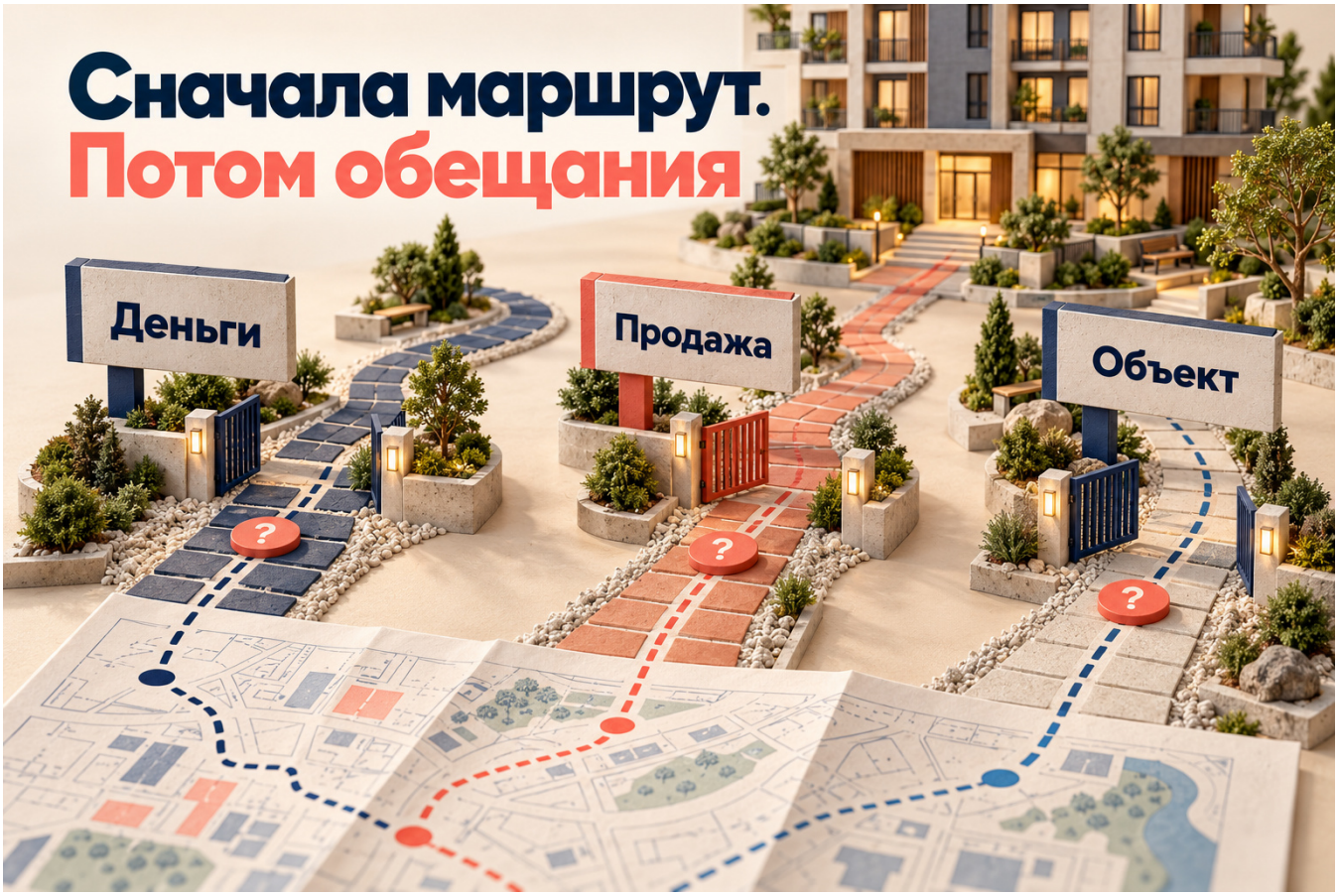
Три маршрута покупки: карта зависимостей

Три сценария с условиями перехода, учебная карта M491 и рабочий лист ближайшего решения.



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.

Карта покупки: сначала зависимости

Это инструмент объяснения работы риелтора. Он не устанавливает порядок регистрации, не заменяет договоры и не подтверждает финансирование. M491 вымышленный. Маршруты могут сочетаться.

Три вопроса	Что узнаём
За счёт чего покупаем?	Источники и условия использования средств
Нужна своя продажа?	Зависимость будущей покупки
Что с выбранным объектом?	Готовность и ожидаемые ответы

Цель клиента	Желаемая дата / причина

Дата не обещание
Различайте желание клиента, оценку участника и согласованное событие.

Маршрут 1: без зависимости от собственной продажи

Сейчас	Ближайшая проверка	Следующий результат
Продажа другого жилья не требуется	Статус и условия денег	Понятно, что подтверждено
Запрос поиска формируется	Условия клиента	Подтверждённая версия поиска
Кандидат выбран	Нужные проверки объекта и сторон	Основание для следующего обсуждения

Не снимает остальные вопросы
Наличие собственных средств не означает готовность объекта и всех условий. При кредитной части ответы подтверждает конкретный банк.

Источник / условие	Кто уточняет	Статус

Маршрут 2: зависимость от продажи своего жилья

Связь	Что записать
Ожидаемые поступления	Какое событие делает средства доступными
Подготовка продажи	Ближайший результат и ответственный
Будущая покупка	Какие действия пока условны
При изменении продажи	Какой план нужно пересмотреть

Не готовый календарь двух сделок
Цена объявления не равна доступным деньгам. Выбор последовательности и порядка расчётов требует отдельного разбора обстоятельств.

Условие связи	Подтверждение	Действие при отсутствии

Можно обсуждать подготовку и изучение вариантов параллельно. Это не разрешение брать обязательства без проверки возможностей.

Маршрут 3: ожидаем готовности выбранного объекта

Ожидаемое	Кто / что подтвердит
Сведения об объекте	Подходящий источник и объём проверки
Условия передачи	Соответствующие участники
Иное существенное условие	Ответственный и основание

Что ждём	Контрольный момент	Если ответа нет

Возможные продолжения
Продолжить уточнение, обсудить ожидание или проверить альтернативы. Решение зависит от клиента и обстоятельств. Агент не выбирает за него.

Если одновременно нужна собственная продажа, добавьте соответствующую зависимость. Три маршрута не являются взаимоисключающими юридическими категориями.

M491: исходные сведения

Ситуация полностью учебная, реальных договоров, денег и объекта нет.

Строка	Учебный статус
Желаемый въезд	К1 декабря, не обещанный срок
Зависимость от продажи	Клиент подтвердил отсутствие для планирования
Условия использования денег	Требуют отдельного уточнения
Передача выбранного объекта	Продавец назвал 20 ноября, не согласовано
Запасные кандидаты	Клиент готов обсудить два варианта

Три строки готовности
Независимость от продажи: известна для планирования. Деньги: условия уточняются. Передача: не согласована. 1 строка с указанным подтверждением,2 открытые. Это не процент готовности покупки.

M491: параллельные действия и развилка

Действие	Ответственный	Результат
Уточнить передачу	Агент с соответствующими участниками	Основание и условия
Уточнить деньги	Покупатель с соответствующим участником	Условия использования
Контрольный разговор 10 ноября	Покупатель и агент	Выбор дальнейшего действия

Если к разговору	Тогда обсуждаем
Условия подтверждены	Продолжение проверок и согласование плана
Ответа нет	Ожидание или два запасных кандидата
Условия несовместимы с целью	Изменение запроса либо другой вариант

10 ноября является внутренней датой упражнения. Она не устанавливает срок ответа продавца, банка или органа регистрации. Ни одна ветка не даёт права автоматически подписывать обязательства.

Чистая карта на один разговор

Цель / желаемый результат	Текущие зависимости

Условие перехода	Кто подтверждает	Источник / дата

Ближайшее действие	Кто выполняет	Когда обсудим

Проверка стрелки
Если условие не выполнится, что перестаёт быть обоснованным? Запишите действие, не обещая завершение всей покупки.

Отклонения и обновление маршрута

Событие изменилось	Что затронуто	Новая проверка

Нет подтверждения	Вариант продолжения	Кто решает

Короткое объяснение M491
Передача пока со слов продавца. Уточняем её и условия денег параллельно. На контрольном разговоре решаем, продолжаем путь по этой квартире или проверяем запасные варианты.

В общей версии карты достаточно ролей и статусов. Частные документы передаются только по задаче и надлежащим основаниям.

Как проверить карту с помощником

Промпт
Из обезличенных заметок собери карту. Раздели подтверждённое, ожидаемое и неизвестное. Для зависимости укажи условие перехода, ответственного и действие при отсутствии. Не придумывай сроки и не превращай желаемый въезд в обещание.

Ищем ошибку	Исправление
Возможная дата стала установленной	Вернуть источник и статус
Готов обсудить стало решил купить	Вернуть фактическую формулировку
От одного ответа всё готово	Разделить независимые проверки

Материал Program on Negotiation прочитан 19.10.2026. Из него взята только логика условных сценариев. Наши карты не являются договорными формулировками или юридической инструкцией. Банковские ставки и универсальные сроки не используются.

Одна непонятная зависимость клиента	Следующий вопрос

Источники и проверка

Program on Negotiation: договорённости при неопределённости