

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"РЕАЛТЪЮТОР"**

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор  
ООО "РЕАЛТЪЮТОР"

Т.В.Высоцкая

«15 мая» 2024 г.



**Дополнительная общеобразовательная  
общеразвивающая программа  
«Новостройки»**

**Направленность:** социально-гуманитарная

**Адресат программы:** взрослые от 18 лет

**Объем программы (трудоемкость):** 24 академических часа

**Срок реализации программы:** 2 учебных недели

**Форма обучения:** заочная (с применением исключительно электронного обучения и дистанционных образовательных технологий)

г. Москва

2024 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	4
2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ	5
3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ	5
4. УЧЕБНЫЙ ПЛАН	7
5. КАЛЕНДАРНЫЙ УЧЕБНЫЙ ГРАФИК	9
6. РАБОЧИЕ ПРОГРАММЫ	10
7. ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	60
8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ	87
9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ	90
10. ИНФОРМАЦИОННЫЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	91

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Дополнительная общеобразовательная общеразвивающая программа «Новостройки» (далее – программа) разработана в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации:

- Федеральным законом Российской Федерации от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Приказом Министерства просвещения РФ от 27 июля 2022 года N 629 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным общеобразовательным программам»;
- Методическими рекомендациями по проектированию дополнительных общеразвивающих программ (включая разноуровневые программы) – Письмо Минобрнауки России от 18.11.2015 № 09-3242 О направлении информации (вместе с Методическими рекомендациями по проектированию дополнительных общеразвивающих программ (включая разноуровневые программы)).

1.2. Направленность программы: социально-гуманитарная.

1.3. Уровень освоения – стартовый (ознакомительный).

1.4. Актуальность программы

Актуальность программы обусловлена тем, что на сегодняшний день наибольшим спросом пользуются квартиры-новостройки, и тому есть множество причин. Одна из них чрезвычайно обыденна и понятна: новое – это всегда новое, «чистый лист» - объект без предыстории. Если выбор был верным, квартира прослужит хозяину долгие годы и сможет стать надежной крепостью и уютным домом для всей семьи.

Разобраться во всех новых стандартах и технологиях новостроек не всегда просто, требуется тщательное изучение всех нюансов. Удобство проживания, возможность спокойного существования и высокий уровень комфорта сильно зависят от места проживания, конструкции строений, теплозащитности, качественной звукоизоляции, надежности и прочности стен, обеспечивающих долговечность здания.

Программа направлена на приобретение умений ориентироваться на рынке новостроек. Данная программа позволяет обучающимся изучить мотивы и потребности покупателей нового жилья, получить актуальные знания об особенностях рынка и продажи объектов недвижимости в новостройках.

**1.5. Адресат программы** – программа предназначена для людей с возрастной категорией от 18 лет без предъявления требований к уровню образования.

**1.6. Объем программы:** 24 учебных часа.

**1.7. Срок реализации программы:** 2 учебные недели.

**1.8. Режим занятий:** 2-3 академических часа в день в течение 2 недель.

**1.9. Форма обучения:** заочная (с применением исключительно электронного обучения и дистанционных образовательных технологий).

**Особенности набора:** программа предусматривает свободный набор всех желающих указанной возрастной категории.

Данная программа предназначена для широкого круга слушателей, интересующихся особенностями рынка и продажи объектов недвижимости в новостройках.

### ***Отличительные особенности программы***

Программа разработана с учетом современных требований и стандартов системы дополнительного образования. Обучение по программе предполагает расширение знаний о продаже объектов недвижимости в новостройках, позволяет обучающимся в короткий срок освоить материал программы, начать ориентироваться на рынке новостроек.

### ***Педагогическая целесообразность программы***

Содержание программы ориентировано на создание условий для интеллектуального развития обучающихся; учебный материал представляет собой практическое руководство по особенностям рынка и продаже объектов недвижимости в новостройках.

Для обеспечения наилучшего усвоения учебная программа представлена в формате видео-уроков с подробным разбором практических материалов и самостоятельной работы для закрепления изученного.

## **2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ**

**Цель программы** - формирование и развитие познавательных способностей обучающихся, удовлетворение их индивидуальных потребностей в интеллектуальном совершенствовании путем получения знаний об особенностях рынка и продажи объектов недвижимости в новостройках.

### **Задачи программы**

#### ***Обучающие задачи:***

- обучить особенностям реализации объектов недвижимости в новостройках;
- ознакомить с методологией осуществления продаж в новостройках;
- обучить методам маркетинга и особенностям ценообразования на рынке новостроек;
- обучить навыкам выявления особенностей объекта жилой недвижимости в новостройках.

#### ***Развивающие задачи:***

- развивать навыки работы с большими объемами информации;
- развивать критическое мышление и способность оценки ситуации для принятия решения;
- развивать аналитическое мышление;
- развивать познавательную деятельность;
- развивать умения и навыки ведения переговоров.

#### ***Воспитательные задачи:***

- сформировать навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- воспитывать ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- воспитывать трудолюбие, стремление к получению качественного результата.

### 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ

#### **Предметные результаты:**

В результате обучения по данной программе обучающиеся:

- знание особенностей реализации объектов недвижимости в новостройках;
- знание методологии осуществления продаж в новостройках;
- знание методов маркетинга и особенностей ценообразования на рынке новостроек;
- овладение навыками выявления особенностей объекта жилой недвижимости в новостройках.

В результате освоения программы обучающийся должен приобрести следующие знания и умения:

*должен знать:*

- как человек принимает решение по покупке новостройки;
- стадии принятия решения от мечты до сделки;
- из чего складывается потребность;
- виды мотивов и типы коммуникаций;
- виды отделки и планировки;
- методы управления информационными данными, в том числе размещения, обработки и поиска данных;
- этику делового общения и основы конфликтологии.

*должен уметь:*

- идентифицировать различные объекты жилой недвижимости;
- выявлять особенности объекта жилой недвижимости в новостройках, в том числе правового, физического, географического и экологического характера.

#### **Метапредметные результаты:**

Содержание обучения дает возможность заниматься формированием и развитием метапредметных результатов, таких как:

- способность к работе с большими объемами информации;
- способность к критическому мышлению и принятию решений;
- способность к аналитическому мышлению;
- способность к познавательной деятельности;
- умения и навыки ведения переговоров.

#### **Личностные результаты:**

В процессе обучения совершенствуются важнейшие стороны личности обучающегося, такие как:

- навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- трудолюбие, стремление к получению качественного результата.

## 4. УЧЕБНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование раздела, темы	Количество часов <sup>1</sup>				Форма аттестации/ контроля
		Всего, час.	Лекции	Практика	Самостоятельная работа	
<b>Модуль 1. Продажи новостроек</b>						
1.	ТЕМА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>		<b>0,2</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	1.1 Кто наш клиент	0,2	0,1			
	1.2 Можно ли продать новостройку?	0,2	0,1			
2.	ТЕМА 2. КАК ЧЕЛОВЕК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ	<b>2,3</b>	<b>1,1</b>		<b>1,2</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	2.1 Как человек принимает решение	0,6	0,3			
	2.2 Кто на самом деле принимает решение	0,5	0,2			
	2.3 Стадии принятия решения от мечты до сделки и как с ними работать	1,2	0,6			
3.	ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ	<b>5,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,9</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	3.1 Запрос. Как клиенты врут сами себе	0,6	0,3			
	3.2 Практика. Расширение площади в своей локации	0,4		0,2		
	3.3 Практика. Реновация	0,6		0,3		
	3.4 Практика. Разъезд родственников	0,4		0,2		
	3.5 Практика. Смена района для родителей	0,8		0,4		
	3.6 Практика. Покупка жилья из аренды	0,6		0,3		
	3.7 Когда клиент чувствует дискомфорт	0,6	0,3			
	3.8 Потребность	0,6	0,3			
	3.9 Мотивация	0,4	0,2			
	3.10 Прилагаемые усилия	0,4	0,2			
3.11 Вера в достижимость	0,3	0,1				
4.	ТЕМА 4. МОТИВЫ ПОКУПАТЕЛЯ: ЧТО ГОВОРИТЬ	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>		<b>1,0</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	4.1 Виды мотивов поведения	0,3	0,1			
	4.2 Эго	0,4	0,2			
	4.3 Комфорт	0,2	0,1			
	4.4 Безопасность	0,2	0,1			

<sup>1</sup> Для всех видов аудиторных занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

	4.5 Забота	0,2	0,1			
	4.6 Диагностика клиента. Примеры работы	0,6	0,3			
5.	<b>ТЕМА 5. КОММУНИКАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ: КАК ГОВОРИТЬ</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>		<b>1,1</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	5.1 Типы коммуникаций	0,8	0,4			
	5.2 Типы клиентов	0,5	0,2			
	5.3 Интерактив. Мотивы поведения и типы коммуникаций	0,8	0,4			
6.	<b>ТЕМА 6. БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>		<b>0,9</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	6.1 Бизнес-процессы продажи новостроек. Зачем нужно анкетирование	0,6	0,3			
	6.2 Входящие и исходящие обращения	0,4	0,2			
	6.3 Входящие обращения. Анкетирование	0,4	0,2			
	6.4 Исходящие обращения. Мессенджеры или звонки?	0,3	0,1			
7.	<b>ТЕМА 7. ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>		<b>0,4</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	7.1 Работа с информацией	0,4	0,2			
	7.2 Работа с информацией в CRM застройщика	0,4	0,2			
8.	<b>ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ</b>	<b>3,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	8.1 Разбор анкеты покупателя	0,4	0,2			
	8.2 Порядок проведения встречи	0,3	0,1			
	8.3 Создание личного и профессионального доверия	0,8	0,4			
	8.4 Диагностика потребности	0,4	0,2			
	8.5 Работа с макетом жилого комплекса	0,2	0,1			
	8.6 Практикум. Семейная пара и взрослые дети	0,2		0,2		
	8.7 Практикум. Семейная пара и маленький ребенок	0,2		0,2		
	8.8 Практикум. Семейная пара без детей	0,2		0,2		
	8.9 Практикум. Работа с инвестором	0,2		0,2		
	8.10 Закрытие демонстрации решения	0,4	0,2			
9.	<b>ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ</b>	<b>2,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	9.1 Презентация проекта на нулевых циклах	0,4	0,2			
	9.2 Основы презентации готового проекта	0,3	0,1			
	9.3 Работа с планировками	0,3	0,1			

	9.4 Презентация планировок. Практическое занятие	0,9		0,6		
	9.5 Метод Дана Ариэли	0,5	0,2			
	9.6 Переговоры по цене	0,5	0,2			
10.	ТЕМА 10. ЦИКЛИЧНАЯ ОБРАБОТКА КЛИЕНТА ПОСЛЕ ВИЗИТА В ОТДЕЛ ПРОДАЖ	1,1	0,6		0,5	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятель ной работы)
	10.1 Циклические контакты с клиентами	0,1	0,1			
	10.2 Правило «6 касаний»	0,2	0,1			
	10.3 Правило «Вычеркни покупателя»	0,2	0,1			
	10.4 Правило «Как жаль...»	0,2	0,1			
	10.5 Принцип «А что если...»	0,2	0,1			
	10.6 Способ «Я вас чем-то обидел?»	0,2	0,1			
11.	Итоговая аттестация (тестирование)	2,0				Зачет 2,0
12.	<b>Итого</b>	<b>24,0</b>	<b>8,4</b>	<b>2,8</b>	<b>10,8</b>	<b>2,0</b>

## 5. КАЛЕНДАРНЫЙ УЧЕБНЫЙ ГРАФИК

Календарный учебный график является примерным и утверждается отдельно для каждой учебной группы.

Режим занятий: 2-3 академических часа в день в течение 2 недель.

Начало обучения — по мере набора группы. Программа может реализовываться в течение всего календарного года.

Дата начала занятий	Дата окончания занятий	Кол-во учебных недель	Кол-во учебных часов	Режим занятий
12 августа 2024 г.	23 августа 2024 г.	2	24	2-3 акад. часа <sup>2</sup> в день

№ п/п	Число	Время проведения занятия	Форма занятия	Кол-во часов	Тема занятия	Место проведения	Форма контроля
1.	12.08.2024	18:00	Лекции, Самостоятельная работа	2,7	ТЕМА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА ТЕМА 2. КАК ЧЕЛОВЕК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
2.	13.08.2024	18:00	Лекции, Практика	2,8	ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ	Дистанционно	
3.	14.08.2024	18:00	Самостоятельная работа	2,9	ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельного)

<sup>2</sup>Для всех видов аудиторных занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

							й работы)
4.	15.08.2024	18:00	Лекции, Самостоятельная работа	1,9	ТЕМА 4. МОТИВЫ ПОКУПАТЕЛЯ: ЧТО ГОВОРИТЬ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
5.	16.08.2024	18:00	Лекции, Самостоятельная работа	2,1	ТЕМА 5. КОММУНИКАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ: КАК ГОВОРИТЬ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
6.	19.08.2024	18:00	Лекции, Самостоятельная работа	2,5	ТЕМА 6. БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК ТЕМА 7. ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
7.	20.08.2024	18:00	Лекции, Практика	2,0	ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ	Дистанционно	
8.	21.08.2024	18:00	Лекции, Практика, Самостоятельная работа	2,5	ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
9.	22.08.2024	18:00	Лекции, Самостоятельная работа	2,6	ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ ТЕМА 10. ЦИКЛИЧНАЯ ОБРАБОТКА КЛИЕНТА ПОСЛЕ ВИЗИТА В ОТДЕЛ ПРОДАЖ	Дистанционно	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
10.	23.08.2024	18:00	Итоговая аттестация	2,0		Дистанционно	Зачет в форме тестирования

## 6. РАБОЧИЕ ПРОГРАММЫ

### 6.1. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

#### Модуля 1. Продажи новостроек

**Цель программы** - формирование и развитие познавательных способностей обучающихся, удовлетворение их индивидуальных потребностей в интеллектуальном совершенствовании путем получения знаний об особенностях рынка и продажи объектов недвижимости в новостройках.

## Задачи программы

### Обучающие задачи:

- обучить особенностям реализации объектов недвижимости в новостройках;
- ознакомить с методологией осуществления продаж в новостройках;
- обучить методам маркетинга и особенностям ценообразования на рынке новостроек;
- обучить навыкам выявления особенностей объекта жилой недвижимости в новостройках.

### Развивающие задачи:

- развивать навыки работы с большими объемами информации;
- развивать критическое мышление и способность оценки ситуации для принятия решения;
- развивать аналитическое мышление;
- развивать познавательную деятельность;
- развивать умения и навыки ведения переговоров.

### Воспитательные задачи:

- сформировать навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- воспитывать ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- воспитывать трудолюбие, стремление к получению качественного результата.

## Учебно-тематический план

№ п/п	Наименование раздела, темы	Количество часов <sup>3</sup>				Форма аттестации/ контроля
		Всего, час.	Лекции и	Практика	Самостоятельная работа	
<b>Модуль 1. Продажи новостроек</b>						
1.	ТЕМА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА	0,4	0,2		0,2	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	1.1 Кто наш клиент	0,2	0,1			
	1.2 Можно ли продать новостройку?	0,2	0,1			
2.	ТЕМА 2. КАК ЧЕЛОВЕК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ	2,3	1,1		1,2	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	2.1 Как человек принимает решение	0,6	0,3			
	2.2 Кто на самом деле принимает решение	0,5	0,2			
	2.3 Стадии принятия решения от мечты до сделки и как с ними работать	1,2	0,6			

<sup>3</sup> Для всех видов аудиторных занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

3.	ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ	<b>5,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,9</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	3.1 Запрос. Как клиенты врут сами себе	0,6	0,3			
	3.2 Практика. Расширение площади в своей локации	0,4		0,2		
	3.3 Практика. Реновация	0,6		0,3		
	3.4 Практика. Разъезд родственников	0,4		0,2		
	3.5 Практика. Смена района для родителей	0,8		0,4		
	3.6 Практика. Покупка жилья из аренды	0,6		0,3		
	3.7 Когда клиент чувствует дискомфорт	0,6	0,3			
	3.8 Потребность	0,6	0,3			
	3.9 Мотивация	0,4	0,2			
	3.10 Прилагаемые усилия	0,4	0,2			
3.11 Вера в достижимость	0,3	0,1				
4.	ТЕМА 4. МОТИВЫ ПОКУПАТЕЛЯ: ЧТО ГОВОРИТЬ	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>		<b>1,0</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	4.1 Виды мотивов поведения	0,3	0,1			
	4.2 Эго	0,4	0,2			
	4.3 Комфорт	0,2	0,1			
	4.4 Безопасность	0,2	0,1			
	4.5 Забота	0,2	0,1			
	4.6 Диагностика клиента. Примеры работы	0,6	0,3			
5.	ТЕМА 5. КОММУНИКАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ: КАК ГОВОРИТЬ	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>		<b>1,1</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	5.1 Типы коммуникаций	0,8	0,4			
	5.2 Типы клиентов	0,5	0,2			
	5.3 Интерактив. Мотивы поведения и типы коммуникаций	0,8	0,4			
6.	ТЕМА 6. БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>		<b>0,9</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	6.1 Бизнес-процессы продажи новостроек. Зачем нужно анкетирование	0,6	0,3			
	6.2 Входящие и исходящие обращения	0,4	0,2			
	6.3 Входящие обращения. Анкетирование	0,4	0,2			
	6.4 Исходящие обращения. Мессенджеры или звонки?	0,3	0,1			
7.	ТЕМА 7. ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>		<b>0,4</b>	Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	7.1 Работа с информацией	0,4	0,2			
	7.2 Работа с информацией в CRM застройщика	0,4	0,2			
8.	ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ	<b>3,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	Текущий контроль

	<b>ОБЪЕКТОВ</b>					(проверка заданий для самостоятельной работы)
	8.1 Разбор анкеты покупателя	0,4	0,2			
	8.2 Порядок проведения встречи	0,3	0,1			
	8.3 Создание личного и профессионального доверия	0,8	0,4			
	8.4 Диагностика потребности	0,4	0,2			
	8.5 Работа с макетом жилого комплекса	0,2	0,1			
	8.6 Практикум. Семейная пара и взрослые дети	0,2		0,2		
	8.7 Практикум. Семейная пара и маленький ребенок	0,2		0,2		
	8.8 Практикум. Семейная пара без детей	0,2		0,2		
	8.9 Практикум. Работа с инвестором	0,2		0,2		
	8.10 Закрытие демонстрации решения	0,4	0,2			
9.	<b>ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ</b>	<b>2,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>		
	9.1 Презентация проекта на нулевых циклах	0,4	0,2			Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	9.2 Основы презентации готового проекта	0,3	0,1		1,5	
	9.3 Работа с планировками	0,3	0,1			
	9.4 Презентация планировок. Практическое занятие	0,9		0,6		
	9.5 Метод Дана Ариэли	0,5	0,2			
	9.6 Переговоры по цене	0,5	0,2			
10.	<b>ТЕМА 10. ЦИКЛИЧНАЯ ОБРАБОТКА КЛИЕНТА ПОСЛЕ ВИЗИТА В ОТДЕЛ ПРОДАЖ</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>			
	10.1 Циклические контакты с клиентами	0,1	0,1			Текущий контроль (проверка заданий для самостоятельной работы)
	10.2 Правило «6 касаний»	0,2	0,1		0,5	
	10.3 Правило «Вычеркни покупателя»	0,2	0,1			
	10.4 Правило «Как жаль...»	0,2	0,1			
	10.5 Принцип «А что если...»	0,2	0,1			
	10.6 Способ «Я вас чем-то обидел?»	0,2	0,1			

### Содержание учебного плана

Вид занятий	Кол-во часов	Наименование раздела, темы и содержание
<b>МОДУЛЬ 1. ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК</b>		
Лекции	0,2	<p><b>ТЕМА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА</b></p> <p>1.1 Кто наш клиент</p> <p>1.2 Можно ли продать новостройку?</p> <p>Кто истинный клиент отдела продаж. Какие задачи должен решать специалист. Основные принципы работы отдела продаж застройщика. Главный процесс в</p>

		<p>отделе продаж, о котором все забывают. Что важнее: продать, или найти покупателя. Как это сделать, затрачивая меньше сил и времени.</p>
<p>Самостоятельная работа</p>	<p>0,2</p>	<p>ТЕМА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКА</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Кто наш клиент</li> </ul> <p><i>Ответить на вопросы:</i> Кто наш клиент?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Покупатель новостройки</li> <li>● Предприниматель</li> <li>● Инвестор</li> <li>● Хозяин девелоперской компании</li> </ul> <p>Выбивая скидки для покупателя, мы...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Делаем приятно покупателю</li> <li>● Увеличиваем вероятность покупки</li> <li>● Работаем против девелоперской компании</li> <li>● Налаживаем поток лояльных клиентов</li> </ul> <p>Наша главная задача:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продать квартиру</li> <li>● Найти покупателя</li> <li>● Подружиться с РОПом</li> <li>● продемонстрировать свои навыки</li> </ul> <p>Мы ищем покупателя для _____ (девелопера)</p> <p>Кто платит нам бонусы и зарплату?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Покупатель квартиры</li> <li>● РОП</li> <li>● Девелоперская компания</li> <li>● Управляющая компания</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Можно ли продать новостройку?</li> </ul> <p><i>Ответить на вопросы:</i> Каким процессом мы занимаемся в отделе продаж новостроек?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продаем квартиры</li> <li>● Рассматриваем покупателя в толпе и приводим его к принятию решения</li> <li>● Продумываем рекламу</li> </ul> <p>Наша задача:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Максимально подробно рассказать об объекте каждому потенциальному покупателю</li> <li>● Вычеркнуть «непокупателей» и сфокусироваться на тех, кто готов купить</li> <li>● Знать все характеристики объекта</li> </ul> <p>Мы фокусируем внимание на _____ (потребностях) тех, кто готов купить новостройку.</p> <p>В процессе работы мы рассматриваем:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Финансовые возможности покупателя</li> <li>2. Степень готовности покупателя</li> <li>3. Потребности покупателя</li> <li>4. Метод работы конкурентов</li> </ol> <p>Принцип работы в отделе продаж:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Пытаться продать всем, кто обратился с рекламы</li> <li>12. Фокусировать свое внимание на тех, кто точно купит</li> <li>13. Продавать каждому, кто зашел в офис</li> <li>14. Обрабатывать каждый лид максимально долго и качественно</li> </ol> <p style="text-align: right;"><u>Тест по Теме 1:</u></p>

	<p><b>1. Можно ли человеку что-то продать?</b>  A) Да. В) Нет.</p> <p><b>2. Выбывая скидки для покупателя, сотрудник отдела продаж...</b>  A) увеличивает вероятность покупки.  B) работает против девелоперской компании.  C) налаживает поток клиентов.  D) делает приятно покупателю.</p> <p><b>3. Какой должен быть основной принцип работы в отделе продаж?</b>  A) Фокусировать свое внимание на тех, кто точно купит.  B) Пытаться продать всем, кто обратился с рекламы.  C) Обрабатывать каждый лид максимально долго и качественно.  D) Продавать каждому, кто зашел в офис.</p> <p><b>4. Кто является клиентом для сотрудников отделов продаж застройщиков?</b>  A) Собственник девелоперской компании.  B) Покупатели новостроек.  C) Инвесторы в новостройки.</p> <p><b>5. Какая главная задача в отделах продаж застройщиков?</b>  A) Продемонстрировать свои навыки.  B) Продать квартиру.  C) Подружиться с РОПом.  D) Найти покупателя.</p> <p><b>6. Что мы рассматриваем в процессе работы с покупателями?*</b>  * - <i>множественный выбор</i>  A) Метод работы конкурентов.  B) Финансовые возможности покупателя.  C) Потребности покупателя.  D) Степень готовности покупателя.</p> <p><b>7. Каким процессом мы занимаемся в отделе продаж новостроек?</b>  A) Продумываем рекламу.  B) Продаем квартиры.  C) Рассматриваем покупателя в толпе и приводим его к принятию решения.</p> <p><b>8. Кто платит бонусы и зарплату сотруднику отдела продаж?</b>  A) Покупатель квартиры.  B) РОП.  C) Девелоперская компания.  D) Управляющая компания.</p> <p><b>9. Главная задача в отделе продаж:*</b>  * - <i>множественный выбор</i>  A) Максимально подробно рассказать об объекте каждому потенциальному покупателю.  B) Показать макет объекта недвижимости.  C) Знать все характеристики объекта.  D) Вычеркнуть «непокупателей» и сфокусироваться на тех, кто готов купить.</p>
--	---

Лекции	1,1	<p>ТЕМА 2. КАК ЧЕЛОВЕК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ</p> <p>2.1 Как человек принимает решение</p> <p>2.2 Кто на самом деле принимает решение</p> <p>2.3 Стадии принятия решения от мечты до сделки и как с ними работать</p> <p>Почему в недвижимости не работает система импульсивного спроса и какая система приходит ей на смену. Кто принимает решение о покупке новостройки. О чем мечтают клиенты на самом деле. СДМ – как понять, на какой стадии принятия решения о покупке клиент и как работать с каждой из стадий, чтобы не сливать силы в пустую. Что необходимо знать эксперту отдела продаж застройщика. Продажа потребности.</p>
Самостоятельная работа	1,2	<p>ТЕМА 2. КАК ЧЕЛОВЕК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ</p> <p>2.1 Как человек принимает решение</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Можно ли что-то продать человеку?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Можно, мы это и делаем</li> <li>● Нельзя продать. Можно помочь принять решение купить</li> <li>● Категорически нельзя ни продать, ни помочь</li> </ul> <p>Зачем мы проводим анкетирование запросов и потребностей покупателя?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Чтобы понять серьезность его настроя на покупку</li> <li>● Устранить страхи и сомнения настроенного на покупку человека</li> <li>● Больше узнать о наших покупателях</li> <li>● Составить базу потенциальных клиентов</li> </ul> <p>На пути от мечты до сделки мы сопровождаем человека таким образом, чтобы ему было _____ (комфортно/очень комфортно) принять решение.</p> <p>Недвижимость – товар _____ (отложенного) спроса.</p> <p>Зачем шоколад в отделе продаж?</p> <p>Порадовать покупателя</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Подпитать мозг покупателя глюкозой</li> <li>● Перекусить менеджеру</li> <li>● Так принято</li> </ul> <p>Как человек принимает решение о покупке новостройки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Легко, как йогурт купить</li> <li>● Не любит принимать решение</li> <li>● Затрачивает огромное количество энергии</li> <li>● Исходя из известности застройщика</li> </ul> <p>2.2 Кто на самом деле принимает решение</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Кто ЛПР и где его найти?</p> <p>Его не надо искать</p> <p>ЛПР – тот член семьи, который будет финансировать покупку</p> <p>ЛПР – друзья покупателя</p> <p>ЛПР – сам покупатель, который зашел в офис продаж</p> <p>Принимать решение для человека – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Счастье</li> <li>● Наказание</li> <li>● Потеря энергии</li> </ul> <p>Если бы у человека была возможность выбора, то он бы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Пассивно наблюдал</li> <li>● Активно решал</li> </ul>

	<p>Решение о покупке новостройки в паре всегда принимает</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Женщина</li> <li>● Мужчина</li> <li>● Самый мужественный из пары</li> </ul> <p>Какие персонажи, кроме ЛПР, участвуют в принятии решения о покупке?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● _____ (источник финансирования)</li> <li>● _____ (источник дискомфорта)</li> <li>● Пассивный наблюдатель</li> </ul> <p>2.3 Стадии принятия решения от мечты до сделки и как с ними работать  <i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Лид – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Контактные данные</li> <li>● Человек, пришедший с рекламы</li> <li>● Человек, нашедший офис продаж самостоятельно</li> <li>● Человек, ищущий квартиру для покупки</li> </ul> <p>О чем мечтает покупатель?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● О том, как круто иметь квартиру в 100 квадратов</li> <li>● Чтобы его перестало волновать, куда вложить деньги</li> <li>● Смотреть на парусник на Москве-реке из окна своей квартиры</li> <li>● О себе и своей безопасной комфортной жизни</li> </ul> <p>Почему люди врут на стадии интереса?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Боятся не получить информацию</li> <li>● Хотят показаться лучше, чем есть</li> <li>● Не уверены в вашей компетенции</li> </ul> <p>Какое поведение – сигнал о том, что человек на стадии интереса и очень далек от сделки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● В ответ на ваши вопросы говорит: «Да какая вам разница?» «Что вам надо?»</li> <li>● В ответ на четкие вопросы выдает четкие ответы</li> <li>● Уверенно ориентируется на рынке недвижимости</li> <li>● Приходит с адвокатом</li> </ul> <p>Что делать с покупателем на стадии интереса?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Выдать буклетик</li> <li>● Расписать все плюсы объекта</li> <li>● Провести полную презентацию</li> </ul> <p>Что нужно знать нам, если покупатель приходит на стадии «консультация»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Полную информацию по объекту недвижимости, с которым вы работаете</li> <li>● Информацию по рынку недвижимости в общем</li> <li>● Информацию по объекту, рынку недвижимости, конкурентам и рынку валют</li> </ul> <p>На стадии сравнения мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Не мешаем человеку. Отвечаем четко на вопросы</li> <li>● Рассказываем всё, что знаем про недвижимость</li> <li>● Рассказываем горячие новости про конкурентов</li> </ul> <p>Как консультант мы нужны на стадии _____ (консультация)  Продажа недвижимости – это навык _____ (задавания вопросов)</p> <p>Зачем заполнять опросные листы до презентации?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Чтобы собрать как можно больше информации о болях всех покупателей</li> <li>● Чтобы познакомиться с покупателем поближе</li> <li>● Чтобы побесить покупателя</li> <li>● Чтобы четко понимать на какой стадии от мечты до сделки находится лид</li> </ul>
--	---

	<p>К вам приходит человек и говорит: “Я посмотрел новостройку ЖК Печкин и ЖК Туточкин. Вот хочу вас посмотреть. Нет, ипотеку не брал, на продажу ничего не выставил – не решил еще как лучше”. Вы понимаете, что человек на стадии и до сделки ему:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мечта.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Консультация.</li> <li>● Сравнение.</li> <li>● Решение.</li> <li>● До сделки месяц.</li> <li>● До сделки 2-3 месяца.</li> <li>● До сделки пол года.</li> <li>● До сделки дольше, чем пол года.</li> </ul> <p>Человек говорит” Я посмотрел и первичку и вторичку. Решил брать первичку. Вот здесь вот программы уточнил. Посмотрел, что нужно по документам”. Вы понимаете, что человек на стадии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Изучение.</li> <li>● Мечта.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Консультация.</li> <li>● Сравнение.</li> <li>● Решение.</li> </ul> <p>Покупатель на встрече советуется с вами, что лучше взять, в каком банке условия выгоднее. На какой стадии человек?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мечта.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Сравнение.</li> <li>● Решение.</li> <li>● Расчет.</li> <li>● Консультация.</li> </ul> <p>Вы слышите от человека: “Я был в ЖК Минимум, ЖК Максимум и теперь хочу понять, чем вы отличаетесь?” Какая это стадия и сколько до сделки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сравнение.</li> <li>● Мечта.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Консультация.</li> <li>● Расчет.</li> <li>● Решение.</li> <li>● До сделки месяц.</li> <li>● До сделки 3 месяца.</li> <li>● До сделки пол года.</li> <li>● До сделки год.</li> </ul> <p>Человек на встречу пришел с распечаткой и просит рассчитать варианты, прислать программу. Это значит, что он на стадии и сколько до сделки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Расчет.</li> <li>● Мечта.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Консультация.</li> </ul>
--	---



		<p>C) ЛПР – сам покупатель, который зашел в офис продаж. D) ЛПР – тот член семьи, который буд</p> <p>10. Расставьте в правильном порядке этапы на пути клиента от мечты до сделки.</p> <p>A) _____ Сравнение  B) _____ Осознание  C) _____ Интерес  D) _____ Расчет  E) _____ Мечта  F) _____ Решение  G) _____ Фрустрация  H) _____ Изучение  I) _____ Консультация</p>
Лекции	1,4	<p>ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ</p> <p>3.1 Запрос. Как клиенты врут сами себе  3.7 Когда клиент чувствует дискомфорт  3.8 Потребность  3.9 Мотивация  3.10 Прилагаемые усилия  3.11 Вера в достижимость</p> <p>Как люди формируют запрос и что стоит за словами. Распознаем ложную информацию. Маркер тревожности клиента. Как ведет себя клиент, готовый к сделке. Формула потребности и работа с ней.</p>
Практические занятия	1,4	<p>ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ</p> <p>3.2 Практика. Расширение площади в своей локации  3.3 Практика. Реновация  3.4 Практика. Разъезд родственников  3.5 Практика. Смена района для родителей  3.6 Практика. Покупка жилья из аренды</p> <p>Как люди формируют запрос и что стоит за словами. Распознаем ложную информацию. Маркер тревожности клиента. Как ведет себя клиент, готовый к сделке. Формула потребности и работа с ней.</p>
Самостоятельная работа	2,9	<p>ТЕМА 3. ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ПОТРЕБНОСТЬ</p> <p>3.1 Запрос. Как клиенты врут сами себе</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i>  Запрос в поисковике это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● В 70% случаев ложь</li> <li>● Абсолютная потребность человека</li> <li>● Истина в последней инстанции</li> <li>● Просто игра</li> </ul> <p>Главный вопрос сотрудника отдела продаж при обработке запроса:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как нас нашел покупатель?</li> <li>● Сколько метров нужно?</li> <li>● Как выглядит покупатель?</li> <li>● Почему?</li> </ul> <p>Задача сотрудника отдела продаж при работе с запросом потенциального покупателя – это помочь человеку выйти на _____ (истинный запрос).</p> <p>Найдите ошибки в алгоритме действий при обработке запроса:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Получить запрос</li> <li>● Предоставить полную консультацию по заданному запросу</li> <li>● Понять, что стоит за запросом</li> <li>● Понять, почему сейчас появился запрос.</li> <li>● Предложить заключить сделку по телефону</li> </ul> <p>Когда сейлз тратит энергию впустую?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Когда сразу предоставляет информацию по первичному запросу</li> <li>● Когда задает вопросы про финансирование, потребности и временные факторы</li> <li>● Когда старается понять ситуацию потенциального покупателя</li> </ul> <p>3.2 Практика. Расширение площади в своей локации</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Человек обращается к вам за консультацией. Ситуация: есть основная квартира. Хотят расширить жилищные условия. Какой первый вопрос задаем?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Какая цель?</li> <li>● Сколько комнат хотите?</li> <li>● Какой район рассматриваете?</li> <li>● Какое финансирование?</li> </ul> <p>Разворачивается новая локация. Идет снос, прокладывают сети. Нам нужно понимать, что процесс займет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 3-4 года.</li> <li>● 6-7 лет.</li> <li>● 1-2 года.</li> </ul> <p>У клиента 3 квартиры, одна из которых инвестиционная в Новороссийске. Используют только сами в летнее время. Переезжать не планируют. Наш совет?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продать.</li> <li>● Сдать в аренду, или продать, когда пройдет срок 3 года в собственности.</li> <li>● Сдать в аренду или продать, когда пройдет срок 5 лет в собственности.</li> </ul> <p>Когда мы предлагаем клиенту с запросом расширить площадь варианты, мы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Опираемся на его цели, семейное положение, наличие детей...</li> <li>● Опираемся на стоимость квадратного метра в интересующем районе.</li> <li>● Опираемся на перспективные проекты новостроек неподалеку от места жительства клиента</li> </ul> <p>3.3 Практика. Реновация</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Что делать, если человек хочет продать квартиру, которая попадает под реновацию?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Проверить, в какую волну. Если в первую, то стоит подождать. Во вторую и третью ждать не стоит, их может и не быть.</li> <li>● Срочно продать и купить новую, не дожидаясь реновации.</li> <li>● Проверить, в какую волну. Ждать, если квартира попадает в третью волну.</li> </ul> <p>Какие утверждения про сталинки на проспекте мира верны?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Хорошая шумоизоляция, особенно, если окна выходят во двор.</li> <li>● Всегда шумно, вне зависимости от расположения квартиры.</li> <li>● Высокие потолки.</li> <li>● Низкие потолки.</li> <li>● Подъезды в хорошем состоянии, так как сталинки выбирают богатые люди.</li> <li>● Подъезды в не лучшем состоянии, так как «элита» прошлых лет постарела и не заботится о подъезде.</li> <li>● Отличная удобная парковка во дворе.</li> <li>● Проблемы с парковкой, даже если есть шлагбаум.</li> </ul>
--	--

	<p>Семья 2 взрослых и 2 детей живут в однокомнатной квартире 32 квадрата. Эта квартира реновационная, сроки реновации примерно через год. Плюс куплена квартира 52 квадрата в новостройке, срок сдачи меньше, чем через год.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Собственник сомневается, хочет продать обе квартиры и купить старый фонд. Какой оптимальный план предложим?</li> <li>● Дождаться сдачи купленной квартиры и реновации. Переехать в новострой, а квартиру с реновации сдать в аренду.</li> <li>● Продать обе квартиры, не дожидаясь реновации и купить трехкомнатную в старом фонде.</li> <li>● Продать обе квартиры и купить новострой.</li> </ul> <p>Когда реновация знает, что их скоро переселят, что происходит с ценами в доме?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Повышаются.</li> <li>● Понижаются.</li> <li>● Остаются на том же уровне.</li> </ul> <p>3.4 Практика. Разъезд родственников <i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>В трехкомнатной квартире живет семья: муж с женой и ребенком, мама жены, брат жены. Собственник мама жены. Муж, жена и ребенок хотят съехать. Кто принимает решение и от чего зависит схема разъезда?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Баланса интересов всех участников.</li> <li>● Интересов мамы жены.</li> <li>● Интересов брата жены.</li> <li>● Интересов жены.</li> <li>● Решение принимает мама жены.</li> <li>● Решение принимает жена и муж.</li> <li>● Решение принимает брат жены.</li> </ul> <p>Если у семьи есть 3 млн рублей, ипотека одобрена на 15 млн и они хотят жить на Юго-Западе внутри МКАДа, что мы советуем?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Снять квартиру в аренду и копить.</li> <li>● Найти еще источник финансирования.</li> <li>● Разобраться с кашей в голове.</li> </ul> <p>В квартире проживает семья из мамы и двух совершеннолетних детей. Они решили разъехаться. С чего начинается разъезд?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Все вместе обсуждают, что могут и хотят получить в итоге.</li> <li>● Один из семьи принимает решение за всех сразу.</li> <li>● С одобрения ипотеки или поиска других источников финансирования для стороны, которая хочет разъехаться.</li> </ul> <p>3.5 Практика. Смена района для родителей <i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Запрос: хочу перевезти родителей из 3-х комнатной квартиры в Митино в 3-х комнатную в Перedelкино поближе ко мне. В первую очередь уточняем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Почему именно сейчас?</li> <li>● Кто выбирает квартиру?</li> <li>● Как быстро нужно переехать?</li> </ul> <p>Если клиент приходит и говорит: «Я хочу вот квартиру продать в Митино, а купить в Перedelкино с доплатой и месяца за 2». Мы понимаем, что</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Лучше торговаться с продавцом в Перedelкино.</li> <li>● Лучше выкрутить цену на максимум в Митино.</li> </ul> <p>В ситуации, когда нужно быстро сменить квартиру в одном районе на такую же в другом, нам нужна:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Юридически свободная квартира.</li> <li>● Ипотечная квартира.</li> <li>● Квартира, из которой разъезжаются собственники.</li> </ul> <p>Что нужно знать, если клиент обращается с запросом о смене района?</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Что первоочередное: продать или купить.</li> <li>• Смотрел ли он другие районы.</li> <li>• Есть ли ремонт в его квартире.</li> </ul> <p>Ситуация: нужно продать одну квартиру и купить другую, чтобы переехать. Приходят 2 покупателя, какого выберем?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Человек готов заплатить 14,200 млн. Выставил свою квартиру на продажу и планирует оплатить этими деньгами.</li> <li>• Человек готов заплатить 14 млн. Деньги чистыми или ипотека.</li> </ul> <p>Когда хотим торговаться с собственником, узнаем в первую очередь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Почему поставили такую цену.</li> <li>• Работал ли он с риелтором.</li> <li>• Готов ли на уступки.</li> </ul> <p>3.6 Практика. Покупка жилья из аренды</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Ситуация: семья с ребенком арендует квартиру. Хотят обезопасить деньги и увеличить жилплощадь. Что нужно сделать вначале?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Определиться с бюджетом.</li> <li>• Определиться с районом.</li> </ul> <p>Для семьи с ребенком при выборе района мы обращаем внимание на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инфраструктуру для детей: школы, сады.</li> <li>• Удаленность от места работы родителей.</li> <li>• Наличие родственников и друзей в близкой доступности.</li> <li>• Стоимость квадратного метра в среднем по рынку.</li> </ul> <p>Запрос: снимаем квартиру, хотим купить свою. В первую очередь уточняем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Почему сейчас решили покупать?</li> <li>• Какой бюджет?</li> <li>• Какие районы рассматриваете?</li> </ul> <p>Когда мы рассчитываем возможный ежемесячный платеж, мы берем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/3 от дохода семьи.</li> <li>• 1/3 от дохода мужа.</li> <li>• 1/2 от дохода семьи.</li> <li>• 1/4 от дохода семьи.</li> </ul> <p>Перед выбором конкретного ЖК, какие вопросы нужно задать?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Почему именно сейчас важно решить вопрос с недвижимостью?</li> <li>• Главная задача покупки недвижимости?</li> <li>• Какая цель покупки?</li> <li>• Что беспокоит больше всего?</li> <li>• Сколько метров устроит?</li> <li>• Нужна ли рядом ветка метро?</li> <li>• Кто живет рядом?</li> <li>• Какой бюджет можете себе позволить?</li> </ul> <p>3.7 Когда клиент чувствует дискомфорт</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Что произойдет, если на стадии интереса всеми силами «впарить» новостройку?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Человек разочаруется в своем решении</li> <li>• Негативные отзывы вокруг жилого комплекса</li> <li>• Счастливая жизнь в купленной квартире</li> <li>• Премия от начальника</li> </ul> <p>Клиент высокой степени готовности к покупке</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Милый и всегда улыбается</li> <li>• Нервный, возбужденный</li> <li>• Флегматичный</li> <li>• Не берет трубку</li> </ul>
--	--

	<p>Агрессивные вопросы клиент задает потому что</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Он неадекватен</li> <li>● Он закипел, потому что понимает, что информация может быть неверной</li> <li>● Он испытывает максимальный дискомфорт</li> <li>● Он готов принять решение</li> </ul> <p>Нервного «неадекватного» клиента нужно</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Выгнать</li> <li>● Полюбить</li> <li>● Дать брошюрку</li> <li>● Связать с начальником</li> </ul> <p>Соотнесите стадии готовности принять решение о покупке с поведением человека</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Милый, нежный, улыбается – Интерес</li> <li>● Сосредоточенный, внимательный – Консультация</li> <li>● Нервный, взвинченный – Высокая готовность</li> </ul> <p>3.8 Потребность <i>Ответить на вопросы:</i> Потребность – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Метраж квартиры</li> <li>● Школа у дома</li> <li>● Желание устранить дискомфорт</li> <li>● Выход из зоны комфорта</li> </ul> <p>Недвижимость в разрезе потребности – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Способ решить проблему дискомфорта</li> <li>● Вожделенные метры</li> <li>● Способ отодвинуть проблемы на потом</li> </ul> <p>Чтобы увеличить количество продаж, нужно</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Давить на человека, заставить его принять решение через боли</li> <li>● Докопаться до истинного запроса, понять где человеку дискомфортно и причину желания купить новостройку</li> <li>● Идеально знать метраж каждой квартиры в ЖК</li> <li>● Давать скидки</li> </ul> <p>Какой вопрос помогает выяснить потребность?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Почему?</li> <li>● Сколько денег?</li> <li>● Какая погода?</li> <li>● Есть ли ипотека?</li> </ul> <p>Проблема многих сейлзов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Не ищут причину, по которой человеку нужна квартира</li> <li>● Не владеют информацией о конкурентах</li> <li>● Работают только с одним застройщиком</li> <li>● Не умеют вести CRM</li> </ul> <p>3.9 Мотивация <i>Ответить на вопросы:</i> Опрос на входе защищает нас от</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Пустой траты времени</li> <li>● Неадекватных клиентов</li> <li>● Конкурентов</li> <li>● Клиентов без денег</li> </ul> <p>Какого пункта нет в формуле потребности</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мотивация</li> <li>● Дискомфорт</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Возможность</li> </ul> <p>Приглашая человека в офис, мы проверяем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прилагаемые усилия</li> <li>• Мотив</li> <li>• Веру в достижимость</li> <li>• Уровень дискомфорта</li> </ul> <p>По фразе: «Я не верю, что мне дадут ипотеку», мы оцениваем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Веру в достижимость</li> <li>• Веру в агента</li> <li>• Веру в светлое будущее</li> <li>• Веру в банки</li> </ul> <p>Какие компоненты относятся к мотивации?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Скрытый мотив</li> <li>• Прилагаемые усилия</li> <li>• Вера в достижимость</li> <li>• Умение отдыхать</li> <li>• Стремление к цели</li> </ul> <p>3.10 Прилагаемые усилия <i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Чтобы понять, прилагал ли человек усилия, мы задаем сначала вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сравнивали ли вы наши варианты с другими?</li> <li>• Что вы уже слышали о нашем ЖК?</li> <li>• Что вы знаете о нашем ЖК?</li> <li>• Готовы ли вы к сделке?</li> <li>• Как ваши родственники оценивают наш ЖК?</li> </ul> <p>При оценке прилагаемого усилия через вопросы нам важно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Чтобы клиент четко ответил на все вопросы</li> <li>• Само действие – человек изучал, сравнивал, продумал финансирование</li> </ul> <p>Соотнесите ваши действия после диагностики человека на прилагаемые усилия.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Человек не готов ехать в офис – высылаем буклет, заносим в систему</li> <li>• Человек не изучал рынок, не знает про нас, не понимает источник финансирования – высылаем буклет, вносим в систему</li> <li>• Человек изучил варианты и сравнивает их – приглашаем в офис</li> </ul> <p>Зачем мы тестируем человека при первом касании?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Чтобы понять, на какой стадии от мечты до сделки он находится</li> <li>• Чтобы понять, какие усилия нам приложить в конкретном случае</li> <li>• Чтобы собрать данные для себя</li> <li>• Чтобы увеличить лояльность человека к нашей компании</li> <li>•</li> </ul> <p>Какой вопрос нас не интересует при проверке прилагаемого усилия</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Изучал ли человек рынок?</li> <li>• Определился ли с финансированием?</li> <li>• Что знает про наш ЖК?</li> <li>• Какое у человека семейное положение?</li> </ul> <p>3.11 Вера в достижимость <i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Зачем мы проверяем веру в достижимость?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Чтобы понять, на каком этапе СМ находится человек</li> <li>• Чтобы получить больше данных о человеке</li> <li>• Чтобы выполнить задание Смирнова</li> </ul> <p>Какие вопросы не помогут нам понять, верит ли человек в достижимость</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Согласовали ли вы ипотеку?</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Какой источник финансирования?</li> <li>● Готовы ли вы бронировать недвижимость?</li> <li>● Почему выбрали наш ЖК?</li> <li>● Какие варианты уже рассматривали?</li> </ul> <p>Зачем нам опросный лист?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Чтобы понять, что мы будем отрабатывать в презентации</li> <li>● Чтобы понять, на каком этапе СЛМ находится человек</li> <li>● Чтобы иметь общее представление о жителях города</li> <li>● Чтобы узнать слабые точки, куда можно надавить при встрече</li> </ul> <p>Что такое вера в достижимость?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Вера человека, что он может решить задачу финансово, по времени.</li> <li>● Вера человека в свою значимость</li> <li>● Вера человека в консультанта</li> <li>● Вера человека в свой рабочий стаж</li> </ul> <p>Если человек по тестированию веры в достижимость и прилагаемому усилию на стадии «хочу», мы...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Понимаем, что ему до принятия решения еще примерно полгода.</li> <li>● Знаем, что через несколько месяцев нужно усилить активность работы с человеком.</li> <li>● Определяемся, насколько человек готов действовать.</li> <li>● Усиливаем нажим и продаем объект</li> <li>● Стараемся подружиться с человеком</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u><i>Тест по Теме 3:</i></u></p> <p>1. Недвижимость в разрезе потребности – это...</p> <p>А) способ отодвинуть проблемы на потом.  В) способ решить проблему дискомфорта.  С) вожделенные метры.</p> <p>2. Что произойдет, если на стадии интереса всеми силами «впарить» новостройку?*</p> <p><i>*- множественный выбор</i></p> <p>А) Человек разочаруется в своем решении.  В) Негативные отзывы вокруг жилого комплекса.  С) Премия от начальника.  D) Счастливая жизнь в купленной квартире.</p> <p>3. Клиент произносит:  «Нам нужны две комнаты для детей, нас беспокоит, что они ссорятся».  Это Запрос или Потребность?</p> <p>А) Потребность.  В) Запрос.</p> <p>4. Что такое вера в достижимость?</p> <p>А) Вера человека, что он может решить задачу финансово, по времени.  В) Вера человека в консультанта.  С) Вера человека в свой рабочий стаж.  D) Вера человека в свою значимость.</p> <p>5. Клиент произносит:  «Меня беспокоит сохранение сбережений и я рассматриваю инвестиции в недвижимость».  Это Запрос или Потребность?</p> <p>А) Потребность.  В) Запрос.</p>
--	--

	<p>6. Когда сейлз тратит энергию впустую?</p> <p>А)Когда задает вопросы про финансирование, потребности и временные факторы.  В)Когда сразу предоставляет информацию по первичному запросу.  С)Когда старается понять ситуацию потенциального покупателя.</p> <p>7. Зачем мы проверяем веру в достижимость?</p> <p>А)Чтобы получить больше данных о человеке.  В)Чтобы выполнить задание Смирнова.  С)Чтобы понять, на каком этапе CJM находится человек.</p> <p>8. Насколько покупатель недвижимости спокоен или обеспокоен результатом возможной сделки на этапе «Решение»?</p> <p>А)Максимально спокоен.  В)Максимально раздражен.  С)Немного раздражен.</p> <p>9. Приглашая человека в офис, мы проверяем:</p> <p>А)веру в достижимость.  В)уровень дискомфорта.  С)мотив.  D)прилагаемые усилия.</p> <p>10. Какие компоненты относятся к мотивации?*</p> <p><i>*- множественный выбор</i></p> <p>А)Прилагаемые усилия.  В)Стремление к цели.  С)Скрытый мотив.  D)Вера в достижимость.  E)Умение отдыхать.</p> <p>11. Какая проблема многих сейлзов?</p> <p>А)Не ищут причину, по которой человеку нужна квартира.  В)Не умеют вести CRM.  С)Работают только с одним застройщиком.  D)Не владеют информацией о конкурентах.</p> <p>12. Насколько покупатель недвижимости спокоен или обеспокоен результатом возможной сделки на этапе «Консультация»?</p> <p>А)Максимально раздражен.  В)Немного раздражен.  С)Максимально спокоен.</p> <p>13. Чтобы увеличить количество продаж, нужно...</p> <p>А)давить на человека, заставить его принять решение через боли.  В)давать скидки.  С)идеально знать метраж каждой квартиры в ЖК.  D)докопаться до истинного запроса, понять где человеку дискомфортно и причину желания купить новостройку.</p> <p>14. Покупатель сказал, что видел много новостроек в рекламе. Но пока не определился с локацией и не смотрел новостройки вживую.  Насколько высока у него потребность в сделке с недвижимостью?</p>
--	--

	<p>А)Высокая. В)Средняя. С)На уровне нуля.</p> <p><b>15.</b> Потенциальный клиент заявил, что в банк ходил, ипотеку одобрил, но осматривать пока недвижимость не начинал. Насколько высока у него потребность в сделке с недвижимостью? А)Высокая. В)Средняя. С)На уровне нуля.</p> <p><b>16.</b> Опрос на входе защищает нас от.. А)Конкурентов. В)Неадекватных клиентов. С)Клиентов без денег. D)Пустой траты времени.</p> <p><b>17.</b> Какой вопрос помогает выяснить потребность? А)Сколько денег? В)Почему? С)Есть ли ипотека? D)Какая погода?</p> <p><b>18.</b> Почему клиент задает агрессивные вопросы?*</p> <p><i>*- множественный выбор</i></p> <p>А)Он закипел, потому что понимает, что информация может быть неверной. В)Он испытывает максимальный дискомфорт. С)Он готов принять решение. D)Он неадекватен.</p> <p><b>19.</b> Потребность – это.. А)школа у дома. В)выход из зоны комфорта. С)метраж квартиры. D)желание устранить дискомфорт.</p> <p><b>20.</b> Покупатель при опросе ответил, что еще не ходил в банк и даже не узнавал условия по ипотеке. Насколько высока у него потребность в сделке с недвижимостью? А)Средняя. В)На уровне нуля. С)Высокая.</p> <p><b>21.</b> Главный вопрос сотрудника отдела продаж при обработке запроса: А)Как нас нашел покупатель? В)Почему? С)Как выглядит покупатель? D)Сколько метров нужно?</p> <p><b>22.</b> Запрос в поисковике это...</p>
--	--

	<p>А)В 70% случаев ложь.  В)Абсолютная потребность человека.  С)Истина в последней инстанции.  D)Просто игра.</p> <p><b>23.</b> При оценке прилагаемого усилия через вопросы нам важно?</p> <p>А)Само действие – человек изучал, сравнивал, продумал финансирование.  В)Чтобы клиент четко ответил на все вопросы.</p> <p><b>24.</b> Зачем мы тестируем человека при первом касании?*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А)Чтобы понять, на какой стадии от мечты до сделки он находится.  В)Чтобы собрать данные для себя.  С)Чтобы понять, какие усилия нам приложить в конкретном случае.  D)Чтобы увеличить лояльность человека к нашей компании.</p> <p><b>25.</b> Клиент произносит:  «Нам нужно увеличить площадь квартиры, нужна дополнительная комната».  Это Запрос или Потребность?</p> <p>А)Запрос.  В)Потребность.</p> <p><b>26.</b> Покупатель рассказал, что ипотека одобрена, смотрит новостройки давно и в конкретном районе. Подходит срок завершения одобрения ипотеки, готов выбирать объект, когда скажут.  Насколько высока у него потребность в сделке с недвижимостью?</p> <p>А)Средняя.  В)Высокая.  С)На уровне нуля.</p> <p><b>27.</b> Клиент высокой степени готовности к покупке, он какой?</p> <p>А)Нервный, возбужденный.  В)Не берет трубку.  С)Милый и всегда улыбается.  D)Флегматичный.</p> <p><b>28.</b> Если человек по тестированию веры в достижимость и прилагаемому усилию на стадии «хочу», мы...*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А)Знаем, что через несколько месяцев нужно усилить активность работы с человеком.  В)Стараемся подружиться с человеком.  С)Усиливаем нажим и продаем объект.  D)Понимаем, что ему до принятия решения еще примерно полгода.  E)Определяемся, насколько человек готов действовать.</p> <p><b>29.</b> Зачем нам опросный лист?*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А)Чтобы узнать слабые точки, куда можно надавить при встрече.  В)Чтобы иметь общее представление о жителях города.  С)Чтобы понять, что мы будем отрабатывать в презентации.  D)Чтобы понять, на каком этапе CJM находится человек.</p>
--	--

		<p>30. Насколько покупатель недвижимости спокоен или обеспокоен результатом возможной сделки на этапе «Интерес»?</p> <p>А) Максимально спокоен.  В) Немного раздражен.  С) Максимально раздражен.</p>
Лекции	0,9	<p>ТЕМА 4. МОТИВЫ ПОКУПАТЕЛЯ: ЧТО ГОВОРИТЬ</p> <p>4.1 Виды мотивов поведения  4.2 Эго  4.3 Комфорт  4.4 Безопасность  4.5 Забота  4.6 Диагностика клиента. Примеры работы</p> <p>Как покупают люди с мотивами поведения “Эго”, “Забота”, “Безопасность” и “Комфорт”. Как распознать мотив по внешнему виду и вопросам клиентов и что говорить в каждом из случаев. Практические примеры встреч.</p>
Самостоятельная работа	1,0	<p>ТЕМА 4. МОТИВЫ ПОКУПАТЕЛЯ: ЧТО ГОВОРИТЬ</p> <p>4.1 Виды мотивов поведения</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i>  Мотив – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● То, что заставляет человека испытывать потребность.</li> <li>● Результат воздействия рекламы.</li> <li>● Жена, которая не хочет жить с мамой в одной квартире.</li> <li>● Раздел психологии покупателя, отвечающий за желание купить недвижимость.</li> </ul> <p>Сколько мотивов нас интересуют в разрезе работы с недвижимостью?</p> <p>_____ (4)</p> <p>Перечислите мотивы, которые нас интересуют</p> <p>_____ (эго)  _____ (забота)  _____ (безопасность)  _____ (комфорт)</p> <p>Если мы видим, что один из мотивов превалирует, мы...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Можем привести мотивацию человека к формированию четкой потребности</li> <li>● Забываем про остальные и работаем только с этим мотивом</li> <li>● Подтягиваем остальные мотивы до уровня крайнего дискомфорта</li> </ul> <p>Меня должны уважать люди через мою заботу о других – это мотив _____ (заботы)  Люди должны уважать меня, как личность – это мотив _____ (эго)</p> <p>4.2 Эго</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i>  В первые минуты встречи мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Смотрим, на чем человек приехал, как себя ведет, во что одет, как выглядит, что для него важно</li> <li>● Оцениваем платежеспособность человека</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Рассказываем про самые выгодные варианты сотрудничества</li> </ul> <p>Всю презентацию мы пропускаем через</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Уважение к клиенту</li> <li>● Собственную значимость</li> <li>● Максимальные знания об объекте</li> <li>● Боли клиента</li> </ul> <p>Какая машина подходит под мотив «эго»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Комфортная</li> <li>● Вместительная</li> <li>● Известной марки</li> <li>● Дорогая</li> </ul> <p>Какая фраза будет важной для мотива «эго»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ваши друзья будут вам завидовать.</li> <li>● Ваши родные за вас порадуются.</li> <li>● Вашей маме будет здесь комфортно.</li> <li>● Это безопасный ЖК.</li> </ul> <p>Человек с мотивом «эго» принимает решение о покупке для того, чтобы получить _____ (уважение)</p> <p>4.3 Комфорт</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Мотив поведения «комфорт» говорит о том, что человек хочет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мир, в котором его ничего не будет беспокоить.</li> <li>● Квартиру в 100 квадратов.</li> <li>● Больше дружелюбных соседей.</li> <li>● Чтобы люди им восхищались.</li> </ul> <p>Для человека с мотивом «комфорт» мы предлагаем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Тихий корпус.</li> <li>● Отделку.</li> <li>● Шикарные апартаменты.</li> <li>● Индивидуальный проект.</li> </ul> <p>Человек с мотивом комфорт выбирает</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Обтягивающую одежду, не удобную модную обувь.</li> <li>● Мягкую обувь, удобную одежду.</li> <li>● Машину самой известной марки.</li> <li>● Надежную просторную машину, которая максимально редко ломается.</li> </ul> <p>Как мы работаем с человеком с мотивом «комфорт»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Показываем, что готовы дать сервисное решение: сбор и подача документов.</li> <li>● Предлагаем вариант недвижимости с отделкой в тихом корпусе.</li> <li>● Проявляем восхищение человеком, как личностью.</li> <li>● Предлагаем как можно больше вариантов.</li> </ul> <p>Человек-комфорт хочет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Делать всё сам.</li> <li>● Чтобы за него все сделали другие.</li> <li>● Делегировать часть задач, но остаться руководителем.</li> </ul> <p>4.4 Безопасность</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p>
--	---

	<p>Что хочет чувствовать человек с мотивом «безопасность»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Уверенность в завтрашнем дне.</li> <li>● Превосходство над окружающими.</li> <li>● Уважение от семьи.</li> <li>● Радость жизни.</li> </ul> <p>Как одет человек с мотивом «безопасность»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Темно серые, черные оттенки.</li> <li>● Ярко, броско.</li> <li>● Нейтральные светлые оттенки.</li> </ul> <p>Как ведет себя человек с мотивом «безопасность»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сразу озирается, ищет выход.</li> <li>● Сумку, ключи будет держать в руках или положит так, чтобы они были под контролем.</li> <li>● Заходит расслабленно, улыбаясь.</li> <li>● Сумку, ключи положит так, чтобы было удобно.</li> </ul> <p>Человек-безопасность в работе</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Будет проверять все документы.</li> <li>● Отдаст договор на проверку юристу.</li> <li>● Выберет высокую ипотеку.</li> <li>● Проверит вас, директора, компанию.</li> </ul> <p>Работая с человеком с мотивом «безопасность» мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Показываем прозрачность процесса сделки.</li> <li>● Подробно рассказываем,, что он будет подписывать.</li> <li>● Предлагаем минимум 7 вариантов.</li> <li>● Выкладываем на стол диплом.</li> </ul> <p>4.5 Забота</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Человек с мотивом «забота» хочет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Получить уважение к себе, как к личности.</li> <li>● Получить уважение через заботу о других.</li> <li>● Быть незаметным.</li> <li>● Лучших условий для себя.</li> </ul> <p>Как выглядит человек с мотивом «забота»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Растянутая одежда.</li> <li>● Модная одежда.</li> </ul> <p>Человек с мотивом «забота» будет спрашивать нас о школе, потому что</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ему важно, чтобы детям было удобно и школа была хорошей.</li> <li>● Ему важно, престижная ли это школа.</li> <li>● Ему важно, чтобы школа просто была.</li> </ul> <p>Человек-забота покупает недвижимость, чтобы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Позаботиться о родителях, детях, близких людях.</li> <li>● Наслаждаться уютом квартиры.</li> <li>● Повысить свой статус в глазах окружающих.</li> </ul> <p>При работе с человеком-заботой мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Проявляем максимальный интерес и уважение к окружению человека.</li> <li>● Показываем варианты интересные лично человеку.</li> <li>● Показываем, как ему будут завидовать друзья.</li> <li>● Рассказываем про прозрачность сделки.</li> </ul>
--	--

#### 4.6 Диагностика клиента. Примеры работы

*Ответить на вопросы:*

Как у человека выражены мотивы поведения?

- Одинаково важны все.
- Ярко выражен только 1 мотив.
- Один или два мотива выражены ярче, остальные меньше.

Если мы видим, что человек в удобной одежде и обуви. При этом бренды дорогие, ногти яркие. Мы можем предположить, что ярче выражены мотивы:

- Эго
- Безопасность
- Комфорт
- Забота

Для человека с яркими мотивами эго и комфорт мы:

- Предлагаем индивидуальное решение под заказ.
- Предлагаем тихий дом.
- Рассказываем про престижность ЖК.
- Рассказываем про спа, магазины в доступности.
- Показываем схему камер видео-наблюдения.
- Показываем школу.
- Рассказываем про надежность банка.

Может ли человек с ярко выраженным мотивом «эго» одеться в серое?

- Может, если второй ярко выраженный мотив «безопасность».
- Может, если второй ярко выраженный мотив «забота».
- Не может.

При разговоре с человеком мы заостряем внимание на

- Общих параметрах объекта.
- Компонентах, интересных мотивам поведения конкретного человека.
- Известности застройщика.
- Сроках сдачи недвижимости.

#### Тест по Теме 4:

1. В первые минуты встречи мы...

А)смотрим, на чем человек приехал, как себя ведет, во что одет, как выглядит, что для него важно.

В)оцениваем платежеспособность человека.

С)рассказываем про самые выгодные варианты сотрудничества.

2. Перечислите мотивы, которые нас интересуют.

1. [1] \_\_\_\_\_ 2. [2] \_\_\_\_\_ 3.  
[3] \_\_\_\_\_ 4. [4] \_\_\_\_\_

3. Как ведет себя человек с мотивом «Безопасность»?\*

\*-множественный выбор

А)Сумку, ключи положит так, чтобы было удобно.

В)Заходит расслабленно, улыбаясь.

С)Сразу озирается, ищет выход.

Д)Сумку, ключи будет держать в руках или положит так, чтобы они были под контролем.

4. Работая с человеком с мотивом «Безопасность» мы...\*

\*-множественный выбор

А)подробно рассказываем, что он будет подписывать.

В)предлагаем минимум 7 вариантов.

С)выкладываем на стол диплом.

	<p>D)показываем прозрачность процесса сделки.</p> <p><b>5.</b> Кто из трех мужчин наименее склонен к мотиву поведения «Комфорт»</p> <p>A)1 B)3 C)2</p> <p><b>6.</b> Человек-безопасность в работе...*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>A)проверит вас, директора, компанию. B)будет проверять все документы. C)отдаст договор на проверку юристу. D)выберет высокую ипотеку.</p> <p><b>7.</b> Мотив – это...</p> <p>A)То, что заставляет человека испытывать потребность. B)Жена, которая не хочет жить с мамой в одной квартире. C)Результат воздействия рекламы. D)Раздел психологии покупателя, отвечающий за желание купить недвижимость.</p> <p><b>8.</b> Какая фраза будет важной для мотива «Эго»?</p> <p>A)Ваши друзья будут вам завидовать. B)Ваши родные за вас порадуются. C)Это безопасный ЖК. D)Вашей маме будет здесь комфортно.</p> <p><b>9.</b> Человек-забота покупает недвижимость, чтобы...</p> <p>A)наслаждаться уютом квартиры. B)повысить свой статус в глазах окружающих. C)позаботиться о родителях, детях, близких людях.</p> <p><b>10.</b> При работе с человеком-заботой мы...</p> <p>A)показываем, как ему будут завидовать друзья. B)проявляем максимальный интерес и уважение к окружению человека. C)рассказываем про прозрачность сделки. D)показываем варианты интересные лично человеку.</p> <p><b>11.</b> Выберите на фото мужчину с мотивом поведения «Забота»</p> <p>A)3 B)2 C)4 D)1</p> <p><b>12.</b> Как одет человек с мотивом «Безопасность»?</p> <p>A)Темно-серые, черные оттенки. B)Ярко, броско. C)Нейтральные светлые оттенки.</p> <p><b>13.</b> Выберите на фото мужчину с мотивом поведения «Комфорт»</p> <p>A)3</p>
--	---

	<p>В)4 С)2 D)1</p> <p><b>14.</b> Что хочет чувствовать человек с мотивом «Безопасность»?</p> <p>A)Превосходство над окружающими. B)Уважение от семьи. C)Радость жизни. D)Уверенность в завтрашнем дне.</p> <p><b>15.</b> Выберите на фото женщину с мотивом поведения «Безопасность»</p> <p>A)2 B)4 C)3 D)1</p> <p><b>16.</b> Человек с мотивом «Забота» хочет...</p> <p>A)быть незаметным. B)получить уважение через заботу о других. C)лучших условий для себя. D)получить уважение к себе, как к личности.</p> <p><b>17.</b> Укажите число. Сколько мотивов нас интересуют в разрезе работы с недвижимостью? Ответ:</p> <p><b>18.</b> Как мы работаем с человеком с мотивом «Комфорт»?* <i>*-множественный выбор</i></p> <p>A)Предлагаем вариант недвижимости с отделкой в тихом корпусе. B)Проявляем восхищение человеком, как личностью. C)Предлагаем как можно больше вариантов. D)Показываем, что готовы дать сервисное решение: сбор и подача документов.</p> <p><b>19.</b> Выберите на фото женщину с мотивом поведения «Эго»</p> <p>A)2 B)4 C)1 D)3</p> <p><b>20.</b> Что выбирает человек с мотивом «Комфорт»?* <i>*-множественный выбор</i></p> <p>A)Мягкую обувь, удобную одежду. B)Машину самой известной марки. C)Обтягивающую одежду, неудобную модную обувь. D)Надежную просторную машину, которая максимально редко ломается.</p> <p><b>21.</b> Человек с мотивом «Забота» будет спрашивать нас о школе, потому что...</p> <p>A)ему важно, престижная ли это школа. B)ему важно, чтобы школа просто была. C)ему важно, чтобы детям было удобно и школа была хорошей.</p>
--	--

		<p>22. Что мы предлагаем для человека с мотивом «Комфорт»?*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А)Индивидуальный проект.  В)Тихий корпус.  С)Шикарные апартаменты.  D)Отделку.</p> <p>23. Как выглядит человек с мотивом «Забота»?</p> <p>А)Модная одежда.  В)Растянутая одежда.</p> <p>24. Кто из трех мужчин склонен к мотиву поведения «Забота»</p> <p>А)2  В)1  С)3</p> <p>25. Мотив поведения «Комфорт» говорит о том, что человек хочет...</p> <p>А)Мир, в котором его ничего не будет беспокоить.  В)Чтобы люди им восхищались.  С)Квартиру в 100 квадратов.  D)Больше дружелюбных соседей.</p>
Лекции	1,0	<p>ТЕМА 5. КОММУНИКАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ: КАК ГОВОРИТЬ</p> <p>5.1 Типы коммуникаций  5.2 Типы клиентов  5.3 Интерактив. Мотивы поведения и типы коммуникаций</p> <p>Типы коммуникации: решающий, аналитичный, продвигающий, объединяющий.  Как говорить с клиентом на его языке. 15 типов клиентов, как с ними работать.  Поведенческий анализ.</p>
Самостоятельная работа	1,1	<p>ТЕМА 5. КОММУНИКАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯ: КАК ГОВОРИТЬ</p> <p>5.1 Типы коммуникаций</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Что говорить.</li> <li>● Как говорить.</li> <li>● Зачем говорить.</li> </ul> <p>Зачем подстраиваться под коммуникацию человека?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Чтобы быстрее получить результат.</li> <li>● Чтобы почувствовать себя психологом.</li> <li>● Чтобы влюбить в себя клиента.</li> </ul> <p>Соотнесите типы коммуникаций и их способ общаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Решающий – Быстро, коротко, по делу с жестикуляцией.</li> <li>● Аналитичный — Медленно, записывая.</li> <li>● Продвигающий – Про себя, свои достижения.</li> <li>● Объединяющий – Задает вопросы окружению.</li> </ul> <p>Впишите тип коммуникаций клиента с которым вы будете действовать таким образом:</p> <p>_____ (Аналитичный) – Всё расписать. Больше фактов в виде цифр. Больше дополнительной, важной для него информации.</p>

	<p>_____ (Решающий) – Представить короткую презентацию объекта.  _____ (Продвигающий) – Подать идею так, чтобы ему казалось, что это его идея. Хвалить.  _____ (Объединяющий) – Подать идею, что вы команда, семья.</p> <p>Чего боится человек с аналитичным типом?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Что на него будут давить.</li> <li>● Что он надавит на вас.</li> <li>● Что в его семье будет конфликт.</li> <li>● Что его не похвалят.</li> </ul> <p>5.2 Типы клиентов  <i>Ответить на вопросы:</i>  За первые 5 минут общения с клиентом, мы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Изучаем человека, чтобы понять, как подать ему информацию.</li> <li>● Смотрим на человека, чтобы понять, клиент это, или просто интересуется.</li> <li>● Анализируем поведение человека, чтобы понять, приятно ли будет нам с ним работать.</li> </ul> <p>Мы потеряли клиента с объединяющим типом, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Не позаботились обо всем его окружении.</li> <li>● Не стали ему другом.</li> <li>● Не рассказали подробно про все имеющиеся планировки.</li> <li>● Не показали охранную систему ЖК.</li> </ul> <p>Если клиент продвигающего типа с ярко выраженным мотивом “эго”, то мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Не мешаем ему реализовывать свои идеи, какими бы странными они нам не казались.</li> <li>● Упираем на близость СПА, магазинов, школ.</li> <li>● Рисуем как можно больше на бумаге, показываем факты цифрами.</li> </ul> <p>Кого мы не увидим в отделе продаж?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Аналитичный тип с мотивом безопасность.</li> <li>● Решающий тип с мотивом эго.</li> <li>● Аналитичный тип с мотивом забота.</li> <li>● Продвигающий тип с мотивом безопасность.</li> </ul> <p>Если мы понимаем мотив поведения и тип коммуникации клиента, то мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Можем с ним подружиться.</li> <li>● Можем преподнести нужную клиенту информацию в нужном варианте, а значит с большей вероятностью выйти на сделку.</li> <li>● Можем составить психологический портрет идеального покупателя.</li> </ul> <p>5.3 Интерактив. Мотивы поведения и типы коммуникаций  <i>Ответить на вопросы (пример задания):</i>  МОТИВ: ЭГО  ТИП КОММУНИКАЦИЙ: РЕШАЮЩИЙ  КАК ГОВОРИТЬ:  Как мы говорим с человеком с мотивом ЭГО и РЕШАЮЩИМ типом коммуникаций?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Быстро, четко, кратко. Только необходимую информацию.</li> <li>● Расписываем все детали подробно. Особый упор на прозрачность сделки.</li> <li>● Быстро и убедительно преподносим все достоинства объекта недвижимости.</li> </ul>
--	--

К нам приходит клиент и мы видим, что его мотив явно ЭГО. Как мы с ним говорим?

- С уважением.
- Отстраненно по-деловому.
- Как с лучшим другом.

ЭГО РЕШАЮЩИЙ любит людей:

- Решительных.
- Сострадающих.
- Скромных.

Для ЭГО РЕШАЮЩЕГО лучший комплимент, это отметить его...

- Выбор физических атрибутов престижа и уникальности.
- Семейное положение.
- Любовь к животным.
- Стремление выбрать самый надежный вариант.

Что человек с мотивом ЭГО и типом РЕШАЮЩИЙ ценит больше всего?

- Цель и время.
- Безопасность.
- Комфорт.
- План и внимание.

В начале разговора с ЭГО РЕШАЮЩИМ мы

- Обсуждаем цель и регламент встречи. Подчеркиваем, что ценим его время.
- Проявляем внимание к родственникам клиента. Если пришел не один, отводим детей в игровую.
- Показываем наш профессионализм и рейтинг агентства. Грамоты и дипломы демонстрируем отдельно.
- Делаем упор на супер системы безопасности в ЖК.

Тест по Теме 5:

1. За первые 5 минут общения с клиентом, мы:

- А)Анализируем поведение человека, чтобы понять, приятно ли будет нам с ним работать.
- В)Смотрим на человека, чтобы понять, клиент это или просто интересуется.
- С)Изучаем человека, чтобы понять, как подать ему информацию.

2. Определите, какой тип коммуникаций у каждого участника.

В переговорной на встрече сидят 4 человека: Олеся, Роман, Василий, Татьяна.

Идет совещание. Олеся кратко высказалась о целях планерки и просит всех быстро прийти к решению. Олеся поглядывает на часы. Говорит мало. Василий накидывает идеи и говорит долго, представляя все в красках.

Олеся, слушая Василия, вздыхает и снова смотрит на часы. Татьяна просит всех предоставить цифры обсуждаемого проекта, чтобы свести в таблицу и дать оценку. Татьяна предлагает не торопиться с принятием решения. Татьяна просит Василия не витать в облаках, а дать свои идеи в виде четких фактов. Олеся еще больше начинает нервничать, снова поглядывая на часы. Роман говорит, что рад, что все наконец собрались обсудить проект вместе и просит Олесю быть терпеливее и дружелюбнее.

[1]\_\_\_\_\_ Олеся

А)Аналитичный

[2]\_\_\_\_\_ Василий

В)Продвигающий

[3]\_\_\_\_\_ Роман

С)Решающий

[4]\_\_\_\_\_ Татьяна

Д)Объединяющий

	<p><b>3. Кого мы не увидим в отделе продаж?</b>  А)Решающий тип с мотивом Эго.  В)Продвигающий тип с мотивом Безопасность.  С)Аналитичный тип с мотивом Забота.  D)Аналитичный тип с мотивом Безопасность.</p> <p><b>4. Что нужно сделать, если мы поняли тип коммуникаций собеседника?</b>  А)Перестроить формат общения в соответствии с его типом.  В)Начать выявлять скрытые мотивы поведения собеседника.  С)Переходить к опросу.</p> <p><b>5. Заполните пропуски в тексте, указав типы коммуникаций, соответствующие описаниям:</b>  [1]_____ – Всё расписать. Больше фактов в виде цифр. Больше дополнительной, важной для него информации.  [2]_____ – Представить короткую презентацию объекта.  [3]_____ – Подать идею так, чтобы ему казалось, что это его идея. Хвалить.  [4]_____ – Подать идею, что вы команда, семья.</p> <p><b>6. Сопоставьте элементы с их значениями:</b>  [1]_____ Решающий  А)Быстро, коротко, по делу с жестиком.  [2]_____ Аналитичный  В)Про себя, свои достижения.  [3]_____ Объединяющий  С)Медленно, записывая.  [4]_____ Продвигающий  D)Задаёт вопросы окружению.</p> <p><b>7. Знание типов коммуникаций помогает нам понять:</b>  А)Как говорить? О Чем говорить?  В)Что говорить?  С)Зачем говорить?</p> <p><b>8. Для чего нам нужно определить тип коммуникаций?</b>  А)Установить контакт.  В)Понять потребности.  С)Понять скрытые мотивы.</p> <p><b>9. Если мы понимаем мотив поведения и тип коммуникации клиента, то мы...</b>  А)Можем преподнести нужную клиенту информацию в нужном варианте, а значит с большей вероятностью выйти на сделку.  В)Можем составить психологический портрет идеального покупателя.  С)Можем с ним подружиться.</p> <p><b>10. Зачем подстраиваться под коммуникацию человека?</b>  А)Чтобы быстрее получить результат.  В)Чтобы почувствовать себя психологом.  С)Чтобы влюбить в себя клиента.</p>
--	---

		•
Лекции	0,8	<p>ТЕМА 6. БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК</p> <p>6.1 Бизнес-процессы продажи новостроек. Зачем нужно анкетирование</p> <p>6.2 Входящие и исходящие обращения</p> <p>6.3 Входящие обращения. Анкетирование</p> <p>6.4 Исходящие обращения. Мессенджеры или звонки?</p> <p>Захват лида. Квалификация лида. Продажа встречи. Презентация. Как и зачем превращать входящее обращение в исходящее. Анкетирование.</p>
Самостоятельная работа	0,9	<p>ТЕМА 6. БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК</p> <p>6.1 Бизнес-процессы продажи новостроек. Зачем нужно анкетирование</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Когда мы получаем звонок от потенциального клиента, мы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Подробно отвечаем на все его вопросы.</li> <li>● Проводим короткий опрос.</li> </ul> <p>Во время контакта с лидом, наша задача:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продать встречу.</li> <li>● Собрать контактные данные.</li> <li>● Ответить на вопросы.</li> </ul> <p>Если проводить анкетирование на сайте, или на встрече, то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Лид испугается и уйдет к конкурентам.</li> <li>● Можно лучше понять на каком этапе СЖМ находится человек.</li> <li>● Можно улучшить качество лидов.</li> </ul> <p>После презентации на встрече и глубинного интервью мы передаем сведения в ____ (отдел маркетинга), чтобы получать более качественные лиды.</p> <p>6.2 Входящие и исходящие обращения</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Какое обращение проще в обработке?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Входящее.</li> <li>● Исходящее.</li> </ul> <p>Качественно работающий отдел маркетинга старается</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Дать как можно больше лидов.</li> <li>● Отсеять мусорные лиды.</li> </ul> <p>Основной плюс исходящего сообщения –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мы контролируем ситуацию.</li> <li>● Клиент контролирует ситуацию.</li> <li>● Клиент доволен.</li> <li>● Нет привязки по времени.</li> </ul> <p>Основная проблема многих агентов –</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Страх перед исходящими сообщениями.</li> <li>● Страх конкуренции.</li> <li>● Незнание своего объекта.</li> <li>● Недостаток опыта.</li> </ul> <p>6.3 Входящие обращения. Анкетирование</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Наша задача при первом контакте с потенциальным покупателем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Получить ответы на наши вопросы.</li> <li>● Ответить на его вопросы.</li> <li>● Выслать буклет.</li> </ul>

Цель обработки входящего сообщения:

- Отсев праздных интересантов и фильтр серьезных покупателей.
- Получение контактов.
- Сбор информации о желаниях и потребностях лида.

Сайты застройщиков в большей мере ориентированы на \_\_\_\_\_ (конечного покупателя) и практически не ориентированы на \_\_\_\_\_ (агента).

Зачем нужно анкетирование?

- Понять, кто этот человек и зачем он смотрит недвижимость.
- Подобрать лучший вариант и взамен выгадать человека на встрече.
- Собрать данные по рынку.
- Собрать данные по посещаемости сайта конкурентами.

6.4 Исходящие обращения. Мессенджеры или звонки?

*Ответить на вопросы:*

Самое низкоэффективное исходящее обращение – \_\_\_\_\_ (звонок).

Плюсы общения в мессенджере:

- Подготовленный текст.
- Активные ссылки.
- История переписки.
- Личное общение.
- Возможность увидеть, прочитано ли сообщение.

Чем тяжелы исходящие сообщения?

- Вас ставят в блок.
- Вам не отвечают.
- Вам грубят.
- Вы долго настраиваетесь.

Проще работать с исходящими сообщениями через

- Звонки.
- Мессенджеры.
- Электронную почту.

*Тест по Теме 6:*

1. Проще работать с исходящими сообщениями через:

- A) Звонки.
- B) Мессенджеры.
- C) Электронную почту.

2. Какое обращение проще в обработке?

- A) Исходящее.
- B) Входящее.

3. Если проводить анкетирование на сайте или на встрече, то:

- A) Лид испугается и уйдет к конкурентам.
- B) Можно лучше понять на каком этапе СЖМ находится человек.
- C) Можно улучшить качество лидов.

4. Во время контакта с лидом, наша задача:

- A) Ответить на вопросы.
- B) Собрать контактные данные.
- C) Продать встречу.

		<p>5. Зачем нужно анкетирование?*</p> <p>*-множественный выбор</p> <p>А)Подобрать лучший вариант и взамен выгащить человека на встречу.  В)Понять, кто этот человек и зачем он смотрит недвижимость.  С)Собрать данные по рынку.  D)Собрать данные по посещаемости сайта конкурентами.</p> <p>6. Какая цель обработки входящего сообщения?</p> <p>А)Получение контактов.  В)Отсев праздных интересантов и фильтр серьезных покупателей.  С)Сбор информации о желаниях и потребностях лида.</p> <p>7. Плюсы общения в мессенджере:*</p> <p>*- множественный выбор</p> <p>А)Подготовленный текст.  В)История переписки.  С)Активные ссылки.  D)Возможность увидеть, прочитано ли сообщение.  Е)Личное общение.</p> <p>8. Наша задача при первом контакте с потенциальным покупателем:</p> <p>А)Выслать буклет.  В)Получить ответы на наши вопросы.  С)Ответить на его вопросы.</p> <p>9. Какая основная проблема многих продавцов в отделах продаж?</p> <p>А)Страх перед исходящими сообщениями.  В)Недостаток опыта.  С)Незнание своего объекта.  D)Страх конкуренции.</p> <p>10. Когда мы получаем звонок от потенциального клиента, мы:</p> <p>А)Проводим короткий опрос.  В)Подробно отвечаем на все его вопросы.</p>
Лекции	0,4	<p>ТЕМА 7. ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ</p> <p>7.1 Работа с информацией  7.2 Работа с информацией в CRM застройщика</p> <p>Как настроить информационные системы. Что важно знать о планировании при работе с клиентами в сфере недвижимости.</p>
Самостоятельная работа	0,4	<p>ТЕМА 7. ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ</p> <p>7.1 Работа с информацией</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i>  Любое событие, которое у вас происходит становится _____ (прошлым).</p> <p>Все информационные системы должны быть направлены на планирование _____ (будущих действий).</p> <p>По факту проведенного действия, мы должны</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Спланировать следующее действие с клиентом и перенести информацию в будущее.</li> <li>● Спланировать следующее действие.</li> <li>● Сделать пометку когда и как связаться с клиентом снова.</li> </ul> <p>7.2 Работа с информацией в CRM застройщика</p>

*Ответить на вопросы:*

Что важнее в CRM?

- Недвижимость.
- Контакты с клиентами.
- Запросы клиентов.

Ваша задача с точки зрения взаимоотношений с клиентом — это

- Планировать следующее касание.
- Вносить данные в систему.
- Захватывать контакты.

Как мы работаем с системой? Расставьте действия в правильном порядке

- Видим что карточка клиента с маркировкой «Хочу».
- Планируем следующую задачу — вытащить клиента в ОП.
- Переносим карточку клиента на запланированное действие.
- Звоним клиенту и приглашаем на встречу.

Если мы договорились с клиентом выслать ему коммерческое предложение, как мы действуем?

- Сначала высылаем информацию, потом передвигаем клиента в с системе.
- Высылаем информацию и ждем ответа, прежде чем передвинуть карточку клиента.
- Двигаем карточку клиента и после этого высылаем информацию.

Клиентов, которые не конвертируются во встречу, нужно \_\_\_\_\_ (удалить).

Зачем мы зачищаем базу?

- Чтобы четко понимать, что делать дальше.
- Чтобы видеть, кто из клиентов активен, а на кого не стоит тратить силы.
- Чтобы показать руководителю результаты работы.
- 

Мы передвигаем карточки, чтобы

- Понимать и планировать свои дальнейшие действия.
- Убирать ненужных нам людей из базы.
- Фиксировать результаты сделанных действий.

*Тест по Теме 7:*

1. Ваша задача с точки зрения взаимоотношений с клиентом — это...

- А) Вносить данные в систему.
- В) Захватывать контакты.
- С) Планировать следующее касание.

2. Зачем мы зачищаем базу?

- А) Чтобы видеть, кто из клиентов активен, а на кого не стоит тратить силы.
- В) Чтобы четко понимать, что делать дальше.
- С) Чтобы показать руководителю результаты работы.

3. Если мы договорились с клиентом выслать ему коммерческое предложение, как мы действуем?

- А) Двигаем карточку клиента и после этого высылаем информацию.
- В) Сначала высылаем информацию, потом передвигаем клиента в системе.
- С) Высылаем информацию и ждем ответа, прежде чем передвинуть карточку клиента.

4. По факту проведенного действия, мы должны...

- А) спланировать следующее действие с клиентом и перенести информацию в будущее.
- В) сделать пометку когда и как связаться с клиентом снова.
- С) спланировать следующее действие.

5. Расставьте действия в правильном порядке. Как мы работаем с системой?

		<p>A) _____ Видим что карточка клиента с маркировкой «Хочу».</p> <p>B) _____ Переносим карточку клиента на запланированное действие.</p> <p>C) _____ Планируем следующую задачу — вытащить клиента в ОП.</p> <p>D) _____ Звоним клиенту и приглашаем на встречу.</p>
Лекции	1,2	<p>ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ</p> <p>8.1 Разбор анкеты покупателя</p> <p>8.2 Порядок проведения встречи</p> <p>8.3 Создание личного и профессионального доверия</p> <p>8.4 Диагностика потребности</p> <p>8.5 Работа с макетом жилого комплекса</p> <p>8.10 Закрытие демонстрации решения</p> <p>Порядок проведения встречи. Разбор Анкеты покупателя. Создание личного и профессионального доверия. Закрытие демонстрации решения.</p>
Практические занятия	0,8	<p>ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ</p> <p>8.6 Практикум. Семейная пара и взрослые дети</p> <p>8.7 Практикум. Семейная пара и маленький ребенок</p> <p>8.8 Практикум. Семейная пара без детей</p> <p>8.9 Практикум. Работа с инвестором</p> <p>Порядок проведения встречи. Разбор Анкеты покупателя. Создание личного и профессионального доверия. Закрытие демонстрации решения.</p>
Самостоятельная работа	1,1	<p>ТЕМА 8. ПРАКТИКУМ: КАК ПРОВОДИТЬ ВСТРЕЧИ И ПОКАЗЫ ОБЪЕКТОВ</p> <p>8.1 Разбор анкеты покупателя</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Чтобы создать личное доверие с покупателем, нам нужно говорить про _____ (него).</p> <p>Анкетирование позволяет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Глубже диагностировать потребности клиента.</li> <li>● Подготовить клиента к презентации.</li> <li>● Создать личное доверие.</li> <li>● Собрать базу данных.</li> <li>● Узнать жизнь клиента и его страхи изнутри.</li> <li>● Понять, насколько человек готов совершить сделку в ближайшее время.</li> </ul> <p>Каждый эксперт должен обойти скрытым покупателем объекты конкурентов, чтобы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сравнить свой объект с другими.</li> <li>● Знать, как апеллировать к сомнениям клиента, который уже смотрел объекты конкурентов.</li> <li>● Четко понимать плюсы и минусы всех объектов в районе или городе.</li> </ul> <p>Для апсейла мы будем использовать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Требования к квартире.</li> <li>● Требования к расположению.</li> <li>● Требования к бюджету.</li> </ul> <p>Если человек говорит вам: “Я продам свою квартиру и еще ипотеку возьму. Но еще не выставял на продажу и ипотека не оформлена”. Вы понимаете, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● До сделки далеко.</li> <li>● Сделка через 1-2 месяца.</li> <li>● Сделка через 3-4 месяца.</li> </ul> <p>8.2 Порядок проведения встречи</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Расставьте в правильном порядке этапы проведения встречи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Создание личного и профессионального доверия.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Диагностика потребностей.</li> <li>● Демонстрация решения.</li> <li>● Закрытие демонстрации.</li> </ul> <p>Демонстрация решения – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как покупатель закроет свою потребность через покупку объекта недвижимости.</li> <li>● Сколько квадратных метров нужно покупателю под его запрос.</li> <li>● Как покупатель сможет приобрести понравившуюся квартиру.</li> </ul> <p>Для диагностики решения нам помогает _____ (анкета покупателя).</p> <p>Закрытие демонстрации – это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Группа контрольных вопросов, чтобы окончательно понять готовность к покупке.</li> <li>● Подведение итогов по объекту, отбор понравившихся решений.</li> <li>● Презентация следующей встречи для подписания документов.</li> <li>● Напоминание о возможности помочь с оформлением ипотеки, или продажей имеющейся недвижимости.</li> </ul> <p>8.3 Создание личного и профессионального доверия</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Если вы молодая красивая девушка, вам не нужно</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Напрягаться.</li> <li>● Показывать профессионализм.</li> <li>● Работать в недвижимости.</li> <li>● Пользоваться внешними данными на встрече с потенциальными покупателями.</li> </ul> <p>Выберите ошибки агента по недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● На встрече пытаться задавить авторитетом.</li> <li>● На все встречи надевать строгий костюм с галстуком.</li> <li>● Начинать встречу с прямой продажи.</li> <li>● Улыбаться на встрече.</li> <li>● Делиться личными моментами, даже если это уместно.</li> <li>● Вести анкету при клиентах.</li> <li>● Обращать внимание на одежду и поведение потенциального клиента.</li> </ul> <p>Покупатель в отдел продаж новостроек идет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Изначально с настороженностью.</li> <li>● Довольный и счастливый.</li> <li>● С радостью от предстоящей сделки.</li> <li>● С интересом.</li> </ul> <p>Чтобы работать по системе знаков “свой-чужой”, нам нужно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Гибкий гардероб.</li> <li>● Внимание к деталям.</li> <li>● Внимание к окружению, если клиент пришел не один.</li> <li>● Рассказывать подробно про планировку.</li> <li>● Показывать уровень вашей осведомленности о банковских программах.</li> </ul> <p>Если вам 22-30 лет, а на встречу приходит пара 50-55 лет, что вы можете сделать, чтобы повысить уровень личного доверия?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Добавить очки без диоптрий.</li> <li>● Продемонстрировать широкий кругозор.</li> <li>● Правильно и вежливо общаться.</li> <li>● Показать, что будущее за молодыми.</li> <li>● Рассказать страшилку про рост цен.</li> </ul>
--	--

	<p>Показать профессионализм можно через</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Знание объектов недвижимости в районе.</li> <li>● Проведение анкетирования.</li> <li>● Поговорить про маршрут движения по квартире.</li> <li>● Четкое знание метража.</li> <li>● Строгий костюм.</li> <li>● Профессиональные термины.</li> </ul> <p>На встрече мы должны вызвать у человека:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Личное доверие.</li> <li>● Профессиональное доверие.</li> <li>● И личное и профессиональное доверие.</li> </ul> <p>8.4 Диагностика потребности  <i>Ответить на вопросы:</i>  Мы задаем человеку вопросы, а он не хочет отвечать. Это говорит о том, что человек находится на какой стадии и какие ваши действия?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мечта.</li> <li>● Консультация.</li> <li>● Сравнение.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Решение.</li> <li>● Дать буклет и смотреть на реакцию.</li> <li>● Рассказать подробно про объект.</li> <li>● Намекнуть на выгодные условия, которые могут измениться.</li> <li>● Предложить сравнить ипотечные условия разных банков.</li> </ul> <p>Человек посмотрел пару объектов, но не определился с районом. Ипотеку не брал, но есть накопления. Какая это стадия?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Мечта.</li> <li>● Изучение.</li> <li>● Сравнение.</li> <li>● Консультация.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Решение.</li> </ul> <p>Человек определился с бюджетом и районом. Посмотрел 3-4 конкурентов. Решил, зачем покупает квартиру. Ипотека одобрена. Вопросы задает четкие по теме объекта. На какой стадии человек и сколько времени до сделки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сравнение.</li> <li>● Фрустрация.</li> <li>● Интерес.</li> <li>● Расчет.</li> <li>● Решение.</li> <li>● До сделки около месяца.</li> <li>● До сделки 6 месяцев.</li> <li>● До сделки 2-3 месяца.</li> </ul> <p>Скидочные программы мы предлагаем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сразу в начале разговора.</li> <li>● Когда понимаем, как далеко до сделки.</li> </ul> <p>8.5 Работа с макетом жилого комплекса  <i>Ответить на вопросы:</i>  Когда мы показываем клиентам трехмерный макет ЖК?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сразу же.</li> <li>● После анкетирования.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Когда поняли какой перед нами мотив и тип коммуникаций и его потребности.</li> </ul> <p>К вам пришла семейная пара с ребенком. Жена беременна. Какие моменты вы особенно отметите на макете?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Квартиры с отделкой.</li> <li>● Детские зоны.</li> <li>● Близость метро.</li> <li>● Транспортную развязку.</li> <li>● Вид из окна.</li> </ul> <p>У макета мы рассказываем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Все подробности про ЖК и инфраструктуру.</li> <li>● Про то, как конкретная квартира в ЖК закроет потребность конкретного клиента.</li> <li>● Про будущее развитие инфраструктуры вокруг ЖК.</li> </ul> <p>Нужно ли нам понимать, как макет привязан к локации?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Да.</li> <li>● Нет.</li> </ul> <p>Работа с макетом это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Начальная точка презентации.</li> <li>● Финальная точка презентации.</li> </ul> <p>8.10 Закрытие демонстрации решения</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Закрытие демонстрации это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Переход к обсуждению договора.</li> <li>● Обсуждение даты сделки.</li> <li>● Обсуждение финансовых вопросов.</li> <li>● Маршрут, который позволяет получить финальную обратную связь от покупателя.</li> </ul> <p>Что мы делаем в ответ на: “Мне надо подумать”?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Уточняем, какие вопросы остались и предлагаем уточнить оставшееся непонятным.</li> <li>● Прощаемся с покупателем и добавляем в базу на рассылки.</li> <li>● Предлагаем скидочную программу.</li> </ul> <p>Видя, что покупателю что-то мешает, мы отработываем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Сомнения.</li> <li>● Возражения.</li> </ul> <p>Когда вы говорите: “Скажите мне сейчас “нет” и я вас отмечу в базе, чтобы вам не присылали рассылки, предложения – не беспокоили в целом” что происходит?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Люди чаще всего не хотят вычеркиваться.</li> <li>● Вы вызываете интерес недоступностью предложения.</li> <li>● Вы теряете потенциального клиента.</li> <li>● Люди радостно соглашаются.</li> </ul> <p>В конце разговора мы задаем вопрос:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как вам? Это оно? То, что вы искали?</li> <li>● Как ваши впечатления от объекта?</li> <li>● Какой ЖК будете рассматривать?</li> <li>● Как вам по финансам? Подходит?</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Тест по Теме 8:</i></p> <p>1. Видя, что покупателю что-то мешает, мы отработываем:</p>
--	---

	<p>А) возражения. В) сомнения.</p> <p>2. Скидочные программы мы предлагаем: А) Когда понимаем, как далеко до сделки. В) Сразу в начале разговора.</p> <p>3. Демонстрация решения – это А) Сколько квадратных метров нужно покупателю под его запрос. В) Как покупатель сможет приобрести понравившуюся квартиру. С) Как покупатель закроет свою потребность через покупку объекта недвижимости.</p> <p>4. Показать профессионализм можно через...* *- множественный выбор А) проведение анкетирования. В) строгий костюм. С) профессиональные термины. D) поговорить про маршрут движения по квартире. E) четкое знание метража. F) знание объектов недвижимости в районе.</p> <p>5. Закрытие демонстрации это... А) Переход к обсуждению договора. В) Обсуждение даты сделки. С) Маршрут, который позволяет получить финальную обратную связь от покупателя. D) Обсуждение финансовых вопросов.</p> <p>6. Что мы делаем в ответ на: «Мне надо подумать?» А) Предлагаем скидочную программу. В) Уточняем, какие вопросы остались и предлагаем уточнить оставшееся непонятым. С) Прощаемся с покупателем и добавляем в базу на рассылки.</p> <p>7. Когда мы показываем клиентам трехмерный макет ЖК? А) Сразу же. В) Когда поняли, какой перед нами мотив поведения и тип коммуникаций. Его потребности. С) После анкетирования.</p> <p>8. Закрытие демонстрации – это А) Презентация следующей встречи для подписания документов. В) Подведение итогов по объекту, отбор понравившихся решений. С) Группа контрольных вопросов, чтобы окончательно понять готовность к покупке. D) Напоминание о возможности помочь с оформлением ипотеки или продажей имеющейся недвижимости.</p> <p>9. Нужно ли нам понимать, как макет привязан к локации? А) Нет. В) Да.</p> <p>10. Каждый эксперт должен обойти скрытым покупателем объекты конкурентов, чтобы: А) Знать, как апеллировать к сомнениям клиента, который уже смотрел объекты конкурентов. В) Сравнить свой объект с другими. С) Четко понимать плюсы и минусы всех объектов в районе или городе.</p> <p>11. Расставьте в правильном порядке этапы проведения встречи:</p>
--	---

		<p>A) _____ Закрытие демонстрации.  B) _____ Создание личного и профессионального доверия.  C) _____ Диагностика потребностей.  D) _____ Демонстрация решения.</p> <p><b>12.</b> Чтобы работать по системе знаков «свой-чужой», нам нужно:.*  * - <i>множественный выбор</i></p> <p>A) Внимание к окружению, если клиент пришел не один.  B) Рассказывать подробно про планировку.  C) Внимание к деталям.  D) Показывать уровень вашей осведомленности о банковских программах.  E) Гибкий гардероб.</p> <p><b>13.</b> Анкетирование позволяет:.*  * - <i>множественный выбор</i></p> <p>A) Собрать базу данных.  B) Понять, насколько человек готов совершить сделку в ближайшее время.  C) Подготовить клиента к презентации.  D) Создать личное доверие.  E) Глубже диагностировать потребности клиента.  F) Узнать жизнь клиента и его страхи изнутри.</p> <p><b>14.</b> Работа с макетом это...</p> <p>A) Начальная точка презентации.  B) Финальная точка презентации.</p> <p><b>15.</b> На встрече мы должны вызвать у человека:</p> <p>A) Личное доверие.  B) Профессиональное доверие.  C) И личное, и профессиональное доверие.</p>
Лекции	0,8	<p><b>ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ</b>  9.1 Презентация проекта на нулевых циклах  9.2 Основы презентации готового проекта  9.3 Работа с планировками  9.5 Метод Дана Ариэли  9.6 Переговоры по цене</p> <p>Презентация проекта. Работа с планировками. Метод Дана Ариэли. Продажа отделки.</p>
Практические занятия	0,6	<p><b>ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ</b>  9.4 Презентация планировок. Практическое занятие</p> <p>Презентация проекта. Работа с планировками. Метод Дана Ариэли. Продажа отделки.</p>
Самостоятельная работа	1,5	<p><b>ТЕМА 9. КАК ПОДНЯТЬ ПОКУПАТЕЛЯ В ЦЕНЕ? КАК ПРОДАТЬ ОТДЕЛКУ</b>  9.1 Презентация проекта на нулевых циклах  <i>Ответить на вопросы:</i>  Когда мы работаем с недвижимостью на нулевых циклах, мы продаем покупателю:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ожидания.</li> <li>● Отделку.</li> <li>● Метры.</li> </ul> <p>Какую ошибку делает сейлз в работе с новостройками?</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Изучает локацию со всеми плюсами и минусами.</li> <li>● Говорит с клиентом о минусах локации.</li> <li>● Ходит тайным покупателям по конкурентам и проверяет, что они говорят о его ЖК.</li> <li>● Уделяет внимание только плюсам локации.</li> </ul> <p>Представим, что рядом со строящимся ЖК ветка метро. Покупатель высказывает вам сомнения по поводу шума. Что вы делаете в ответ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Отрабатываете сомнение и ненавязчиво акцентируете внимание на плюсах: ветка метро = легко добраться до центра.</li> <li>● Доказываете человеку, что шумно не будет.</li> <li>● Делаете вид, что сомнений нет и продолжаете рассказывать про преимущества ЖК.</li> </ul> <p>Если вы знаете, что рядом с вашим ЖК будут в ближайшие год-два сносить промышленную зону, то покупателю мы про этот факт</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Не говорим. Клиенты не любят сносы, шум, пыль. Скорее всего покупатель от сделки откажется. Нам это не нужно.</li> <li>● Рассказываем всё по фактам, давая покупателю свободу принять решение самостоятельно.</li> <li>● Рассказываем информацию в разрезе роста капитализации проекта по ходу сноса и строительства новых объектов инфраструктуры.</li> </ul> <p>Продавая локацию, мы опираемся на</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Собственные интересы.</li> <li>● Престижность района.</li> <li>● Ответы покупателя во время анкетирования.</li> </ul> <p>Презентуя локацию, мы отрабатываем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Социальную инфраструктуру.</li> <li>● Рекреационную инфраструктуру.</li> <li>● Бытовую инфраструктуру.</li> <li>● Транспортную доступность.</li> <li>● Стоимость квадратного метра.</li> <li>● Отделку ЖК.</li> <li>● Престиж района.</li> <li>● Известность застройщика.</li> <li>● Популярность ЖК в прессе и соцсетях</li> </ul> <p>9.2 Основы презентации готового проекта  <i>Ответить на вопросы:</i>  На стадии продажи готового проекта мы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Показываем плюсы и минусы локации.</li> <li>● Показываем плюсы локации.</li> <li>● Показываем, как проект вписан в локацию.</li> </ul> <p>Клиент на показе готового объекта хочет узнать</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Про плюсы объекта недвижимости.</li> <li>● Как вы отработаете минусы объекта.</li> <li>● Просто посмотреть.</li> </ul> <p>Из чего вы строите план показа объекта?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Из достоинств и преимуществ ЖК перед конкурентами.</li> <li>● Из интересов и потребностей клиента, полученных через интервью.</li> <li>● Из дополнительных комфортных и престижных функций ЖК.</li> <li>● Из головы.</li> </ul> <p>К вам на показ пришли 2 пары: первая молодая пара с ребенком утром, а после обеда пара 50+ с собакой. Обе пары хотят жить поближе к метро, чтобы удобно</p>
--	---

	<p>было ездить на работу и в престижном районе. Вы знаете, что старшей паре важна тишина, а младшей хочется этаж повыше. Как вы будете проводить презентацию?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Покажу обеим парам лучшие варианты квартир под каждый случай.</li> <li>● Покажу лучшие подходящие по запросам варианты и про плюсы ЖК, которые подойдут каждой из пар индивидуально. Например взрослой паре про лапомойку, а молодой про детский сад в 15 метрах от подъезда.</li> <li>● Покажу самые дорогие и престижные варианты.</li> <li>● Покажу места общего пользования.</li> </ul> <p>Наша задача при продаже готового объекта</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продумать до мелочей сценарий показа.</li> <li>● Продумать сценарий показа под интересы конкретного клиента и адаптировать под его мотив и тип коммуникации.</li> <li>● Продумать универсальный сценарий показа, который подойдет любому клиенту.</li> </ul> <p>9.3 Работа с планировками</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Что нужно знать сотруднику отдела продаж при продаже планировки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Каталог планировочных решений.</li> <li>● Потребности конкретного покупателя и его семьи.</li> <li>● Какие планировки популярны на рынке недвижимости.</li> </ul> <p>Чтение планировки — это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Понимание, где располагаются жилые помещения определенных типов.</li> <li>● Умение объяснить, какие жилые и нежилые помещения как используются.</li> <li>● Понимание, как человек будет жить в квартире и как ее эксплуатировать.</li> </ul> <p>Чтобы с высокой вероятностью сделать апсейл, мы должны презентовать планировку так:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Давайте посмотрим, какие планировки вам нравятся.</li> <li>● Какие-то планировки вы уже рассматривали?</li> <li>● Я покажу вам, какие планировки максимально удовлетворят ваши потребности.</li> </ul> <p>На планировке важно</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как расставлена мебель.</li> <li>● Как люди будут перемещаться.</li> <li>● Как по метражу разбиты помещения.</li> </ul> <p>С чем сейлзу важно разобраться?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как будут использоваться квартиры с точки зрения житейской эксплуатации.</li> <li>● Как выгоднее преподнести достоинства каждой из планировок.</li> <li>● Какие планировки нравятся клиентам.</li> </ul> <p>Наша основная задача – научиться считать планировки через призму _____ (потребностей) семьи и демонстрировать планировки через маршруты передвижения и через _____ (быт) семьи внутри этой планировки.</p> <p>9.4 Презентация планировок. Практическое занятие</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Крупные лоты продаются _____ (хуже, плохо).</p> <p>Читать планировку нужно, чтобы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Знать, что где находится.</li> <li>● Понимать, как люди могут использовать пространство.</li> </ul>
--	---

	<p>Семья из 4 человек: муж работает, жена работает, ребенок-выпускник и ребенок в младшей школе, плюс есть собака. На что мы можем акцентировать внимание при продаже планировки 3-х комнатной квартиры?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Гостевой туалет в холле.</li> <li>● Холл с возможностью установить большой гардероб для семьи.</li> <li>● Кухонная зона близко к холлу.</li> <li>● Приватность спальных зон.</li> <li>● Высокие потолки.</li> <li>● Панорамные окна.</li> <li>● Полная меблировка.</li> <li>● Пространство для рабочего кабинета.</li> </ul> <p>В семье муж работает на удаленке, жена домохозяйка и маленький ребенок. На что обращаем внимание при чтении планировки?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Пространство для кабинета.</li> <li>● Приятность спальных зон.</li> <li>● Возможность поставить двери, чтобы улучшить шумоизоляцию в спальне.</li> <li>● Отдельный туалет, чтобы помыть лапы после прогулки.</li> </ul> <p>В спальной зоне мы обращаем внимание на</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Возможность установки гардеробной.</li> <li>● Выход в ванную из комнаты.</li> <li>● Возможность уединиться.</li> <li>● Возможность поставить диван.</li> <li>● Грязную зону.</li> <li>● Близость ко входу в квартиру.</li> </ul> <p>Если мы видим отсутствие несущих стен в планировке, на что мы указываем клиенту?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Возможность менять планировку достаточно гибко.</li> <li>● Возможность двигать перегородки.</li> <li>● Возможность перенести мокрую зону на место другого помещения.</li> <li>● Возможность самому спроектировать планировку по собственному желанию.</li> </ul> <p>9.5 Метод Дана Ариэли  <i>Ответить на вопросы:</i>  Чтобы продать нужный вариант недвижимости, мы предлагаем</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Только его.</li> <li>● Два варианта.</li> <li>● Три варианта.</li> </ul> <p>В вариантах квартир, которые вы предлагаете клиенту должны быть</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Вариант, нужный вам и один похожий, но с худшими характеристиками/ценой/расположением.</li> <li>● Нужный вариант и более дорогая его версия.</li> <li>● Нужный вариант и прямо противоположный.</li> </ul> <p>Вам нужно продать квартиру в центре 56 квадратов на 10-м этаже с видом на реку с отделкой за 24 млн. Какие еще варианты вы предложите клиенту на выбор?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Квартиру такого-же метража в центре на 1-м этаже с видом на реку без отделки за 21 млн.</li> <li>● Квартиру в центре 56 квадратов с видом на реку без отделки на 20-м этаже за 23 млн.</li> <li>● Квартиру в центре 56 квадратов с видом на реку с отделкой на 1-м этаже за 25 млн.</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Квартиру в центре 56 квадратов с видом на реку с отделкой на 20м этаже за 26 млн.</li> </ul> <p>Если людям предлагают 1 квартиру в одном районе, вторую в другом и третью в одном районе со второй, между какими квартирами разделятся голоса в большей степени?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 и 2</li> <li>● 2 и 3</li> <li>● 1 и 3</li> </ul> <p>В ситуации, где 2 похожих квартиры, вторая из которых — изуродованная версия первой, и третья квартира отличается кардинально, какую квартиру выберет большинство?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1</li> <li>● 2</li> <li>● 3</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u><i>Тест по Теме 9:</i></u></p> <p>1. В вариантах квартир, которые вы предлагаете клиенту, должны быть...</p> <p>А) Нужный вариант и более дорогая его версия.</p> <p>В) Вариант, нужный вам и один похожий, но с худшими характеристиками/ценой/расположением.</p> <p>С) Нужный вариант и прямо противоположный.</p> <p>2. Если мы видим отсутствие несущих стен в планировке, на что мы указываем клиенту?*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А) Возможность менять планировку достаточно гибко.</p> <p>В) Возможность самому спроектировать планировку по собственному желанию.</p> <p>С) Возможность перенести мокрую зону на место другого помещения.</p> <p>Д) Возможность двигать перегородки.</p> <p>3. Из чего вы строите план показа объекта?</p> <p>А) Из головы.</p> <p>В) Из дополнительных комфортных и престижных функций ЖК.</p> <p>С) Из достоинств и преимуществ ЖК перед конкурентами.</p> <p>Д) Из интересов и потребностей клиента, полученных через интервью.</p> <p>4. Что нужно знать агенту при продаже планировки?</p> <p>А) Потребности конкретного покупателя и его семьи.</p> <p>В) Какие планировки популярны на рынке недвижимости.</p> <p>С) Каталог планировочных решений.</p> <p>5. Что хочет узнать клиент на показе готового объекта?</p> <p>А) Про плюсы объекта недвижимости.</p> <p>В) Как вы отработаете минусы объекта.</p> <p>С) Просто посмотреть.</p> <p>6. На планировке важно...</p> <p>А) Как люди будут перемещаться.</p> <p>В) Как расставлена мебель.</p> <p>С) Как по метражу разбиты помещения.</p> <p>7. На стадии продажи готового проекта мы...</p> <p>А) Показываем, как проект вписан в локацию.</p> <p>В) Показываем плюсы и минусы локации.</p> <p>С) Показываем плюсы локации.</p>
--	--

		<p>8. Чтобы продать нужный вариант недвижимости, мы предлагаем...</p> <p>А) три варианта.  В) только его.  С) два варианта.</p> <p>9. Какую ошибку делает сейлз в работе с новостройками?</p> <p>А) Изучает локацию со всеми плюсами и минусами.  В) Уделяет внимание только плюсам локации.  С) Ходит тайным покупателям по конкурентам и проверяет, что они говорят о его ЖК.  D) Говорит с клиентом о минусах локации.</p> <p>10. Если вы знаете, что рядом с вашим ЖК будут в ближайшие год-два сносить промышленную зону, то покупателю мы про этот факт...</p> <p>А) Рассказываем всё по фактам, давая покупателю свободу принять решение самостоятельно.  В) Не говорим. Клиенты не любят сносы, шум, пыль. Скорее всего покупатель от сделки откажется. Нам это не нужно.  С) Рассказываем информацию в разрезе роста капитализации проекта по ходу сноса и строительства новых объектов инфраструктуры.</p> <p>11. Продавая локацию, мы опираемся на...</p> <p>А) Собственные интересы.  В) Ответы покупателя во время анкетирования.  С) Престижность района.</p> <p>12. Когда надо рекламировать скидку на объект?</p> <p>А) В самом конце, как процесс переговоров по цене.  В) В самом начале, чтобы не потерять клиента.</p> <p>13. Читать планировку нужно, чтобы...</p> <p>А) Понимать, как люди могут использовать пространство.  В) Знать, что где находится.</p> <p>14. Чтение планировки — это...</p> <p>А) Понимание, как человек будет жить в квартире и как ее эксплуатировать.  В) Умение объяснить, какие жилые и нежилые помещения как используются.  С) Понимание, где располагаются жилые помещения определенных типов.</p> <p>15. Какая стратегическая ошибка в отделах маркетинга и отделах продаж застройщиков?</p> <p>А) Слишком много рекламы на ТВ.  В) Реклама скидок.  С) Не давать скидок.</p>
Лекции	0,6	<p>ТЕМА 10. ЦИКЛИЧНАЯ ОБРАБОТКА КЛИЕНТА ПОСЛЕ ВИЗИТА В ОТДЕЛ ПРОДАЖ</p> <p>10.1 Циклические контакты с клиентами  10.2 Правило «6 касаний»  10.3 Правило «Вычеркни покупателя»  10.4 Правило «Как жаль...»  10.5 Принцип «А что если...»  10.6 Способ «Я вас чем-то обидел?»</p>

Самостоятельная работа	0,5	<p>Способы и правила обработки клиентов после визита в отдел продаж.</p> <p>ТЕМА 10. ЦИКЛИЧНАЯ ОБРАБОТКА КЛИЕНТА ПОСЛЕ ВИЗИТА В ОТДЕЛ ПРОДАЖ</p> <p>10.2 Правило «6 касаний»</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Основная проблема агентов — это</li> <li>● Мнение, что они навязываются покупателям.</li> <li>● непонимание рынка недвижимости.</li> <li>● Неумение правильно выбрать место встречи с покупателем.</li> <li>● Страх потерять работу.</li> </ul> <p>Что сейлзу нужно делать, чтобы увеличить конверсию?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Звонить и напоминать о продукте всем, кто хоть раз обращался в агентство.</li> <li>● Звонить только тем, кто, как мы видим, может купить недвижимость.</li> <li>● Звонить только тем, с кем приятно было общаться во время консультации.</li> </ul> <p>Сколько касаний с клиентом значительно повышают конверсию в сделку?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1-2.</li> <li>● 3-4.</li> <li>● 6.</li> </ul> <p>Если вы звоните покупателю в 5-й раз, а он не берет трубку, это значит, что</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Он уже купил недвижимость.</li> <li>● Ему неудобно разговаривать.</li> <li>● Вы надоели ему звонками и он поставил вас в блэк лист.</li> </ul> <p>Наша задача — Разработать _____ (группу касаний), чтобы напоминать клиенту о продукте с _____ (достаточно важной) периодичностью.</p> <p>10.3 Правило «Вычеркни покупателя»</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Правило «вычеркни покупателя» применяем в сегменте</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Бизнес.</li> <li>● Элитный.</li> <li>● Бюджетный.</li> <li>● Все варианты.</li> </ul> <p>Мы предлагаем клиенту вычеркнуть его из базы. Он соглашается. Что это значит и что мы делаем?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Клиент не готов покупать.</li> <li>● Нам не нужно тратить на него время.</li> <li>● Клиент просто устал от звонков.</li> <li>● Клиент в плохом настроении.</li> <li>● Нам нужно предложить ему еще варианты.</li> <li>● Мы уговариваем клиента изменить решение.</li> </ul> <p>Правило «вычеркни покупателя» это</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Психологический ход.</li> <li>● Издевательство над клиентами.</li> <li>● Способ почистить базу.</li> <li>● Прямое давление.</li> </ul> <p>Вы предлагаете клиенту вычеркнуть его из базы. Он против. Что происходит в этот момент?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Клиент объясняет, почему еще не принял решение и вы работаете на следующем касании с этим сомнением.</li> </ul>
------------------------	-----	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Клиент сомневается, а стоит ли и дальше с вами коммуницировать и сам блокирует ваш номер.</li> <li>● Клиент понимает важность быстрого решения и выходит на сделку.</li> </ul> <p>С кем лучше всего работает правило «вычеркни клиента»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Клиент с мотивом ЭГО и типом коммуникации РЕШАЮЩИЙ.</li> <li>● Клиент с мотивом ЗАБОТА и типом коммуникации АНАЛИТИЧНЫЙ.</li> <li>● Клиент с мотивом БЕЗОПАСНОСТЬ и типом коммуникации РЕШАЮЩИЙ.</li> </ul> <p>10.4 Правило «Как жаль...»</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>Как часто можно использовать способ «как жаль»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 раз.</li> <li>● Каждое касание.</li> <li>● 2-3 раза.</li> </ul> <p>Способ «как жаль» мы используем, чтобы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Проверить, действительно ли клиент говорит правду.</li> <li>● Надавить на чувство вины клиента.</li> <li>● Заманить клиента упущенной выгодой.</li> </ul> <p>Как можно продолжить фразу «как жаль»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● А я хотел сообщить вам о выгодном предложении.</li> <li>● А я хотел рассказать вам о супер акции.</li> <li>● А я хотел, чтобы вы купили у меня.</li> <li>● А я хотел получить ваш ответ раньше.</li> <li>● А я хотел предложить вам подумать вместе.</li> </ul> <p>Если человек говорит вам, что уже купил квартиру — это скорее значит</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Он действительно ее купил.</li> <li>● Он хочет отвязаться от вас.</li> </ul> <p>Когда мы используем «как жаль»?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Когда чувствуем, что упускаем клиента.</li> <li>● Когда хотим скорее продать квартиру.</li> <li>● Когда клиент сообщает, что ему не одобрили ипотеку.</li> <li>● Когда клиент говорит, что уже купил квартиру.</li> <li>● Когда клиент не отвечает на звонки.</li> </ul> <p>10.5 Принцип «А что если...»</p> <p><i>Ответить на вопросы:</i></p> <p>С какого вопроса мы начинаем повторный контакт с клиентом?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Как дела?</li> <li>● Что вы решили?</li> <li>● А что, если?</li> </ul> <p>Вопрос «А что, если» подразумевает под собой</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ваше желание продать.</li> <li>● Предложение нового решения вопроса.</li> <li>● Шанс зацепить клиента.</li> </ul> <p>Если мы звоним клиенту несколько раз и идем по принципу «А что, если», это воспринимается, как</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Завязывание.</li> <li>● Забота.</li> <li>● Насмешка.</li> </ul> <p>Где взять набор предложений для сценария «А что, если»?</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● У руководителя.</li> <li>● Из головы.</li> <li>● У конкурентов.</li> </ul> <p>«А что, если» это по сути</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Перебор вариантов, за один из которых уцепиться клиент.</li> <li>● Попытка продать одну и ту же квартиру под разным соусом.</li> <li>● Анализ поведения и ответов клиента.</li> <li>● Демонстрация вашей организованности и услужливости.</li> </ul> <p>10.6 Способ «Я вас чем-то обидел?»  <i>Ответить на вопросы:</i>      Большинство людей на свете не переносят</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Чувство вины.</li> <li>● Радость за других.</li> <li>● Личные вопросы.</li> <li>● Чувство обиды.</li> <li>● Чувство злости.</li> </ul> <p>Способом «я вас чем-то обидел?» мы работаем через</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Звонок.</li> <li>● Мессенджер.</li> <li>● Личную встречу.</li> </ul> <p>Когда мы применяем способ «я вас чем-то обидел?»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Когда уже заходили через «а что, если» и «вычеркни клиента», но не получили ответа.</li> <li>● Сразу с первого касания.</li> <li>● Если клиент отвечает медленно и не определенно.</li> </ul> <p>С кем мы применяем «я вас чем-то обидел?»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● С мертвыми контактами.</li> <li>● С клиентами, которые нам не нравятся.</li> <li>● Со всеми.</li> <li>● Зависит от плана продаж.</li> </ul> <p>Цель способа «я вас чем-то обидел?»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Вывести клиента на диалог.</li> <li>● Проверить, жив ли клиент.</li> <li>● Надавить на клиента и склонить к покупке.</li> </ul> <p>Как часто можно использовать «я вас чем-то обидел?»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 раз.</li> <li>● Каждое касание.</li> <li>● 2-3 раза.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u><i>Тест по Теме 10:</i></u></p> <p>1. «А что, если...» это по сути...      А) Демонстрация вашей организованности и услужливости.      В) Перебор вариантов, за один из которых уцепиться клиент.      С) Попытка продать одну и ту же квартиру под разным соусом.      D) Анализ поведения и ответов клиента.</p> <p>2. Способ «Как жаль.....» мы используем, чтобы      А) надавить на чувство вины клиента.      В) заманить клиента упущенной выгодой.      С) проверить, действительно ли клиент говорит правду.</p>
--	--

	<p>3. Мы предлагаем клиенту вычеркнуть его из базы. Он соглашается. Что это значит и что мы делаем?*</p> <p><i>*-множественный выбор</i></p> <p>А) Нам не нужно тратить на него время.  В) Нам нужно предложить ему еще варианты.  С) Клиент просто устал от звонков.  D) Клиент не готов покупать.  E) Клиент в плохом настроении.  F) Мы уговариваем клиента изменить решение.</p> <p>4. С кем мы применяем «Я вас чем-то обидел?»</p> <p>А) Со всеми.  В) С клиентами, которые нам не нравятся.  С) С мертвыми контактами.  D) Зависит от плана продаж.</p> <p>5. Если человек говорит вам, что уже купил квартиру — это скорее значит...</p> <p>А) Он хочет отвязаться от вас.  В) Он действительно ее купил.</p> <p>6. Когда мы применяем способ «Я вас чем-то обидел?»</p> <p>А) Если клиент отвечает медленно и не определенно.  В) Сразу с первого касания.  С) Когда уже заходили через «А что, если» и «Вычеркни клиента», но не получили ответа.</p> <p>7. Вопрос «А что, если...» подразумевает под собой:</p> <p>А) Предложение нового решения вопроса.  В) Ваше желание продать.  С) Шанс зацепить клиента.</p> <p>8. Сколько касаний с клиентом значительно повышают конверсию в сделку?</p> <p>А) 3-4.  В) 6.  С) 1-2.</p> <p>9. Правило «Вычеркни покупателя» это...</p> <p>А) Способ почистить базу.  В) Издевательство над клиентами.  С) Психологический ход.  D) Прямое давление.</p> <p>10. Что нужно делать сейлзу, чтобы увеличить конверсию?</p> <p>А) Звонить и напоминать о продукте всем, кто хоть раз обращался к нам.  В) Звонить только тем, кто, как мы видим, может купить недвижимость.  С) Звонить только тем, с кем приятно было общаться во время консультации.</p>
--	--

## Планируемые результаты обучения

### *Предметные результаты:*

В результате обучения по данной программе обучающиеся:

- знание особенностей реализации объектов недвижимости в новостройках;
- знание методологии осуществления продаж в новостройках;
- знание методов маркетинга и особенностей ценообразования на рынке новостроек;

- овладение навыками выявления особенностей объекта жилой недвижимости в новостройках.

В результате освоения программы обучающийся должен приобрести следующие знания и умения:

*должен знать:*

- как человек принимает решение по покупке новостройки;
- стадии принятия решения от мечты до сделки;
- из чего складывается потребность;
- виды мотивов и типы коммуникаций;
- виды отделки и планировки;
- методы управления информационными данными, в том числе размещения, обработки и поиска данных;
- этику делового общения и основы конфликтологии.

*должен уметь:*

- идентифицировать различные объекты жилой недвижимости;
- выявлять особенности объекта жилой недвижимости в новостройках, в том числе правового, физического, географического и экологического характера.

#### ***Метапредметные результаты:***

Содержание обучения дает возможность заниматься формированием и развитием метапредметных результатов, таких как:

- способность к работе с большими объемами информации;
- способность к критическому мышлению и принятию решений;
- способность к аналитическому мышлению;
- способность к познавательной деятельности;
- умения и навыки ведения переговоров.

#### ***Личностные результаты:***

В процессе обучения совершенствуются важнейшие стороны личности обучающегося, такие как:

- навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- трудолюбие, стремление к получению качественного результата.

## **7. ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

### **Формы аттестации и контроля**

Оценка качества освоения программы производится в отношении соответствия результатов освоения программы заявленным целям и планируемым результатам обучения.

Оценка качества освоения программы осуществляется на основе текущего контроля и итоговой аттестации.

Текущий контроль знаний обучающихся проводится педагогом, ведущим занятия в учебной группе, на протяжении всего обучения по программе.

Текущий контроль знаний включает в себя наблюдение преподавателя за учебной работой обучающихся на платформе, проверку качества знаний, умений и навыков, которыми они овладели на определенном этапе обучения посредством выполнения тестовых заданий для самостоятельной работы.

Оценка качества освоения учебной программы проводится в процессе итоговой аттестации в форме зачета посредством тестирования в обучающе–контролирующей системе (90 тестовых вопросов).

Оценка	Критерии оценки
Зачтено	Оценка «Зачтено» выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал курса, грамотно и по существу использует его, верно ответил на не менее 58% предлагаемых тестовых вопросов.
Не зачтено	Оценка «Не зачтено» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки при выполнении тестовых заданий, верно ответил на менее 58% предлагаемых тестовых вопросов.

## Оценочные материалы

### Примерные вопросы для итоговой аттестации:

#### *Вопрос 1. Выбор одного ответа*

Кто платит нам бонусы и зарплату?

Верный	Варианты ответов
	Покупатель квартиры.
	РОП.
V	Девелоперская компания.
	Управляющая компания.

#### *Вопрос 2. Выбор одного ответа*

Кто наш клиент?

Верный	Варианты ответов
	Покупатель новостройки.
	Предприниматель.
	Инвестор.
V	Хозяин девелоперской компании.

#### *Вопрос 3. Выбор одного ответа*

Наша главная задача:

Верный	Варианты ответов
--------	------------------

	Прямое давление.
--	------------------

### Вопрос 89. Выбор одного ответа

Как часто можно использовать способ «Как жаль.....»?

Верный	Варианты ответов
V	1 раз.
	Каждое касание.
	2-3 раза.

### Вопрос 90. Выбор одного ответа

Цель способа «Я вас чем-то обидел?»

Верный	Варианты ответов
V	Вывести клиента на диалог.
	Проверить, жив ли клиент.
	Надавить на клиента и склонить к покупке.

## 8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

### *Принципы отбора содержания программы*

При отборе теоретического материала и установлении его последовательности соблюдаются следующие принципы:

- структурирование учебного материала с учетом объективно существующих связей между его темами;
- актуальность, практическая значимость учебного материала для обучающегося.

### *Основные формы и методы*

Формы занятий делятся на следующие категории:

- микрогрупповые;
- индивидуальные.

В процессе реализации программы используются следующие *методы обучения*:

*Методы обучения.* Методическое обеспечение программы предусматривает наличие следующих видов методического материала: видео-уроки, видеоролики, презентации, информационные материалы на сайте, посвященном данной программе.

В процессе обучения по данной программе используются следующие методы:

- 1) исследовательский, применяемый при самостоятельной работе обучающихся;
- 2) репродуктивный, используемый в процессе применения полученных в процессе обучения знаний;
- 3) наглядный, в процессе которого осуществляется демонстрация видеороликов и видео-уроков;

4) практический, при помощи которого обучающиеся выполняют практические работы (задания), отвечают на вопросы по изученному материалу и проч.

5) объяснительно-иллюстративный (применение демонстрационного материал (изображений, видеороликов, презентаций) для формирования знаний и образа действий);

6) стимулирующий (развитие познавательного интереса у обучающегося, эмоциональное стимулирование и т.д.).

Выбор методов (способов) обучения зависит от психофизиологических особенностей обучающихся, темы и формы занятий. При этом в процессе обучения все методы реализуются в теснейшей взаимосвязи.

Методика проведения занятий предполагает создание ситуаций успешности, радости от преодоления трудностей в освоении изучаемого материала и при выполнении самостоятельных работ.

*Педагогические технологии и методики.* В обучении взрослых применяются особые технологии, выбор которых будет зависеть от модели обучения индивидуально с каждым учащимся. Личностно – ориентированные технологии ставят в центр всей образовательной системы личность обучающегося. Обеспечение комфортных, бесконфликтных условий ее развития, реализацию ее природных потенциалов. Именно на такие технологии опирается программа с индивидуальным форматом обучения.

#### 1) *Технология индивидуального образовательного маршрута*

Данная технология имеет целью реализовать следующие права и возможности обучающегося:

- право на выбор или выявление индивидуального смысла и целей в обучении;
- право выбора индивидуального темпа обучения, форм и методов решения образовательных задач, способов контроля, рефлексии и самооценки своей деятельности;
- превышение (опережение или углубление) осваиваемого содержания учебного плана; индивидуальный выбор дополнительных заданий.

Основные элементы индивидуальной образовательной деятельности учащегося – это смысл деятельности (зачем я это делаю); постановка личной цели (предвосхищающий результат); план деятельности; реализация плана; рефлексия (осознание собственной деятельности); оценка; корректировка или переопределение целей.

Условием достижения целей и задач личностно-ориентированного обучения является сохранение индивидуальных особенностей обучающегося, его уникальности и разноплановости. Для этого применяются следующие способы: индивидуальные задания на уроках; предложение обучающемуся составить план занятия для себя, выбрать содержание своего задания для самостоятельной работы.

#### 2) *Технология сотрудничества*

Главная идея обучения в сотрудничестве — педагог и обучающийся вместе проходят весь образовательный процесс, находятся на равных позициях, что помогают обучающемуся чувствовать себя более раскованно и быстрее адаптироваться к образовательному процессу. Такая технология предполагает общность цели и задач, индивидуальную ответственность и равные возможности успеха.

*Дидактические материалы.* Их использование способствует активизации образовательной деятельности учащихся, экономии учебного времени, они также позволяют установить контроль с обратной связью, с диагностикой ошибок по результатам деятельности и оценкой результатов. Также дидактические материалы направлены на самоконтроль и самокоррекцию, тренировку в процессе усвоения учебного материала.

***Учебно-методический комплекс программы состоит из трех компонентов:***

1. учебные и методические материалы для педагогов и обучающихся;
2. система средств обучения;
3. система средств контроля результативности обучения.

**Первый компонент** включает в себя списки литературы и интернет-источники, необходимые для работы педагогов и обучающихся.

**Второй компонент** – система средств обучения.

*Дидактические средства:* видеотека.

**Третий компонент** – система средств контроля результативности реализации программы: контрольные материалы.

Реализация программы осуществляется исключительно с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

Обучающимся предоставляется доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, электронной библиотеке, состав которых определяется настоящей программой.

При осуществлении дистанционного обучения слушателям выдаются логин и пароль для входа на образовательную платформу, с помощью которой необходимо будет реализовывать требования программы.

### **Педагогические условия реализации программы**

Программу реализует(ют) педагог(и) дополнительного образования.

Реализация программы обеспечивается педагогическими кадрами, имеющими среднее профессиональное или высшее образование (по направлению, соответствующему направлению программы, реализуемой организацией, осуществляющей образовательную деятельность) и отвечающими квалификационным требованиям, указанным в квалификационных справочниках, и (или) профессиональным стандартам.

### **Требования к педагогам дополнительного образования**

#### **Требования к образованию и обучению:**

Высшее образование или среднее профессиональное образование в рамках укрупненных групп специальностей и направлений подготовки высшего образования и специальностей среднего профессионального образования "Образование и педагогические науки"

или

Высшее образование либо среднее профессиональное образование в рамках иных укрупненных групп специальностей и направлений подготовки высшего образования и специальностей среднего профессионального образования при условии его соответствия дополнительным общеразвивающим программам, дополнительным предпрофессиональным программам, реализуемым организацией, осуществляющей образовательную деятельность, и получение при необходимости после трудоустройства дополнительного профессионального образования педагогической направленности

или

Успешное прохождение обучающимися промежуточной аттестации не менее чем за два года обучения по образовательным программам высшего образования по специальностям и направлениям подготовки, соответствующим направленности дополнительных общеобразовательных программ.

Требования к опыту практической работы: не менее двух лет в должности педагога дополнительного образования, иной должности педагогического работника - для старшего педагога дополнительного образования.

Особые условия допуска к работе:

Отсутствие ограничений на занятие педагогической деятельностью, установленных законодательством Российской Федерации;

Прохождение обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров.

## **9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ**

9.1. Образовательная организация располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение предусмотренных программой всех видов учебных занятий.

Материально-техническая база образовательной организации включает помещение с необходимым оборудованием для доступа в интернет по выделенному каналу.

9.2. Образовательная организация имеет необходимое серверное оборудование, обеспечивающее функционирование электронной информационно-образовательной среды, и высокоскоростной канал доступа к электронной информационно-образовательной среде.

9.3. Обучение проводится посредством электронной образовательной среды (платформы) <https://www.ispring.ru/> . Доступ к электронной образовательной среде (платформе) осуществляется через личный кабинет на официальном сайте образовательной организации: <https://realtutor.ru>.

Данные об образовательной платформе:

Свидетельство о государственной регистрации программ для ЭВМ:  
<https://ispri.ng/ZN9X5> iSpring Market <https://reestr.digital.gov.ru/search/?q=ispring>

Внесение в Реестр Российского ПО  
<https://pd.rkn.gov.ru/operators-registry/operators-list/?id=12-14-001153>

Сертификат соответствия системы менеджмента информационной безопасности ISO/IEC 27001:2013: <https://ispri.ng/v03XX>

Платформа <https://www.ispring.ru/> позволяет:

9.3.1. размещать обучающие материалы и задания;

9.3.2. загружать обучающимся выполненные задания, а также вопросы в адрес преподавателя;

9.3.3. проводить обучающие вебинары, задавать вопросы преподавателю в форме текстовых сообщений;

9.3.4. осуществлять контроль прогресса изучения учебных материалов, количества выполненных обучающимися заданий, а также проверять выполненные ими задания.

9.4. Для освоения образовательной программы обучающийся должен иметь доступ в сеть интернет, а также персональный компьютер или смартфон. Используемое

для обучения программное обеспечение и техника обучающегося должны соответствовать следующим техническим требованиям:

9.4.1. для персонального компьютера: процессор с частотой работы от 1.5ГГц, Память ОЗУ объемом не менее 4 Гб, Жесткий диск объемом не менее 128 Гб, Монитор от 10 дюймов с разрешением от 1440\*900 точек (пикселей), ОС Windows 7+ или Mac OS X от 10.7+, Браузер Google Chrome последней версии.

9.4.2. для смартфона: операционная система Android версии 5.0 и выше, а также ОС iOS версии 10.0 и выше. оперативная память от 1 гб и выше, экран от 720×1280 и выше, Браузер Google Chrome последней версии.

Совокупность информационных технологий, телекоммуникационных технологий, соответствующих технологических средств образовательной организации обеспечивает освоение обучающимися программы в полном объеме независимо от места нахождения обучающихся.

## **10. ИНФОРМАЦИОННЫЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

*Список литературы:*

- Смирнов С.А., Высоцкая Т.В. Бука. Большая учебная книга агента. – ЛитРес, 2022. – 230 с.
- Смирнов С.А., Высоцкая Т.В. Бетонное казино. - ЛитРес, 2020. – 240 с.

*Интернет-ресурсы:*

ГАРАНТ [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный.

КОДЕКС [Электронный ресурс]: информационно-правовая система. – Режим доступа: <http://www.kodeks.ru/>, свободный.

КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.consultan.ru>, свободный.