Комната в ипотеку: два отдельных одобрения

Проверьте заёмщика и конкретную комнату, пересчитайте собственные деньги после оценки и согласуйте условия до задатка. Внутри — И-31, вопросы банку и календарь решений.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

И-31: цена 3 млн ₽, предварительный предел 2,1 млн. При условной оценке 2,6 млн и учебном ограничении кредит уменьшается до 1,82 млн. Нужны 1,38 млн своих денег с расходами и запасом; не хватает 130 тыс. ₽.

Для риелтора. И-31 вымышлен. Условие 70% от меньшей цены или оценки задано только для упражнения, не тариф банка. Реальные условия, решение по комнате и схема залога требуют подтверждения кредитора.

И-31: сумма человеку ещё не сумма на комнату

Покупатель получил предварительное решение и готов передать деньги, хотя банк ещё не согласовал комнату и итоговый кредит.

И-31	Учебные данные	Что означает
Цена комнаты	3 000 000 ₽	Согласованная цена модели
Предел заёмщика	2 100 000 ₽	Не гарантирован по объекту
Оценка	2 600 000 ₽	Условная база ограничения
Правило упражнения	70% от меньшей суммы	Не выше предела заёмщика
Свои средства	1 250 000 ₽	Расходы и запас тоже нужны

Что получить до предварительного платежа

• Полный текст решения по заёмщику, условия и срок действия.

• Предмет покупки и будущего залога, собственники и документы комнаты.

• Формула ограничения кредита, оценка и ответ по конкретному объекту.

• Свои доступные средства, предварительные суммы, расходы и сохраняемый запас.

• Вопросы юристу о предварительном платеже, календаре, расчётах и передаче.

Два решения, залог и оценка

1. Разделите два решения банка

Выпишите сумму и условия по человеку. Затем спросите про конкретную комнату и вид права. В И-31 предварительные 2,1 млн ₽ ещё не означают выдачу на выбранный объект.

Готово: Раздельно записаны статус заёмщика и статус комнаты.

Не делайте так: Сообщение «одобрено до» считать готовыми деньгами.

2. Уточните предмет залога

Проверьте, что предлагается: залог покупаемой комнаты, всей квартиры или уже имеющейся недвижимости. Цена цели покупки и обеспечение кредита — разные сведения.

Готово: Покупатель понимает, какое имущество обеспечивает обязательство.

Не делайте так: Выбрать продукт только по заголовку «на комнату».

3. Пересчитайте сумму после оценки

Учебное правило И-31: min(предел 2,1 млн; 70% × min(цена 3 млн; оценка 2,6 млн)). Результат 1,82 млн; своих на цену надо 1,18 млн ₽.

Готово: Формула и её исходные данные записаны; реальное правило подтверждает банк.

Не делайте так: Применить учебные 70% как норму всех банков.

Какой ответ банка ещё нужен:

Свои деньги, условия и календарь

4. Добавьте расходы и сохраняемый запас

1,18 млн на цену + 80 тыс. расходов + 120 тыс. запаса = 1,38 млн. Доступно 1,25 млн: нехватка 130 тыс. Запас не расходуется и не дублируется.

Готово: Все собственные деньги сведены, неизвестные платежи уточняются.

Не делайте так: Сравнить цену только с кредитом и взносом.

5. Согласуйте сценарии предварительной суммы

Передайте юристу варианты: отказ по объекту, меньший кредит, недостающий документ, истёкший срок. В И-31 кредит есть, но его недостаточно; условие только о полном отказе может не описать случай.

Готово: Понятны основания, доказательства, сроки и последствия каждого сценария.

Не делайте так: Обещать автоматический возврат при любом решении банка.

6. Сверьте календарь и условия выдачи

Проверьте срок решения, документы комнаты, оценку, преимущественное право и расчёты. Изменения цены, участников или кредитов сообщите банку. Согласуйте оставшиеся условия до выдачи.

Готово: Решения относятся к текущей сделке, источник денег подтверждён.

Не делайте так: Назначить дату только потому, что продавцу удобно.

Какой сценарий пока не описан:

И-31: от запаса 150 тыс. к нехватке 130 тыс.

И-31 — условная модель. Цена 3 млн ₽; расходы 80 тыс. и запас 120 тыс. не включены в кредит. Доступно 1,25 млн собственных средств. Правило 70% — только допущение упражнения. Суммы — ₽.

Показатель	До оценки	Оценка 2,6 млн
Кредит	2 100 000	1 820 000
Свои на цену	900 000	1 180 000
Расходы + запас	200 000	200 000
Всего своих надо	1 100 000	1 380 000
Остаток / нехватка	+150 000	-130 000

Кредит уменьшился на 280 тыс. ₽, потребность в своих деньгах выросла на столько же. Оценка 3,2 млн при том же правиле не увеличила бы кредит выше 2,1 млн: база ограничена ценой 3 млн.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Банк одобрил, отдавайте задаток	Проверим объект, итоговую сумму и условия платежа
При отказе всегда всё возвращается	Согласуем конкретные основания и последствия с юристом

Каждое изменение требует своего ответа

Ситуация	Незакрытый вопрос	Следующее действие
Есть решение человеку	Подходит ли комната	Запросить ответ по объекту
Кредит меньше ожидаемого	Где недостающие деньги	Пересчитать весь бюджет
Другая недвижимость в залоге	Какое имущество обеспечивает	Объяснить схему владельцам
Продавец меняет цену	Согласованы ли новые условия	Обновить банк и документы
Срок решения заканчивается	Можно ли завершить проверку	Уточнить порядок продления

Пять вопросов до задатка

1. Какой предмет покупки и залога допустим по выбранной программе?
2. Как считаются максимальный кредит и свои средства при меньшей оценке?
3. Какие документы нужны для конкретной комнаты и других собственников?
4. Какие условия и сроки остаются до выдачи, что меняется при новой цене?
5. Что произойдёт с предварительной суммой при отказе или недостаточном кредите?

18 проверок комнаты в ипотеку

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

Решения и предмет

- [ ] **Прочитать решение.** сумма и условия выписаны. Если нет: не брать пересказ.
- [ ] **Записать срок.** дата из решения известна. Если нет: не использовать чужой срок.
- [ ] **Назвать право покупки.** комната или доля определена. Если нет: сверить документы.
- [ ] **Назвать предмет залога.** обеспечение понятно. Если нет: уточнить продукт.
- [ ] **Получить список по объекту.** банк назвал документы. Если нет: не считать общий список полным.
- [ ] **Проверить право и соседей.** преимущественное право учтено. Если нет: сверить комплект.

Оценка и собственные средства

- [ ] **Подтвердить формулу.** условия банка записаны. Если нет: не переносить 70% из примера.
- [ ] **Получить оценку.** принятая сумма известна. Если нет: не брать цену объявления.
- [ ] **Ограничить пределом.** кредит пересчитан. Если нет: не забыть лимит заёмщика.
- [ ] **Посчитать свои на цену.** цена минус кредит. Если нет: исправить нехватку.
- [ ] **Добавить расходы.** состав и суммы уточнены. Если нет: не включать всё в кредит.
- [ ] **Сохранить запас.** учтён один раз. Если нет: не считать потраченным.

Предварительный платёж и сделка

- [ ] **Разобрать отказ по объекту.** последствия согласованы. Если нет: передать вопрос юристу.
- [ ] **Разобрать меньшую сумму.** сценарий описан. Если нет: не ограничиться полным отказом.
- [ ] **Проверить платёж.** назначение и получатель ясны. Если нет: не смешивать с услугами.
- [ ] **Обновить изменения.** банк знает новые условия. Если нет: не скрывать новый кредит.
- [ ] **Свести календарь.** условия и сроки совместимы. Если нет: уточнить просроченное.
- [ ] **Проверить выдачу.** расчёты и документы согласованы. Если нет: не обещать деньги по смс.

Карточка решений банка

Сохраняйте дату и источник ответа. Общая возможность программы не равна одобрению выбранной комнаты.

Объект: _____ Банк / дата: _____

Блок проверки	Подтверждённые условия	Пробел / вопрос банку
Заёмщик и срок		
Комната и право		
Предмет залога		
Оценка и формула		
Условия выдачи		

Какое условие не закрыто: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата повторной проверки: _____

Бюджет и сценарии предварительных денег

Сначала согласуйте последствия, затем принимайте обязательства. Реальные суммы заменяют учебный пример.

Строка / сценарий	Сумма / условие	Подтверждение / следующий шаг
Свои на цену		
Расходы и запас		
Недостаточный кредит		
Отказ по объекту		
Календарь и расчёты		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Есть только предварительная сумма. Нужно решение по конкретной комнате..

70% назвали обязательным правилом. Это допущение И-31, запросите правило кредитора..

Меньший кредит не предусмотрен. Обсудите сценарий предварительных денег с юристом..

Запас посчитан дважды. Отделите сохраняемые деньги от расходов..

Нехватку закрывают скрытым кредитом. Сообщите об обязательстве и пересмотрите решения..

Согласуйте следующий шаг

Объясните расчёт покупателю

По И-31 предварительные 2,1 млн не подтвердились расчётом по объекту: при учебном ограничении получилось 1,82 млн. С расходами и запасом не хватает 130 тыс. ₽. До обязательств нужны ответ банка, подтверждённый источник денег и согласованные условия предварительной суммы.

Первое действие после чтения

Получите текст решения и правило расчёта по конкретной комнате. Пересчитайте свои средства, затем передайте юристу сценарии отказа и недостаточного кредита.

Кто подтвердит и когда: _____

Источник недостающей суммы: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент торопится с деньгами до проверок?

Диагностическая карта поможет выстроить сопровождение: вопросы банку, объяснение расчёта, полезный материал и понятное следующее действие. Это диагностика работы риелтора, а не одобрение ипотеки.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026 по официальным материалам кредиторов, ЖК РФ и ГК РФ. Пример И-31 не тариф и не одобрение банка. Ставки и универсальные сроки не обещаются; реальные условия подтверждает выбранный кредитор.

Домклик: одобрение кредита и выбранной недвижимости

Газпромбанк: условия под залог имеющегося объекта

ЖК РФ, статья 42: преимущественное право на комнату

ГК РФ, статья 381: последствия задатка