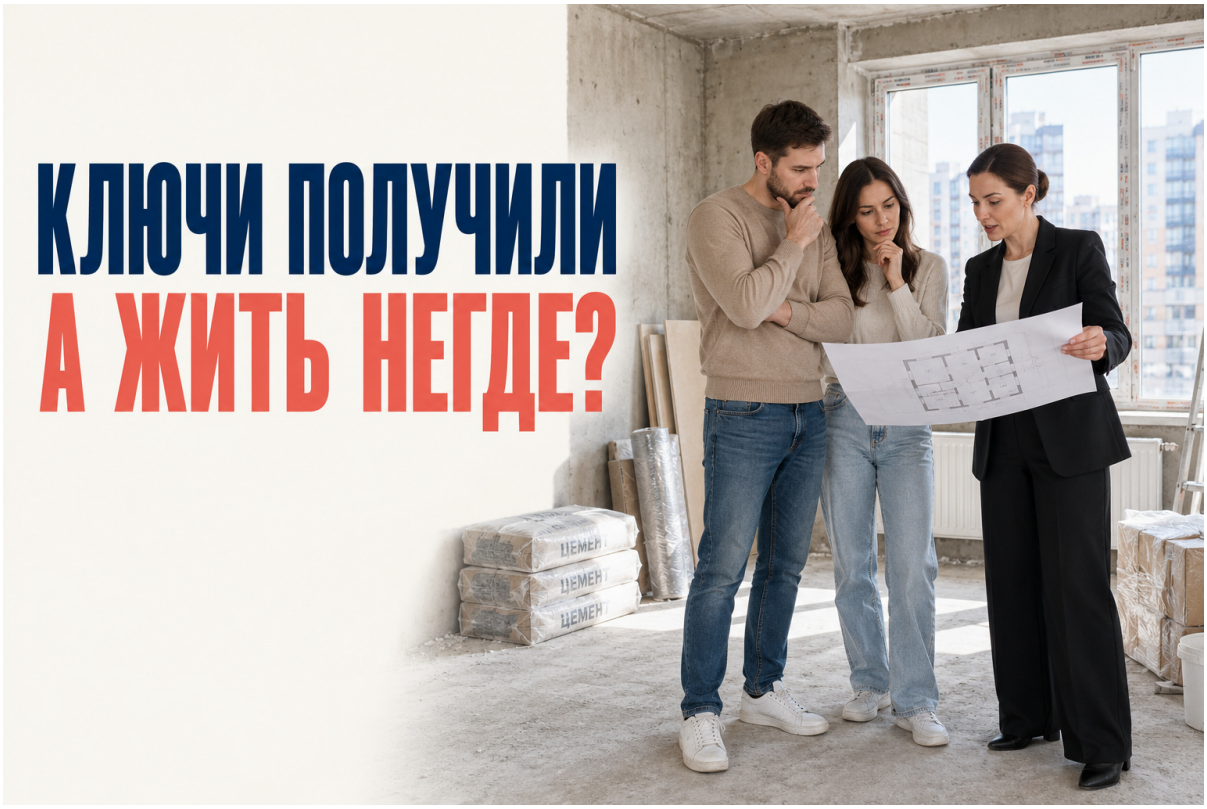
Ключи ещё не переезд: бюджет жилья, ремонта и кредита

Собрать состав подготовки, бюджет и календарь, чтобы покупатель видел расходы между получением ключей и переездом.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Спецификация квартиры, бюджет подготовки и два сценария перерасхода.

Авторская организация сравнения для риелтора. Все суммы вымышлены; это не смета, прогноз, банковское предложение или рекомендация размера резерва. Условия кредита подтверждает банк, работы и безопасность — профильные специалисты.

С чего начать

Клиент сравнивает квартиры по цене и ипотечному платежу, но ещё не учитывает ремонт и временное проживание.

После взноса	Учебная сумма	Назначение
Доступно	1 400 000 ₽	Средства распределяются по строкам
Ремонт и обустройство	900 000 ₽	Условный состав подготовки
Временное жильё	200 000 ₽	40 000 × 5 месяцев
Переезд и хранение	50 000 ₽	Отдельная строка
Сохраняемый резерв	250 000 ₽	Выбор семьи в примере

Подготовьте исходные данные

- Адресный ответ банка по объекту, программе и составу финансирования.
- Договорная спецификация и данные фактического состояния.
- Потребности семьи к въезду и перечень откладываемых улучшений.
- Подтверждённая смета, условия авансов и график работ.
- Собственные средства, месячные платежи, временное жильё и выбранный резерв.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните банковскую схему

Разделите согласование заёмщика и недвижимости. Спросите, что входит в кредитуемую стоимость и как рассматривается отделка именно по этой схеме.

Готово: Ответ относится к объекту и документам.

Не делайте так: Ремонт не считать автоматически оплаченным ипотекой.

2. Раскройте состав передачи

Перепишите спецификацию в таблицу: передают, нужно до въезда, можно позже. Сверьте документы и факты, технические вопросы передайте специалистам.

Готово: Каждый существенный элемент имеет источник.

Не делайте так: Название «без отделки» не полный перечень.

3. Распределите собственные деньги

Отделите взнос, расходы сделки, подготовку, временное жильё и резерв. Подпишите состав каждой строки.

Готово: Остаток на счёте имеет назначения.

Не делайте так: Деньги на обязательные расходы не свободный запас.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Постройте календарь

Для каждого месяца запишите поступления, авансы, ипотеку, аренду и остальные расходы. Отдельно отметьте неподтверждённые доходы.

Готово: Виден месяц наибольшей потребности.

Не делайте так: Суммарная смета не показывает момент оплаты.

5. Проверьте два сбоя

Посчитайте задержку и удорожание отдельно, затем вместе. Покажите, сохраняется ли резерв или используется на покрытие разрыва.

Готово: У клиента есть варианты решения и последствия.

Не делайте так: Процент теста не прогноз и не нормативный запас.

6. Сравните путь до въезда

Приведите варианты к сопоставимому состоянию и сроку. Разделите стоимость проекта, собственные деньги и ежемесячные платежи.

Готово: Показатель сравнения и его границы подписаны.

Не делайте так: Не прибавлять взнос к полной цене повторно.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель распределения средств после взноса. Расходы оформления, обычная жизнь и ипотечные платежи не включены в эти четыре строки и считаются отдельно в месячном календаре.

Сценарий	Нужно с резервом 250 тыс.	Резерв без новых денег
Базовый план	1 400 000 ₽	250 000 ₽
Аренда ещё 2 месяца	1 480 000 ₽	170 000 ₽
Ремонт дороже на 15%	1 535 000 ₽	115 000 ₽
Оба события вместе	1 615 000 ₽	35 000 ₽

2 × 40 000 = 80 000 ₽; 15% × 900 000 = 135 000 ₽; вместе 215 000 ₽. Чтобы сохранить исходный резерв при обоих событиях, нужно найти 215 тысяч или пересмотреть другие строки. Использование резерва — отдельное решение.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На ремонт осталось 1,4 млн	Из этой суммы уже предусмотрены аренда, переезд и резерв.
Ипотеку одобрили — квартира подходит	Подтвердим объект и состав финансирования в банке.
Задержка всего на два месяца	Покажем дополнительные платежи и изменение остатка.

Выберите действие по ситуации

Проблема	Проверка	Действие
Спецификация неизвестна	Договор и фактическое состояние	Собрать перечень до сметы
Ремонт не входит в финансирование	Ответ банка	Отдельный источник и бюджет
Авансы раньше поступлений	Календарь по датам	Пересмотреть график или доступные средства
Резерв исчезает при задержке	Два сценария	Выбрать приемлемый вариант самостоятельно
Сравнение только по цене метра	Состояние к въезду	Сопоставить состав, сроки и платежи

Уточните перед решением

1. Что именно передают по договору и что потребуется до въезда?
2. Какие расходы действительно входят в выбранное финансирование?
3. В каком месяце одновременно возникают ипотека, аренда и крупные оплаты ремонта?
4. Как изменится план при задержке и перерасходе без ожидаемых доходов?

18 проверок результата

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

Объект и состав

- [ ] **Уточнить статус объекта.** Схема покупки определена. Новостройка и демонтаж вторички различаются.
- [ ] **Подтвердить объект в банке.** Есть адресный ответ. Одобрение человека недостаточно.
- [ ] **Проверить состав кредита.** Отделка рассмотрена отдельно. Не считать ремонт включённым.
- [ ] **Получить спецификацию.** Передаваемые элементы известны. Маркетинговое название не перечень.
- [ ] **Составить минимум к въезду.** Связан с потребностями и требованиями. Желание не техническое заключение.
- [ ] **Назначить специалистов.** Смета и работы проверяются профильными людьми. Агент не проектировщик.

Деньги и даты

- [ ] **Разделить взнос и остаток.** Суммы не повторяются. Взнос не прибавлять к полной цене.
- [ ] **Добавить расходы приобретения.** Состав подписан. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Учесть временное жильё.** Цена и длительность заданы. Ключи не переезд.
- [ ] **Отделить переезд и хранение.** Есть строка бюджета. Не терять небольшие платежи.
- [ ] **Указать резерв.** Выбран клиентом и виден. Не универсальный процент.
- [ ] **Составить месяцы.** Авансы и регулярные платежи учтены. Общий итог не календарь.

Сценарии и выбор

- [ ] **Отделить ожидаемые доходы.** Условные поступления помечены. Премия не гарантированные деньги.
- [ ] **Посчитать задержку.** Дополнительный период оценён. Не только дата в календаре.
- [ ] **Посчитать удорожание.** База процента определена. Тест не прогноз рынка.
- [ ] **Совместить события.** Нет двойного счёта. Сбои могут совпасть.
- [ ] **Показать остаток резерва.** Разрыв и использование различены. Резерв не незаметная доплата.
- [ ] **Обновить сравнение.** Одинаковые границы и дата. Старые условия не новый расчёт.

Заполните свой рабочий лист

Отдельно перечислите отложенные улучшения. Технические решения и безопасность подтверждают профильные специалисты.

Код задачи: _____ Дата: _____

Элемент / источник состояния	Передают / нужно до въезда	Работа / смета / кто подтвердит

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Укажите суммы до и после всех платежей месяца. Неподтверждённые поступления вынесите в отдельный сценарий.

Месяц / доступно / поступления	Ипотека / аренда / работы / прочее	Остаток / резерв / изменение плана

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Ремонт считают покрытым кредитом без ответа. Уточнить состав финансирования.

Передаваемое состояние только на словах. Запросить спецификацию.

Весь остаток назначен на ремонт. Отделить проживание и обязательные платежи.

График игнорирует авансы. Проверить доступность денег по датам.

Резерв исчезает незаметно. Показать сценарий и решение клиента.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Давайте сравним не только цену квартиры, а путь до переезда. Уточним, что передают и что финансирует банк, затем разнесём ремонт, временную аренду и платежи по месяцам. Отдельно покажем задержку и изменение резерва, чтобы вы приняли решение по полному бюджету.

Первое действие после чтения

Возьмите спецификацию квартиры и отметьте три позиции, без которых не сможете въехать. Запросите подтверждённую стоимость и дату их оплаты.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент выбрал квартиру, но застрял на расходах?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать потребности покупателя, объяснение сравнения и следующий контакт.

Разобрать путь клиента →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ВТБ: этапы получения ипотеки, отдельное согласование недвижимости

Как меняется резерв в учебной модели

Доступно 1,4 млн рублей после взноса; новые поступления и изменение других строк не предполагаются.

Что остаётся от резерва?

Учебная модель: 1,4 млн ₽ после взноса, без новых поступлений.



Дополнительно: 2 × 40 = 80 тыс. ₽; 15% × 900 = 135 тыс. ₽.

250 − 80 − 135 = 35 тыс. ₽. Размер резерва — не рекомендация.

Базовый остаток

250 тысяч предназначены для резерва. Это выбор в примере, не рекомендуемая норма.

Аренда дольше

Дополнительные 80 тысяч уменьшают остаток до 170 тысяч, если использовать резерв.

Оба события

Ещё 135 тысяч на ремонт вместе с задержкой оставят 35 тысяч. Сохранение резерва требует отдельного решения.

Один месяц: две жилищные строки

Вымышленные суммы для демонстрации совместных платежей, не оценка допустимой нагрузки.

Строка	Сумма	Что учитывать отдельно
Ипотечный платёж	65 000 ₽	Фактический график и условия
Временная аренда	40 000 ₽	Срок и дополнительные платежи
Только эти две строки	105 000 ₽	Не весь семейный бюджет
Работы и материалы	По календарю	Авансы, этапы и поставки
Жизнь и прочие обязательства	По данным клиента	Не включены в 105 000 ₽

Решение о допустимой нагрузке принимает покупатель с учётом своей ситуации. Риелтор не обещает, что одобрение банка означает удобный семейный бюджет.

Промпт: «Из обезличенных сумм составь календарь платежей до переезда. Отдели подтверждённые поступления от ожидаемых, расходы от резерва. Посчитай задержку и удорожание отдельно и вместе. Не выдумывай банковские условия и цены; неизвестные суммы оставь вопросами».