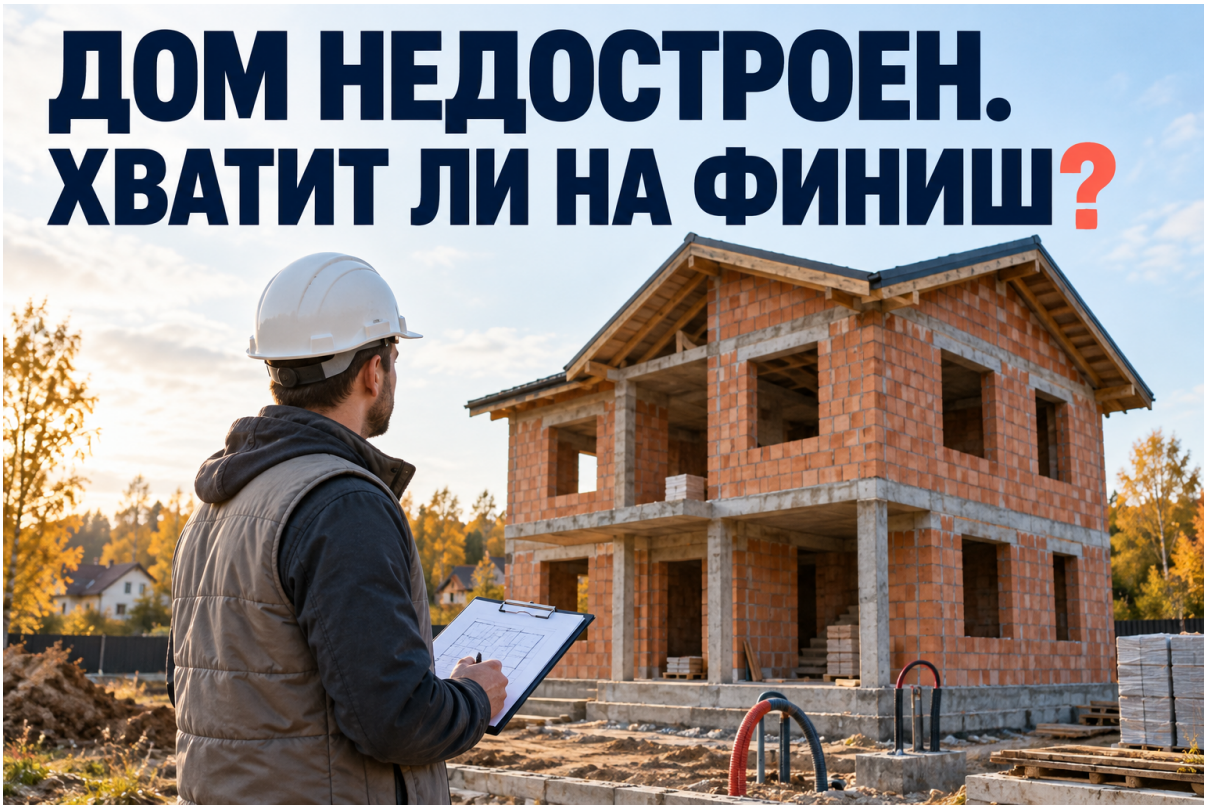
Недострой до решения: карта документов и бюджета завершения

Соберите бюджет до нужной готовности и выделите неизвестное, которое не позволяет принять решение о покупке.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Правовое и техническое досье, учебный бюджет 8,7 млн ₽, карта исключений сметы, график платежей и отдельный чек-лист.

Рабочая тетрадь риелтора по покупке частного недостроенного дома. Не смета для конкретной площади, не техническое заключение и не обещание регистрации объекта.

От цены объявления к бюджету въезда

Покупателю предлагают недострой дешевле готового дома, а остаток работ описывают общей фразой «только отделка».

Поле	Учебное условие	Что уточнить
Цена покупки	3,8 млн ₽	Состав предмета сделки
Результат	Готовность к проживанию	Обязательные работы
Известные затраты	8,1 млн ₽ с покупкой	Состав и исключения
Бюджет с резервом	8,7 млн ₽	Резерв не покрывает всё

Что подготовить

• Описание нужной готовности и даты въезда.

• Сведения о земле, строении, границах, правах и ограничениях.

• Проект, история работ, документы и доступные акты скрытых работ.

• Задание специалисту и результат обследования с ограничениями.

• Смета, исключения, график денег и подтверждённое финансирование.

Результат, документы и конструкции

1. Опишите результат

Разделите обязательное до проживания, допустимое к переносу и желаемое. Определите дату въезда, состав помещений и систем. Перенос этапов согласуйте с технической последовательностью и безопасностью, а не только с бюджетом.

Готово: Сметы можно сравнивать по одинаковой готовности.

Не делайте так: Считать стоимость по квадратному метру без состава работ.

2. Установите предмет сделки

Соберите документы на землю и строение. Сверьте фактическое расположение, границы, использование и ограничения. При неясном оформлении получите адресный правовой маршрут; не подменяйте его обещанием продать объект как материалы.

Готово: Понятно, что продаётся и какие действия нужны до завершения.

Не делайте так: Считать забор доказательством границ участка.

3. Проверьте выполненное

Передайте специалисту историю строительства, проект и доступные подтверждения скрытых работ. Задайте вопрос о возможности выбранной достройки. Согласуйте доступ; недоступные зоны и ограничения выводов сохраните в досье.

Готово: Есть заключение по поставленной задаче либо перечень дополнительной проверки.

Не делайте так: Самостоятельно оценивать несущую способность по виду стены.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Смета, календарь и сравнение

4. Разложите смету

Выделите исправления, завершение, инженерию, отделку и подключения. Для каждого предложения укажите объём, цену, срок, исключения и источник. Неизвестные крупные этапы оставьте вопросами; резерв не превращает их в оценённые.

Готово: Сумма складывается из проверяемых неповторяющихся статей.

Не делайте так: Считать коммуникации по границе уже подключённым домом.

5. Сведите календарь

Разложите платежи и поступления по месяцам, учитывая сроки работ и временное жильё. Проверьте финансирование конкретного объекта и схемы. Посчитайте задержку по затронутым статьям, а не произвольным процентом всей сметы.

Готово: Нужная сумма доступна к каждому этапу либо виден разрыв.

Не делайте так: Принимать одобрение покупателя за одобрение любого недостроя.

6. Сравните и решите

Сопоставьте с готовым домом до одинакового результата для семьи. Представьте правовое досье, технический вывод и бюджет раздельно. Существенное неизвестное должно получить ответ до оценки окончательной выгоды.

Готово: Покупатель видит условия, ограничения и ближайшие действия.

Не делайте так: Закрывать любой неоценённый дефект общей скидкой.

Ответственный и срок следующего действия:

От 3,8 до 8,7 млн ₽: состав модели

Учебные суммы, не рыночная смета. Проверенная арифметика: известные статьи 8,1 млн ₽; условный резерв 0,6 млн ₽; всего 8,7 млн ₽.

Статья	Млн ₽	Состав	Статус в модели
Покупка	3,80	Земля и недострой	Условие сделки
Обследование и проект	0,20	0,06 + 0,14	Отдельно от работ
Исправления	0,42	Выявленное	Не любой будущий дефект
Кровля и окна	0,65	Согласованный объём	Нужна спецификация
Инженерия	0,90	Внутренние системы	Отдельно от подключения
Отделка	1,15	Необходимое	Без улучшений по желанию
Подключения и участок	0,60	0,35 + 0,25	Нужны условия
Оформление и наём	0,38	0,08 + 0,30	До выбранного срока
Резерв	0,60	Условный	Не гарантия достаточности

При доступных 8 млн ₽ не хватает 700 тыс. Скидка 200 тыс. уменьшит разрыв до 500 тыс., но не устранит его. Новый крупный дефект требует нового расчёта.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Только отделка, денег хватит	Есть бюджет 8,7 млн ₽ и дефицит 700 тыс. по учебным условиям
Подключения рядом	Нужны состав, цена и срок подключения именно этого объекта

Выберите следующее действие

Неизвестное	Нужное подтверждение	Решение сейчас
Статус строения	Документы и правовой маршрут	Не обещать оформление
Скрытые конструкции	Задача и вывод специалиста	Не считать проверенными
Подключение	Условия, объём и цена	Не ставить ноль
Крупное исправление	Техническое решение и смета	Пересчитать проект
Денежный разрыв	Подтверждённый источник	Не закрывать надеждой

Вопросы для рабочего разговора

1. Какой результат нужен до фактического проживания?
2. Что зарегистрировано и что существует на участке?
3. Какие конструкции не удалось обследовать?
4. Что исключено из предложенной сметы?
5. Какой платёж первым превышает доступные деньги?

18 проверок результата

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

Объект

- [ ] **Результат.** Готовность описана. Если нет: задайте состав.
- [ ] **Права.** Предмет сделки установлен. Если нет: получите документы.
- [ ] **Границы.** Сопоставлены с фактом. Если нет: не ориентируйтесь на забор.
- [ ] **Использование.** Ограничения проверяются адресно. Если нет: уточните допустимость.
- [ ] **История работ.** Документы собраны. Если нет: запросите недостающее.
- [ ] **Оформление.** Понятен конкретный маршрут. Если нет: не обещайте универсальную схему.

Техника и смета

- [ ] **Задание инженеру.** Связано с достройкой. Если нет: уточните цель.
- [ ] **Ограничения.** Недоступные зоны видны. Если нет: назначьте проверку.
- [ ] **Исправления.** Отделены от завершения. Если нет: разнесите суммы.
- [ ] **Комплектация.** Есть объём и состав. Если нет: получите спецификацию.
- [ ] **Подключения.** Цена и срок подтверждаются. Если нет: запросите условия.
- [ ] **Исключения.** Перечислены явно. Если нет: не считайте включёнными.

Деньги

- [ ] **Полная сумма.** Арифметика проверена. Если нет: пересчитайте строки.
- [ ] **Резерв.** Отдельно от известных работ. Если нет: не заменяйте им смету.
- [ ] **Финансирование.** Применимо к объекту. Если нет: уточните банк.
- [ ] **Календарь.** Поступления совпадают с платежами. Если нет: найдите разрыв.
- [ ] **Задержка.** Посчитаны её последствия. Если нет: добавьте сценарий.
- [ ] **Сравнение.** Одинаковый результат. Если нет: учтите расходы готового дома.

Смета с видимыми исключениями

Неизвестное обозначайте вопросом. Нулевая сумма допустима только при понятном подтверждении отсутствия расхода.

Объект / код: _____ Дата: _____

Статья до въезда	Сумма / источник	Что исключено	Дата платежа
Покупка / оформление			
Обследование / проект			
Исправления / завершение			
Системы / подключения			
Отделка / временное жильё			
Резерв / разрыв			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Календарь завершения и денег

Отдельно укажите подтверждённые средства и ожидаемые. Неподтверждённое поступление не закрывает обязательный платёж.

Месяц / этап	Платежи / поступления	Разрыв и решение

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Строение не совпадает с документами. уточните предмет и оформление.

Нет доступа к важным конструкциям. оставьте вывод открытым.

Все расходы названы одной суммой. запросите состав.

Крупный этап стоит ноль без основания. получите оценку.

Скидка считается решением любого дефекта. сначала установите техническую возможность.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Цена покупки — [сумма]. До выбранной готовности дополнительно нужны [статьи]. Подтверждено [перечень], неизвестно [вопросы]. При доступном бюджете [сумма] предварительный разрыв [сумма]. До решения получаем [документ / обследование / смету] к [дата]».

Первое действие после чтения

Назовите один крупный неизвестный этап и получите по нему подтверждение. Не выбирайте отделку раньше ответа о возможности завершения и полном бюджете.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Низкая цена увлекает клиента раньше проверки бюджета?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать уточнение задачи, объяснение состава работы и переход от интереса к обоснованному следующему шагу.

Проверить процесс подбора дома →

Подготовлено 24.09.2026. ГОСТ использован для области обследования; бюджет и рабочая последовательность авторские, суммы учебные. Юридический и технический вывод относятся только к конкретному объекту.

ГОСТ 31937-2024: обследование, в том числе недостроенных объектов