Архив объектов: журнал событий и выводов

Журнал событий, версии цен и границы выводов для честного отчёта собственнику.



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.

Что хранит ваш архив

Этот журнал помогает фиксировать историю рекламы и качество выводов. Он не превращает исчезнувшие страницы в подтверждённые сделки.

Сущность	Что это	Пример
Объект	Квартира, которую отслеживаем	К21
Публикация	Конкретная карточка на площадке	П1 или П2
Событие наблюдения	Что увидели или получили в определённый момент	П1 недоступна 8 октября
Основание	Откуда получены сведения	Статус, сохранённая версия, сообщение

Первое действие
Определите, какой архив нужен: собственные неактивные объявления, история наблюдений или сведения о сделках. Их состав и права доступа различаются.

Словарь статусов без домыслов

Статус журнала	Основание	Не означает
Активно на дату	Доступна карточка и предложение	Что условия не изменятся
Недоступно	Не удалось открыть при проверке	Что объект продан
Снято по статусу	Площадка явно показывает статус	Что известна причина
Сообщение о паузе	Получено от указанного источника	Что пауза продлится точно месяц
Сообщение о продаже	Указаны источник и дата	Что цена и завершение подтверждены документами
Подтверждённый результат	Соответствует принятому критерию доказательства	Что всем доступны персональные документы

Своё определение
До расчётов запишите, какое событие считаете завершённой сделкой и какое основание принимаете. Одного исчезновения карточки недостаточно.

Заполненная история К21

Все объекты, даты и суммы в упражнении вымышлены. Точная дата начала продажи и итог сделки неизвестны.

Дата	Публикация	Наблюдение	Что сохраняем
1 октября	П1	Доступна, 10,4 млн ₽	Первое наблюдение агента
8 октября	П1	Недоступна	Причина не установлена
10 октября	П2	Тот же объект, 10,2 млн ₽	Связь с К21 проверена
15 октября	К21	Сообщение о паузе рекламы	Источник и характер сообщения

Итог учёта: один объект, две публикации, четыре события. Это не четыре объекта и не две сделки.

Не удалять предыдущую цену
Новая строка дополняет историю. Если заменить 10,4 на 10,2 в единственной ячейке, исчезнет основание для объяснения изменения.

Допустимые выводы из К21

Вывод	Вердикт	Почему
Цена предложения изменилась на 200 тыс.	Допустим	Есть два наблюдения проверенного объекта
Снижение около 1,92%	Допустим с указанием базы	200 000 / 10 400 000 × 100
Продали за 10,2 млн	Недопустим	Нет подтверждения продажи
Торг на сделке 200 тыс.	Недопустим	Изменение рекламы не является торгом
Продажа за 14 дней	Недопустим	Неизвестны начало и завершение

Точная дробь снижения: 1,9230769...%. В сообщении округлено до двух знаков. Округление не меняет тип показателя: это изменение наблюдаемой цены предложения.

Правило дат
Дата первого наблюдения, дата публикации и дата начала продажи являются разными полями. Не заменяйте одно другим.

Десять объектов и четыре изменения

Вторая учебная группа. У четырёх из десяти объектов обнаружено изменение присутствия в рекламе. После уточнения получена следующая картина.

Объект	Полученные сведения	Уровень вывода
К31	Продавец сообщил о продаже	Сообщение, цена не подтверждена
К32	Продавец сообщил о паузе	Сообщение о временном решении
К33	Найдена новая публикация того же объекта	Повторное размещение
К34	Причина неизвестна	Нужна проверка

Можно описать четыре разных случая. Нельзя назвать их четырьмя продажами и заявить о продаже 40% предложения.

Критерий подтверждённой сделки	Принимаемый источник	Кто проверяет

Если данных не хватает
Оставьте показатель завершённых сделок неизвестным. Количество снятых ссылок не заменяет поток продаж.

Журнал событий для своего объекта

Объект / публикация	Дата и наблюдение	Источник / цена	Следующая проверка

Первое наблюдение агента: _____. Известная дата публикации: _____. Дата начала продажи подтверждена? _____.

Связь публикаций
Связывайте разные ссылки с объектом после проверки. При сомнении сохраняйте «возможный повтор» и объясняйте, как он влияет на подсчёт.

Персональные сведения в публичный отчёт не переносите. В рабочем журнале достаточно допустимой ссылки на внутреннее основание и краткого описания того, что оно подтверждает.

Сводка собственнику и запрос нейросети

Учебная сводка
По К21 наблюдались цены предложения 10,4 и 10,2 млн рублей. На 15 октября есть сообщение о паузе. Данных, подтверждающих цену завершённой сделки, нет. Для текущего сравнения проверяем доступные альтернативы.

Промпт проверки
Раздели объекты, публикации и события. Найди возможные дубли, пропуски дат и противоречия. Не превращай снятие в продажу. Сохрани пометки со слов источника. Выведи только подтверждаемые строками выводы и вопросы для уточнения.

Контроль ответа по К21	Ожидаемое поведение
Количество сущностей	Один объект, две публикации
Цена сделки	Неизвестна
Причина недоступности П1	Неизвестна
Изменение предложения	Минус 200 тыс., около 1,92%

Если нейросеть придумала пропущенную дату или причину, ответ возвращается на исправление.

Порядок обновления и исправления

Когда	Что делать
При новом наблюдении	Добавить событие и дату проверки
При новом адресе	Проверить связь с прежним объектом
При противоречии	Сохранить обе версии и вопрос
При ошибке агента	Исправить вывод с отметкой причины
Перед отчётом	Проверить доступность и актуальность ключевых сведений

Открытый вопрос	Действие	Ответственный / дата

Приёмка архива
Другой агент должен понять, что наблюдалось, что сообщено со слов источника и что остаётся неизвестным. Каждая итоговая фраза проверяется по событиям.

Авторские формы Нейросистемы риелтора. Первичный документ площадки используется только как пример разделения рекламного архива и сведений о сделках. Полные условия сервиса проверяйте отдельно.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: соглашение об информационном сотрудничестве