



Тема: Подбор земельного участка. Метод детектива.

Спикер: Васин Дмитрий



АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Дмитрий Васин

CEO

Предприниматель

Основатель СК Гудвилл

Эксперт
в ИЖС



Пожил в 3-х
разных регионах:
Крым, Екатеринбург,
Москва



Подобрал
десятки
участков



Построил более 50
домов





АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РФ



71%

Доля рынка жилых
м2 в России

70%

россиян хотят жить
в собственном доме
и только

3,3%

Сокращение ввода м2
в ИЖС против

15%

за счет собственных
средств

17,2%

в МКД



Рынок ИЖС сегодня

КАКОЙ % СДЕЛОК В ИЖС У ВАС В
АГЕНТСТВЕ?



АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Как сейчас вы

→ подбираете участок?

Бесконечно перебираете
классифайды

Смотрите только свою
собственную базу АН

Я не подбираю участки далее
10 км, мне и так хорошо, но
клиентов нет



Сколько комиссии вы зарабатываете на
подборе?

РАССКАЖУ,
КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ
1 000 000 РУБЛЕЙ!



АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Нужны порядок и система

Воронка
детектива
7 шагов



01

Фокусировка
поиска

02

Автоматизированный
сбор данных

ТОП 100+

03

Идентификация
в соответствии с фокусом

ТОП 30

04

Отбраковка
в офисе

ТОП 10

05

Выезд «в поля»,
осмотр

ТОП 5

06

Контрольная
проверка

ТОП 3

07

СДЕЛКА

ТОП 1





ШАГ 01

Фокусировка

- ✦ Проводим интервью (анкетирование)
- ✦ Задаем закрытые вопросы
- ✦ Обязательно спрашиваем сценарий его жизни или использования ЗУ
- ✦ Выявляем ЛПР
- ✦ Заполняем анкету и просим клиента согласовать в мессенджере





ШАГ 02

Сбор данных

- ✦ Формируем эксель-таблицы из источников Авито, ЦИАН, АН (показать ЦИАН ПРО, рассказать про Webbee)
- ✦ Смотрим участки на torgi.gov и земля.дом.рф
- ✦ Работаем с ИИ: анализ выборки, промпт на поиск нужных параметров (показать Qwen)





ШАГ

03-04

Идентификация и отбраковка

- ✦ Смотрим, что спарсили и отбираем вручную
- ✦ Проверяем соответствие поисковым параметрам
- ✦ Проверяем фейк или нет
- ✦ Проверяем на юридическую пригодность (кад. номер, ВРИ, ЗОУИТ, ГПЗУ)
- ✦ Сохраняем и готовимся смотреть вживую





ШАГ 05

Выезд «в поля»

- ✦ Формируем участки мелкими группами
- ✦ Смотрим участки по критериям (шпаргалка, особенности и хитрости просмотра вживую)
- ✦ Снимаем видеообзор с комментариями
- ✦ Выкладываем сторис о том, что вы эксперт
- ✦ Отправляем обзоры клиенту





ШАГ 06

Контрольная проверка

- ★ Приглашаем клиента на показ этих 3х участков
- ★ Смотрим участки по критериям (шпаргалка, особенности и хитрости просмотра вживую)
- ★ Выбираем ТОП 1





АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Бежим

на сделку





В результате ВЫ

Отработали подбор в 3 раза
быстрее = быстрее получили
комиссию



Ликвидировали хаус
и действовали по четкому
плану = можно вести
несколько клиентов
параллельно



Стали экспертами
в глазах клиента = получили
отзыв и рекомендации





АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР



Отсутствие коммуникаций
Около 1 млн

Роза ветров
и соседние объекты Неустранимо

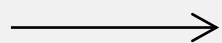
Природные форс-мажоры
До 5 млн

Юридические ограничения
Ловушка

Отсутствие дороги
От 0,2 до 0,5 млн

Шум от аэродромов
и полигонов
Неустранимо

Токсичное соседство
Неустранимо



Риски



при подборе ЗУ

**ИТОГО ДОП. ЗАТРАТ ДО 6,5 МЛН РУБ +
НЕУСТРАНИМЫЕ РИСКИ!**



АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Что
забыл?



Как продлить цикл жизни клиента
после подбора ЗУ?

Как увеличить комиссию минимум
два раза?



За счет чего расширить свою
экспертизу?



Гудвилл – ваш партнер

01

Гудвилл аккредитован в основных банка
Сбер, ВТБ, ДОМ.РФ

02

Работаем с платформой М2
получаем брокеридж

03

Помогаем прогревать
и закрывать сделки или выплачиваем 30% по
партнерской программе

04

Выплачиваем комиссию сразу же
примерно 1-2 недели после подписания





АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Подбор ЗУ – ваша супер-сила



Редкая экспертиза
для риелторов

01

Точка повышения
комиссии, x2

02

Понимание работы
186-ФЗ

03

Развитие лояльности
от клиента = сарафан
и рекомендации

04





АКАДЕМИЯ РАЗВИТИЯ РГР

Мои вебинары и мастер-классы

«Быстрый подбор ЗУ. Метод детектива»



Подбор участка в 3 раза быстрее, комиссия в 2 раза выше

«Каркас vs Камня. Вы– эксперт. Клиент – дилетант»



Простыми словами про стройку. Повышаем экспертность, ускоряем сделку

«Продаём воздух, а не м2! Как продавать загород?»



Эмоции, пространство, образ жизни. Точки захвата. Сервисный подход в ИЖС

«Все мифы в топку! Истина про участки и дома»



Мифы - отработка возражений – сделка. Развеем мою коллекцию мифов



Спасибо за внимание!

Дмитрий Васин

