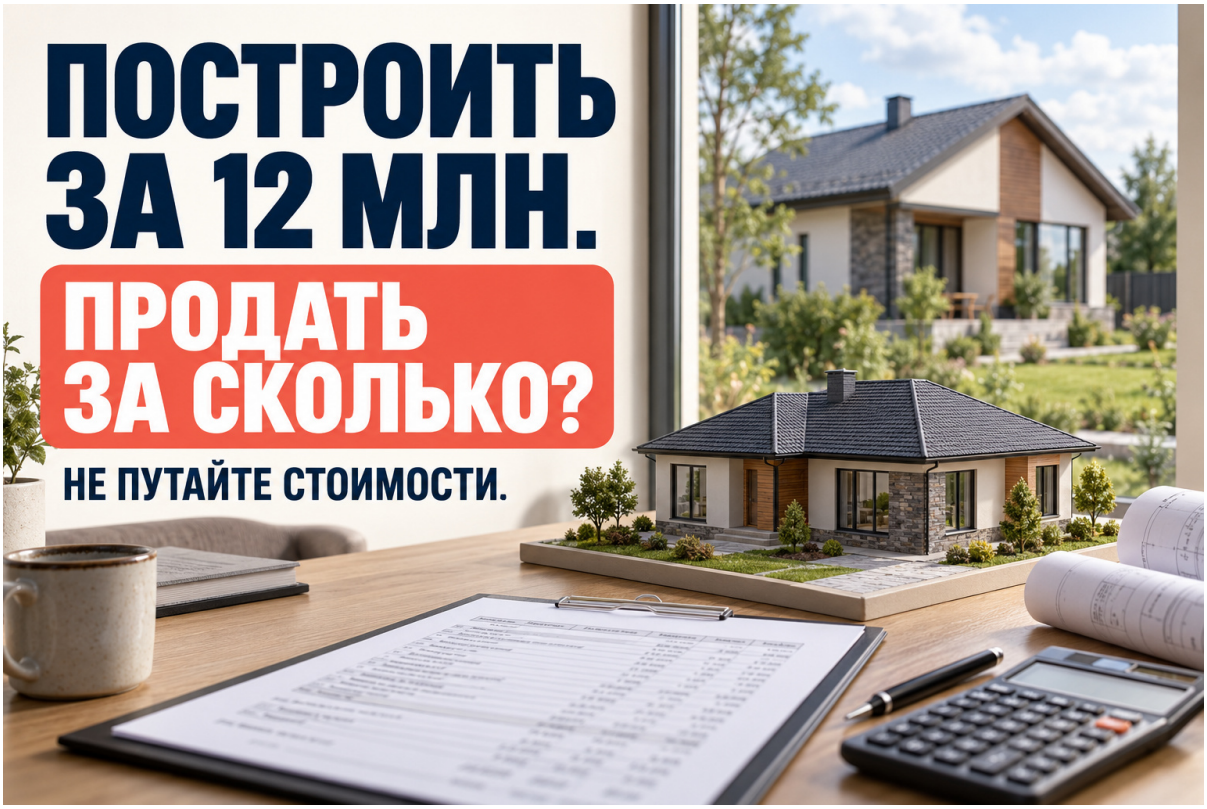
Цена воспроизводства: карта состава расчёта и ограничений

Раскрыть состав и назначение стоимости, чтобы не сравнивать разные объекты и не считать один расход дважды.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Карта включений, пример состава бюджета, вопросы подрядчику и оценщику.

Организационный инструмент риелтора. Не смета, не официальный отчёт об оценке и не определение страховой выплаты. Все суммы примера условны и не являются текущими расценками.

С чего начать

Продавец обосновывает цену затратами на строительство, а документы содержат разные составы работ и разные даты.

Вид числа	Что выяснить	С чем не смешивать
Исторические расходы	Что реально оплатили и когда	Текущими затратами создания
Воспроизводство	Точная копия в заданном составе	Современным заменителем без пояснения
Замещение	Объект аналогичной полезности	Обязательно точной копией
Рыночная цена	Условия и рыночные данные	Суммой затрат автоматически

Подготовьте исходные данные

• Полный документ: название, цель, дата, определения.

• Объект и права: земля, здание, сети, оборудование.

• Задание и состав включённых работ.

• Источники текущих цен и условия предложений.

• Неизвестные расходы, состояние существующего объекта и вопросы специалисту.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите смысл суммы

Прочитайте цель, дату и определение стоимости в документе.

Готово: Понятно, что посчитано.

Не делайте так: Не брать итог без сопровождающих условий.

2. Уточните границы

Разделите землю, здание, сети, благоустройство и оборудование.

Готово: У каждого блока есть статус включения.

Не делайте так: Не добавлять участок, если он уже внутри суммы.

3. Сверьте задания

Сравните материалы, объёмы, отделку и инженерные системы.

Готово: Предложения относятся к одинаковому составу.

Не делайте так: Слово «под ключ» не гарантирует равенство.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте источники

Уточните дату, локацию, доставку и условия изменения цены.

Готово: Исторические расходы отделены от текущих.

Не делайте так: Не применять случайный индекс ко всему бюджету.

5. Назовите неизвестное

Отметьте затраты и исследования, которые ещё не определены.

Готово: Неизвестные не записаны нулём.

Не делайте так: Предварительный итог не становится полным бюджетом.

6. Свяжите с задачей клиента

Передайте состав, ограничения и вопросы оценщику или подрядчику.

Готово: Цена продажи обсуждается отдельно от расходов.

Не делайте так: Смета не гарантирует сумму сделки или выплаты.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленное предложение: 150 м² по 80000 рублей за метр. Здание в согласованной комплектации, без проекта, внешних работ и земли.

Блок	Учебная сумма	Статус
Здание	150 × 80000 = 12000000 руб.	В заданном составе
Проект	600000 руб.	Отдельно
Внешние сети и благоустройство	1000000 руб.	Отдельно
Земля	3000000 руб.	Отдельно
Перечисленные блоки	16600000 руб.	Предварительная сумма
Финансирование и прочее	Не определено	Требует проверки по задаче

12 млн относятся к зданию, 16,6 млн — к перечисленному расширенному составу. Ни одно число автоматически не является полной стоимостью проекта или рыночной ценой.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Потратили 12 млн — продадим не дешевле	Разделим расходы, состояние объекта и рыночные основания цены.
Всё под ключ	Покажем перечень включённых работ и исключений.
Неизвестные расходы равны нулю	Отметим необходимость расчёта и ответственного.

Выберите действие по ситуации

Различие документов	Что проверить	Что сохранить
Разные даты	Актуальность цен и основание пересчёта	Дата и источник
Разный состав	Единое задание и включения	Карта блоков
Точная копия / аналог	Принятое определение результата	Воспроизводство или замещение
Смета / оценка	Цель и ограничения	Не смешивать назначения
Страховая сумма	Договор и объяснение страховщика	Не обещать выплату по смете

Уточните перед решением

1. Какая полезность и какой состав должны быть созданы?
2. Какие блоки уже включены в итог?
3. Какие существенные расходы пока не определены?
4. Для какой задачи этот результат допустимо использовать?

18 проверок результата

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

Документ и объект

- [ ] **Прочитать документ целиком.** Цель и определения. Не вырванный итог.
- [ ] **Назвать дату.** Дата цен и расчёта. Не историческая сумма как текущая.
- [ ] **Уточнить объект.** Границы и права. Не разный состав под словом «дом».
- [ ] **Разделить землю.** Включение и источник. Не повторное добавление.
- [ ] **Уточнить систему работ.** Материалы, отделка, оборудование. Не только площадь.
- [ ] **Выбрать смысл.** Копия или аналог полезности. Не незаметная смена задания.

Состав затрат

- [ ] **Сверить здание.** Согласованная комплектация. Не «под ключ» без перечня.
- [ ] **Сверить внешние работы.** Сети и благоустройство. Не пропущенный блок.
- [ ] **Сверить проект.** Включён или отдельно. Не двойная строка.
- [ ] **Уточнить логистику.** Доставка, доступ, условия. Не чужая география.
- [ ] **Выделить прочее.** По конкретной задаче. Не скрытый ноль.
- [ ] **Сопоставить источники.** Дата и ограничения. Не случайный индекс.

Применение результата

- [ ] **Проверить арифметику.** Блоки и сумма. Не дубли.
- [ ] **Назвать предварительное.** Что ещё неизвестно. Не полный бюджет.
- [ ] **Учесть состояние.** Вопрос оценщику. Не автоматический процент возраста.
- [ ] **Разделить рынок.** Рыночные сопоставления. Не затраты как обязательная цена.
- [ ] **Разделить страхование.** Условия договора. Не гарантия выплаты.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** Специалист и необходимые данные. Не спор без документов.

Заполните свой рабочий лист

Выделите землю, здание, сети и оборудование. Для неизвестной суммы используйте статус, а не ноль.

Код задачи: _____ Дата: _____

Блок / состав / источник	Включён / исключён / неизвестен	Сумма / дата / уточнение

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Смета, исторические расходы, оценка и страховой договор решают разные задачи. Не сравнивайте только итоговые цифры.

Документ / цель / определение	Границы расчёта / ограничения	Вопрос / специалист / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Итог без перечня работ. Запросить состав.

Земля добавлена повторно. Исправить границы.

Старые расходы названы текущими. Уточнить пересчёт.

Неизвестное записали нулём. Вернуть статус проверки.

Смета объявлена гарантией цены. Разделить задачи.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала уточним, что именно входит в сумму и на какую дату она рассчитана. Затем отдельно рассмотрим состояние готового объекта и рыночные основания цены. Так мы будем сравнивать одинаковый состав, а не спорить о неподписанных итогах.

Первое действие после чтения

Возьмите один документ клиента и разметьте включённые, исключённые и неизвестные блоки. Укажите, кто должен подтвердить каждый пробел.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли клиент смысл ваших расчётов?

Диагностика для риелтора поможет связать полезные объяснения, новые обращения и сопровождение после подбора.

Проверить ценность сопровождения →

Подготовлено 04.10.2026. Источники проверены 03.10.2026. Учебные примеры обозначены; перед применением обновите данные и условия своей задачи.

ФСО V: затраты воспроизводства, замещения и обесценение

Одинаковое задание двум подрядчикам

Сравните полноту предложений до сравнения итогов.

Часть задания	Предложение А	Предложение Б
Границы работ	Состав / исключения	Состав / исключения
Материалы и оборудование	Конкретное решение	Конкретное решение
Подготовка и доставка	Включение / условия	Включение / условия
Срок и изменение цены	Основания / ограничения	Основания / ограничения
Неизвестное	Что требуется уточнить	Что требуется уточнить

Низкая цена не доказывает меньший полный бюджет. Разница может находиться в исключениях, подготовке и объёме результата.

Не меняйте назначение расчёта самостоятельно. Если задача связана с оценкой стоимости, состав необходимых элементов уточняется с оценщиком.

Карта применения числа

Один вопрос к каждому документу: какое решение он поддерживает?

Источник	Полезный вопрос
Чеки прошлых лет	Какие расходы действительно понесены?
Текущая смета	Что можно выполнить в этом составе и условиях?
Отчёт оценщика	Какой вид стоимости и на какую дату определён?
Страховой договор	Какие объекты, риски и ограничения предусмотрены?
Рыночные данные	Какие сопоставимые предложения или сделки известны?

ФСО V разделяет затраты воспроизводства и замещения, а также учитывает обесценение в затратном подходе. Это не позволяет автоматически считать сумму нового строительства ценой существующего объекта.

По страховым вопросам нужно получить объяснение конкретных условий у страховщика. Сумма в документе не означает выплату при любом событии.