Арендная выборка: состав платежа и качество доказательств

Соберите сопоставимые арендные предложения и отделите квартиру от услуг, обеспечения и разовых платежей.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Сначала определите предмет сравнения

Эта тетрадь помогает собрать проверяемую выборку арендных предложений. Она не прогнозирует доходность инвестиции. Все записи С1 по С6 вымышлены; их нельзя выдавать за реальные объявления.

Параметр	Заполненный учебный пример
Объект	Меблированная однокомнатная квартира
Использование	Длительное проживание
Зона	Одна заданная зона, одинаковая доступность
Состояние	Готова к заселению, техника сопоставима
Платёж для сравнения	Квартирная часть без отдельно выделенных услуг
Неизвестное	Подтверждённых договоров нет

Результат
На выходе список сопоставимых предложений и вопросов. Не обещание, что собственник получит указанную сумму.

Шесть исходных записей

ID	Запрошенная сумма / условия	Решение
C1	50 тыс. за квартиру + 6 тыс. услуги	Включить: состав известен
C2	56 тыс., включая подтверждённые услуги 6 тыс.	Включить: привести к одной базе
C3	48 тыс. + 5 тыс. услуги	Включить: состав известен
C4	90 тыс. за месяц короткого проживания с обслуживанием	Исключить из длительной аренды
C5	49 тыс., состав услуг неизвестен	Ожидает уточнения
C6	Повтор квартиры C1, совпадение подтверждено	Исключить повтор

В упражнении у C1, C2 и C3 иных ежемесячных платежей нет. В реальной выборке это отдельный вопрос, а не допущение по умолчанию.

ID	Источник / дата	Что подтвердить

Приводим платёж к одной базе

ID	Квартирная часть	Услуги	Известный регулярный платёж
C1	50 000 ₽	6 000 ₽	56 000 ₽
C2	56 000 - 6 000 = 50 000 ₽	6 000 ₽ включены	56 000 ₽
C3	48 000 ₽	5 000 ₽	53 000 ₽

Не заполнять за клиента
У C5 неизвестный состав. Нельзя подставить 5 или 6 тысяч по соседним строкам. Запрошенная сумма 49 тысяч сохраняется, сопоставимая квартирная часть пока не определена.

ID	Что включено	Что отдельно	Подтверждение

Медиана: итог маленькой выборки

Сопоставимые уникальные предложения по возрастанию: 48, 50, 50 тысяч. Среднее положение занимает 50 тысяч. Наблюдаемый диапазон от 48 до 50 тысяч.

Показатель	Значение	Что это не доказывает
Исходных записей	6	Шесть разных квартир
Сопоставимых уникальных	3	Полноту рынка
Медиана	50 000 ₽	Ставку заключённого договора
Минимум / максимум	48 000 / 50 000 ₽	Границы возможной цены всей зоны

Правило
Медиана описывает отобранные строки. Для маленькой удобной выборки не рисуем статистическую уверенность и не обещаем рыночный прогноз.

Моя выборка	Исходных	Отобрано	Медиана / диапазон

Уровень подтверждения и исключения

Уровень	Как записать	Чего недостаточно
Публикация	Сумма и условия из объявления, дата	Одной суммы без состава
Уточнение	Кто и когда подтвердил условия	Предположения агента
Договор	Разрешённое подтверждение согласованных условий	Исчезнувшего объявления

ID	Причина исключения / ожидания	Что изменит решение

Не копируйте персональные данные в публичный отчёт. Для проверки нужны обезличенные характеристики и основание вывода, а не чужие паспортные сведения.

Учебная проверка
C4 отличается моделью проживания, C5 ждёт состава платежа, C6 повторяет уже учтённый объект. Причины различаются.

Стартовый платёж и годовые поступления

Статья для С1	Сумма	Роль в упражнении
Первый месяц	50 000 ₽	Плата за квартиру
Услуги	6 000 ₽	Регулярный платёж
Обеспечение	50 000 ₽	Возвратное по условию примера
Посредник	25 000 ₽	Разовая выплата
Всего на старт	131 000 ₽	Не ежемесячная ставка

При 11 оплаченных месяцах по 50 тысяч квартирные валовые поступления составят 550 тысяч, при 12 месяцах 600 тысяч. Число месяцев является сценарием. Расходы и налоги здесь не рассчитаны.

Не перепутать
56 тысяч = известный регулярный платёж жильца. 50 тысяч = квартирная часть. 131 тысяча = стартовая сумма. Ни одна величина не названа чистым доходом.

Моя выборка и вопросы по различиям

ID / дата	Объект / срок	Платёж / состав	Статус

Значимое отличие	Подтверждено чем	Отдельная группа или вопрос

До отбора задайте границы зоны, срок проживания, состояние и комплектацию. Если данных мало, дополнительную группу подпишите отдельно.

Поправка в рублях
Не назначайте процент за мебель, этаж или рабочее место без основания. Сначала объясните отличие, затем найдите подтверждение его денежного значения.

Промпт: проверяем три ловушки

Запрос к нейросети
Приведи обезличенные предложения к одной базе платежа. Раздели квартиру, услуги, возвратное обеспечение и разовые расходы. Исключай только подтверждённые дубли. Не смешивай модели проживания. Неизвестное сохрани. Покажи основания отбора, медиану и ограничения. Не называй объявления сделками.

Проверка	Ожидаемый ответ
C2	56 000 - подтверждённые 6 000 = 50 000
C5	Состав неизвестен, точная квартирная часть не установлена
C6	Повтор не увеличивает число квартир
C4	Отдельная модель короткого проживания
Итог	3 предложения, медиана 50 тысяч, не будущий доход

Ошибка ответа	Исходная строка	Исправление

Готовый вывод и следующий разговор

Инвестору
По трём сопоставимым учебным предложениям квартирная часть составляет от 48 до 50 тысяч. Медиана 50 тысяч. Это запрашиваемые суммы, подтверждённых договоров нет. Перед решением проверим состояние вашего объекта, ограничения и готовность к заселению.

Если просят гарантию
Я могу показать источники и проверить условия. Обещать конкретный будущий доход на основании объявлений нельзя. Давайте отдельно согласуем расходы и сценарии оплаченных месяцев.

Подтверждено	Осталось уточнить	Кто / когда проверяет

Самостоятельная рабочая тетрадь Нейросистемы риелтора. Образец договора в источнике нужен только для иллюстрации разделения платежей. Условия сервиса и договорный шаблон сюда не переносятся.

Источники и проверка

Яндекс Аренда: опубликованный шаблон договора