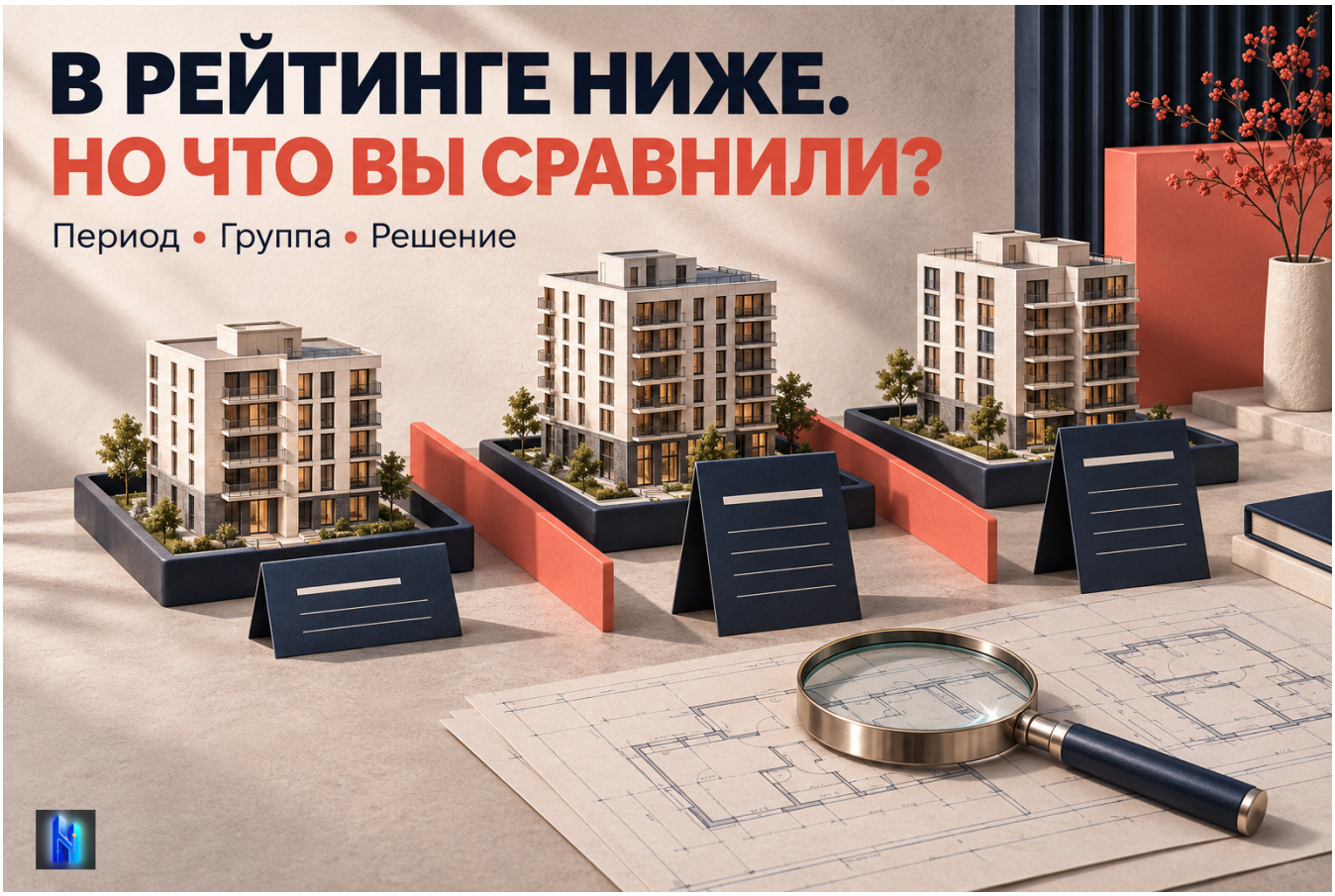
Разбор портфеля на Циан: состав группы, срок размещения и очередь действий

Портфель из семи карточек: сопоставимые группы, короткий срок, снятый объект и следующая проверка.



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. Задача портфеля П97

Вымышленный пример
Объекты и результаты придуманы. «Действия связи» здесь условное название одного показателя для учебного сравнения, не название колонки интерфейса и не число людей.

Поле	Задано
Вопрос	Что проверить в продаже квартир после полной недели
Период	13 по 19 ноября 2026 включительно
Просмотр	20 ноября 2026
Набор	Семь карточек, шесть с историей в периоде
Что не выводим	Количество сделок и причины различий

Мой вопрос / период / показатель

2. Паспорт сравнимой группы

Признак	Правило П97
Тип сделки	Продажа отдельно от аренды
Категория	Сопоставимые квартиры
Территория	Один район
Срок	Полная неделя в основной группе
Показатель	Одинаковое определение для всех
Состояние данных	Отсутствие отдельно от нуля

Эти правила созданы для учебной задачи. Они не являются универсальными нормативами качества рекламы.

Мои критерии / причина включения / исключение

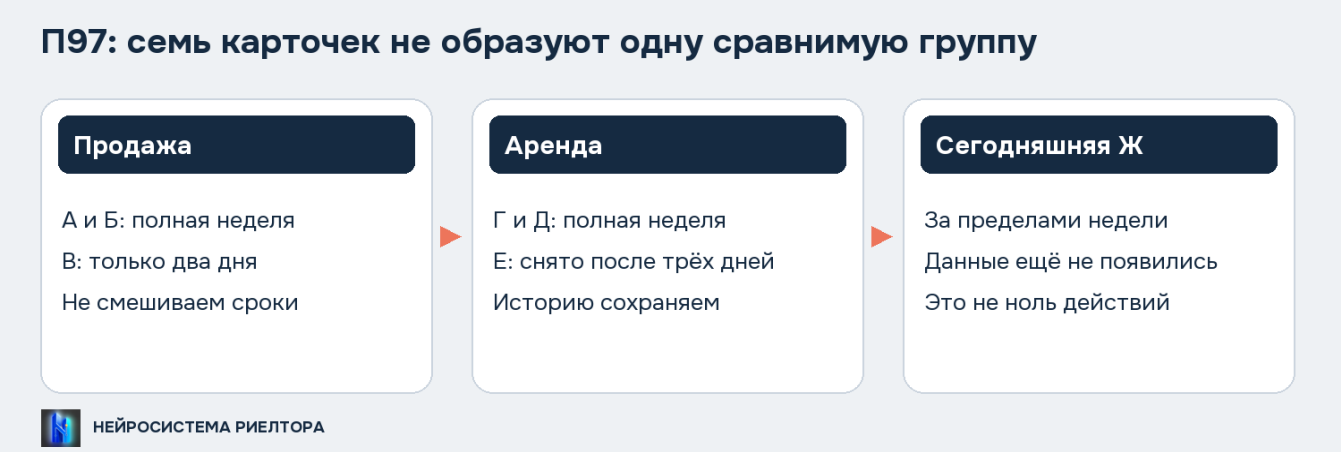
3. Исходные семь карточек

Код	Сделка	Дни	Действия	Пометка
А	Продажа	7	14	Полная неделя
Б	Продажа	7	10	Полная неделя
В	Продажа	2	6	Короткое наблюдение
Г	Аренда	7	21	Другая группа
Д	Аренда	7	14	Другая группа
Е	Аренда	3	6	Снято после работы
Ж	Продажа	Вне окна	Нет данных	Размещено сегодня

Дни означают учебное число активных дней внутри выбранного окна. Для Ж нет данных этой недели, а не ноль действий за размещение.

Исходный набор сохранён
После отбора группы не удаляйте остальные строки из исходника. Они нужны для других вопросов и восстановления истории.

4. Отбор без подгонки



Семь карточек распределяются по основаниям, а не по привлекательности результата.

Группа	Коды	Зачем оставляем
Продажа, полная неделя	А, Б	Основное сравнение
Продажа, короткий срок	В	Отдельное наблюдение
Аренда	Г, Д, Е	Самостоятельный разбор
Новая вне окна	Ж	Проверка следующего периода

Мой список / основание каждого исключения: _____.

5. История снятой карточки

Расчёт	Результат
А + Б + В	30 действий
Г + Д + Е	41 действие
Вся история шести карточек	71 действие
Если забыть Е	65 действий
Потерянная часть истории	6 действий

Два разных вопроса
Е участвовало в выбранном периоде, но это не делает его действующим объявлением сейчас. Снятие не доказывает продажу, сдачу или получение комиссии.

Мой код / работало в периоде / текущий статус / причина

6. Активные дни и ограничение вывода

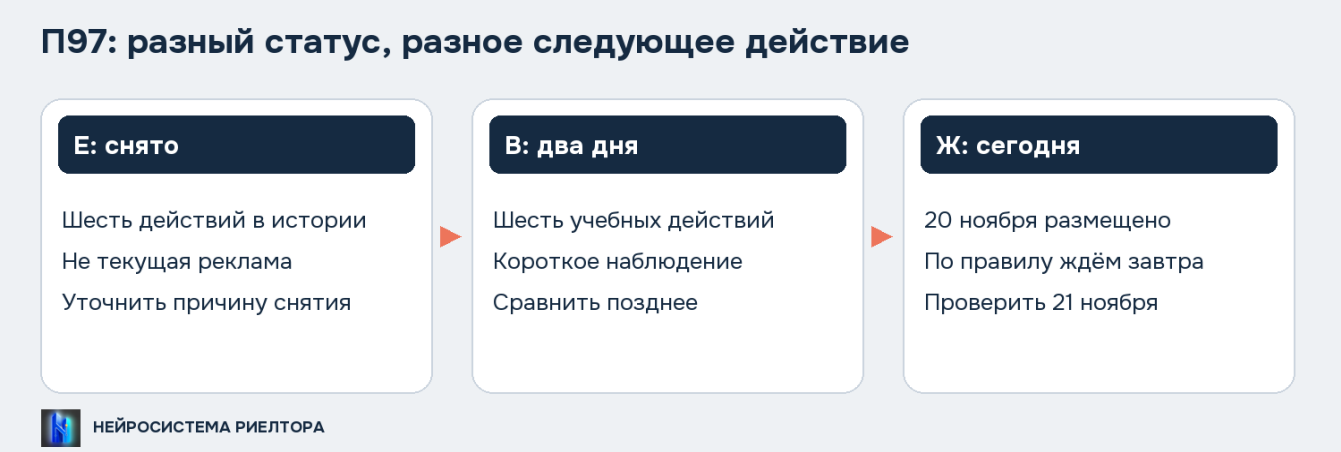
Код	Действия	Дни	В день
А	14	7	2
Б	10	7	10 / 7, около 1,43
В	6	2	3

Нельзя достроить результат
Три действия в день у В основаны на двух днях. Умножение на семь не доказывает будущие 21 действие. Условия и состав наблюдений могут измениться.

Основная пара полной недели: А и Б. В остаётся отдельно. Разница между А и Б является поводом для проверки, а не доказательством ошибки агента.

Мой код / срок / дополнительный показатель / предел вывода

7. Новое и неактивное не одно и то же



История снятого объекта, короткий срок и отсутствие сегодняшних данных имеют разные действия.

Карточка	Что известно	Следующее действие
Е	Было три дня работы	Сохранить историю, выяснить причину снятия
В	Работало два дня	Назначить следующий сопоставимый просмотр
Ж	Размещено 20 ноября	Проверить появление 21 ноября по правилу источника

Не создавайте дубликат Ж ради появления в отчёте. Не называйте отсутствие строки нулевой эффективностью.

8. Очередь практических действий

Код	Задача	Признак завершения
Б	Сверить порядок показа и содержание с А	Расхождение описано либо отсутствие подтверждено
В	Продолжить наблюдение	Есть следующий сопоставимый период
Е	Уточнить текущий статус	Причина и ответственное лицо известны
Ж	Проверить обновление	Строка появилась или подготовлено точное обращение

Добавьте исполнителя и срок. Не назначайте всем одинаковую задачу «купить продвижение», когда основания различаются.

Мой код / исполнитель / срок / итог проверки

9. Сообщение владельцу

Заполненный пример для Б
За одинаковую полную неделю сравнили Б с подходящим объектом А. По выбранному учебному показателю у Б 10 действий, у А 14. Проверяем содержание и порядок показов. Причина различия ещё не установлена, обещания роста сделок нет.

Часть ответа	Что указать
Граница	Период и группа
Факт	Определённый показатель
Гипотеза	Что предстоит проверить
Действие	Ответственный и время следующего ответа

Мой ответ без лишних обещаний

10. Приёмка разбора

Пункт	Критерий
Исходник	Все семь карточек сохранены
История	Шесть карточек, 71 действие
Основная группа	А и Б
Короткий срок	В не выдано за полную неделю
Аренда	Разбирается отдельно
Сегодняшнее	Ж не подменено нулём
Следующее действие	Для каждого вопроса назначено своё

Перенесите правило на свой небольшой портфель. Факт изменения показателя не доказывает причину и не равен числу договоров.

Мой вывод / ограничение / следующий просмотр

Источники и проверка

Циан: Рейтинг эффективности, 26 августа 2026