Этаж: проверьте базу процента

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Паспорт объектов

- [ ] **Назвать этаж и этажность.** Описание обоих объектов. Не номер без дома.
- [ ] **Уточнить доступ.** Лифт и маршрут. Не предположение.
- [ ] **Описать окружение окон.** Наблюдение и источник. Не этаж как полный набор свойств.
- [ ] **Сверить площадь.** Единая база. Не разные метры в знаменателе.
- [ ] **Указать тип цены.** Предложение или сделка. Не смешанная колонка.
- [ ] **Сохранить дату.** Период наблюдений. Не разные рынки во времени.

Сопоставимость

- [ ] **Сверить состояние.** Ремонт и отделка. Не их эффект как этаж.
- [ ] **Сверить планировку.** Значимые особенности. Не похожий метраж как полное равенство.
- [ ] **Сверить вид.** Источник и описание. Не двойной учёт.
- [ ] **Проверить условия.** Права и состав продажи. Не цена с иным имуществом.
- [ ] **Убрать дубли.** Один объект — одна запись. Не разные объявления как независимые аналоги.
- [ ] **Записать ограничения.** Нерешённые различия. Не ложная идеальная пара.

Расчёт и объяснение

- [ ] **Назвать направление.** Аналог → объект. Не знак без контекста.
- [ ] **Подписать единицы.** Рубли или рубли за метр. Не смешение шкал.
- [ ] **Проверить коэффициент.** Отношение целевой базы к исходной. Не привычный процент.
- [ ] **Проверить обратный переход.** Деление на прямой коэффициент. Не симметричный процент.
- [ ] **Разделить эффекты.** Состав каждой операции. Не повтор одной особенности.
- [ ] **Ограничить вывод.** Источник, дата, применимость. Не универсальное правило рынка.

Запишите факты и следующий шаг

Номер этажа не заменяет сведения о доме, доступности, состоянии и окружении. Не ставьте «равно» без оснований.

Задача: _____ Проверил: _____

Характеристика / источник	Объект / аналог / совпадение	Различие / что учтено / неизвестное

Процент одинаков для всех домов. Вернуться к данным.

Разный ремонт назван эффектом этажа. Разобрать сопоставимость.

Обратный процент просто поменял знак. Пересчитать базу.

Вид и этаж дали одну надбавку дважды. Уточнить состав.

Личное предпочтение стало рыночным фактом. Разделить два вопроса.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Можете ли вы понятно объяснить цену клиенту?

Диагностика для риелтора поможет связать полезный анализ объектов с обращениями и последовательным сопровождением после подбора.

Проверить работу с подборкой →

Шесть шагов,18 проверок и рабочие листы для объяснения цены. Подготовлено 2026-10-03.