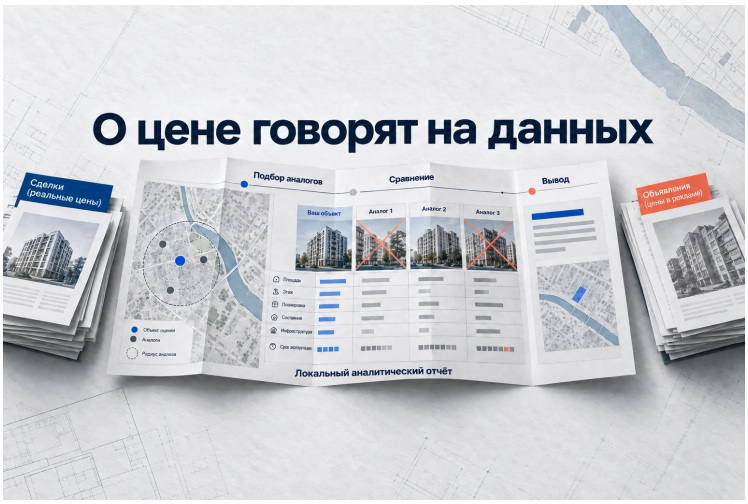
Обоснуйте цену квартиры: аналоги и готовый отчёт

Таблица аналогов + методика сравнения + шаблон отчёта для собственника



Версия для печати

Печатайте весь комплект или только нужные рабочие листы. Заполняйте их от руки и берите на встречу.

Редакция: 12 сентября 2026

Авторы Нейросистемы: Роман Веретенников и Юрий Красулин.

Не смешивайте предложения и сделки

Цена объявления отражает пожелание продавца. Фактическая цена сделки требует отдельного подтверждения. В отчёте укажите тип каждого источника.

Возьмите сопоставимые объекты: район, тип дома, площадь, этаж, состояние.

Зафиксируйте ссылку, дату, цену и статус объявления.

Отдельно отметьте отличия: ремонт, вид, документы, срочность — не назначайте произвольные проценты поправки.

Не называйте среднее нескольких объявлений оценкой рыночной стоимости. Это ориентир для обсуждения.

Таблица аналогов

Параметр	Ваш объект	Аналог 1	Аналог 2
Площадь / этаж			
Состояние			
Цена / дата			
Источник / статус			
Сильная сторона			
Ограничение			

ВАШ РАБОЧИЙ ЛИСТ

Почему аналоги сопоставимы

Каких данных не хватает

Как обсудить цену

«В таблице предложения, а не подтверждённые сделки. У нашей квартиры [отличие]. Предлагаю согласовать стартовую цену, период проверки спроса и условия пересмотра. После первых обращений вернёмся к фактам».

Покажите диапазон наблюдаемых предложений и размер выборки.

Согласуйте, какие события будут поводом пересмотреть решение.

Отделите нехватку спроса от проблем текста, фото, доступности показов и обработки обращений.

Решение собственника

Этот рабочий обзор не заменяет отчёт независимого оценщика, когда такой отчёт требуется.

ВАШ РАБОЧИЙ ЛИСТ

Дата и период наблюдения

Стартовое решение по цене

Какие данные проверяем

Дата следующего отчёта

Что может изменить решение

Один материал. Один следующий шаг.

Выберите один лист и примените его к текущей задаче. Запишите результат, затем измените то, что мешало.

ВАШ РАБОЧИЙ ЛИСТ

Что применю первым

Когда сделаю

По какому признаку пойму, что стало лучше

Соберите свой маршрут

На диагностической карте можно увидеть текущую организацию работы и сравнить выбранные сценарии. На разборе — обсудить порядок внедрения под вашу ситуацию.

Пройти диагностическую карту

Обсудить внедрение Нейросистемы