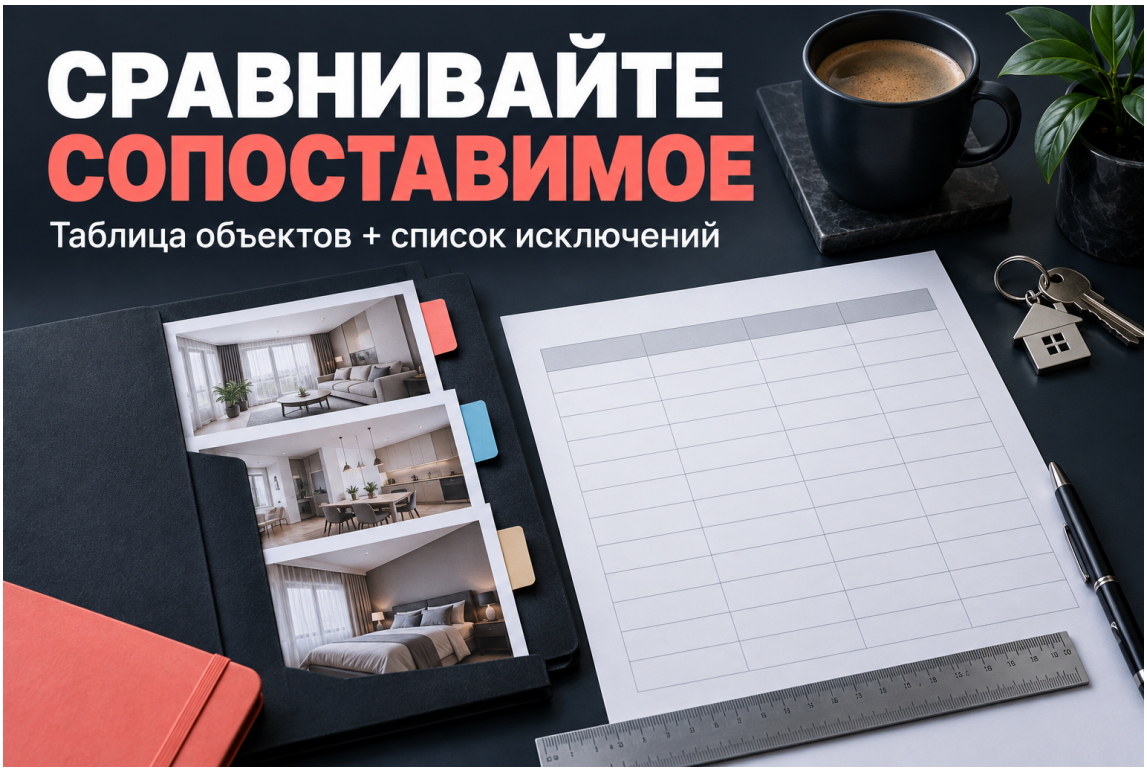
РАБОЧИЙ ИНСТРУМЕНТ РИЕЛТОРА

Таблица сопоставимых объектов и исключений

Соберите принятый набор и объясните исключения. Учебные три строки показывают расчёт цены за метр и медианы без обещания цены сделки.



6
практических шагов

12
пунктов проверки

1
рабочий лист

Подготовьте перед началом

- Правила отбора под задачу объекта
- Проверенные объявления с датами
- Таблица цен, площадей и условий

ШАГИ 1–3

Соберите исходные данные

1 Запишите критерии

В упражнении одна комнатность, условная локация, сопоставимое состояние и 48–52 м². Для своей задачи задайте собственные критерии.

Готово: Набор имеет понятные границы.

Ошибка: Объекты подобраны под желаемую цифру.

2 Зафиксируйте строки

Сохраните источник, дату, полную цену, площадь и условия. Не путайте цену со взносом или платежом.

Готово: Каждое число можно перепроверить.

Ошибка: В расчёт попало непонятное предложение.

3 Разберите исключения

X01 — студия 28 м²: не подходит по типу и площади. Проверьте повторы того же объекта в других источниках.

Готово: Есть журнал причин и дублей.

Ошибка: Один объект учтён несколько раз.

ШАГИ 4–6

Проверьте и примите решение

4 Пересчитайте метр

B01: 200 000; B02: 210 000; B03: 205 000 ₽/м². Делите полную цену на площадь каждой строки.

Готово: Три значения проверены отдельно.

Ошибка: Нейросеть подставила округлённую площадь.

5 Опишите набор

Сортировка: 200 000, 205 000, 210 000. Медиана 205 000 ₽/м². Укажите три предложения и диапазон.

Готово: Показатель относится к принятому набору.

Ошибка: Медиана объявлена ценой всего района.

6 Ограничьте вывод

Это цены предложения, сделки не подтверждены. Покажите отличия и вопрос для дальнейшей проверки.

Готово: Рекомендация соответствует данным.

Ошибка: Зафиксирована точная цена сделки без доказательств.

ЗАПОЛНЕННЫЙ ПРИМЕР

Посмотрите, как работает проверка

Учебный пример. Ситуация и значения созданы для объяснения способа работы, это не статистика клиентов и не обещание результата.

Учебная строка	Расчёт	Решение
B01	10 000 000 / 50 = 200 000	Принят
B02	10 920 000 / 52 = 210 000	Принят
B03	9 840 000 / 48 = 205 000	Принят
X01	Студия 28 м²	Исключён из набора

Медиана трёх принятых цен — 205 000 ₽/м². Это характеристика учебных предложений, а не оценка квартиры или подтверждённые цены сделок.



Перенесите способ проверки на свою задачу

Числа и ситуации здесь учебные. Пустой лист для своего случая находится на странице 6.

Если обнаружили	Следующее действие
Цена зависит от особого условия	Уточнить полную цену и отделить условие.
Строка удалена ради нужной медианы	Вернуть единые правила отбора.
Объявление названо сделкой	Исправить статус и источник вывода.

ПРОВЕРКА ПЕРЕД ДЕЙСТВИЕМ

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Правила отбора записаны заранее.
- [ ] У каждой строки есть источник и дата.
- [ ] Указана полная цена предложения.
- [ ] Проверены особые условия цены.
- [ ] Площадь относится к тому же объекту.
- [ ] Повторы одного объекта разобраны.
- [ ] Исключения имеют явную причину.
- [ ] Цена за метр пересчитана по строкам.
- [ ] Медиана считается только по принятому набору.
- [ ] Число объектов и диапазон показаны.
- [ ] Предложения не названы сделками.
- [ ] Ограничения и следующий вопрос записаны.

Один пункт не подтверждён?

Запишите недостающий факт в рабочий лист. Укажите, кто его проверит и когда. Галочка означает выполненную проверку, а не намерение вернуться к ней.

Те же 12 пунктов и пустой рабочий лист есть в отдельном чек-листе для печати.

РАБОЧИЙ ЛИСТ / ЗАПОЛНИТЕ ДЛЯ СЕБЯ

Теперь разберите свою задачу

Сначала запишите факт или ожидаемый результат. Пустое поле означает, что ответ ещё предстоит получить.

ID / дата / источник	Цена / площадь / условия	Принятие / причина
Первое предложение		
Второе предложение		
Третье предложение		
Повторы и исключения		
Медиана / диапазон / число		
Ограничения и следующий вопрос		

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Подготовьте один прозрачный набор для консультации. Если обсуждение цены не ведёт к решению, проверьте разговор с собственником в диагностической карте работы риелтора.

Принцип различения цен предложения и сделок сверён с RICS, расчёт медианы — с Microsoft 15.09.2026. Все объявления и суммы учебные; рыночная оценка не проводилась.

RICS: сопоставимые данные в недвижимости

Microsoft: функция MEDIAN