База, которая движется: паспорт объекта и план работы с собственником

Разберите десять карточек и отделите согласованные действия от неизвестных условий.



13 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Три заполненных паспорта, шесть шагов аудита, таблица рабочих статусов, вопросы собственнику и листы для своей базы. Отдельно — 18 проверок и краткий паспорт объекта.

Самостоятельный инструмент Нейросистемы риелтора. Объекты и ситуации учебные. Паспорт не является юридической проверкой, оценкой недвижимости или подтверждением полномочий.

Паспорт объекта: четыре опоры

Список объектов большой, но трудно объяснить, что делать по каждому. Подходит агенту для своей базы и руководителю для предметного разбора карточек.

Поле	Учебная запись: объект А	Зачем фиксировать
Задача	Переезд; дата не выбрана	Не домысливать срочность
Сведения	Проверены 25 сентября	Видеть давность данных
Договорённость	Съёмка во вторник, 11:00	Проверить доступ
Следующее действие	Подготовка комнат: владелец	Назначить ответственность

Перед аудитом базы

• Выберите десять активных карточек по одному принципу: например, ближайшие назначенные действия.

• Откройте последние согласованные условия и заметки; не восстанавливайте факты по памяти.

• Подготовьте место для источника и даты каждого существенного сведения.

• Сверьте допустимые способы связи и действующие договорённости о работе по объекту.

Разберите сведения и условия

1. Отберите сравнимые карточки

Зафиксируйте дату аудита и правило выборки. Например, десять объектов с ближайшими задачами. Не выбирайте только карточки, которые выглядят образцово. Каждой присвойте обезличенный код. Аудит небольшой группы нужен, чтобы проверить способ работы, прежде чем разбирать всю базу.

Готово: Есть десять кодов и одно правило выбора.

Не делайте так: Смешать действующие объекты, старые обращения и учебные записи.

2. Отделите сведения от предположений

Укажите задачу собственника его словами. Для характеристик объекта запишите источник и дату. Если значения различаются, оставьте оба с вопросом на уточнение. Слова «подумаю об октябре» не превращайте в обязательный срок продажи. Отсутствующее сведение помечайте явно.

Готово: У значимых фактов есть источник; неизвестное не скрыто.

Не делайте так: Заполнить пробелы предположениями ради полной карточки.

3. Проверьте основание следующего действия

Запишите, что именно согласовано: подготовка описания, съёмка, показ или обсуждение плана. Проверьте необходимые условия. Для съёмки нужны подтверждённый доступ и подготовка помещений; общего «размещайте» для этого недостаточно. Договорённости сверяйте с документами по работе.

Готово: Следующий шаг относится к конкретной договорённости и выполним.

Не делайте так: Считать любое согласие разрешением на все дальнейшие действия.

Проверьте основание следующего действия

Назначьте статус и уточните пробел

4. Назначьте рабочий статус

Используйте три статуса: действовать, уточнить, пересмотреть активность. Первый означает, что условия следующего шага известны; второй — есть конкретный пробел; третий — актуальность намерения не подтверждена. Не выводите статус средним баллом: один критичный пробел может остановить действие.

Готово: Статус объяснён конкретным фактом или вопросом.

Не делайте так: Объявить карточку перспективной только потому, что заполнено много полей.

5. Подготовьте одно уточнение

Сформулируйте вопрос, который разблокирует работу. Объясните собственнику, зачем нужна информация, и предложите уместный способ обсуждения. Если ответ отрицательный или срок не выбран, сохраните это. После разговора обновите подтверждённые поля, ответственного и следующий шаг.

Готово: Вопрос связан с конкретным пробелом; ответ записан без усиления.

Не делайте так: Заменить уточнение общим призывом «давайте уже продавать».

6. Проверьте движение через неделю

Вернитесь к тем же карточкам. Отметьте: пробел закрыт, согласованное действие выполнено, условия изменились либо работа остановлена. Сравнивайте факты по карточкам, а не только их количество. Если один вопрос повторяется, улучшите первичное заполнение паспорта.

Готово: Виден итог по каждому коду и одно изменение в работе с базой.

Не делайте так: Считать перенос задачи завершением или удалять неудобные записи из отчёта.

Сохраните факт, вопрос и ответственность

Три объекта — три разные задачи

Три паспорта ниже — вымышленные ситуации. Их статусы относятся к процессу работы, а не к рыночной ликвидности квартир.

Объект	Что подтверждено	Чего не хватает	Следующее действие
А: готовить	Съёмка: вторник, 11:00	Проверки подготовки	Сверить комнаты и доступ
Б: уточнить	Обсуждали размещение	Свежих условий показов	Согласовать дни и порядок
В: актуальность	Есть старое обращение	Текущего намерения	Уточнить статус обращения

В учебной десятке четыре карточки готовы к шагу, четыре требуют уточнения, две — проверки активности. Это пример распределения, не норматив. Начните с назначенных действий и уточнений, которые снимают препятствия.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Мотивирован, продаёт срочно	Планирует переезд; дату не назвал. Нужно уточнить, что уже определено.
Можно показывать вечером	Вторник и четверг после 18:30, по подтверждению накануне. Условия записаны после разговора.

Как действовать при неполной записи

Наблюдение	Что сделать	Чего не утверждать
Данные противоречат	Сохранить источники, уточнить	Что удобное значение верно
Нет доступа	Согласовать условия показа	Что показ уже назначен
Цена из старой записи	Проверить актуальность	Что владелец её подтвердил
Нет ответа	Сохранить неизвестность	Что продажа продолжается

Уточните перед решением

1. Какая фраза или документ подтверждает следующий шаг?
2. Какое одно уточнение позволит перейти к действию?
3. Что изменилось с даты последней проверки карточки?

18 проверок рабочей карточки

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

Сведения об объекте

- [ ] **Код карточки.** Нет случайного смешения объектов. Если нет: присвойте код.
- [ ] **Задача владельца.** Записана его формулировка. Если нет: уточните задачу.
- [ ] **Источники.** Они указаны у важных фактов. Если нет: найдите подтверждение.
- [ ] **Давность.** Есть дата обновления. Если нет: проверьте актуальность.
- [ ] **Расхождения.** Разные сведения не скрыты. Если нет: сохраните оба источника.
- [ ] **Неизвестное.** Пробелы видны прямо. Если нет: удалите догадки.

Договорённости и действие

- [ ] **Объём работы.** Понятно, что поручено. Если нет: сверьте условия.
- [ ] **Доступ.** Есть порядок согласования. Если нет: уточните возможность.
- [ ] **Цена.** Источник ожидания указан. Если нет: отделите желание от данных.
- [ ] **Следующий шаг.** Он конкретен и уместен. Если нет: опишите действие.
- [ ] **Ответственный.** Назначен участник. Если нет: согласуйте роль.
- [ ] **Срок.** Он подтверждён либо неизвестен. Если нет: уточните запись.

Итог аудита

- [ ] **Статус.** Опирается на конкретный факт. Если нет: назовите основание.
- [ ] **Вопрос.** Закрывает мешающий пробел. Если нет: сузьте уточнение.
- [ ] **Ответ.** Не усилен интерпретацией. Если нет: сверьте слова владельца.
- [ ] **План.** Нет действия без условий. Если нет: проверьте зависимости.
- [ ] **Повторная проверка.** Назначена дата. Если нет: поставьте напоминание.
- [ ] **Результат.** Выполнение отделено от переноса. Если нет: запишите факт.

Аудит вашей базы объектов

Одна строка — один объект. Для десяти карточек распечатайте лист дважды. Не ставьте оценку ликвидности: проверяем готовность следующего шага.

Дата: _____ Правило выборки: _____

Код объекта	Подтверждено / дата	Пробел / вопрос	Статус / действие

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

План уточнений с собственником

Выберите вопросы, которые действительно мешают работе. Сохраните источник ответа и дату в карточке; не переносите сюда лишние персональные данные.

Уточняющий вопрос	Кто отвечает	Срок / неизвестно	Ответ и новое действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Старая цена без даты. Уточните актуальность ожидания.

Нет условий доступа. Не назначайте показ заранее.

Согласие без предмета. Уточните конкретное действие.

Нет ответа о продаже. Сохраните неизвестный статус.

Статус выбран по впечатлению. Вернитесь к записи разговора.

Согласуйте следующий шаг

Разговор вокруг одного пробела

«Мы обсуждали [подтверждённый шаг]. Для подготовки нужно уточнить [один пробел], потому что [практическая причина]. Что из этого у вас уже определено? После ответа я смогу [действие в пределах договорённости]». Не добавляйте согласие за собственника.

Первое действие после чтения

Откройте три разные карточки: с ясным шагом, с недостающим условием и с устаревшей записью. Заполните паспорта и назначьте только обоснованные действия.

Кто проверяет карточки: _____

Дата повторного аудита: _____

Другие материалы Нейросистемы →

База большая, а понятного плана нет?

Диагностическая карта для риелтора помогает описать привлечение клиентов и дальнейшую работу с обращениями. Сопоставьте этот процесс с пробелами в своей базе.

Пройти диагностическую карту →

Подготовлено 25.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Максим Левченко: публичное описание программы «База»

Паспорт А: можно готовить съёмку

Полностью учебная карточка. Сведения и даты придуманы для заполненного образца. Готовность относится только к следующему действию.

Поле	Запись	Источник / пробел
Задача собственника	Продать для переезда; дату не выбрал	Условный разговор 25 сентября
Характеристики	Двухкомнатная; сведения для описания собраны	Проверку документов ведут отдельно
Цена	Ожидание записано, сравнительный анализ готовится	Итоговая цена не установлена
Поручение	Подготовка описания и фотосъёмка	Сверено с согласованным объёмом
Доступ	Во вторник в 11:00 встречает собственник	Время подтверждено
Подготовка	Убрать личные вещи до визита фотографа	Отвечает собственник
Следующий шаг	Накануне проверить готовность и доступ	Задача агента
Статус	Действовать: готовить согласованную съёмку	Не означает готовность всей сделки

Что проверить перед выездом

Подтвердите, что время не изменилось, помещения подготовлены, а обещанные материалы доступны. Если условия изменились, обновите задачу.

Что не следует из паспорта

Заполненность карточки не подтверждает юридическую чистоту, рыночную цену или будущий спрос. Для этих вопросов нужны отдельные проверки.

Паспорт Б: сначала условия показа

Учебный пример неполной карточки. Фраза «можно размещать» не закрывает остальные вопросы работы.

Поле	Запись	Что уточнить
Задача	Хочет продать; дальнейший план не обсуждался	Что должно стать понятнее
Сведения	Есть фотографии со старого объявления	Соответствуют ли состоянию сейчас
Цена	Записана месяц назад	Сохранилось ли ожидание
Поручение	Обсуждалось размещение	Состав и условия работы
Доступ	Собственник сказал «вечером»	Дни, время и предупреждение
Следующий шаг	Один разговор об условиях подготовки	Удобный контакт согласовать
Статус	Уточнить	Не запускать неподготовленный показ

Вопрос для разговора

«Чтобы предложить покупателю реальное время, уточню: какие вечера подходят и за сколько нужно подтвердить визит? Что изменилось по квартире с прошлой беседы?»

Условие перехода

После ответа обновите время доступа и существенные сведения. Если собственник пока не определился, оставьте неизвестное; не повышайте статус только за состоявшийся звонок.

Паспорт B: активность неизвестна

Учебный пример старой записи. Задача агента — проверить актуальность, не изображать продолжающуюся продажу.

Поле	Запись	Допустимый вывод
Основание записи	Старое обращение собственника	История контакта есть
Намерение	Свежего подтверждения нет	Неизвестно
Цена и условия	Только прежние данные	Актуальность не подтверждена
Доступ	Не обсуждался заново	Показ не согласован
Способ уточнения	По условиям прежнего взаимодействия	Сначала проверить допустимость
Следующий шаг	Уточнить текущую задачу, если уместно	Не обещать результат покупателям
Статус	Пересмотреть активность	Не считать актуальным предложением

Если продажа остановлена

Выведите объект из активного плана по принятому порядку. Историю обращения сохраняйте или удаляйте в соответствии с правилами хранения данных; этот гайд не устанавливает срок хранения.

Если собственник подтвердил продажу

Обновите задачу, сведения и условия работы заново. Сам факт ответа не делает прежнюю цену и доступ автоматически актуальными.