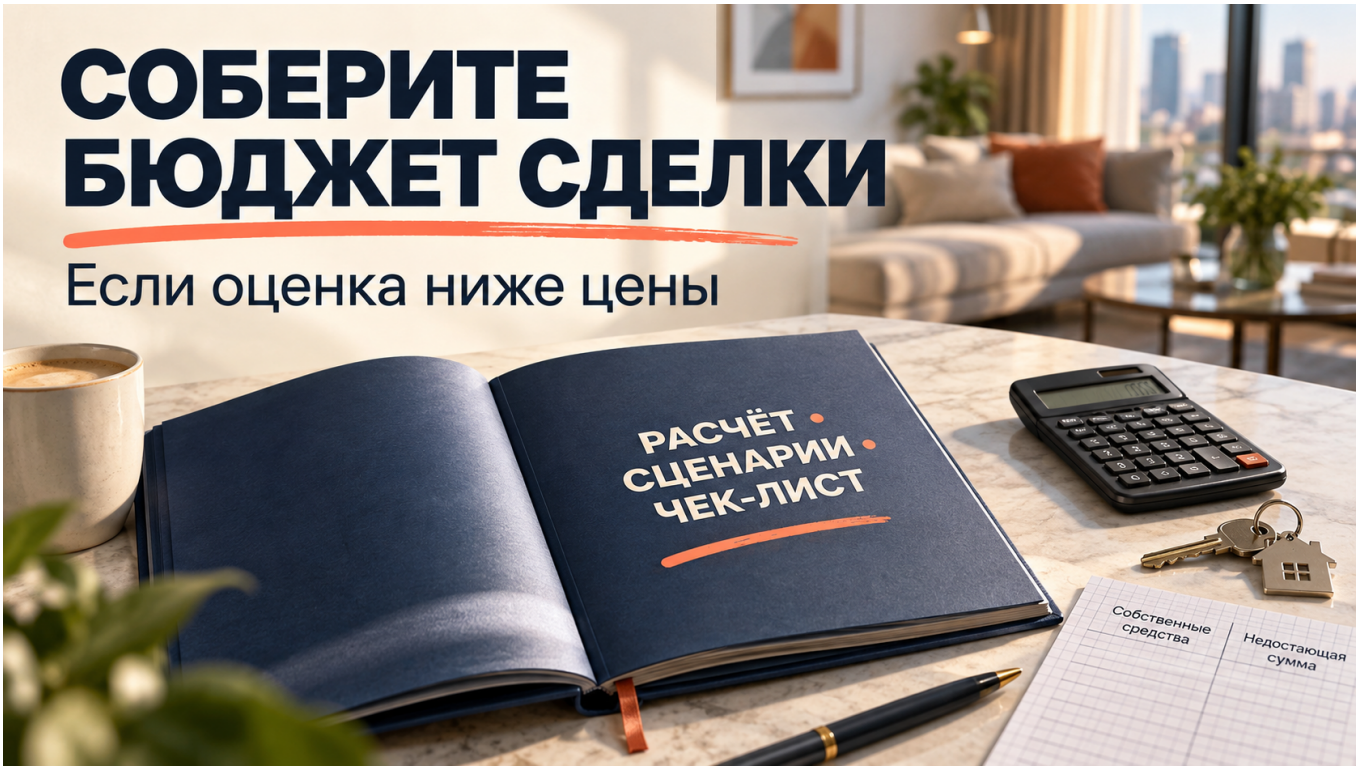
ГАЙД И РАБОЧАЯ ТЕТРАДЬ

Оценка ниже цены: расчёт бюджета и план решений

Рассчитайте собственные средства, отделите расходы и резерв, сравните варианты и подготовьте точные вопросы банку и продавцу.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный пример с дефицитом 800 тысяч рублей, шесть шагов, сравнение трёх сценариев, 18 проверок и два рабочих листа.

Учебная модель: кредит ограничен 80% меньшей из цены и оценки и лимитом по заёмщику. Это не тариф банка и не одобрение. Правило своей программы подтвердите отдельно.

Паспорт учебной сделки

Цена уже обсуждается, оценка оказалась ниже ожиданий, а допустимая сумма кредита или размер своих денег требуют пересмотра.

Параметр	Учебные данные	Как подтвердить у себя
Цена квартиры	10 000 000 ₽	Условия продавца
Оценка	9 000 000 ₽	Принятый банком отчёт
Предел по клиенту	8 000 000 ₽	Текущее решение банка
Доля кредита	80% базы - условно	Правило своей программы
Свои на цену	2 000 000 ₽	Включая внесённый аванс
Расходы / резерв	100 000 / 200 000 ₽	Отдельно от взноса

Подготовьте перед расчётом

- Документы объекта и полный отчёт с датой оценки.
- Решение банка, лимит, правило расчёта и срок действия.
- Соглашение с продавцом, сроки и документы о платежах.
- Сумма своих средств, дата доступности и ранее внесённый аванс.
- Перечень расходов сделки и сумма сохраняемого резерва.

Сначала документы и правило банка

1. Сверьте объект и отчёт

Сопоставьте адрес, номер, площадь, состояние, дату и вид стоимости. Запишите найденное расхождение со страницей.

Готово: Понятно, какой объект и какая стоимость использованы.

Не делайте так: Брать из отчёта первую крупную цифру без названия показателя.

2. Получите правило банка

Уточните принятие отчёта, базу расчёта, долю финансирования и другие ограничения по вашей заявке.

Готово: Есть подтверждённые условия либо явно отмеченный вопрос.

Не делайте так: Считать условные 80% правилом для всех банков.

3. Разделите свои деньги

Отделите сумму на цену от расходов и резерва. Проверьте, входит ли уже внесённый аванс в общий собственный вклад.

Готово: Каждый рубль учтён один раз, даты доступности известны.

Не делайте так: Назвать все накопления взносом и забыть расходы.

Какой параметр пока неизвестен?

Затем бюджет и согласование

4. Рассчитайте дефицит

Для подтверждённой модели найдите возможный кредит, свои на цену и недостающую сумму. Проверьте оба ограничения кредита.

Готово: Формула и значения воспроизводятся другим человеком.

Не делайте так: Приравнять дефицит к разнице между ценой и оценкой.

5. Сравните сценарии

Отдельно посчитайте снижение цены, дополнительные собственные средства и другой объект. Не меняйте несколько неизвестных молча.

Готово: У каждого варианта есть расчёт, расходы и нерешённые условия.

Не делайте так: Считать новый отчёт или новую заявку гарантией большей суммы.

6. Согласуйте деньги и сроки

Проверьте обязательства перед продавцом, подтверждение источника денег и следующий ответ банка. Зафиксируйте согласованные изменения.

Готово: Есть действие, ответственный, срок и проверяемый результат.

Не делайте так: Обещать сделку до согласования бюджета и документов.

Какое условие подтвердить первым?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Три цены и три бюджета

Все цифры вымышлены. Модель: минимум из лимита 8 млн и 80% меньшей цены или оценки. Своих на цену 2 млн. Расходы 100 тысяч и резерв 200 тысяч подготовлены отдельно.

Показатель	Цена 10 млн	Цена 9,5 млн	Цена 9 млн
Оценка	9 000 000	9 000 000	9 000 000
База	9 000 000	9 000 000	9 000 000
Кредит	7 200 000	7 200 000	7 200 000
Свои на цену	2 800 000	2 300 000	1 800 000
Дефицит к 2 млн	800 000	300 000	0
Из 2 млн остаётся	0	0	200 000

При цене 9,5 млн скидка 500 тысяч уменьшает дефицит до 300 тысяч. При цене 9 млн на оплату достаточно 1,8 млн; оставшиеся 200 тысяч не заменяют отдельный резерв.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Банк всё одобрил	Отчёт принят; сумма и условия по объекту подтверждены сообщением от [дата].
Есть два миллиона	На цену всего 2 млн, из них 100 тысяч уже внесены; остаток 1,9 млн.
Не хватает миллиона	В заданной модели нужен свой вклад 2,8 млн, есть 2 млн; дефицит 800 тысяч.

Решение меняет конкретные строки

Что изменилось	Что пересчитать	Что подтвердить
Цена снизилась	Базу и собственный вклад	Новую договорённость
Оценщик нашёл ошибку	Модель с новым результатом	Принятие отчёта банком
Добавляют свои деньги	Дефицит и резерв	Источник и доступную дату
Лимит клиента меньше	Минимум двух ограничений	Текущее решение банка

Шесть вопросов банку

1. Какую стоимость банк принимает базой именно по этой заявке?
2. Какой предел суммы действует по заёмщику и объекту?
3. Принят ли отчёт и какие этапы ещё открыты?
4. Как учитываются аванс и подтверждение своих денег?
5. Нужна ли повторная проверка при изменении цены или отчёта?
6. До какой даты и какой этап необходимо завершить?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок перед новой датой

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

1. Исходные данные

- [ ] **Объект.** Адрес и идентификатор совпадают. Если нет: уточните у оценщика.
- [ ] **Характеристики.** Площадь и состояние сверены. Если нет: запишите расхождение.
- [ ] **Вид стоимости.** Нужный показатель подписан. Если нет: не подставляйте число.
- [ ] **Дата отчёта.** Дата известна. Если нет: уточните актуальность.
- [ ] **Правило банка.** База и доля подтверждены. Если нет: оставьте сценарий условным.
- [ ] **Лимит клиента.** Есть текущая сумма. Если нет: получите ответ банка.

2. Бюджет

- [ ] **Два ограничения.** Выбрана меньшая сумма. Если нет: пересчитайте кредит.
- [ ] **Свои на цену.** Цена минус кредит. Если нет: проверьте вычитание.
- [ ] **Аванс.** Учтён один раз. Если нет: сверьте платежи.
- [ ] **Расходы.** Отдельная строка. Если нет: соберите смету.
- [ ] **Резерв.** Не потрачен на взнос молча. Если нет: обсудите бюджет.
- [ ] **Дефицит.** Показана недостающая сумма. Если нет: разделите источники.

3. Следующий шаг

- [ ] **Сценарии.** Сравнены на одних правилах. Если нет: укажите допущения.
- [ ] **Новые деньги.** Сумма и дата подтверждены. Если нет: не обещайте оплату.
- [ ] **Обязательства.** Соглашение с продавцом прочитано. Если нет: передайте вопрос специалисту.
- [ ] **Новая цена.** Зафиксирована сторонами. Если нет: не меняйте только таблицу.
- [ ] **Отчёт и решение.** Статусы разделены. Если нет: уточните этап.
- [ ] **Срок контроля.** Есть ответственный и дата. Если нет: назначьте проверку.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Ваш расчёт без пропущенных сумм

Заполняйте подтверждённые данные. Неизвестное отмечайте вопросом. Все суммы укажите в рублях.

Объект / код: _____ Дата: _____

Показатель	Сумма / условие	Источник и дата
Цена / оценка		
База и доля кредита		
Лимит / возможный кредит		
Свои на цену / аванс		
Расходы / резерв		
Дефицит / срок денег		

Возможный кредит: _____ Свои на цену: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дефицит: _____ Деньги нужны к: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Что делать с недостающей суммой

Для каждого варианта запишите собственный вклад, дефицит и условие, без которого он не работает.

Сценарий	Что меняется	Ответ / срок
Новая цена		
Больше своих		
Проверка отчёта		
Другой объект		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Правило банка неизвестно. Обозначьте расчёт как сценарий.

Сумма взноса взята из рекламы. Получите условия своей заявки.

Просят расписку без денег. Не создавайте недостоверный документ.

Аванс посчитан дважды. Сверьте общую цену и остаток оплаты.

Расходы съели резерв. Пересоберите бюджет до обязательств.

Согласуйте следующий шаг

Сообщение участникам сделки

«По расчёту от [дата] цена составляет [сумма], принятая база - [сумма], возможный кредит - [сумма]. Собственных средств на оплату требуется [сумма], подтверждено [сумма]. Дефицит - [сумма]. Отдельные расходы и резерв учтены. До [дата] нужно подтвердить [условие], ответственный - [роль]».

Первое действие после чтения

Возьмите один реальный отчёт, получите правило банка и заполните рабочий лист. Если правило неизвестно, первым действием будет запрос, а не обещание даты сделки.

Банк / специалист: _____

Следующая проверка: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понимает деньги и следующий шаг?

Диагностическая карта помогает проверить вашу работу с обращениями и сопровождением клиента. Она оценивает процессы риелтора по ответам, а не квартиру и не вероятность одобрения кредита.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 17.09.2026. Банковские условия меняются и зависят от заявки; пример не является предложением банка. Состав отчёта и роль оценки проверены по первичным материалам банков.

ВТБ: оценка жилья и размер ипотечного кредита

Банк ДОМ.РФ: состав отчёта об оценке

Банк ДОМ.РФ: риски завышения цены при ипотеке