Площадь и цена: проверьте аргумент до разговора с продавцом

Учебная пара аналогов, проверка знака и двойной корректировки, рабочие листы для обоснования 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.

1. Определите цель сравнения

Эта тетрадь помогает проверить аргумент о влиянии площади на цену. Она не выдаёт готовый рыночный коэффициент. Учебные суммы придуманы, чтобы формулы можно было пересчитать вручную.

Параметр	Учебная задача
Рассматриваемая квартира	55 м²
Аналог А	50 м², цена 10 млн руб.
Аналог Б	60 м², цена 11,4 млн руб.
Упрощение	В примере остальные существенные условия одинаковы
Вопрос	Как привести цены аналогов к площади 55 м²?

В реальном исследовании
Одинаковость условий нужно доказывать. Цена предложения не становится ценой сделки. Для формальной оценки согласуйте задачу с оценщиком.

2. Проверьте источник площади и цены

Поле	Что записать
Площадь	Число, документ или объявление, состав величины
Цена	Полная сумма, предложение или сделка
Дата	Когда зафиксированы сведения
Идентификация	Адрес или внутренний код без лишних персональных данных
Неизвестное	Что требует подтверждения до вывода

Аналог	Источник площади	Источник цены / дата

Контроль
Если площадь исправлена, пересчитайте цену метра. Не оставляйте прежнее частное рядом с новой величиной.

3. Отберите сопоставимые наблюдения

Признак	Вопрос
Место и дом	Относятся ли объекты к сопоставимому спросу?
Состояние и отделка	Не объясняют ли они разницу цен?
Планировка	Даёт ли дополнительная площадь сопоставимую полезность?
Этаж и особенности	Есть ли существенные отличия?
Время и условия	Не изменился ли рынок или состав сделки?

Аналог	Почему включён	Оставшееся различие

Слабое наблюдение не становится хорошим от большого числа поправок. При отсутствии подтверждений оставьте вопрос открытым.

4. Посчитайте учебную пару

Шаг	Расчёт
Цена метра А	10 000 000 / 50 = 200 000 руб.
Цена метра Б	11 400 000 / 60 = 190 000 руб.
Разница полной цены	11 400 000 - 10 000 000 = 1 400 000 руб.
Разница площади	60 - 50 = 10 м²
Условный вклад метра	1 400 000 / 10 = 140 000 руб.

Цена метра и вклад дополнительной площади различаются. Первый показатель распределяет полную цену, второй в нашем примере объясняет разницу между двумя объектами.

Моя пара	Разница цены	Разница площади

Не превращайте пример в норматив
140 тыс. относится только к условным данным. Одной пары недостаточно, чтобы объявить подтверждённый коэффициент реального сегмента.

5. Приведите аналоги к 55 м²

Аналог	Поправка	Итог
А, 50 м²	(55 − 50) × 140 тыс. = +700 тыс.	10,7 млн
Б, 60 м²	(55 − 60) × 140 тыс. = −700 тыс.	10,7 млн

Формула: исходная цена аналога + (площадь рассматриваемой квартиры − площадь аналога) × обоснованный вклад. В учебном примере вклад положительный.

Аналог	Разница площади	Поправка	Цена после

Проверка знака
Меньший аналог приводим вверх, больший вниз при прочих условиях этого примера. Исходная цена сохраняется отдельной строкой.

6. Найдите двойную корректировку

Путь	Результат для 55 м²	Смысл
Исходная цена метра Б × 55	190 тыс. × 55 = 10,45 млн	Пропорциональная модель
Полная цена Б с поправкой	11,4 млн − 700 тыс. = 10,7 млн	Учебная модель вклада
Корректировка, затем пересчёт единиц	10,7 млн / 55 ≈ 194545,45 руб./м²	Представление уже полученной суммы

Пересчёт единиц после поправки допустим. Повторное уменьшение за те же пять метров является двойным учётом. Расхождение моделей требует проверки данных, а не выбора удобной цены.

Где учтена площадь	Не повторена ли ещё раз?

7. Проверьте чувствительность предположения

Условный вклад	Цена А, приведённая к 55 м²
120 тыс. руб./м²	10 млн + 5 × 120 тыс. = 10,6 млн
140 тыс. руб./м²	10 млн + 5 × 140 тыс. = 10,7 млн
170 тыс. руб./м²	10 млн + 5 × 170 тыс. = 10,85 млн

Граница вывода
Это проверка чувствительности к вымышленным допущениям, не рыночный диапазон. Для реального коэффициента нужны обоснованные наблюдения.

Другая сопоставимая пара	Полученный эффект	Почему отличается

Не переносите зависимость за пределы сопоставимого диапазона площади без отдельного основания.

8. Заполните карту собственной проверки

Аналог / дата	Площадь и цена	Различия / источник

Заполняйте факт отдельно от предположения. Если используете объявление, сохраните его статус и дату. Для различий, которые нельзя обоснованно учесть, прямо укажите ограничение.

Что ещё проверить	Исполнитель / срок

9. Объясните вывод продавцу

Блок	Учебный ответ
Что сравнили	Условные 50 и 60 м² при остальных одинаковых условиях
Что получили	Вклад 140 тыс. и приведённую цену 10,7 млн для 55 м²
Что не доказали	Рыночную цену реальной квартиры и универсальный коэффициент
Что сделать дальше	Подтвердить исходные данные и проверить другие наблюдения

Рабочая фраза
«Сначала проверим, чем различаются аналоги. Затем станет понятно, какую часть цены можно связывать именно с площадью».

Приложите отдельный чек-лист и согласуйте следующий вопрос. Диагностика работы риелтора полезна, когда аналитика готова, но обсуждение с продавцом не приводит к конкретному действию.

Источники и проверка

Fannie Mae: Adjustments to Comparable Sales

Fannie Mae: Sales Comparison Approach