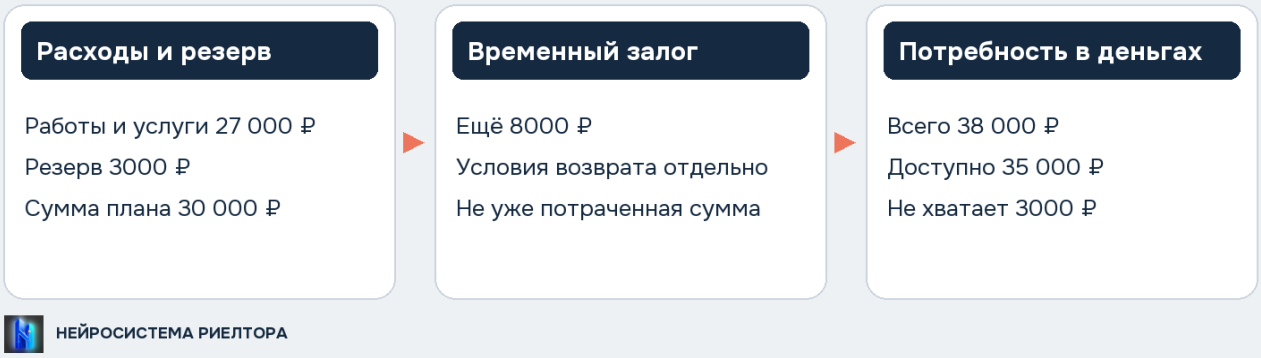
Расширение добавляет 6000 расходов, но не описывает всю потребность в деньгах.

Показатель	Базовый	С декором
Базовые работы	21 000	21 000
Аренда декора	0	4000
Доставка декора	0	2000
Всего работ и услуг	21 000	27 000
Резерв	3000	3000
План с резервом	24 000	30 000

Нулевая строка означает, что услуга исключена из выбранного варианта. Она не означает бесплатную аренду.

4. Проверка денег до возврата залога

С55: сколько денег нужно до возврата залога



Расходы, резерв и залог считаются раздельно.

Показатель расширенного варианта	Рубли
Работы и услуги	27 000
Предусмотренный резерв	3000
Временный залог за прокат	8000
Нужно иметь до возврата	38 000
Доступно собственнику	35 000
Не хватает	3000

Условие расчёта
В примере перечисленные деньги нужны до возврата залога. Реальный календарь платежей может отличаться. Возврат и возможные удержания проверяются по условиям исполнителя.

5. Календарь денег и возврата

Событие	Что фиксировать
Согласование	Выбранный вариант, кто оплачивает, доступный лимит
Заказ работ	Сумма, получатель и срок каждого платежа
Получение декора	Плата за аренду и отдельная сумма залога
Съёмка и приёмка	Что выполнено, остаток расчётов
Возврат предметов	Перечень, состояние, подтверждение передачи
Возврат залога	Фактическое поступление и открытые вопросы

Моя дата / событие	Платёж / поступление / остаток

6. Задание подрядчику

Пример задания на уборку
Нужно подтвердить цену для согласованного перечня помещений и поверхностей, перечислить исключения и расходные материалы, согласовать время доступа и приёмки. Не добавлять работы без согласования изменения.

Поле задания	Что вписать
Предмет	Какой результат нужен
Границы	Что входит и что исключено
Цена	Итог, условия изменения, дата предложения
Доступ	Ответственный и согласованное время
Приёмка	Кто проверяет, как передаёт замечания

Моё задание / открытый вопрос

7. Согласование с собственником

Готовая реплика
Базовые работы стоят 21 000, предусмотрен резерв 3000. С декором потребуется 38 000 доступных денег с учётом резерва и залога. При лимите 35 000 расширенный вариант без изменения условий не запускаем. Подтвердите выбранный перечень и порядок оплаты.

Контроль	Что должно быть ясно
Выбор	Какой вариант принят
Оплата	Кто и кому платит
Изменения	Кто согласовывает до заказа
Резерв	Как разрешается его использование
Версия	Дата и актуальный файл сметы

Решение / дата / согласовавший	Что исключено

8. Изменение и фактическая стоимость

Статья С55	План	Факт	Разница
Перевоз	3000	3000	0
Уборка	6000	6500	+500
Исправления	5000	5000	0
Съёмка	7000	6500	минус 500
Всего	21 000	21 000	0

Результат всё равно проверяется
Одинаковый итог не доказывает сохранение объёма работ. В примере резерв 3000 не использован и не включается в фактические расходы.

Причина изменения	Сумма / срок / согласование

9. Приёмка и закрытие проката

Проверка	Следующее действие
Работа соответствует заданию	Подтвердить результат либо записать замечание
Есть недоделка	Назначить исполнителя и срок исправления
Декор возвращён	Сверить перечень и состояние
Залог ещё не поступил	Оставить сумму открытой до фактического расчёта
Есть удержание	Проверить основание и отразить подтверждённый расход
Подготовка завершена	Обновить фотографии и описание без обещания окупаемости

Открытый пункт	Кто завершает / когда / доказательство

10. Чистый лист своей сметы

Работа / объём	Сумма / исполнитель / срок

Итоговый показатель	Значение
Согласованные расходы	
Резерв	
Временно отвлечённые деньги	
Пиковая потребность / доступный лимит	

Перед запуском проверьте суммы по датам, отсутствие двойной оплаты и согласие владельца. Ожидаемый возврат не равен полученным деньгам.

Источники и проверка

NAR: Profile of Home Staging, исследование 2025 года