Площадь: исходные сведения

Проверка	Критерий
☐ Площадь на одной базе	Источник и состав величины сопоставимы
☐ Статус цены назван	Предложение и сделка различены
☐ Даты сохранены	Нет смешения старой и новой информации
☐ Аналоги объяснены	Понятно, почему включён каждый объект
☐ Прочие различия видны	Ремонт, место и условия не скрыты в площади

Неподтверждённое поле	Источник	Следующее действие

Стоп-ошибка
Не используйте готовый процент без основания для этого сегмента и даты.

Площадь: формула и знак

Проверка	Учебный контроль
☐ Разница цен посчитана	11,4 − 10 = 1,4 млн
☐ Разница площадей посчитана	60 − 50 = 10 м²
☐ Вклад не равен средней цене	1,4 млн / 10 = 140 тыс.
☐ Знак понятен	Для А +700 тыс., для Б −700 тыс.
☐ Исходная цена сохранена	Поправка показана отдельной строкой
☐ Повторного учёта нет	Те же метры не корректируются дважды

Исходная цена	Поправка	Итог

Единицы
Полная цена и цена за метр требуют согласованного пути расчёта.

Площадь: обоснование вывода

Проверка	Критерий
☐ Несколько наблюдений изучены	Одной пары не выдано за закономерность
☐ Расхождения разобраны	Коэффициенты не усреднены без объяснения
☐ Нет далёкого переноса	Диапазон площади сопоставим
☐ Чувствительность подписана	Условные сценарии не названы рынком
☐ Ограничения раскрыты	Неизвестные факты видны клиенту
☐ Следующий шаг назначен	Понятно, какие данные уточнить

Что меняет вывод	Кто проверит	Срок

Перед встречей
Покупатель или продавец должен увидеть не только число, но и путь от исходных сведений к этому числу.

Источники и проверка

Fannie Mae: Adjustments to Comparable Sales

Fannie Mae: Sales Comparison Approach