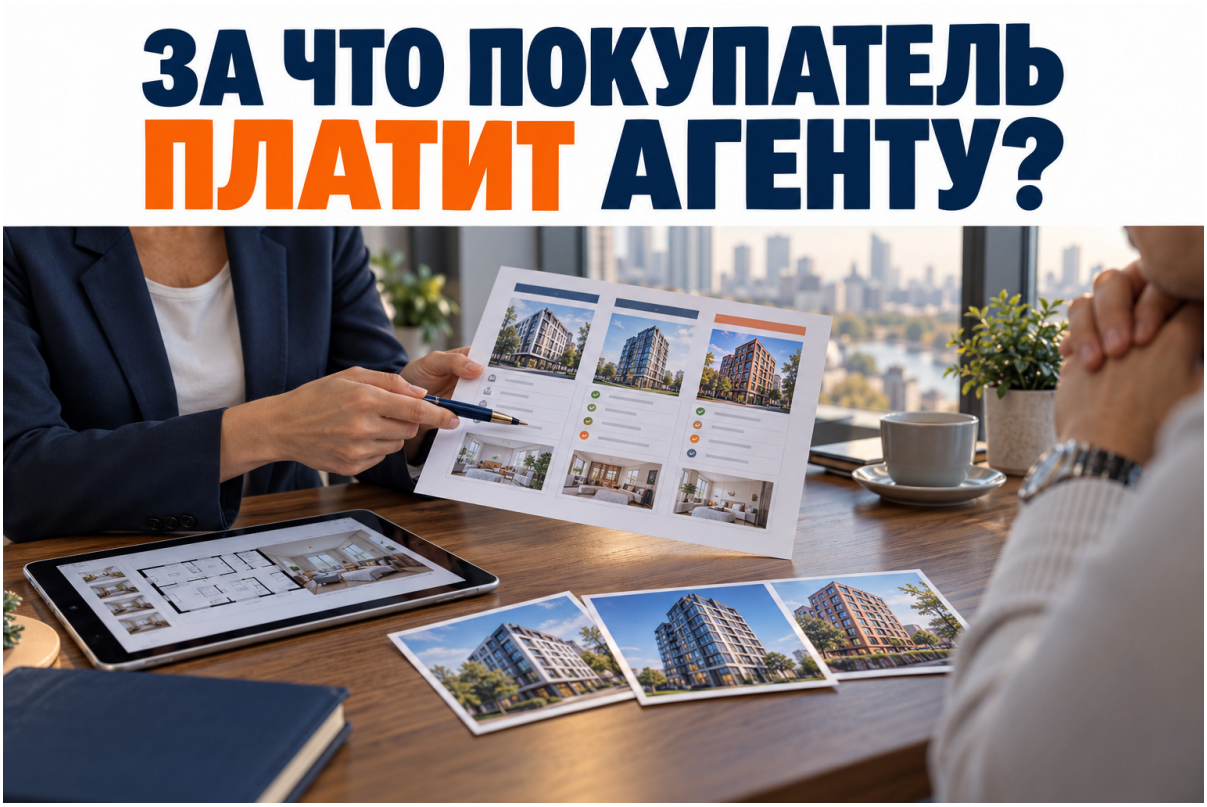
Подбор без бесконечного списка: бриф, этапы и критерии приёмки

Согласуйте задачу и показывайте покупателю результат каждого этапа, а не только очередные объявления.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Бриф покупателя, отчёт по 12 предложениям, карта этапов, изменение запроса и 18 проверок.

Рабочие листы для подготовки содержания договорённостей. Юридический вид, полномочия, расчёты и условия прекращения проверяются по конкретной схеме; это не готовый универсальный договор.

С чего начать

Покупатель заказывает подбор, но объём работы, критерии поиска, отчётность и расчёты описаны слишком общо.

Часть брифа	Учебный параметр	Что уточнить
Общий бюджет	10,5 млн ₽	Состав всех расходов
Цена квартиры	До 10 млн ₽	Не смешивать с общим пределом
Резерв	500 тыс. ₽	План клиента, не смета рынка
Критерии	Обязательное и предпочтения	Допустимые компромиссы

Подготовьте исходные данные

- Задача покупателя и участники принятия решения.
- Бюджет объекта и состав общего бюджета.
- Обязательные условия, предпочтения и компромиссы.
- Перечень действий агента и границы полномочий.
- Этапы, подтверждения и ритм отчётности.
- Условия оплаты, расходов, изменений и прекращения.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите реальную услугу

Разделите поиск, показы, проверку, организацию специалистов и действия от имени клиента.

Готово: Видны состав и границы поручения.

Не делайте так: Одно название договора заменяет содержание.

2. Согласуйте версию брифа

Запишите бюджет, обязательные условия, предпочтения и участников решения.

Готово: Есть дата и согласованный приоритет.

Не делайте так: Два покупателя дают агенту разные поручения.

3. Опишите результаты этапов

Для поиска, показов и выбора назовите передаваемый документ или запись.

Готово: Клиент понимает, что получит.

Не делайте так: Количество случайных ссылок названо результатом.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Согласуйте расчёты и отчёт

Уточните формулу, событие оплаты, расходы, способ передачи отчёта и возражений.

Готово: Условия понятны и проверены юридически.

Не делайте так: Расходы возникают неожиданно после заказа.

5. Передайте фактическую сводку

Покажите рассмотрено, исключено, короткий список, показы и незавершённые вопросы.

Готово: Статус не преувеличивает выполненное.

Не делайте так: Запрос документов превращён в полную проверку.

6. Обновляйте задачу явно

При изменении запроса сохраните новую версию, влияние на работу и следующий контакт.

Готово: История старого и нового брифа видна.

Не делайте так: Прежние варианты названы ошибкой задним числом.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная неделя: 12 предложений рассмотрены, 8 исключены, 4 вошли в короткий список. Из них 2 показаны, по 1 клиент запросил документы. Это не означает завершённую проверку объекта.

Статус	Количество	Подтверждение
Рассмотрено	12	Реестр предложений
Исключено	8	4 цена, 2 зона, 2 показ не подтверждён
Короткий список	4	Сопоставление с брифом
Показано	2	Карточки и обратная связь
Запрос документов	1	Открытая задача, не готовый вывод

8+4=12. Показанные объекты входят в короткий список, а не прибавляются к нему. Один запрос документов не равен одному полностью проверенному объекту.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Я прислал много ссылок	Показываю отбор по согласованным критериям
Все варианты плохие	Вот причины исключения и возможное изменение брифа
Квартира уже проверена	Проверено перечисленное, документы ещё запрошены

Промпт: отчёт без приписанных проверок

Правила. Собери обезличенный недельный отчёт по брифу. Раздели рассмотрено, исключено с причинами, короткий список, показано и требует документов. Не складывай вложенные статусы как разные объекты. Не добавляй проверок, которых не было. Назови следующий шаг клиента и агента.

Образец 1. Вход: 12 рассмотрено, 8 исключено, 4 список, 2 из них показаны, по 1 ждём документы.

Выход:
Рассмотрено 12, из них 8 исключено и 4 оставлено. Показаны 2 из списка. По 1 запрос документов открыт, завершённая проверка не заявляется.

Образец 2. Вход: Клиент изменил район после двух показов.

Выход:
Сохранить прежний бриф и новую версию с датой. Объяснить, какие дальнейшие действия меняются; старые показы оценивать по прежней задаче.

Новый объект: Бриф:[версия]. Объекты:[коды и статусы]. Причины:[факты]. Следующие действия:[кто и когда]. Верни краткую проверяемую сводку.

18 проверок результата

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

Поручение

- [ ] **Состав услуги назван.** Действия разделены. Подбор не всё сопровождение.
- [ ] **Полномочия определены.** Известно, от чьего имени действуют. Поиск не право подписывать.
- [ ] **Бюджеты различаются.** Цена объекта и общий предел. Резерв не подтверждённая смета.
- [ ] **Критерии имеют приоритет.** Обязательное и предпочтения. Хорошая квартира слишком общо.
- [ ] **Решение участников согласовано.** Одна версия брифа. Не выполняйте два скрытых поручения.
- [ ] **Границы проверок ясны.** Названы специалисты и объём. Организация не личная экспертиза.

Работа и отчёт

- [ ] **Этап имеет результат.** Понятен передаваемый материал. Деятельность не объясняет ценность.
- [ ] **Отбор объяснён.** Есть причины исключений. Не заполняйте список случайными ссылками.
- [ ] **Ритм связи согласован.** Дата следующей сводки известна. Пример не законодательная норма.
- [ ] **Статусы точны.** Показ и проверка разделены. Запрос документа не завершение.
- [ ] **Числа не задвоены.** Вложенные этапы не суммируются. 12+4+2 не число объектов.
- [ ] **Отчёт передан определённо.** Известны канал и получение. Чат не исправляет договор.

Условия продолжения

- [ ] **Оплата определима.** Сумма или формула и событие. Не оставляйте базу на догадки.
- [ ] **Расходы согласуются.** Лимит и подтверждение. Неожиданный счёт не норма.
- [ ] **Изменение имеет версию.** Дата и влияние на работу. Старый бриф не стирайте.
- [ ] **Прекращение проверено.** Учтены применимые права. Бронь не запрет отказа.
- [ ] **Подтверждения сохранены.** Действия связаны с этапами. Не приписывайте невыполненное.
- [ ] **Следующий контакт назначен.** Клиент и агент знают задачу. Ожидание не план работы.

Заполните свой рабочий лист

Записывайте отдельно цену квартиры и общий предел расходов. Учебные 500 тыс. ₽ не являются рыночной оценкой затрат.

Код задачи: _____ Дата: _____

Критерий / приоритет / версия	Бюджет / условие / допустимый компромисс	Кто согласовал / дата / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Свяжите расчёты с согласованными условиями. Этот лист не заменяет юридическую редакцию договора.

Этап / действие / срок	Передаваемый результат / статус	Оплата или расход / согласование / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают любое число подходящих объектов. Согласуйте процесс и критерии результата.

Неясно, что входит в комиссию. Разделите действия и расходы.

Проверка только начата, но объявлена полной. Исправьте статус по фактам.

Запрет отказа скрыт в названии платежа. Проверьте условия с юристом.

Критерии меняются устно. Сохраните новую версию брифа.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Работаем по брифу версии____. За период рассмотрено____, исключено____по причинам____. В списке____, показано____. Открыты вопросы____. Следующий результат____к____; от клиента нужен ответ____.

Первое действие после чтения

Возьмите последнюю подборку и добавьте к каждой ссылке причину отбора, фактический статус и следующий вопрос.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиент видит ссылки, но не ценность подбора?

Диагностика для риелтора поможет найти пробелы в первом разговоре, согласовании задачи и объяснении выполненной работы.

Проверить ценность услуги подбора →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ГК РФ, статья 1005: агентское поручение и действия сторон

ГК РФ, статья 1006: агентское вознаграждение

ГК РФ, статья 1008: отчёты агента

Закон о защите прав потребителей, статья 32: отказ от исполнения договора услуг

Матрица результатов услуги

Пример подготовки содержания. Юридические условия оформляются по реальной модели работы.

Этап	Материал для клиента	Критерий понятности
Бриф	Согласованный запрос	Приоритеты и бюджет определены
Поиск	Реестр и короткий список	Причины включения и исключения
Показ	Карточка наблюдений	Ответ клиента и вопросы
Выбор	Сравнительная сводка	Видны незавершённые проверки
Изменение	Новая версия брифа	Дата и влияние на работу

Статьи 1005,1006 и 1008 ГК РФ помогают отделить поручение, вознаграждение и отчётность. Их применение зависит от фактической договорной конструкции, а не только названия файла.

Если подходящих вариантов нет, покажите выполненный поиск и ограничения. Не добавляйте неподходящие объекты, чтобы искусственно выполнить обещанное количество.

Карточка изменения запроса

Сохраните прошлую работу и договоритесь о новой задаче.

Поле	Что записать	Зачем
Было	Версия, район, бюджет, критерии	Основание прежнего отбора
Стало	Новые приоритеты	Понятное продолжение
Дата	Когда согласовано	Не менять историю задним числом
Влияние	Поиск, этапы, условия	Обсудить изменившийся объём
Подтверждение	Канал и участники	Одинаковое понимание задачи

Право потребителя на отказ и фактические расходы учитываются там, где применимо соответствующее законодательство. Не превращайте рабочий лист в универсальный запрет прекращения услуги.

В карточке клиента храните текущую версию, этап и следующий контакт. Исходные подтверждения остаются в отдельной папке, доступной для сверки отчёта.