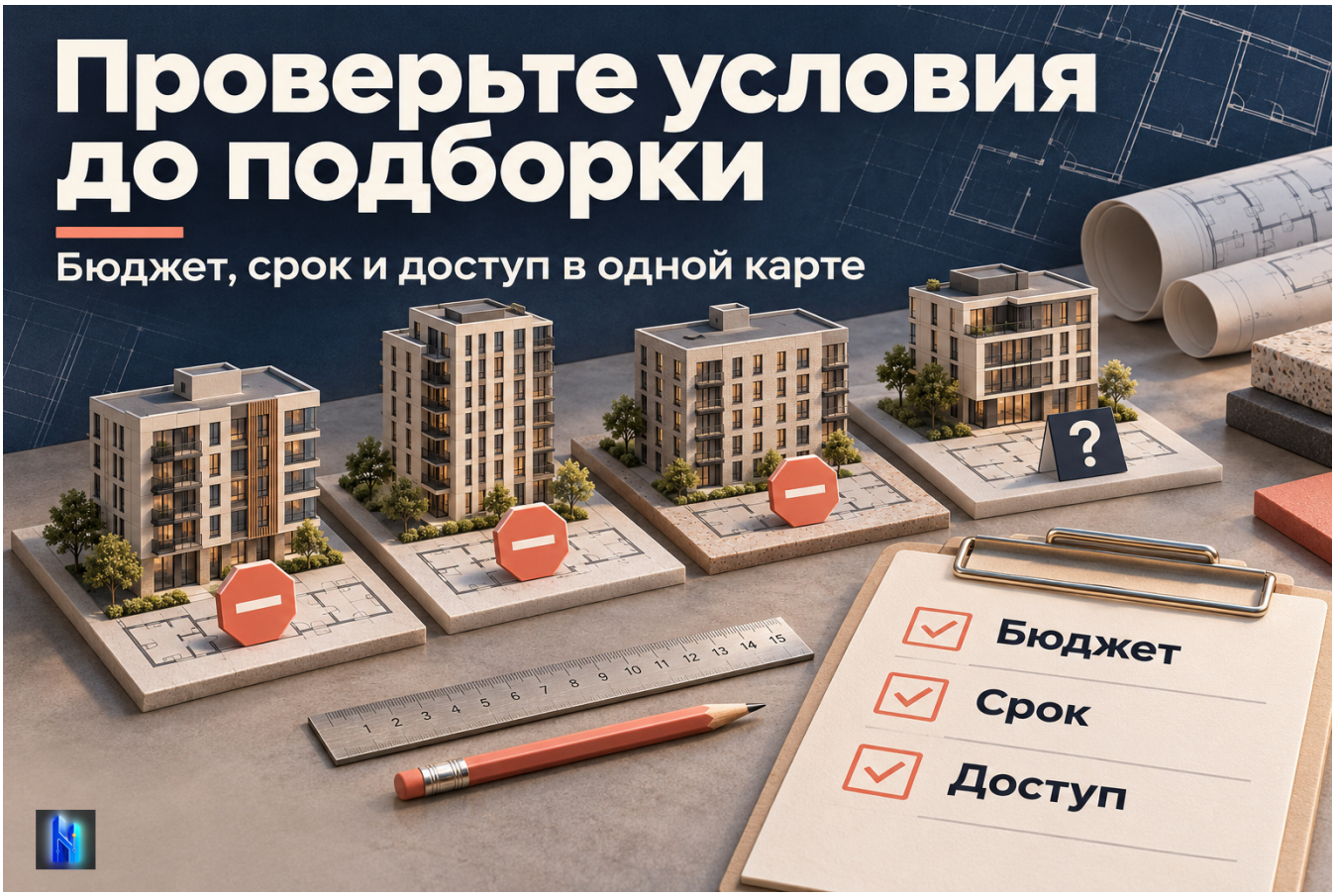
Проверка выполнимости запроса: карта ограничений, четыре варианта и протокол решения

Отделите жёсткие границы от пожеланий: четыре учебных объекта, проверка бюджета, неизвестные данные и разговор о следующем шаге.



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.

1. Что проверяет карта

Используйте карту, когда условия уже названы, но варианты постоянно отсеиваются на позднем этапе. Сначала проверяем обязательные границы одновременно, потом сравниваем преимущества прошедших объектов.

Категория	Правило	Пример
Обязательно	Не компенсируется преимуществами	Путь без ступеней
Желательно	Можно обсуждать обмен	Определённый вид из окна
Неизвестно	Нужны сведения	Доступ от улицы не осмотрен

Учебные данные
Все объекты, цены и даты П22 вымышлены. Это проверка логики подбора, не реальная подборка и не рекомендация по бюджету сделки.

Моя задача клиента	Какой поздний отказ нужно предотвратить

2. Карта условий П22

Условие	Граница	Проверка
Общий бюджет	Не более 10 млн ₽	Уточнить состав суммы
Принятый резерв	300 000 ₽ в упражнении	В реальности обосновать отдельно
Цена объекта	Не более 9,7 млн ₽	Сверить актуальную цену
Заселение	Не позднее 20 декабря	Уточнить именно возможность жить
Доступ	Весь путь без ступеней	Проверить маршрут от улицы
Вид из окна	Предпочтение, не запрет	Обсудить среди прошедших вариантов

Слова «без ступеней» не означают автоматически полную пригодность для любого пользователя. Ширину, повороты, двери и другие необходимые параметры уточняют по его задаче.

Моё условие / граница	Как проверим / кто подтвердит

3. Проверка бюджета без подмены суммы

Действие	Учебный расчёт
Общий предел	10 000 000 ₽
Минус согласованный резерв	300 000 ₽
Предел цены объекта	9 700 000 ₽
Объект Б плюс тот же резерв	9 800 000 + 300 000 = 10 100 000 ₽
Превышение общего предела	100 000 ₽

Что не доказано
Резерв 300 тысяч не рассчитан для реальной сделки. Неизвестные затраты нельзя считать нулём, а ожидаемые деньги доступными. Суммы и сроки получения средств проверяются отдельно.

Что входит в мой бюджет	Известная сумма / что ещё уточнить

4. Четыре объекта и три обязательных условия

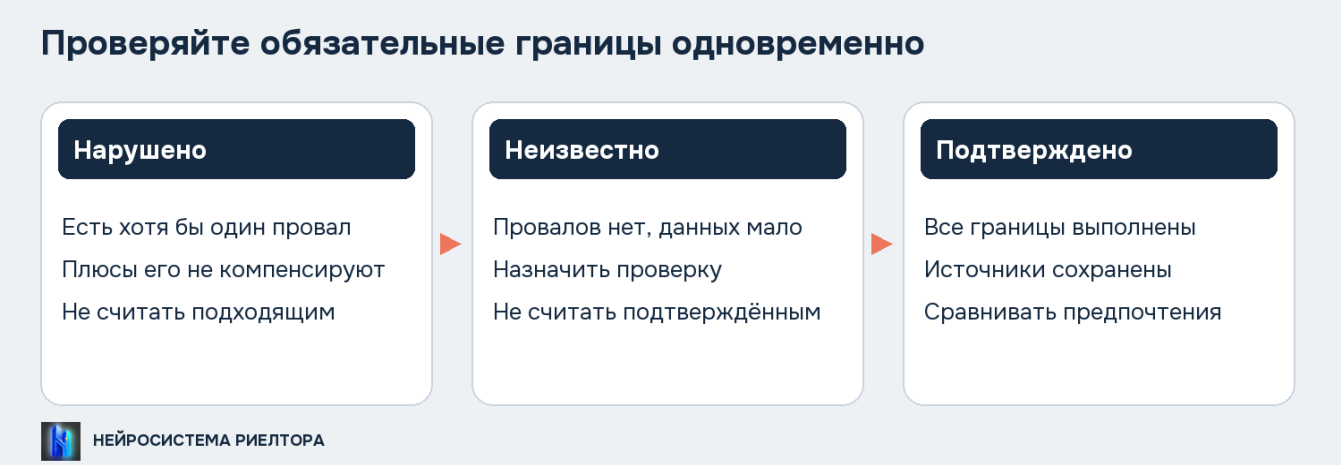
Объект	Цена	Заселение	Путь	Вывод
А	9,6 млн	10 декабря	4 ступени	Не проходит
Б	9,8 млн	15 декабря	Без ступеней	Не проходит
В	9,65 млн	15 января	Без ступеней	Не проходит
Г	9,7 млн	18 декабря	Не проверен	Нужна проверка

Объект	Причина статуса
А	Нарушена граница доступа
Б	Нарушена граница бюджета
В	Нарушена граница срока
Г	Нет подтверждения всего маршрута

В упражнении остальные указанные условия приняты как проверенные. В реальной работе у каждого факта должен быть источник. Сейчас подтверждённых соответствий ноль, отклонённых три, требующих проверки одно.

Мой объект	Нарушение / неизвестное / основание

5. Правило общего статуса



Преимущество не перекрывает нарушение обязательного условия.

Сочетание статусов	Решение
Есть подтверждённое нарушение	Не включать в соответствующие
Нарушений нет, есть неизвестное	Сначала получить недостающие сведения
Все обязательные пункты подтверждены	Можно сравнивать предпочтения

Мои обязательные условия	Статусы / общий вывод

6. Проверка неизвестного по объекту Г

Вопрос	Как получить ответ
Есть ли ступени от улицы до входа?	Проверить весь внешний участок
Что между входом и лифтом?	Осмотреть внутренний маршрут
Доступен ли путь после лифта?	Проверить этаж и дверь квартиры
Есть ли другие значимые ограничения?	Сверить с конкретной задачей клиента
Когда проверено?	Сохранить дату и основание

Если маршрут подтверждён и остальные условия не изменились, Г проходит обязательный фильтр. Если обнаружены ступени, он не проходит. Если часть пути закрыта, неизвестное остаётся неизвестным.

Открытый участок проверки	Ответственный / срок / результат

7. Разговор без давления на клиента

Кто	Учебная реплика
Агент	В подборке нет подтверждённого совпадения всем трём условиям. По Г не проверен вход.
Клиент	Вы предлагаете увеличить бюджет?
Агент	Сначала проверю Г. Другой путь возможен только после вашего решения о границах.
Клиент	Бюджет не меняем. Можно посмотреть соседний район.
Агент	Зафиксирую расширение территории. Срок, бюджет и путь без ступеней сохраняются.

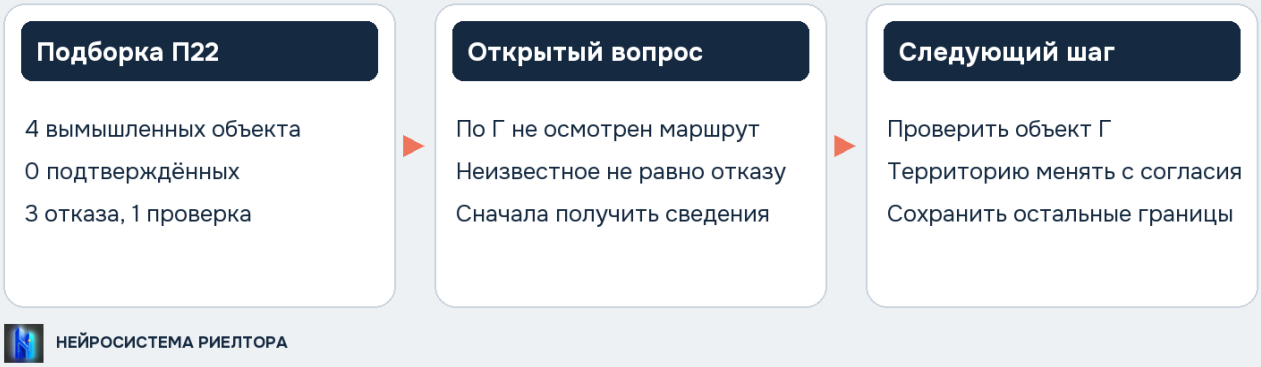
Смысл разговора
Не нужно называть функциональное ограничение возражением. Изменение территории не разрешает автоматически менять остальные условия.

Что предложу обсудить	Что клиент согласовал / что остаётся прежним

8. Варианты следующего шага

Действие	Когда уместно	Что не обещать
Проверить Г	Есть конкретный пробел	Заранее считать подходящим
Расширить территорию	Клиент согласен	Наличие вариантов без поиска
Следить за новыми объектами	Срок допускает ожидание	Появление к нужной дате
Изменить границу	Клиент принял последствие	Незаметно расширить бюджет
Приостановить подбор	Условия пока несовместимы с найденным	Что рынок исследован полностью

Не распространяйте вывод на весь рынок



Ноль подходящих в подборке не доказывает отсутствие вариантов на всём рынке.

Наш следующий шаг	Основание / дата проверки результата

9. Новая версия условий

Поле	Заполненный пример
Изменение	Территория расширена на соседний район
Причина	В рассмотренной подборке нет подтверждённого соответствия
Сохранено	10 млн общий бюджет, резерв упражнения, 20 декабря, путь без ступеней
Подтверждение	Клиент согласовал только территорию
Действие агента	Повторить поиск по новой границе
Версия	П22 v2; v1 сохранена

Было / стало	Основание / подтверждение / дата

При противоречии между документом и разговором сначала уточните, какая запись действует. Не выбирайте более удобную для продажи версию.

10. Короткая передача подборки

Пример сообщения
В этой подборке А не подходит по входу, Б по бюджету, В по сроку. По Г проверяю маршрут от улицы. Подтверждённых совпадений пока нет. По согласованному решению добавляю соседний район, остальные условия сохраняю.

Для клиента	Для команды
Понятная причина каждого статуса	Полная карта условий и источников
Открытый вопрос	Ответственный и срок проверки
Следующий согласованный шаг	Версия запроса и история изменения

Моё сообщение клиенту	Что приложить / что проверить до отправки

Источники и проверка

Atlassian: документирование требований, предположений и открытых вопросов