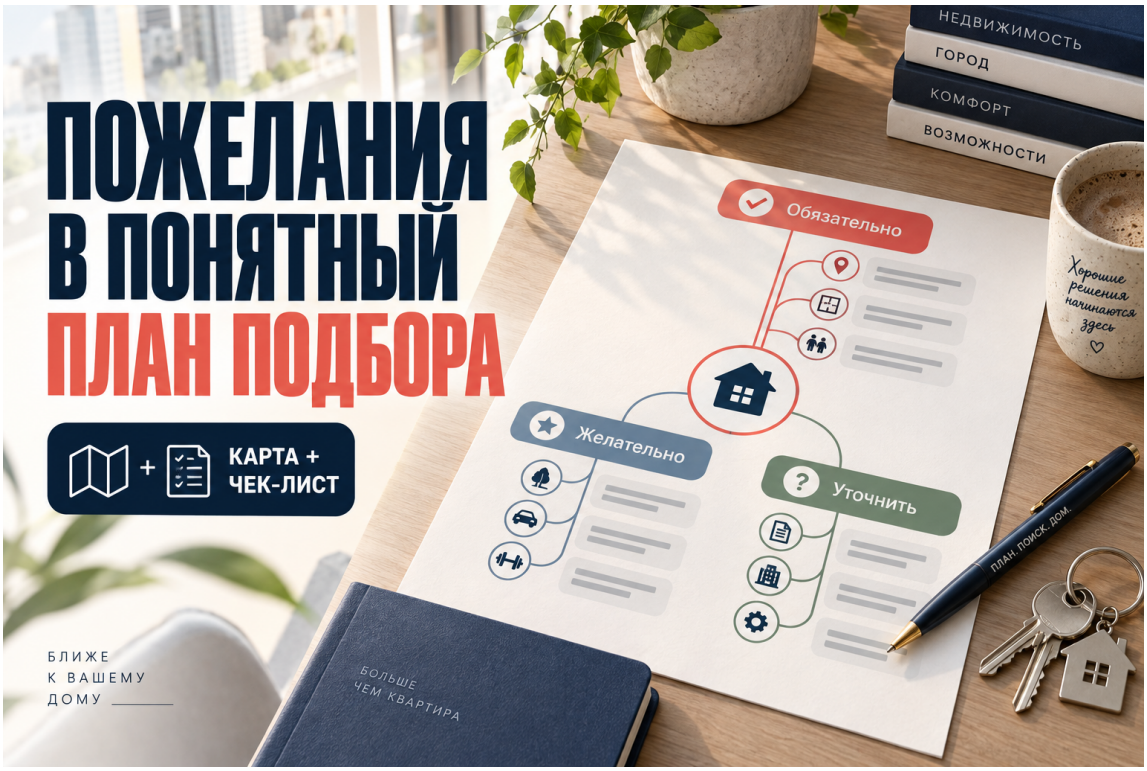
РАБОЧИЙ ИНСТРУМЕНТ РИЕЛТОРА

Карта требований и вопросов покупателю

Переведите пожелания в три ветки: обязательное, желательное и вопросы. Заполненный пример показывает, как не додумывать условия за покупателя.



6
практических шагов

12
пунктов проверки

1
рабочий лист

Подготовьте перед началом

- Короткая обезличенная запись запроса
- Исходные формулировки приоритетов
- Возможность уточнить спорные пункты

ШАГИ 1–3

Соберите исходные данные

1 Выпишите сказанное

Сохраните фразы про цену, комнату, балкон и дорогу. Уберите контакты и сведения, не нужные для структуры.

Готово: Есть точная исходная запись.

Ошибка: Слова клиента заменены общим портретом аудитории.

2 Разделите три ветки

Обязательно: до 12,5 млн и отдельная комната. Желательно: балкон. Уточнить: время дороги и транспорт.

Готово: У каждой записи есть основание.

Ошибка: Все пожелания названы обязательными.

3 Сохраните неизвестное

«Недалеко» оставьте вопросом. Не добавляйте двадцать минут или конкретный район без ответа клиента.

Готово: Пробел виден в карте.

Ошибка: Неясность стала строгим фильтром.

ШАГИ 4–6

Проверьте и примите решение

4 Согласуйте одной фразой

Перечислите обязательное, обсуждаемое и открытое. Попросите исправить именно приоритеты, а не оформление.

Готово: Клиент подтвердил структуру запроса.

Ошибка: Схема признана верной без разговора.

5 Назначьте проверки объектов

Для цены проверьте полную сумму; для комнаты — план; для балкона — наличие; для дороги сначала получите критерий.

Готово: Понятно, что проверять по каждому варианту.

Ошибка: Условие применено без необходимых данных.

6 Обновите после встречи

Запишите новое пожелание или изменение приоритета, дату и вопрос на следующий контакт. Обновите исходный бриф.

Готово: Карта отражает последний согласованный запрос.

Ошибка: Изменения остаются только в переписке.

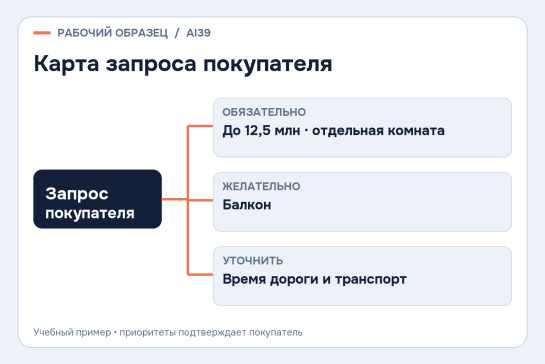
ЗАПОЛНЕННЫЙ ПРИМЕР

Посмотрите, как работает проверка

Учебный пример. Ситуация и значения созданы для объяснения способа работы, это не статистика клиентов и не обещание результата.

Условие	Приоритет	Дальнейшее действие
До 12,5 млн	Обязательно	Проверять полную цену
Отдельная комната	Обязательно	Смотреть план
Балкон	Желательно	Сравнить варианты
Недалеко до работы	Не уточнено	Спросить время и транспорт

Пока допустимое время дороги не названо, его нельзя использовать как основание для исключения объекта.



Перенесите способ проверки на свою задачу

Числа и ситуации здесь учебные. Пустой лист для своего случая находится на странице 6.

Если обнаружили	Следующее действие
Модель добавила число	Вернуть исходную фразу и вопрос.
Приоритет не подтверждён	Обсудить его до подбора.
Карта устарела	Внести уточнение и синхронизировать бриф.

ПРОВЕРКА ПЕРЕД ДЕЙСТВИЕМ

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Сохранены исходные слова покупателя.
- [ ] Лишние контактные данные не переданы модели.
- [ ] У карты один понятный центр.
- [ ] Есть ветки обязательного, желательного и вопросов.
- [ ] Каждый приоритет подтверждён словами клиента.
- [ ] Неясные фразы не заменены придуманными числами.
- [ ] Отдельная комната не подменена рабочим уголком.
- [ ] Противоречия вынесены на обсуждение.
- [ ] Покупатель подтвердил итоговые приоритеты.
- [ ] Записана дата согласования.
- [ ] Для каждого условия понятно, что проверять.
- [ ] После показа изменения внесены в бриф и карту.

Один пункт не подтверждён?

Запишите недостающий факт в рабочий лист. Укажите, кто его проверит и когда. Галочка означает выполненную проверку, а не намерение вернуться к ней.

Те же 12 пунктов и пустой рабочий лист есть в отдельном чек-листе для печати.

РАБОЧИЙ ЛИСТ / ЗАПОЛНИТЕ ДЛЯ СЕБЯ

Теперь разберите свою задачу

Сначала запишите факт или ожидаемый результат. Пустое поле означает, что ответ ещё предстоит получить.

Фраза покупателя	Ветка / условие	Вопрос / проверка
Бюджет и состав цены		
Планировка		
Желательное удобство		
Дорога		
Противоречие		
Изменение после показа		

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Согласуйте карту с одним текущим покупателем. Если запрос меняется после каждого показа, проверьте бриф и обратную связь в диагностической карте риелтора.

Возможность Mind Map сверена по справке Google 15.09.2026. Приоритеты, бюджет и ситуация в примере учебные; окончательные условия задаёт покупатель.

Google: работа с Mind Maps