Участок подходит вам — подходит ли банку?

Сопоставьте цель покупки, конкретную землю и полный бюджет. Найдите незакрытое условие до обязательства по брони.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Б-15: земля отдельно или вместе с домом. Бриф участка, четыре статуса, разница 500 тысяч в полном проекте и 5,8 млн для будущих этапов при покупке земли отдельно.

Для риелтора. Б-15 вымышлен. Суммы не являются предложением банка, тарифами или оценкой кредитоспособности; одобрение ни одного сценария не заявлено.

Цель, земля и полный проект

Клиент выбрал землю и ориентируется на калькулятор, но ещё не определены подходящий продукт, согласование объекта и источники полного бюджета.

Блок Б-15	Учебное значение	Что требуется
Земля	2,6 млн ₽	Подтвердить объект и условия
Дом по смете	6,4 млн ₽	Уточнить состав и подряд
Прочее / резерв	650 тыс. / 350 тыс. ₽	Разделить с основной сметой
Собственные средства	2,3 млн ₽	Не учитывать повторно в этапах

Что подготовить для сверки с банком

• Цель клиента: только земля сейчас, земля с подрядом или стройка на своём участке.

• Бриф земли: номер, площадь, категория, использование, права, ограничения, строения и доступ.

• Актуальные условия конкретного продукта и перечень требуемых подтверждений.

• При строительстве — проект, состав работ, подрядчик и порядок расчётов.

• Полная смета, собственные деньги, запрашиваемая сумма, будущие и разовые расходы.

Цель, бриф и статусы

1. Зафиксируйте цель финансирования

Сформулируйте, что клиент собирается сделать сейчас. Покупка только земли и покупка со строительством могут требовать разных продуктов. Не выбирайте предложение по одному слову «участок».

Готово: Цель записана и сопоставляется с условиями выбранного продукта.

Не делайте так: Предлагать обязательный подряд человеку, который пока хочет только землю.

2. Подготовьте бриф конкретной земли

Запишите характеристики и подтверждения, включая границы, доступ и существующие постройки. Не скрывайте сведения, которые банк должен оценить в выбранной программе.

Готово: Кредитор понимает, какой объект предлагается, а неизвестное помечено.

Не делайте так: Перенести требования одного банка на все программы.

3. Разделите статусы согласования

Ведите клиента, участок, строительную часть и расчёты отдельными строками. Записывайте ответ, условия и срок действия. Ответ «можно рассмотреть» не равен завершённому решению.

Готово: У каждого блока понятны результат и оставшиеся документы.

Не делайте так: Объявить одобренным весь проект после ответа только по клиенту.

Какой блок ещё не получил ответа:

Полный бюджет и следующий этап

4. Сведите полный план Б-15

Земля 2,6 млн + дом 6,4 млн + прочее 650 тысяч + резерв 350 тысяч = 10 млн. Своих денег 2,3 млн и запрашиваемого кредита 7,2 млн недостаточно на 500 тысяч.

Готово: Каждая работа учтена один раз, неизвестные суммы вынесены отдельно.

Не делайте так: Считать, что весь личный бюджет автоматически кредитуется банком.

5. Оцените следующий этап

При покупке только земли 700 тысяч своих + 1,9 млн запрашиваемого кредита покрывают 2,6 млн. Своих остаётся 1,6 млн; будущие дом, прочее и резерв требуют 7,4 млн. Не определён источник 5,8 млн.

Готово: Понятен незакрытый бюджет будущего, без обещания ещё одного кредита.

Не делайте так: Назвать покупку земли решением всей жилищной задачи.

6. Согласуйте движение денег

Разведите оплату продавцу земли и расчёты по подряду. Уточните необходимые подтверждения и условия брони. Сначала закройте критичный вопрос об источнике денег или объекте.

Готово: Есть понятный план оплат и следующий документ с ответственным.

Не делайте так: Обещать продавцу поступление денег по рекламному сроку рассмотрения.

Какой источник денег не подтверждён:

Б-15: два разных бюджетных пробела

Б-15 — две учебные модели с одним будущим проектом. Кредиты только запрашиваются. Условия банка, ставки, платежи и достаточность резерва не рассчитаны; суммы не являются тарифами.

Показатель	Земля + дом сейчас	Только земля сейчас
Будущий проект всего	10 000 000 ₽	10 000 000 ₽
Свои деньги всего	2 300 000 ₽	2 300 000 ₽
Запрашиваемый кредит	7 200 000 ₽	1 900 000 ₽
Источники всего	9 500 000 ₽	4 200 000 ₽
Разница до полного плана	500 000 ₽	5 800 000 ₽
Земля за 2,6 млн	Часть полного плана	700 тыс. своих + 1,9 млн
После покупки земли	Разбивка ещё согласуется	1,6 млн своих на будущее

Во втором варианте на будущие дом, прочие работы и резерв требуется 7,4 млн ₽. После оставшихся 1,6 млн не определён источник 5,8 млн. Это пробел в плане, а не рекомендация размера второго кредита. В первом варианте открыта разница 500 тысяч.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Банк одобрил землю	Указать объект, дату ответа, условия и незакрытые пункты
Денег на участок хватает	Земля покрыта; источник 5,8 млн для следующих этапов в Б-15 не определён

Пять отдельных подтверждений

Блок	Что подтвердить	Что сохранить
Цель продукта	Нужный сценарий допускается	Актуальные условия
Клиент	Результат рассмотрения заявки	Параметры и срок решения
Участок	Объект соответствует требованиям	Ответ по номеру участка
Стройка	Подрядчик, проект и состав	Документы и условия
Расчёты	Кому, когда и на каком основании	Последовательность оплат

Пять вопросов к финансированию земли

1. Что покупается и строится сейчас, а что отложено?
2. Допускает ли продукт именно эту последовательность?
3. Какой статус подтверждён по конкретному участку?
4. Какие расходы остаются вне финансируемой цели?
5. Какой документ или источник закроет бюджетный пробел?

18 проверок участка и финансирования

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

Цель и объект

- [ ] **Описать цель.** сценарий записан. Если нет: разделить землю и стройку.
- [ ] **Сверить продукт.** цель допускается. Если нет: проверить условия.
- [ ] **Уточнить номер.** объект идентифицирован. Если нет: получить сведения.
- [ ] **Собрать характеристики.** категория и использование известны. Если нет: заполнить бриф.
- [ ] **Проверить границы и доступ.** есть подтверждения. Если нет: вынести пробелы.
- [ ] **Описать строения.** сведения переданы для оценки. Если нет: не скрывать особенности.

Согласование

- [ ] **Разделить клиента и землю.** статусы отдельные. Если нет: уточнить предмет ответа.
- [ ] **Проверить стройку.** проект и подряд согласуются. Если нет: получить требования.
- [ ] **Сохранить решение.** условия и срок указаны. Если нет: запросить точный ответ.
- [ ] **Уточнить документы.** известно недостающее. Если нет: назначить получение.
- [ ] **Сверить изменения.** новый объект рассмотрен. Если нет: обновить согласование.
- [ ] **Разобрать расчёты.** этапы оплат понятны. Если нет: уточнить подтверждения.

Полный бюджет

- [ ] **Свести все этапы.** земля и будущий дом учтены. Если нет: добавить пропущенное.
- [ ] **Убрать повтор работ.** сметы согласованы. Если нет: проверить состав.
- [ ] **Отделить резерв.** деньги не удвоены. Если нет: сверить источники.
- [ ] **Пометить неизвестное.** сумма не равна нулю. Если нет: получить оценку.
- [ ] **Найти разницу.** источник пробела определён либо открыт. Если нет: не обещать будущий кредит.
- [ ] **Согласовать бронь.** сроки и последствия ясны. Если нет: проверить до обязательства.

Бриф участка для кредитора

Дайте кредитору точное описание. Условия относятся к конкретному продукту и объекту, а не к недвижимости вообще.

Код участка: _____ Продукт: _____

Блок брифа	Факт / документ / дата	Не хватает / кто получает
Цель и продукт		
Номер / характеристики		
Границы / доступ		
Подряд / проект		
Ответ кредитора		

Главный незакрытый вопрос: _____

Что осталось неизвестным: _____

Контрольная дата ответа: _____

Сведите этапы и источники денег

Каждую работу учитывайте один раз. Отделите известное, оценку и неизвестную сумму. Не распределяйте одни собственные деньги повторно между этапами.

Часть проекта	Расход / источник	Подтверждение / открытая сумма
Земля		
Дом по смете		
Прочие затраты		
Резерв		
Свои / кредит / разница		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Продукт требует стройку, клиент хочет только землю. уточните цель и подходящие условия.

Есть ответ по человеку, но нет по участку. сохраните отдельный статус объекта.

Подключения включены в две сметы. уберите повтор по составу работ.

Будущая продажа названа деньгами в наличии. укажите степень подтверждения источника.

Бюджетный пробел закрыт обещанием кредита. оставьте сумму открытой до подтверждения.

Согласуйте следующий шаг

Объясните покупателю статус проекта

«Сценарий [цель] проверяем по продукту [название]. По участку подтверждено [что], осталось [вопрос]. В полном бюджете не определён источник [сумма]. Следующий результат [документ или ответ], ответственный [кто], контроль [дата]».

Первое действие после чтения

Возьмите один участок и сформулируйте цель покупки одной фразой. Сопоставьте её с условиями продукта. Если цель не совпадает, исправьте выбор программы до передачи полного пакета.

Ответственный за получение: _____

Следующее подтверждение: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент нашёл участок, а финансирование застряло?

Диагностическая карта поможет улучшить бриф, передачу сведений и контроль ответов. Она не заменяет проверку участка или решение кредитора.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по страницам ВТБ, Банка ДОМ.РФ и 218-ФЗ. Примеры продуктов не являются рекомендацией банка; конкретные условия требуют актуального подтверждения.

ВТБ: ипотека на земельный участок

Банк ДОМ.РФ: строительство дома с эскроу

218-ФЗ, статья 26: сведения о границах