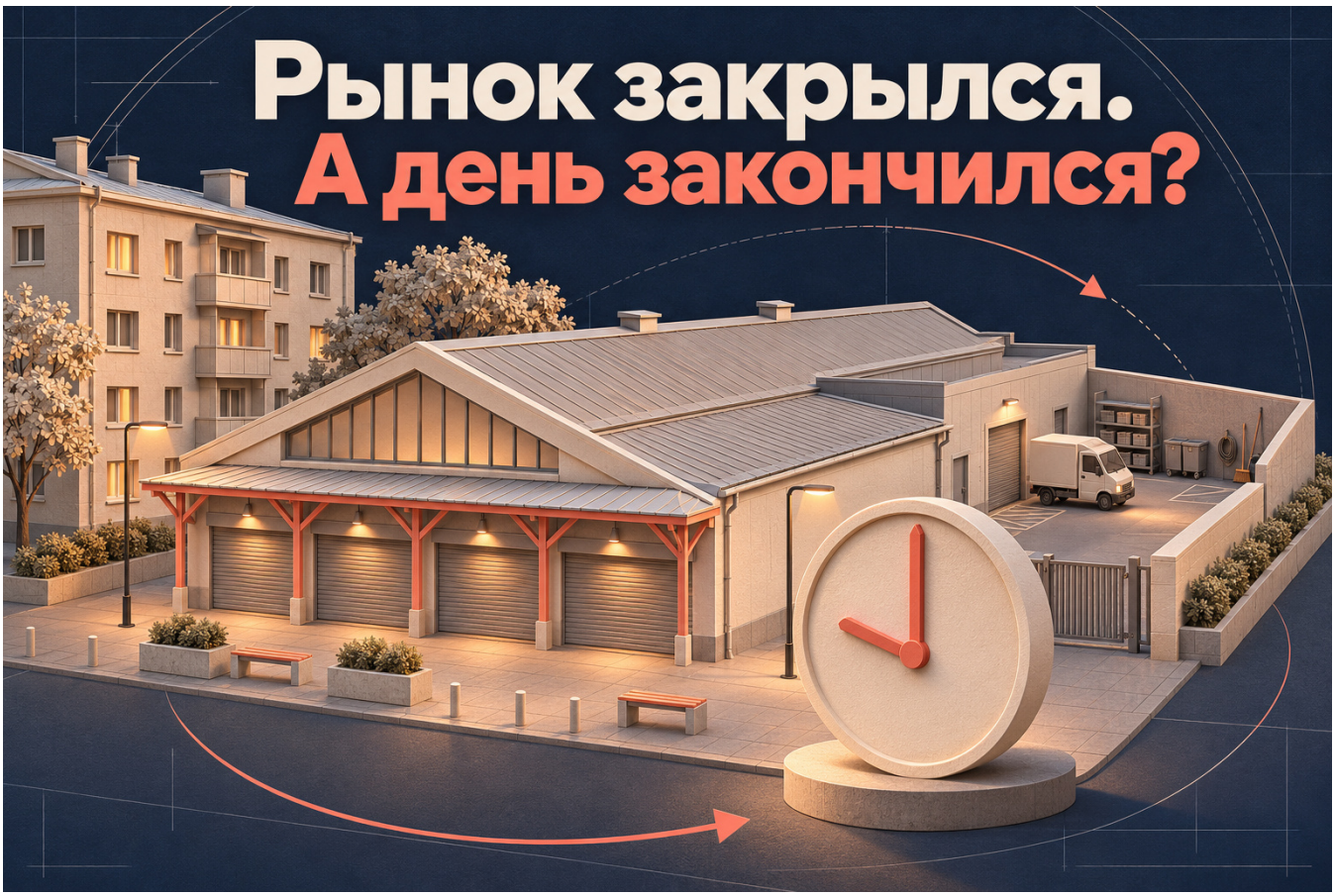
Квартира у рынка: торговый день и условия соседства

Цикл торгового дня, карта окон и хозяйственных маршрутов, дневник наблюдений и проверка обещаний о будущем рынка.



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 соседнего объекта

Что уточнить	Источник / дата	Ответ
Официальное название		
Формат		
Управляющая сторона		
Часы посетителей		
Сезонные изменения		

Рынок, ярмарка и торговый комплекс не считаются одним форматом автоматически. Сверяйте фактический объект и источник.

2. Четыре периода дня

Период	Вопрос
Подготовка	Когда и куда приходят поставки?
Торговля	Как идёт обычный поток?
Пик	Когда возникает и чем подтверждён?
Закрытие	Когда уборка и обслуживание?

Период осмотра	Что увидели / не увидели

График посетителей не описывает автоматически все хозяйственные операции.

3. Карта квартиры

Комната / участок	Направление	Наблюдаемый источник
Спальня		
Рабочее место		
Кухня		
Подъезд		
Путь к остановке		

Указывайте конкретные ворота, оборудование или маршрут. Не связывайте неизвестный звук с рынком только по близости.

4. После закрытия

Дата / погода	Место	Наблюдение / предел

Пример записи
«В19:20 площадка убрана; работа обслуживания в другие часы не наблюдалась». Это точнее фразы «здесь всегда чисто». Запах не определяет состав воздуха.

5. Учебная парковка

Показатель	Торговый час	После закрытия
Мест на одном участке	20	20
Занято	17	10
Доля	85%	50%

Разница 7 машин или 35 процентных пунктов. Данные вымышлены. Они не показывают владельцев машин и не гарантируют место будущему жильцу.

Граница участка	Когда / одинаковый способ счёта

6. Маршруты клиента

Куда	Торговый день	Другой период
Остановка		
Школа / нужная точка		
Покупки		
Парковка		
Подъезд		

Проверьте законный проход и препятствия. Не заходите в разгрузочную зону ради фотографии. Чужая парковка не становится преимуществом квартиры без права доступа.

7. Карточка обещания

Учебная фраза	Корректный статус
«Рынок скоро закроют»	Документ не представлен
«Есть обсуждение проекта»	Проверить стадию и источник
«Цена обязательно вырастет»	Прогноз не подтверждён

Реальное утверждение	Источник	Что доказано

8. Разговор с продавцом

«В какие часы вы замечаете поставки и уборку? Какие комнаты затрагивает звук? Есть ли ответы управляющей стороны или документы об изменении территории? Давайте отделим наблюдения от предположений». Не просите характеристику посетителей по происхождению.

Ответ	Подтверждение / повторный осмотр

9. Итог подбора

Плюс для клиента	Ограничение	Неизвестно / шаг

Внедрение
Диагностика Нейросистемы помогает связать критерии, наблюдения и действия. Она не гарантирует будущий режим рынка, цену квартиры и результат обращения.

Источники и проверка

271-ФЗ, статья 3: понятие розничного рынка

271-ФЗ, статья 14: режим работы рынка

Роспотребнадзор,14.08.2026: контроль шума