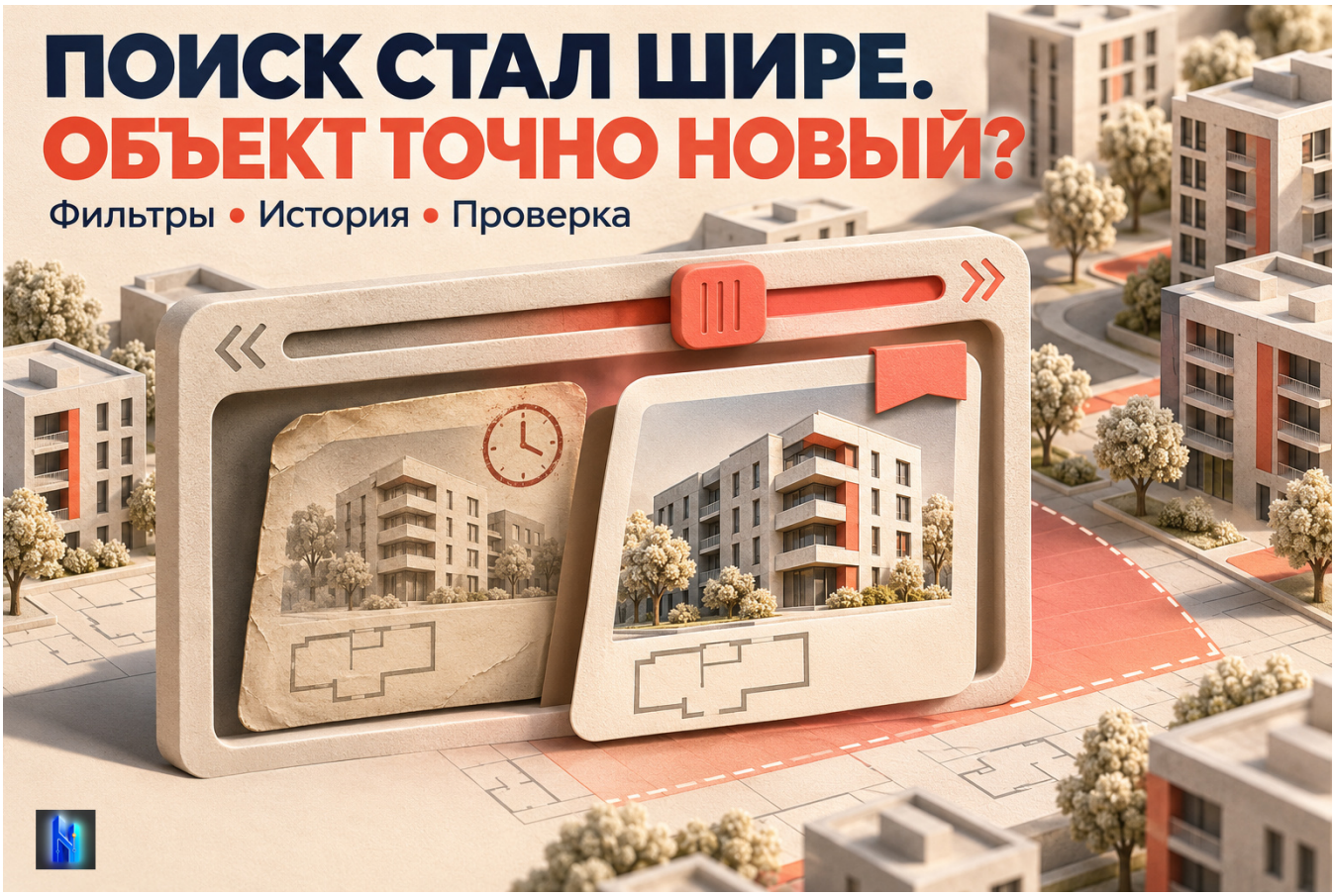
Мониторинг поиска покупателя: паспорт фильтров, сравнение двух версий и журнал новых находок

Паспорт фильтров, шесть учебных объявлений и журнал, который отличает новую находку от новой публикации.



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. Паспорт поиска П89

Вымышленный учебный набор
Покупатель, районы, цены, коды и даты придуманы для проверки логики. Это не выгрузка рынка, не испытание реального аккаунта и не результат рекламы. Код обозначает запись объявления в упражнении, не гарантированно отдельную квартиру.

Поле	Пример
Название	П89, две комнаты, Северный
Задача	Находить варианты для дальнейшей проверки
Условия v1	До 9 млн ₽, две комнаты, Северный
Условия v2	До 9,5 млн ₽, две комнаты, Северный
Изменение согласовано	20 ноября 2026, учебный разговор
Следующий результат	Проверенный кандидат для обсуждения

Мой поиск / адресат / цель / версия

2. Согласуйте изменение одного условия

Параметр	v1	v2
Верхняя цена предложения	9 000 000 ₽	9 500 000 ₽
Комнаты	2	2
Район	Северный	Северный
Дата действия	19 ноября	20 ноября

Что меняется
Только верхний предел цены, на 500 000 ₽. Это не доказательство увеличения полной стоимости покупки на такую сумму. Состав бюджета и дополнительные расходы согласуют отдельно.

В официальном обзоре Циан описано редактирование сохранённых фильтров. После изменения откройте поиск повторно и сверьте фактические параметры. Не считайте несогласованный пробный сценарий новым заданием клиента.

Старое значение / новое / кто подтвердил / когда

3. Исходные шесть объявлений

Код	Цена, ₽	Комнаты	Район	Публикация
A	8 700 000	2	Северный	19.11
B	9 200 000	2	Северный	18.11
C	8 900 000	2	Южный	18.11
D	8 400 000	1	Северный	19.11
E	9 400 000	2	Северный	20.11
F	9 800 000	2	Северный	19.11

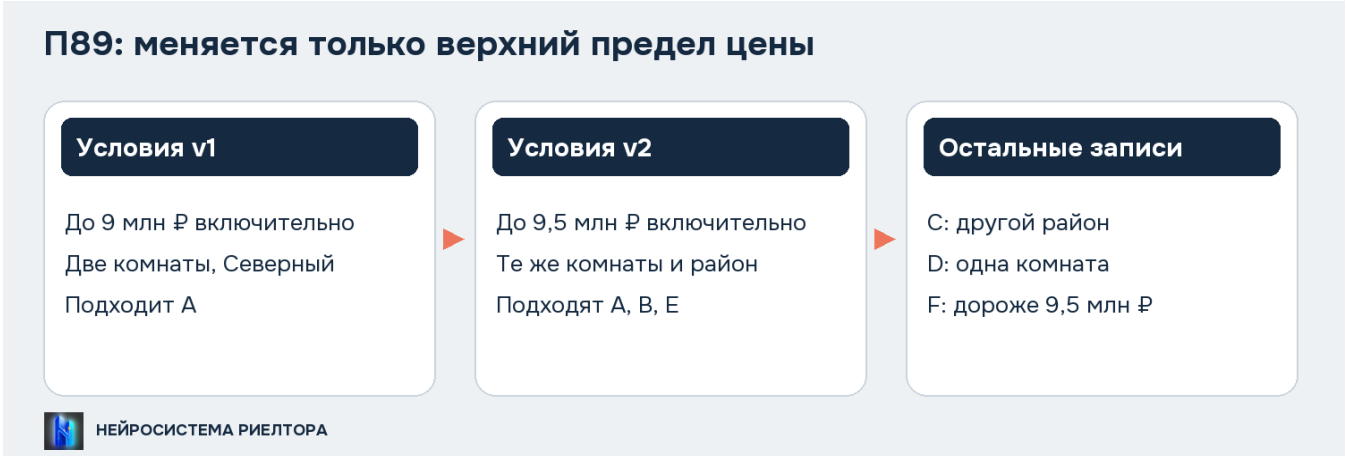
Предел примера
Даты публикации заданы в упражнении. В реальной работе их не угадывают по первому просмотру или позиции выдачи. Если история неизвестна, это фиксируют отдельно.

A уже известен агенту 19 ноября. В существовал до расширения цены. E имеет публикацию 20 ноября. Остальные параметры определяют, проходит ли запись в текущую выборку.

Мой код / ссылка / параметры / дата наблюдения

4. Проверьте оба правила вручную

Код	По v1	По v2	Причина
A	Да	Да	Все условия соблюдены
B	Нет	Да	Вошёл после расширения цены
C	Нет	Нет	Южный вместо Северного
D	Нет	Нет	Одна комната вместо двух
E	Нет	Да	Цена входит в новый предел
F	Нет	Нет	9,8 млн выше 9,5 млн

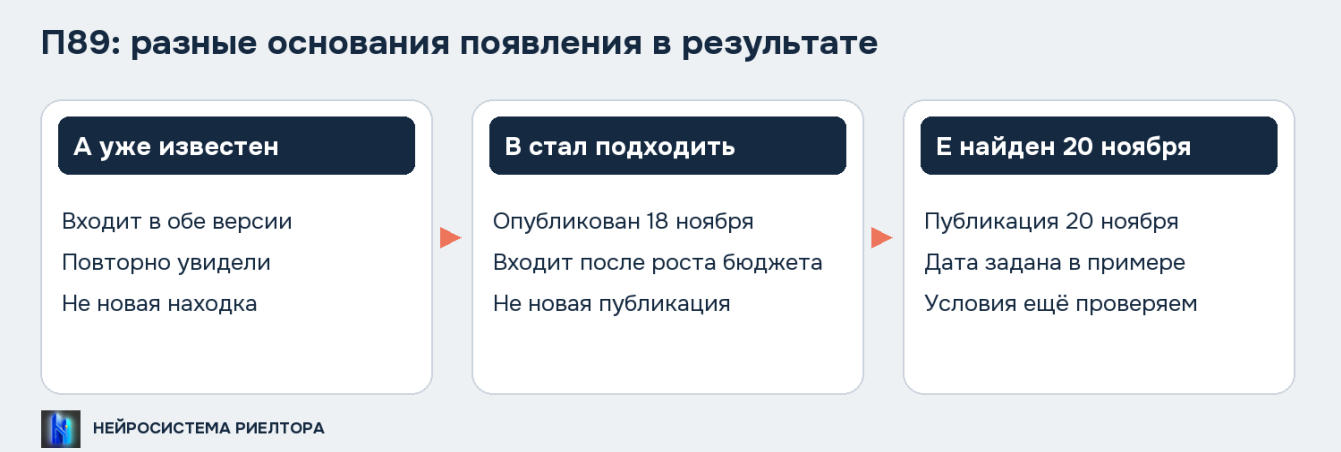


Цена расширилась. Район и комнатность остались прежними.

Контрольные наборы: v1 содержит A; v2 содержит A, B, E. Это расчёт на учебных строках, а не обещание точного состава реальной выдачи.

5. Что именно стало новым

Код	Новый для v2?	История	Вывод
A	Нет	Уже известен	Не считать повтор новой находкой
B	Да	Публикация 18 ноября	Добавился из-за нового бюджета
E	Да	Публикация 20 ноября	Дата публикации задана в примере



Два новых кода в выборке, одна публикация 20 ноября среди них.

Три разных события
Первое наблюдение агентом, первое соответствие фильтрам и публикация объявления не тождественны. Дата публикации записи также не гарантирует первое появление квартиры на рынке.

6. Журнал наблюдений без повторного счёта

Код	Наблюдение	Статус	Действие
A	Известен с 19 ноября	Повторный просмотр	Обновить только изменившиеся сведения
B	20 ноября вошёл в условия	Раньше выше цены	Уточнить актуальность
E	20 ноября найден в v2	Новая публикация по набору	Проверить условия и связь

Постоянный идентификатор
Используйте ссылку или код исходной записи. Совпавшие адреса и фото являются поводом проверить возможный дубль, а не автоматически объединить разные квартиры.

Код / первое наблюдение / история / следующий шаг

7. Сигнал и ручная проверка

Что наблюдаем	Как трактовать
Нет уведомления	Не доказано отсутствие предложений
Пришло уведомление	Нужна проверка актуальности и соответствия
Открыта первая строка	Позиция не доказывает новизну
Изменили фильтры	Нужно сверить сохранённые условия
Клиент изменил задачу	Сначала согласовать новую версию

Рабочий ритм П89
Утром и перед подборкой агент вручную проверяет сохранённый поиск. Это выбранный порядок упражнения, не норматив сервиса. Доступные настройки уведомлений и разрешения устройства проверяют отдельно.

Мой канал / ручной контроль / ответственный

8. Кандидат перед передачей клиенту

Код	Что ещё неизвестно	Что делаем
B	Актуальная доступность	Связаться и сохранить подтверждение
E	Условия первого контакта	Проверить объявление и уточнить условия
A	Есть ли изменения	Обновить проверку перед повторной выдачей

Не перескакивать к просмотру
Соответствие фильтрам не подтверждает доступность квартиры, условия сделки или время показа. Эти вопросы не закрываются автоматически сохранением поиска.

Код / вопрос / источник ответа / срок

9. Сообщение покупателю о результате

Заполненный вариант
После увеличения цены до 9,5 млн нашлись ещё два варианта по прежним условиям района и комнатности. В раньше был выше бюджета, Е отмечен отдельно в журнале. Уточняю условия, затем предложу, какие стоит обсудить.

Не писать	Точнее
На рынке появились две квартиры	Два объявления добавились в нашу выборку
Все три доступны к показу	По подходящим вариантам проверяем условия
Новых предложений нет, сигналов не было	Уведомлений нет; нужна ручная проверка
Эта квартира впервые продаётся	Дата объявления не подтверждает всю историю

Моё сообщение с установленными фактами

10. Передача поиска другому агенту

Что передать	Как проверить
Паспорт текущей версии	Цена, комнаты, география
Подтверждение изменения	Известно, кто и когда согласовал
Сохранённый поиск	Повторно открывается с нужными условиями
Журнал объявлений	Повторы не записываются новыми
Неизвестные сведения	Видны ограничения выводов
Очередь проверок	У каждого вопроса есть следующее действие

Готовый результат
Коллега различает исходную публикацию, попадание в новые условия и первое наблюдение. Может объяснить появление B, не называя его новой квартирой на рынке.

Мой открытый вопрос / исполнитель / срок: _____.

Источники и проверка

Циан: продуктовые запуски

Циан: Избранное