Дорога из новой квартиры: прогноз пробок, шесть замеров и сравнение двух адресов

Два адреса, три временных окна и отдельный расчёт дороги от двери до двери.



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.

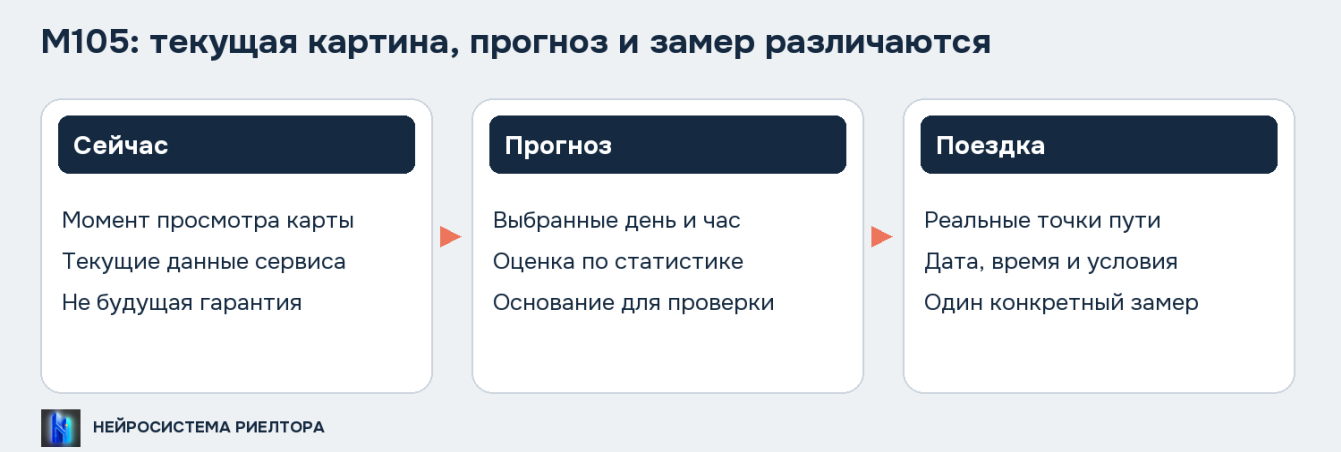
1. Паспорт проверки М105

Учебные цифры
Адреса, поездки и минуты вымышлены. Значения не получены из Яндекс Карт и не являются реальными замерами района.

Поле	Условия
Клиентская задача	Поездка к одному офису
Адреса	Две вымышленные квартиры А и Б
Транспорт	Автомобиль
Окна	Воскресенье, утро буднего дня, вечер обратно
Считаем отдельно	Подходы и парковку
Не смешиваем	Прогноз карты и полевой замер

Моя задача / день / час / направление / точки

2. Три разных основания



Текущая дорожная ситуация, статистический прогноз и поездка на месте различаются по смыслу.

Основание	Как подписать
Сейчас	Дата и время просмотра
Прогноз	Выбранный день, час и дата проверки
Замер	Дата поездки, условия и точки начала и конца

Общий балл пробок не является временем индивидуального маршрута. Цвет дороги не переводится в минуты собственной формулой.

3. Лист просмотра прогноза

Поле	Что фиксировать
Режим карты	Сейчас, завтра или выбранный день
Период	Точное время, которое смотрели
Коридор движения	Нужные дороги и направление
Ограничения	Участок и доступные даты
События	Работы, перекрытия и другие сведения
Пробелы	Что не подтверждено
Следующий шаг	Какой участок проверить на месте

Сначала задача клиента
Смотрите его график, а не привычное время своего показа. Утро и вечер сохраняйте отдельными наблюдениями.

Мой снимок / основание / вопрос

4. Шесть учебных наблюдений

Окно	Направление	А, мин	Б, мин
Воскресенье 14:00	Дом → офис	22	28
Будни 08:00	Дом → офис	51	37
Будни 18:30	Офис → дом	58	42

Три окна × два адреса = шесть наблюдений автомобильной части. Воскресенье не заменяет буднее утро. Вечер обратный, направление изменилось.

Сравнение	Разница
Воскресенье: А быстрее	28 - 22 = 6 минут
Утро: Б быстрее	51 - 37 = 14 минут
Вечер: Б быстрее	58 - 42 = 16 минут

Мой адрес / окно / минуты / условия

5. Утро от двери до двери

Состав	А	Б
Автомобильная часть	51 мин	37 мин
Подходы и парковка суммарно	6 мин	10 мин
Итого в утреннем окне	57 мин	47 мин



После добавления утренних отрезков вне движения автомобиля разница составляет десять минут.

6 и 10 минут заданы только для утреннего примера. Не переносите их автоматически на обратный путь, другую парковку или другой день.

6. Полевой лист

Пункт	Что уточнить
Начало	Конкретная дверь или место старта
Автомобиль	Откуда начинается движение
Промежуточная остановка	Входит ли в задачу
Парковка	Где и сколько времени потребовалось
Конец	Вход в офис или другое согласованное место
Условия	Погода, ремонт, необычное событие
Итог	Измеренное время и ограничения

Мой старт / конец / дата / время / наблюдение

7. Что делать с расхождением

Ситуация	Действие
Прогноз спокойный, поездка долгая	Записать наблюдение и известную причину
Необычная задержка	Не удалять; решить, нужен ли повтор
Недоступен участок	Сохранить открытый вопрос
Изменилась парковка	Пересчитать подходы
Клиент работает по сменам	Выбрать его реальные окна
Поездки не было	Статус остаётся предварительным

Одно наблюдение не доказывает постоянное время в пути. Повтор нужен там, где различие влияет на решение и пока не объяснено.

Моё расхождение / основание / повтор

8. Вывод для покупателя

Учебная формулировка
В воскресном сравнении автомобильная часть от А короче. В заданное буднее утро Б удобнее: 47 минут от двери до двери против 57. Вечер и подходы проверяются отдельно. Значения М105 учебные, для реального решения нужны свои наблюдения.

Оставить в реальном выводе	Зачем
График покупателя	Не оценивать район вообще
Даты и условия	Позволить повторить проверку
Что включено	Не скрыть парковку и подход
Ограничения	Не обещать постоянное время
Открытый вопрос	Назначить следующее действие

Мой вывод по задаче клиента

9. Карточка сравнения двух адресов

Параметр	А	Б
Утро, автомобиль	51	37
Утро, полный путь	57	47
Вечер, только автомобиль	58	42
Полный вечерний путь	Не измерен	Не измерен
Постоянство результата	Не установлено	Не установлено

Все числа учебные. Пробелы остаются пробелами. Не выбирайте лучший адрес исключительно по одному показателю без остальных критериев покупателя.

Мой критерий / ограничение / что ещё сравнить

10. Что хранить рядом с подборкой

Материал	Для чего
Паспорт задачи	Помнить график и транспорт клиента
Снимок прогноза	Знать исходное ожидание
Полевой лист	Отделить наблюдение от модели
Расчёт полного пути	Проверить состав минут
Вывод по каждому адресу	Обсудить конкретный компромисс
Дата повторной проверки	Вернуться при изменении условий

Итог М105: шесть отдельных наблюдений, один расчёт полного утреннего пути и явный пробел по полному вечернему пути. Никаких обещаний «всегда за двадцать минут».

Мой ответственный / дата / следующий контроль

Источники и проверка

Яндекс Карты: пробки и дорожная ситуация