План покупки без праздничной спешки

Как разделить желаемый переезд, готовность финансирования, документы, передачу и запасной бытовой сценарий.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Четыре разных результата



Желаемая дата не подтверждает завершение всех этапов.

Что хочет клиент	Что нужно уточнить
Выбрать объект	Соответствие критериям
Подписать документы	Готовность участников и условий
Получить результат регистрации	Фактический результат по нужному объекту
Переехать	Передачу, доступ, вещи и бытовой маршрут

Рабочий план помогает организовать вопросы. Он не задаёт универсальный юридический порядок сделки и не обещает регистрацию или передачу к празднику. Конкретные условия проверяются отдельно.

2. Паспорт желаемой даты

Поле	Модель П039
Желаемое событие	Переезд
Желаемая дата	29.12.2026
Статус даты	Пожелание семьи, не подтверждённая передача
Повторная оценка плана	18.12.2026, условная дата модели
Если готовность не подтверждена	Обсудить изменение плана и резерв

Моя цель / дата / причина	Что подтверждено / что является пожеланием

Все обстоятельства учебные
Даты не являются графиком банка, Росреестра, нотариуса или МФЦ. Они не задают нормативный срок для покупателя.

3. Критерии, которые не заменяет праздник

Параметр	Запись для клиента
Расположение	Обязательный маршрут или зона
Планировка	Что необходимо, что допустимо изменить
Состояние	Приемлемый объём дальнейших действий
Оплата	Допустимый сценарий и ограничения
Расходы	Что входит в бюджет, что отдельно
Уступки	Конкретное решение клиента и причина

Обязательное требование	Что предлагается изменить / подтверждение клиента

Сохраните версию критериев до переговоров. Быстрая готовность продавца не означает, что клиент согласился на неудобный объект.

4. Семь вопросов П039

Пункт	Статус модели
Критерии семьи	Подтверждены
Источник собственных средств	Проверен в рамках модели
Осмотр квартиры	Выполнен
Одобрение объекта банком	Открыт
Комплектность документов	Открыт
Передача квартиры	Не согласована
Рабочие даты исполнителей	Не проверены

Не превращайте счётчик в вероятность
Три подтверждённых пункта из семи не означают 43% вероятности успеть. Условия имеют разные последствия; один незакрытый вопрос может влиять на последующие шаги.

Мой открытый пункт	Кто подтверждает / что ждём / время связи

5. Финансирование и документы отдельно

Ветка	Вопросы до следующего решения
Банк	Решение по заёмщику, объекту и индивидуальные условия
Собственные средства	Доступность и согласованный способ расчётов
Документы	Что подготовлено, что проверено, чего не хватает
Подача	Фактическое подтверждение и номер
Результат	Что получено и относится ли к нужному объекту

Условие / подтверждение / источник	Открытый вопрос / ответственный

Не публикуйте платёжные данные в общей сводке без необходимости. Статус «отправлено» не заменяет результат. Сроки из рекламы или другой сделки не переносят в личный план.

6. Подтверждение операций исполнителей

Проверить	Как записать
Конкретное действие	Проверка пакета, подписание, расчёты или выдача
Организация и канал	Официальный источник или ответственный
Дата и время	Подтверждение именно нужной операции
Условия	Что требуется до визита или отправки
Изменение плана	Как уведомить и перенести
Неопубликованный график	Оставить открытым и назначить проверку

Операция / кто / дата ответа	Подтверждённое время / условия / ограничение

Рабочий день отделения не подтверждает доступность всех операций. Прошлогоднее расписание не является графиком конца 2026 года. Свободное окно и подтверждённая запись различаются.

7. Передача и переезд

Обсудить	Зафиксировать
Освобождение квартиры	Реальную готовность собственника
Состав передачи	Что остаётся и как проверяется
Доступ	Когда и при каких согласованных условиях
Перевозка	Дата, состав услуг, изменение и отмена
Проживание	Что происходит при переносе
Связь	Кто сообщает об изменении всем участникам

Бытовой шаг / зависимость	Подтверждение / резерв / ответственный

Разрешение на показ не означает разрешение на завоз вещей. Правовые условия передачи, расчётов и ответственности согласовывают для сделки отдельно.

8. Расчёт запасного проживания

П039: учебный бытовой резерв

32 000 ₽

ПРОЖИВАНИЕ

8 ночей × 4 000 ₽

6 000 ₽

ХРАНЕНИЕ

Условная цена

38 000 ₽

ИТОГО

Доплаты не включены

Вымышленные цены. Реальные условия нужно уточнить.

Резерв считается по составу, а не одним приблизительным числом.

Условие П039	Учебная сумма
Восемь ночей по 4 000 ₽	32 000 ₽
Хранение вещей	6 000 ₽
Всего в модели	38 000 ₽
Дополнительные расходы	Не включены; в реальности уточнить

Не тариф и не предложение
Цены вымышленные. Для реального бюджета проверяют доступность, состав услуг, срок, отмену и дополнительные платежи. Резерв не является рекомендацией принять условия конкретной сделки.

9. Разговор о сохранении или переносе даты

Кому	Готовая реплика
Покупателю	Дата остаётся ориентиром. Открыты вопросы по объекту, документам и передаче. К согласованному моменту вернёмся с ответами и обсудим план.
Продавцу	Интерес покупателя подтверждён. Дату переезда согласуем после необходимых условий; отдельно запишем готовое и открытое.
Исполнителю	Уточните, пожалуйста, доступность именно этой операции и условия, которые нужны до неё.
Семье при переносе	Покажем варианты проживания и расходов. Вы выберете приемлемый сценарий без обещания неизвестных сроков.

Мой участник / вопрос	Факт / следующий ответ / время

10. Итоговая карточка решения

Резюме П039
Семья хочет переехать 29 декабря. Подтверждены критерии, собственные средства в рамках модели и осмотр. Открыты решение по объекту банка, комплектность документов, передача и даты исполнителей. На 18 декабря назначена повторная оценка. Учебный бытовой резерв 38 000 ₽ требует замены реальными условиями.

Что подтвердилось / источник	Что открыто / следующий шаг / кто / срок

Подготовлено Нейросистемой риелтора. Источники проверены 15.11.2026. Необходимые проверки не отменяются из-за праздничной даты. План служит для координации, а решение об объекте, расходах и условиях принимает клиент.

Источники и проверка

Банк ДОМ.РФ: этапы оформления ипотеки

Разъяснение Росреестра на официальном сайте Новосибирска: проверка зарегистрированных прав