



1.5 Стоимость ремонта

Второй показатель, который влияет на доходность – стоимость ремонта. Два ключевых риска, связанных с любым ремонтом или строительством – превышение сметы и затягивание сроков.

Главное правило здесь – изначально закладывать в смету пессимистичные вводные. Зачастую подрядчики на старте обещают выполнить работы быстрее или дешевле рынка – и так действительно бывает. Но чаще бывает *по-другому*. Поэтому расчет лучше сделать консервативно, чтобы убедиться, что проект будет прибыльным, даже если дешевле и быстрее рынка не получится.

еще подготовиться психологически



Как вы думаете, как можно защитить себя от реализации этого риска?

▼ ответ

Можно попробовать договориться с партнером на этапе заключения договора, что в случае превышения сметы дополнительные расходы лягут на него.

Вы запрашиваете смету на ремонт. Роберт присылает документ.

Смета Максхютте



Сравните вводные из его первого письма и вводные в смете. Все ли в порядке?

▼ ответ

Не сходится стоимость ремонта в смете (175) и в письме (100-120).

Вы делаете глубокий вдох – и смотрите смету внимательнее.

При анализе сметы в первую очередь нужно смотреть на самые дорогие элементы – ремонт:

- крыши;
- стен;
- окон;
- системы отопления;
- вентиляции;
- электрики;
- сантехники;
- кухни;
- проведение наружных работ.



Какие три типа работ – самые дорогие в этом кейсе?

▼ ответ

- фасады
- стены

- озеленение, парковки



Какие затраты не заложены в смету?

▼ ответ

На получение разрешения на разделение на юниты.

Чтобы проверить то, насколько прогноз по расходам в смете соответствует реальности, инвесторы приглашают независимых специалистов, которые проводят технический дью-дилидженс объекта. Такая проверка помогает договориться о специальных условиях в случае, если какие-то из рисков реализуются, и уменьшить количество неприятных сюрпризов в будущем.

далее