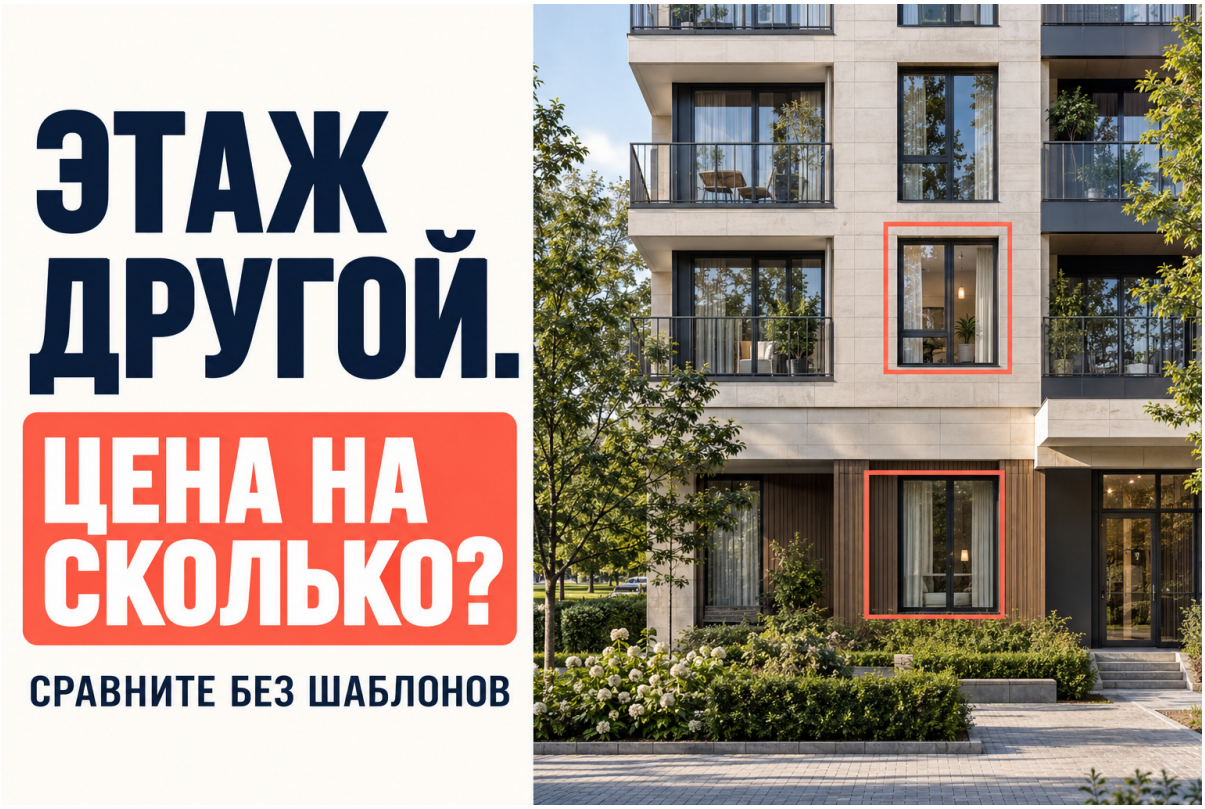
Этаж без магического коэффициента: пары аналогов и объяснение цены

Показать, что сравнивается, какие различия остаются и как правильно выполнить прямой и обратный пересчёт.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт аналогов, схема процентов, пример расчёта и проверка двойного учёта.

Учебная аналитика, не отчёт оценщика и не действующая поправка по рынку. В примере все прочие характеристики условно равны; в реальной задаче это допущение нужно проверять.

С чего начать

К этажу применяют привычный процент, не называя аналог, направление изменения и другие отличия объектов.

Часть сравнения	Что записать	Зачем
Объект	Этаж, этажность, условия	Понять целевое состояние
Аналог	Характеристики и тип цены	Понять исходную базу
Другие различия	Ремонт, вид, площадь, условия	Не приписать всё этажу
Приведение	Откуда → куда, формула	Проверить знак и процент

Подготовьте исходные данные

- Описание объекта и задача анализа на дату.
- Источники цен аналогов с указанием предложения или сделки.
- Этажность, лифт, положение окон и существенные характеристики.
- Список совпадающих и различающихся факторов.
- Основание корректировки и её ограничения.

Соберите и сопоставьте факты

1. Опишите условия

Запишите этаж вместе с характеристиками дома и квартиры.

Готово: Номер не заменяет описание.

Не делайте так: Первый этаж сам по себе не доказывает сырость.

2. Выберите сравнение

Назовите объект и аналог, тип цены и дату.

Готово: Понятно, откуда и к чему приводим.

Не делайте так: Не использовать одинокое «-5%».

3. Выявите различия

Проверьте ремонт, площадь, вид, права и условия.

Готово: Остаточные различия названы.

Не делайте так: Не считать всю разницу эффектом этажа.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте коэффициент

Воспроизведите формулу и обратный переход.

Готово: Знаменатель и единицы сохранены.

Не делайте так: Обратное уменьшение не равно прямой надбавке.

5. Исключите повторный эффект

Уточните, что учтено в каждом изменении.

Готово: Вид или доступность не посчитаны дважды.

Не делайте так: Не заполнять все строки выдуманными процентами.

6. Покажите границы

Передайте клиенту источник, ограничения и следующий шаг.

Готово: Личный выбор отделён от рыночного вывода.

Не делайте так: Учебная пара не становится правилом района.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Две вымышленные квартиры по 50 м². Условно всё, кроме этажа, одинаково. Цены 8 и 8,4 млн не являются данными конкретного рынка.

Операция	Формула	Результат
Первый этаж за метр	8000000/50	160000 руб.
Средний этаж за метр	8400000/50	168000 руб.
Первый → средний	168000/160000	1,05 /+5%
Средний → первый	160000/168000	≈0,952381 /-4,7619%
Ошибочный обратный вычет	168000×0,95	159600 руб.
Верный обратный переход	168000/1,05	160000 руб.

Знак и база важны одновременно. На 8,4 млн неверный вычет 5%даёт 7,98 млн вместо 8 млн. Точная арифметика не доказывает применимость самой пары.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Первый этаж всегда дешевле на 5%	Проверим сопоставимые данные этого сегмента и периода.
Добавили 5% — обратно вычтем 5%	Обратный коэффициент равен 1/1,05, а не 0,95.
Поправим за этаж и ещё за весь вид	Уточним, не учтён ли один эффект дважды.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Ограничение
Разный ремонт	Искать более близкие наблюдения	Разницу не приписывать этажу
Только предложения	Указать тип цен	Это позиции продавцов
Неясное направление	Назвать объект и аналог	Знак без базы бессмысленен
Вид связан с высотой	Разобрать состав корректировок	Риск двойного учёта
Нет подходящих данных	Уточнить задачу с оценщиком	Не придумывать коэффициент

Уточните перед решением

1. Какие условия стоят за номером этажа?
2. Какие отличия кроме этажа ещё не устранены?
3. Цена какого аналога приводится к какому объекту?
4. Не посчитан ли вид или доступность повторно?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

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.

Заполните свой рабочий лист

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

Код задачи: _____ Дата: _____

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

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Обратный переход проверяйте отдельно. Учебные 1,05 и 0,952381 не являются готовыми коэффициентами для вашей квартиры.

Направление / исходная цена	Коэффициент / формула / результат	Основание / ограничение / вопрос

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

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.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сравним условия вашей квартиры и подходящих аналогов. Покажем, какие различия подтверждены, от какой базы считаем и что пока нельзя выделить отдельно. Готовый процент без таких данных использовать не будем.

Первое действие после чтения

Выберите одну пару и заполните паспорт различий. Если кроме этажа остаются существенные неизвестные, сначала уточните данные, а не рассчитывайте надбавку.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

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 →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ФСО V: сопоставимость аналогов и качество ценовой информации

Прямой и обратный процент

Одна учебная пара, разные основания относительного изменения.

Обратный процент имеет другую базу

Учебные цены за м². Не рыночная поправка за этаж.



Туда: 160 000 × 1,05 = 168 000

Надбавка 5% считается от 160 000.

Обратно: 168 000 ÷ 1,05 = 160 000

Уменьшение ≈ 4,7619% считается от 168 000.

Минус 5% даст 159 600 — это другой результат.

160000×1,05=168000. Обратный переход:168000/1,05=160000. Уменьшение составляет примерно 4,7619%от 168000.

Схема иллюстрирует арифметику. Она не устанавливает рыночную разницу между этажами.

Задание на проверку сопоставимости

Не просите подтвердить заранее выбранный процент.

Передать	Зачем
Описание объекта и дату	Определить предмет анализа
Таблицу кандидатов	Проверить сопоставимость
Источники цен	Разделить предложения и сделки
Другие факторы	Увидеть смешение эффектов
Вопрос об этаже	Понять, достаточно ли данных для выделения

ФСО V обращает внимание на качество информации и сопоставимость аналогов. Универсального процента по номеру этажа он не задаёт.

Если влияние факторов нельзя надёжно разделить, это ограничение сохраняют в выводе. Иногда полезнее заменить аналог, чем вносить много слабых корректировок.