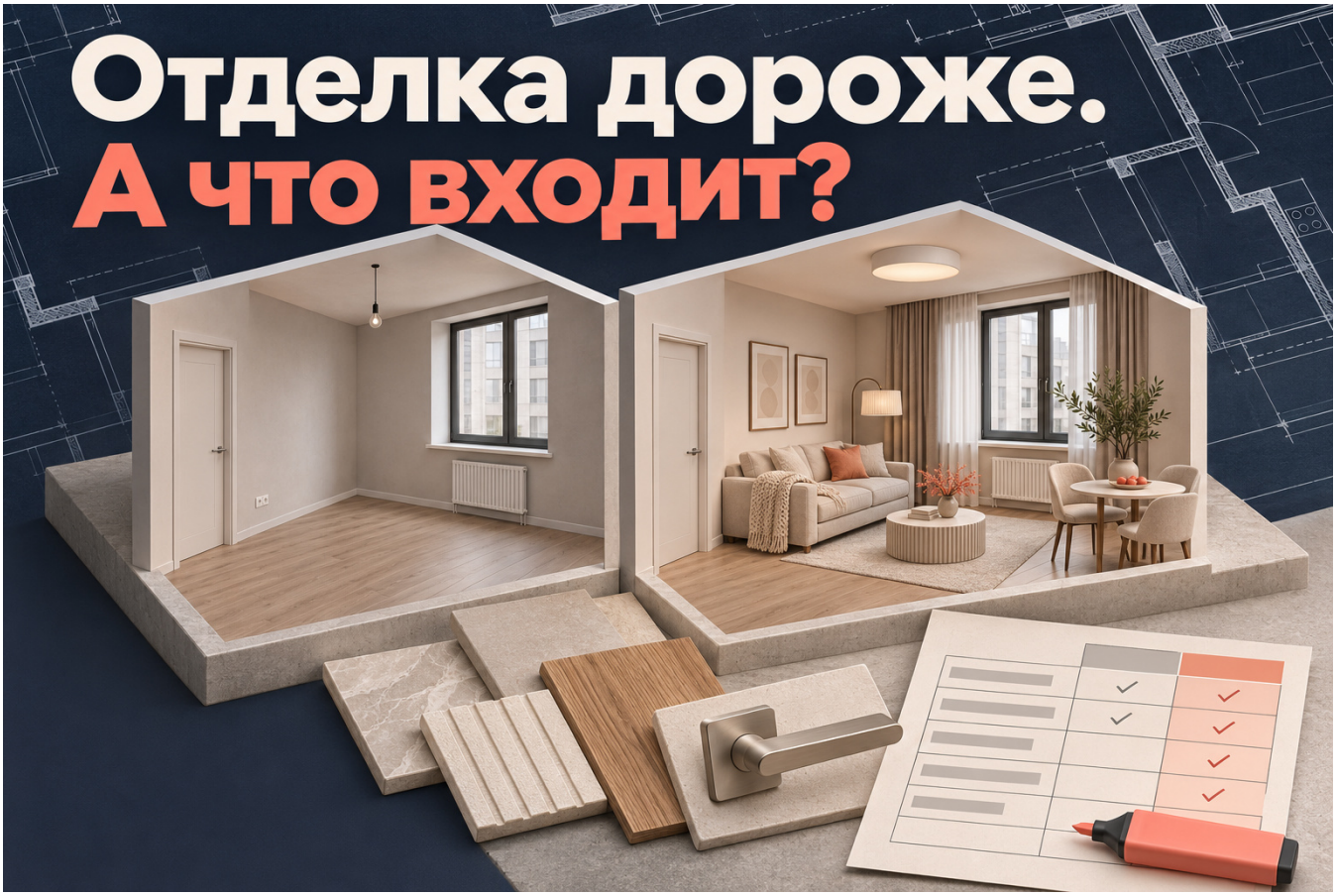
Два пакета отделки: ведомость состава и сопоставимый бюджет

Сопоставьте состав, исключения и дополнительные расходы до рекомендации пакета.



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. Что именно сравниваем

О-23 учебный кейс: два пакета отделки одной квартиры, одинаковые потребности семьи. Все суммы и условия придуманы для обучения. Это не рыночная смета и не предложение застройщика. Сначала определите результат, только потом сравнивайте цену.

Поле	Заполненный пример О-23
Объект	Одна и та же квартира, площадь не меняется
Пакеты	А и Б, оба предусматривают отделку
Обязательно	Полы, стены, двери, рабочий санузел
Нужно к въезду	Кухня, выбранная техника, свет
Можно позже	Декор и дополнительное хранение
Не сравниваем	Покупку без отделки против готовой отделки

Объект и версия	Обязательно семье	Можно позже

2. Паспорт двух предложений

Документ должен относиться к нужной квартире и выбранной комплектации. Условия рекламной страницы, расчёта менеджера и будущей сделки сохраняйте раздельно. Противоречия сначала уточняйте.

Поле	Что зафиксировать
Идентификация	Проект, корпус, квартира, планировка
Версия	Название файла, номер и дата
Стоимость	Сумма, база расчёта, срок действия
Доступность	Можно ли выбрать пакет для этого объекта
Изменение	До какого события и как меняют состав
Подтверждение	Кто предоставил документ и пояснения

Пакет	Версия и дата	Неясное условие

3. Матрица состава по комнатам

Позиция	А, учебный пример	Б, учебный пример
Пол и стены	Указаны в ведомости	Другой материал по ведомости
Двери	Полотно, фурнитура и монтаж	Полотно, фурнитура и монтаж
Кухня	Не включена	Часть состава включена
Техника	Уточнить каждую модель	Уточнить каждую модель
Освещение	Есть выводы, приборы отдельно	Состав приборов по списку
Декор на картинке	Не подтверждён	Не подтверждён

Четыре статуса
Включено; не включено; отдельная опция; не подтверждено. Неизвестное не превращайте в ноль или в обещание включённого элемента.

Комната и элемент	Статус А / Б	Источник

4. Лист исключений из красивого интерьера

Откройте изображение и сопоставьте заметные предметы с ведомостью. Фотография образца не подтверждает комплектацию продаваемой квартиры.

Проверить отдельно	Предметный вопрос
Кухонный гарнитур	Какие модули, столешница и монтаж входят?
Техника	Какие модели, доставка и подключение?
Свет	Приборы или только подготовленные выводы?
Двери	Есть ли ручки, наличники, установка?
Хранение и декор	Это оплаченный состав или оформление сцены?
Санузел	Какие приборы, аксессуары и подключение?

Пример источника
В опубликованном каталоге Эталона есть отдельное исключение мебели и светильников из пакета. Для своей квартиры проверяйте её документы, не переносите чужие условия.

Показано	Подтверждено документом	Следующий вопрос

5. Сопоставимый бюджет О-23

Расчёт, рублей	Пакет А	Пакет Б
Цена пакета	700 000	850 000
Нужные дополнения	220 000	90 000
Сумма известных позиций	920 000	940 000
Доставка	Пока неизвестно	Пока неизвестно
Полный бюджет	Не определён	Не определён

Разница цены пакетов: 850 000 минус 700 000 = 150 000. Разница известных сопоставимых сумм: 940 000 минус 920 000 = 20 000. Последняя цифра ещё не итоговая экономия: доставка и другие открытые строки требуют проверки.

Наш пакет	Цена + дополнения	Неизвестные расходы

6. Проверка дополнительных 220 000

Учебные позиции А	Сумма, рублей	Что включено
Кухонные элементы	130 000	Материалы и сборка
Нужная техника	60 000	Товар без доставки
Свет	30 000	Приборы и монтаж
Итого известных	220 000	Доставка не оценена

Суммы демонстрируют арифметику, не цены рынка. Для Б дополнительные 90 000 в этом примере состоят из техники 60 000 и света 30 000. Состав и качество сопоставляемых позиций предполагаются одинаковыми только в учебной задаче.

Не удваивать монтаж
Если установка уже включена в строку света, не добавляйте её повторно. Проверяйте границы каждой сметы: товар, доставка, подъём, сборка, подключение.

Позиция	Что уже в сумме	Что ещё не оценено

7. Когда и кому нужны деньги

Событие	Что записать
Выбор пакета	Срок фиксации состава и расчёта
Сделка	Какие суммы оплачиваются на этом этапе
Доступ в квартиру	Возможность фактического обмера
Заказ дополнений	Кому, сколько и на каких условиях
Доставка и монтаж	Очередность и ответственные
Готовность к въезду	Какие условия ещё должны выполниться

Не считайте дату передачи квартиры датой завершения всех дополнительных работ. Если нужен обмер перед заказом, покажите эту зависимость. Кредитование дополнительных покупок проверяется отдельно для выбранной сделки.

Наш платёж	Основание и получатель	Когда наступает

8. Аналоги, уход и будущая приёмка

Вопрос	Полезное подтверждение
Материал	Характеристики и модель, а не только цвет
Замена	Допустимость аналогов и порядок уточнения
Уход	Инструкция производителя для выбранной позиции
Запасная часть	Модель и сведения для последующего поиска
Монтаж	Кто устанавливает и что передаёт заказчику
Приёмка	Отдельный осмотр выполненных работ

Граница агентского вывода
Матрица комплектации не подтверждает качество будущих работ и безопасность технического решения. Спорные технические вопросы передавайте профильному специалисту.

Критичный элемент	Документ / ответ	Что осталось проверить

9. Запрос менеджеру и разговор с семьёй

Запрос по объекту
Просим подтвердить состав двух пакетов для выбранной квартиры, актуальную стоимость и срок её действия. По приложенной ведомости уточните неизвестные позиции, допустимые замены, состав монтажа, дополнительные платежи и порядок изменения выбора. Просим указать документы, в которых фиксируются эти условия.

Объяснение покупателю
Сначала сравним одинаковые нужные вам позиции. В О-23 известные суммы составили 920 000 и 940 000 рублей. Доставка не оценена, поэтому полного бюджета пока нет. После подтверждения исключений станет понятнее, что именно означает доплата.

Не говорить	Говорить предметно
Всё как на картинке	Отметим, что подтверждено в составе
Дорогой точно лучше	Сопоставим характеристики и ваш сценарий
Экономия гарантирована	Это разница известных учебных сумм

Главный вопрос семьи	Подтверждение	Следующий шаг

10. Решение, которое можно проверить

Раздел итога	Заполненная запись О-23
Сопоставимый состав	Определён по нуждам семьи
Известный бюджет	А: 920 000; Б: 940 000 рублей
Неизвестное	Доставка и подтверждение аналогов
Основание выбора	Состав, предпочтения, сроки и платежи
Пока не обещаем	Полный бюджет и дату переезда
Следующий шаг	Получить ответы по открытым строкам

Сохраните исходные документы, свою матрицу и ответы. При новой версии предложения пересчитайте затронутые строки. Не подменяйте старую цену в сохранённом отчёте без даты изменения.

Изменилось условие	Влияние на решение	Кому сообщить

Диагностика Нейросистемы помогает выстроить работу с вопросами клиента: что известно, кто уточняет остальное и когда можно принять обоснованное решение.

Источники и проверка

Эталон: оговорка о составе отделки в каталоге

Брусника: состав отделки квартала Октябрьский