История цены: мост состава и подтверждённое снижение

Отделите изменение состава предложения от реального снижения сопоставимой цены.



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.

История суммы и история одинакового объекта

Рабочая тетрадь для подготовки разговора о снижении цены. Она не оценивает недвижимость и не подтверждает сделку. Все записи П1, П2 и П3 вымышлены.

Что проверяем	Какие данные нужны
Изменилась сумма объявления	Сохранённые версии и даты
Изменилась цена самой квартиры	Одинаковый состав, состояние и существенные условия
Была уступка покупателю	Подтверждение конкретных переговоров
Текущая цена обоснована	Отдельный анализ актуальных сопоставимых вариантов

Правильный вопрос
Сколько изменилось в цене одного и того же предмета предложения, а сколько объясняется изменением состава?

Три заполненные учебные версии

Версия / дата	Общая сумма	Что входит	Основание
П1 / 1 сентября	12,8 млн ₽	Квартира 12 млн; парковка 0,6 млн; мебель 0,2 млн	Письменная разбивка в условии упражнения
П2 / 20 сентября	12 млн ₽	Только та же квартира	Состав и состояние подтверждены
П3 / 10 октября	11,7 млн ₽	Та же квартира без изменений состава	Существенные условия совпадают с П2

Объект один. Компоненты П1 отдельно обозначены продавцом в упражнении. Эти значения не являются рыночной оценкой мебели или парковки.

Версия	Источник / ссылка	Дата наблюдения	Что подтвердить

Мост состава: от 12,8 к 11,7

Шаг	Изменение	Остаток
Исходный комплект П1	Начало	12 800 000 ₽
Исключено парковочное место	-600 000 ₽	12 200 000 ₽
Исключён набор мебели	-200 000 ₽	12 000 000 ₽
Снижена цена той же квартиры	-300 000 ₽	11 700 000 ₽

Две разные части
800 тысяч объясняются исключёнными компонентами. Только 300 тысяч относятся к снижению сопоставимой цены квартиры в условиях упражнения.

Мост не подтверждает возможность отдельной покупки парковки или мебели по старым ценам. Это объяснение состава опубликованных предложений, а не новая оферта.

Как выбрать знаменатель процента

Сравнение	Числитель	База	Результат
П1 и П3, разные комплекты	1 100 000	12 800 000	≈8,59% общей суммы
П2 и П3, та же квартира	300 000	12 000 000	2,5% цены квартиры

Процент снижения = (старая цена − новая цена) / старая цена × 100. Используется старая сопоставимая цена именно того предмета, изменение которого обсуждается.

Не говорить
Квартира подешевела на 8,59%, если первая сумма включала дополнительные компоненты, а последняя нет.

Что сравниваем	Старая база	Новая сумма	Разница / %

Если подтверждённой разбивки нет

Отдельный сценарий, не продолжение подтверждённых условий. Известны 12,8 млн за прежний комплект и 11,7 млн за квартиру. Разбивка отсутствует. Агент не вправе объявить догадку подтверждённой величиной.

Предположение о компонентах	Старая цена квартиры	Возможное снижение	Процент
600 тыс. ₽	12,2 млн ₽	500 тыс. ₽	≈4,10%
1 млн ₽	11,8 млн ₽	100 тыс. ₽	≈0,85%

Подпись обязательна
Диапазон условных предположений. Не подтверждённая история цены. Точные границы не являются оценкой реальной мебели или парковки.

Неизвестный компонент	Что запросить	Кто подтверждает

Мой лист сопоставимости версий

Версия / дата	Цена	Состав	Состояние / условия

Обнаруженное отличие	Влияет на сравнение	Основание поправки

Неизвестные условия: _____. История неполная за период: _____.

Сохранить границу
Не выдавайте три найденные записи за всю историю продажи. Если подтверждения не хватает, вывод о сопоставимом снижении откладывается.

Мои переходы и проверка аргумента

Шаг	Подтверждённое изменение	Основание	Новая сумма

Вопрос к аргументу	Что проверить
Доказывает ли прошлое снижение выгоду сегодня?	Нет, нужны актуальные варианты и условия
Доказывает ли график мотив продавца?	Нет, нужен разговор о действующих условиях
Можно ли вычесть смету ремонта как рост стоимости?	Нет, стоимость работ и изменение рыночной цены различаются
Можно ли назвать запись сделкой?	Только при отдельном подтверждении факта сделки

Мой текущий вопрос к продавцу: _____.

Промпт и контрольные ответы

Промпт
Сопоставь версии одного предложения. Раздели изменение состава и цены одинакового предмета. Пользуйся только подтверждённой разбивкой. Не назначай стоимость компонентов. Покажи числитель и базу процентов. Неизвестное оставь вопросом, сценарий подпиши. Не выводи мотивы продавца из графика.

Контроль	Ответ
Исключённые компоненты	800 000 ₽
Изменение цены квартиры	300 000 ₽
Сопоставимое снижение	2,5% от 12 млн
Изменение общих сумм	≈8,59% от 12,8 млн
Нет разбивки	Точный сопоставимый вывод не подтверждён

Ошибка нейросети	Какая строка опровергает	Исправление

Реплики для спокойного разговора

Продавцу
В первой сумме были парковка и мебель. Сейчас их нет. По одинаковому составу квартира изменилась с 12 до 11,7 миллиона. Давайте разделим эти изменения, чтобы покупатель понимал предложение.

Покупателю
Сопоставимое снижение в этом учебном примере составляет 300 тысяч, или 2,5%. Это история предложения. Текущую сумму отдельно сопоставим с доступными вариантами, состоянием и вашими задачами.

Что подтверждено	Что неизвестно	Следующий вопрос

Учебные версии, формы и мост состава созданы Нейросистемой риелтора. RICS используется только для общего различения цен предложения и сделок, без воспроизведения оценочного отчёта.

Источники и проверка

RICS: Comparable evidence in real estate valuation, первое издание