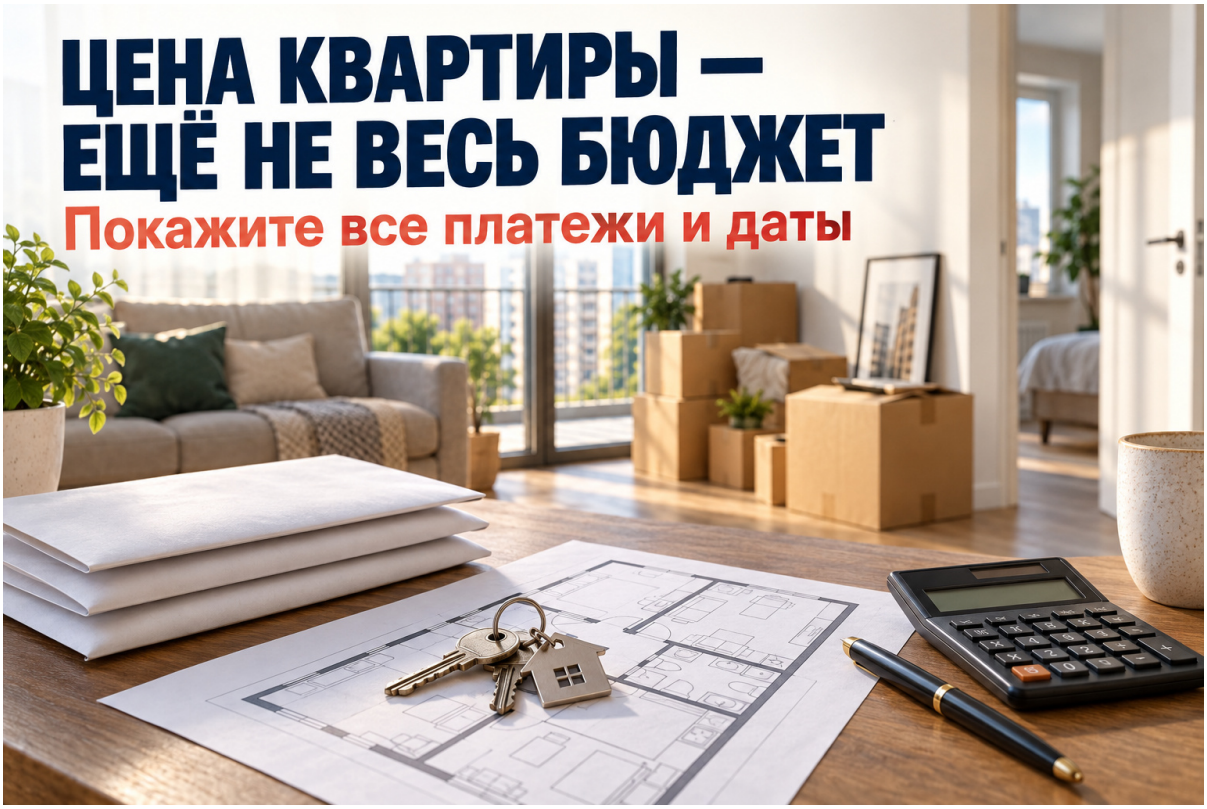
Цена, бюджет и даты: лист объяснения стоимости без скрытых сумм

Покажите клиенту цену объекта, остальные платежи, сроки и неизвестные суммы так, чтобы он мог выбрать реалистичный сценарий.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный бюджет на 9,83 млн, сравнение с пределом, календарь платежей, варианты изменения и отдельный чек-лист.

Все суммы учебные, не тарифы и не обязательные расходы любой сделки. Финансирование, правовая природа платежей и конкретные услуги проверяются по документам.

С чего начать

Клиент согласен с ценой жилья, но после дополнительных расходов выясняется, что весь сценарий не помещается в его предел.

Блок	Содержание	Статус
Объект	Цена квартиры	Предложение/согласованное
Остальные платежи	Услуги,оформление,подготовка	Подтверждение/оценка
Переезд и резерв	Выбранный состав	Решение клиента
Неизвестное	Суммы для уточнения	Не равно нулю

Подготовьте исходные данные

• Уточнение, относится ли предел к квартире или ко всем расходам.

• Цена объекта и подтверждения конкретных услуг/смет.

• Доступные деньги, ожидаемые поступления и ограничения их использования.

• Сроки платежей, выбранный резерв и список открытых вопросов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните смысл бюджета

Спросите, что включает названная сумма: только жильё или решение до переезда. Разделите доступные деньги и условные поступления. Не считайте будущую продажу или неподтверждённое финансирование уже доступным остатком.

Готово: Предел и состав понимаются одинаково.

Не делайте так: Подобрать квартиру на весь бюджет, забыв остальные расходы.

2. Разложите состав

Выделите цену объекта, услуги и оформление, подготовку, переезд, резерв и неизвестное. Для каждой строки укажите назначение, получателя, сумму и статус. Собственные услуги покажите отдельно с составом и условиями оплаты.

Готово: Клиент понимает, за что и кому платит.

Не делайте так: Скрыть комиссию в неопределённом «прочее».

3. Посчитайте полный сценарий

Сложите включённые строки и сравните с уточнённым пределом. В учебном примере 9 млн+180 тыс.+250 тыс.+100 тыс.+300 тыс.=9,83 млн. При пределе 9,5 млн разница 330 тыс. Неизвестные расходы пока остаются открытыми.

Готово: Цена объекта не подменяет общий итог.

Не делайте так: Считать подходящим весь сценарий только по цене квартиры.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разместите платежи по времени

Укажите момент или условие, получателя и источник денег. Внесённую в счёт цены часть не прибавляйте к полной цене повторно. Правовую природу предварительного платежа и условия финансирования проверяйте отдельно, без догадок.

Готово: Видно, когда деньги нужны и когда доступны.

Не делайте так: Придумать дату поступления, зависящую от другой сделки.

5. Сравните допустимые изменения

Покажите, какая строка меняется и с какими последствиями. Отсрочка покупки на 80 тыс. уменьшает ближайшую модель до 9,75 млн,но сохраняет будущую потребность. Скидка продавца не становится фактом до подтверждения.

Готово: Клиент выбирает компромисс, понимая его смысл.

Не делайте так: Назвать перенос необходимых расходов бесплатной экономией.

6. Проверьте понимание и сохраните версию

Попросите клиента назвать общий итог и что в него входит. Зафиксируйте выбранный вариант, вопросы и следующий шаг. При изменении сметы обновляйте цифры и резюме одновременно. Не ускоряйте решение неподтверждёнными сезонными обещаниями.

Готово: Обе стороны опираются на одну актуальную версию.

Не делайте так: Оставить старый итог рядом с новыми строками.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный сценарий: весь доступный предел 9,5 млнруб. Состав и оценки заданы только для объяснения метода, не как рекомендации по размеру расходов.

Строка	Сумма,руб.	Основание в примере
Квартира	9000000	Заданная цена
Услуги и оформление	180000	Учебная оценка
Подготовка	250000	Учебная смета
Переезд и покупки	100000	Выбранный список
Резерв	300000	Решение клиента
Всего	9830000	Превышение предела 330000

Если перенести 80 тыс. покупок, ближайший итог 9750000 руб.,разница 250000 руб. Перенесённые деньги остаются в будущем плане. Другие изменения требуют отдельного подтверждения.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Квартира дешевле 9,5 млн,значит подходит	Цена объекта помещается, но полный выбранный сценарий превышает предел на 330 тыс.
Продавец наверняка уступит	Снижение цены пока рассматриваем как условный вариант до согласования.

Выберите действие по ситуации

Вариант	Что меняется	Что объяснить
Перенести покупки	Ближайший календарь	Расход не исчезает
Пересмотреть работы	Смета и пригодность	Что остаётся необходимым
Обсудить цену	Цена при согласии продавца	Пока это не подтверждённый итог
Другой объект	Цена и состав подготовки	Сравниваем одинаковые строки

Уточните перед решением

1. Что именно клиент включил в названный бюджет?
2. Какие суммы подтверждены, а какие ещё нужно проверить?
3. Что изменяется вместе с выбранным способом уложиться в предел?

18 проверок результата

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

Состав

- [ ] **Предел.** Относится к понятному составу. Если нет: уточните вопрос.
- [ ] **Цена.** Статус согласования виден. Если нет: не путайте предложение.
- [ ] **Услуги.** Результат и оплата раскрыты. Если нет: выделите строкой.
- [ ] **Подготовка.** Есть основание оценки. Если нет: запросите смету.
- [ ] **Резерв.** Выбран клиентом. Если нет: не назначайте универсально.
- [ ] **Неизвестное.** Видно отдельно. Если нет: не ставьте ноль.

Деньги и даты

- [ ] **Итог.** Сходится по строкам. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Доступность.** Деньги отделены от ожиданий. Если нет: проверьте основание.
- [ ] **Календарь.** Момент каждого платежа понятен. Если нет: уточните условие.
- [ ] **Предоплата.** Не прибавлена дважды. Если нет: свяжите с остатком цены.
- [ ] **Финансирование.** Не объявлено без подтверждения. Если нет: сверьте условия.
- [ ] **Получатель.** Указан по строке. Если нет: проверьте документ.

Разговор

- [ ] **Сценарии.** Состав сопоставим. Если нет: не скрывайте расходы.
- [ ] **Перенос.** Будущая потребность сохранена. Если нет: добавьте в план.
- [ ] **Скидка.** Условна до согласования. Если нет: не обещайте.
- [ ] **Срок предложения.** Имеет подтверждение. Если нет: уберите искусственную спешку.
- [ ] **Понимание.** Клиент верно пересказал итог. Если нет: объясните разницу.
- [ ] **Версия.** Таблица и резюме совпадают. Если нет: обновите вместе.

Заполните свой рабочий лист

Дополняйте строки по конкретной сделке. Пустая или неизвестная сумма не входит в итог как доказанный ноль.

Код задачи: _____ Дата: _____

Платёж / назначение	Сумма / статус	Когда / условие	Источник денег

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Отсрочка не отменяет расход. Снижение цены и условия оплаты не считаются согласованными, пока нет соответствующего подтверждения.

Изменяемая строка	Новый сценарий	Последствие	Что подтвердить / кто

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Назван бюджет только квартиры. Уточните полный состав.

Вся разница спрятана в прочем. Раскройте строки.

Предоплата посчитана дважды. Сверьте остаток цены.

Будущие деньги считаются доступными. Укажите условие поступления.

Старый итог после новой сметы. Обновите резюме.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Цена объекта[сумма],полный сценарий по указанным строкам[итог]. Подтверждено[позиции],оценочно[позиции],ещё нужно выяснить[вопросы]. При пределе[сумма]разница[сумма]. Предлагаю сравнить[варианты]и согласовать[следующий шаг]».

Первое действие после чтения

Пересоберите одно предложение в полный бюджет: отдельно цена, услуги, подготовка, переезд, выбранный резерв и неизвестное. Попросите клиента проверить смысл каждой строки.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После объяснения цены клиент замолкает?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить выявление задачи, объяснение предложения и согласование следующего действия.

Проверить презентацию предложения →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ,статья 380: природа предварительного платежа

ВТБ: отдельный этап согласования выбранного объекта