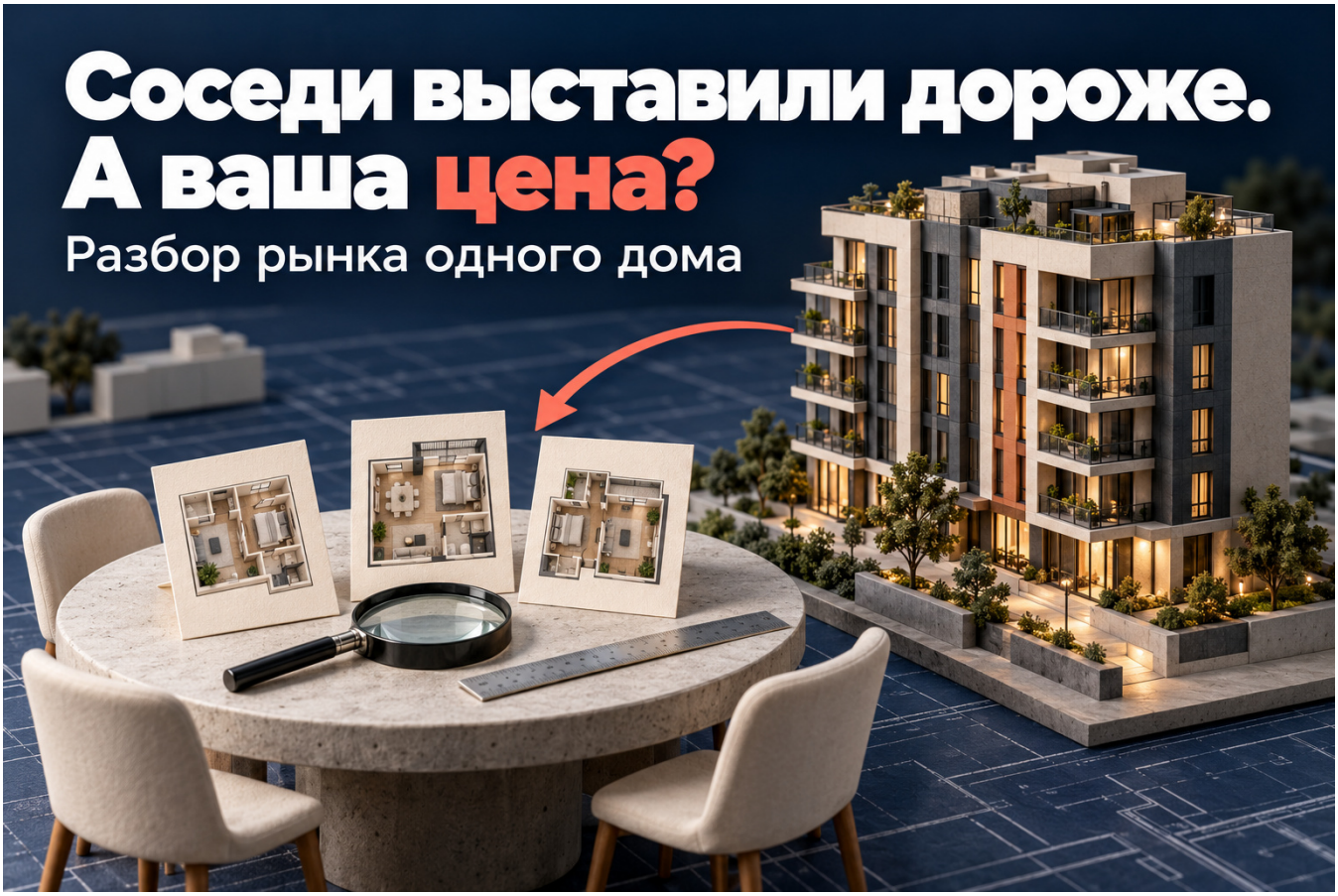
Разбор рынка одного дома: сценарий и рабочие листы

Сценарий встречи, прозрачный отбор предложений, расчёт Д581 и рабочие листы собственника.



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.

Встреча, после которой остаётся рабочий лист

Пособие риелтора для локального разбора предложений квартир. Д581 вымышленный дом, цены и посещаемость учебные. Реальная встреча не проводилась; это не отчёт оценщика и не оценка конкретного адреса.

Участник должен понять	Как показать
Что сравнивают	Тип, площадь, состояние и условия
Откуда цена	Объявление, сделка или расчёт
Чего не хватает	Вопросы и неизвестные сведения
Что делать дальше	Проверить собственную ситуацию

Дом / аудитория	Один результат встречи

Приглашение и подготовка площадки

Пример приглашения
Разберём открытые предложения квартир нашего дома: какие варианты можно сравнивать и почему цена объявления не равна цене сделки. За 45 минут заполним лист. Индивидуальную задачу можно обсудить отдельно по желанию.

До приглашения	Что определить
Организатор	Кто проводит и как связаться
Место	Согласованная площадка и вместимость
Условия	Дата, длительность, стоимость при наличии
Канал	Согласованное размещение приглашения
Раздатка	Лист, дата данных и ссылка на версию

Не официальный статус по умолчанию
Не выдавайте консультационную встречу за официальное собрание дома или мероприятие управляющей организации, если это не так.

Кто согласовал площадку	Где разместить приглашение

Паспорт данных для локального разбора

Территория / группа объектов	Дата наблюдения

Поле записи	Зачем нужно
Ссылка / источник	Вернуться к исходным сведениям
Тип объекта и площадь	Проверить сопоставимость
Цена / тип цены	Не смешать предложение и сделку
Состояние и условия	Увидеть существенные различия
Причина включения	Показать логику отбора

Неизвестно не значит продано
Снятое объявление не подтверждает ни продажу, ни конечную сумму. Если цен сделок нет, так и укажите.

Недостающие данные	Как проверить

Д581: отбор и заполненный расчёт

6 карточек минус 1 повтор = 5 уникальных объектов. Апартаменты и большая квартира вне выбранной группы вынесены отдельно. Осталось 3 предложения для упражнения.

Квартира	Площадь	Цена предложения	За м²
А	48 м²	8 160 000 ₽	170 000 ₽
Б	50 м²	8 750 000 ₽	175 000 ₽
В	52 м²	9 360 000 ₽	180 000 ₽

Середина ряда и границы
Ряд 170 000, 175 000, 180 000. Медиана 175 000 ₽/м², разброс 10 000 ₽/м². Это цены предложения, не подтверждённые сделки.

Не готовая цена квартиры
Три строки не доказывают равенство всех характеристик. Медиану нельзя автоматически умножать на площадь участника и обещать продажу.

Почему исключён объект	Что ещё проверить

Рабочий лист собственника

Код варианта	Тип / площадь	Источник цены

Существенное различие	Известно / требует проверки

Мой вопрос для сравнения	Следующее действие

Лист остаётся у участника
Для общего объяснения не нужны номер квартиры, семейные обстоятельства и документы. Используйте обезличенный или учебный пример.

Если данных мало, отмечайте ограничение. Расширение территории объясняют отдельно, а не скрывают добавлением удобных аналогов.

Поминутный план на 45 минут

Время	Что делает ведущий	Что получает участник
0...5 минут	Цель и границы данных	Понимает задачу
5...15 минут	Показывает отбор предложений	Видит включения и исключения
15...30 минут	Помогает заполнить лист	Фиксирует различия и вопросы
30...40 минут	Отвечает на общие вопросы	Уточняет способ сравнения
40...45 минут	Предлагает варианты продолжения	Выбирает следующий шаг

Контроль
5 + 10 + 15 + 10 + 5 = 45 минут. Это авторский сценарий, не норма для всех мероприятий.

Где нужен запас времени	Что можно сократить

Ответы на неудобные вопросы

За сколько продали квартиру соседа?
У меня нет подтверждённой суммы для использования здесь. Цена объявления относится к другой категории данных. Давайте не подменять её ценой сделки.

Мне теперь снижать цену?
Сначала проверим конкурирующие варианты, состояние и отклик. Общая медиана не даёт указания менять цену вашей квартиры.

Почему исключили самое дорогое предложение?
Покажите критерий: другой тип, площадь или существенное отличие. Если причина не обоснована, пересмотрите отбор, а не защищайте удобный результат.

Почему данных так мало?
Объясните охват и дату. Для индивидуального решения может понадобиться расширение сравнения с явно обозначенными критериями.

Вопрос жителей	Какой источник нужен для ответа

Продолжение без автоматической записи на звонок

Выбор	Что делает организатор
Забрать лист	Даёт бумагу или рабочую ссылку
Уточнить общий вопрос	Отвечает в пределах имеющихся данных
Разобрать квартиру лично	Согласует задачу, условия, канал и время

Реплика
Если хотите применить лист к своей квартире, оставьте запрос на отдельную встречу. Уточним задачу, подберём сопоставимые предложения и отметим, чего пока не хватает.

Запрос участника	Выбранный способ продолжения

Получение материала не равно записи на консультацию. Стоимость отдельной услуги при наличии сообщают до подтверждения. Не обещайте срок продажи из-за участия во встрече.

Д581: отчёт о встрече и редактура

Учебное событие	Количество
Подтвердили участие	12
Пришли	10
Заполнили рабочий лист	8
Попросили отдельный разбор	3
Согласовали время	2
Время ещё уточняется	1

Что нельзя объявить
Три запроса и два согласованных времени не равны договорам или сделкам. В упражнении таких результатов нет.

Что не поняли участники	Как изменить объяснение

Описание Циан.Оценки прочитано 19.10.2026 только для понимания состава исходных данных. Никакой действующий адрес и реальные цены этим комплектом не оценивались. Все расчёты Д581 авторские учебные.

Источники и проверка

Циан.Оценка: описание сервиса и исходных данных