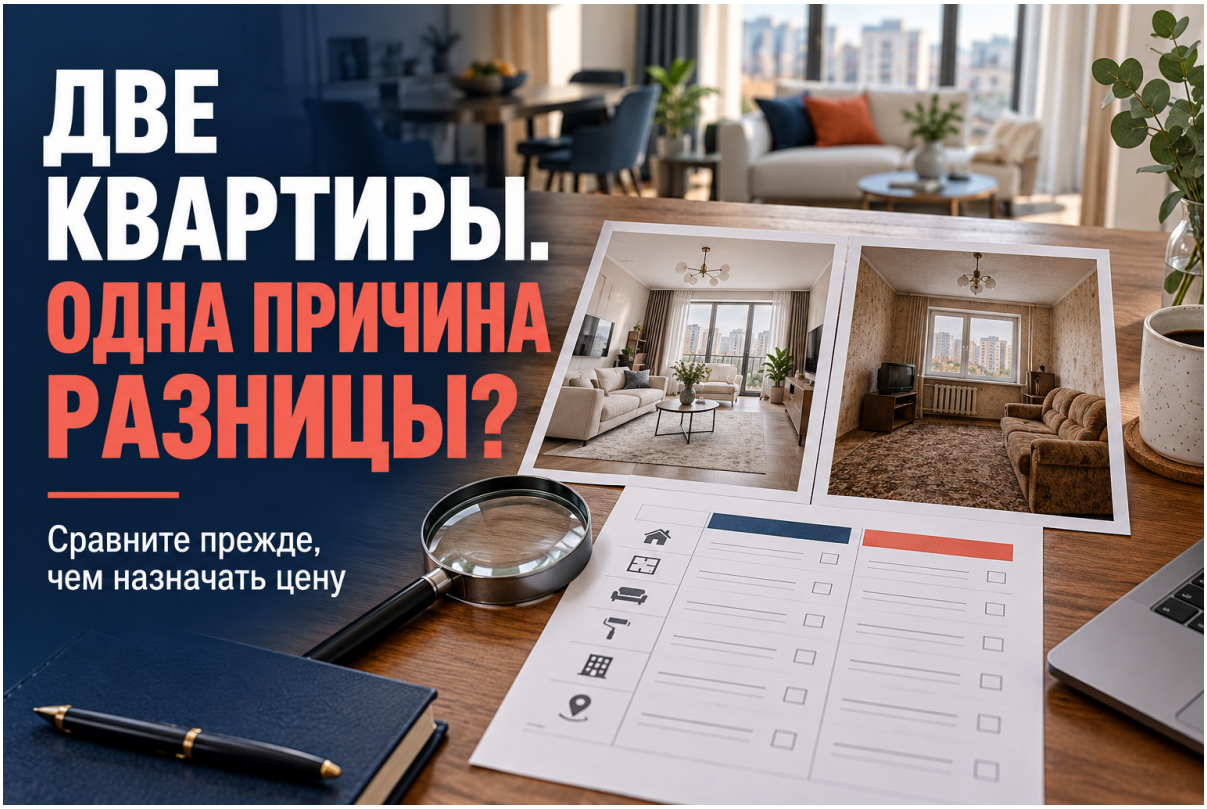
Пара или случайное сходство: таблица сопоставимости объектов

Отделить наблюдаемую разницу цен от подтверждённого влияния одного свойства и подготовить аргумент собственнику.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт пары, заполненный расчёт, журнал исключений и 18 проверок.

Авторская методика подготовки данных. Примеры вымышлены, коэффициенты не являются рыночными нормативами. Профессиональную оценку выполняют по её заданию и стандартам.

С чего начать

Владелец выводит цену ремонта или другого свойства из двух объявлений.

Что есть	Что ещё не доказано	Что сделать
Две цены	Одна причина различия	Разобрать характеристики
Похожая площадь	Сопоставимость условий	Проверить паспорт пары
Снятое объявление	Состоявшаяся продажа	Уточнить статус источника

Подготовьте исходные данные

- Один исследуемый признак и границы сегмента.
- Цены с датами, источниками и статусом подтверждения.
- Площадь, состояние, комплектация и существенные условия.
- Связи между повторяющимися объектами и объявлениями.
- Вопрос собственника и решение, для которого нужен вывод.

Соберите и сопоставьте факты

1. Задайте один фактор

Напишите, какой именно признак исследуете. Определите состав отделки или удобства, территорию и период.

Готово: Есть проверяемый вопрос с границами.

Не делайте так: Не исследуйте «качество квартиры вообще». Неодинаковое содержание признака разрушает сравнение.

2. Разделите источники цен

Пометьте каждую строку: сделка, предложение, неподтверждённая информация. Сохраните источник и дату.

Готово: Можно восстановить происхождение суммы.

Не делайте так: Снятие объявления не подтверждает цену сделки.

3. Проверьте паспорт пары

Сопоставьте дом, место, площадь, планировку, этаж, вид, состояние, комплектацию и условия. Неизвестное запишите явно.

Готово: Выделено одно различие либо перечислены препятствия.

Не делайте так: Не назначайте нулевой вклад неизвестному фактору.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте разницу и базу

Покажите обе цены, абсолютную разницу, при необходимости ₽/м² и процент с указанным знаменателем.

Готово: Расчёт воспроизводится из исходных строк.

Не делайте так: Обратное направление не получается сменой знака у того же процента.

5. Проверьте устойчивость

Найдите другие независимые сопоставления. Отметьте повторяющиеся объекты и объясните каждое исключение.

Готово: Видно, от каких наблюдений зависит вывод.

Не делайте так: Не удаляйте неудобную пару ради среднего.

6. Запишите вывод и предел

Отделите факт разницы от гипотезы о причине. Назовите недостающие данные и следующий шаг.

Готово: Клиент понимает, что установлено и что нет.

Не делайте так: Не обещайте окупаемость ремонта по одному сравнению.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные объекты по 50 м². Сначала условно принимаем остальные значимые характеристики равными; затем проверяем это предположение.

Показатель	Расчёт	Результат
Без отделки / с отделкой	8 000 000 / 8 600 000 ₽	Две исходные цены
Разница	8 600 000 - 8 000 000	600 000 ₽
На метр	600 000 / 50	12 000 ₽/м²
Вперёд	600 000 / 8 000 000	7,5%
Обратно	600 000 / 8 600 000	≈6,98%
Обнаружена мебель	Вклад не выделен	Нет чистой надбавки за отделку

Арифметическая разница сохраняется. Причинный вывод меняется: когда состав имущества различается, влияние только отделки не доказано.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Два объявления доказывают надбавку	Два наблюдения дают вопрос для проверки сопоставимости.
Ремонт вернётся рубль в рубль	Вклад в цену и затраты на работы анализируем отдельно.
Три пары — три подтверждения	Проверим, не повторяется ли в них один объект.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Как описать
Один фактор выделен	Проверить расчёт и другие пары	Наблюдение в границах выборки
Несколько различий	Найти основания их учёта	Причина разницы пока не выделена
Цена не подтверждена	Уточнить источник	Не считать сделкой
Повтор объекта	Пометить зависимость	Не независимые наблюдения
Нет подходящих пар	Остановить вывод коэффициента	Данных недостаточно

Уточните перед решением

1. Какое решение должен поддержать расчёт?
2. Что ещё различается кроме выбранного признака?
3. Откуда известна цена и что в неё входит?
4. Какие дополнительные данные изменят вывод?

18 проверок результата

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

Исходные данные

- [ ] **Описать признак.** Одно определение. Не общее «лучше».
- [ ] **Задать сегмент.** Территория и тип. Не перенос между рынками.
- [ ] **Задать период.** Даты наблюдений. Не смешение сезонов без анализа.
- [ ] **Установить статус цены.** Сделка или предложение. Не снятие как продажа.
- [ ] **Сохранить источник.** Документ или ссылка. Не число из памяти.
- [ ] **Очистить повторы.** Единый код объекта. Не разные объявления как разные продажи.

Сопоставимость

- [ ] **Сверить место.** Дом и окружение. Не только район.
- [ ] **Сверить размер.** Площадь и состав. Не одинаковая цена за разные метры.
- [ ] **Сверить состояние.** Состав и подтверждение. Не вывод по красивому фото.
- [ ] **Сверить комплектацию.** Что передают. Не мебель внутри надбавки за ремонт.
- [ ] **Сверить условия.** Известные особенности. Не замалчивание неизвестного.
- [ ] **Назвать остальные различия.** Список и способ учёта. Не нулевой вклад без основания.

Расчёт и объяснение

- [ ] **Проверить единицы.** ₽, ₽/м² или %. Не смешивать показатели.
- [ ] **Назвать базу.** Знаменатель процента. Не процент без суммы.
- [ ] **Проверить направление.** От чего к чему. Не обратный процент тем же знаком.
- [ ] **Проверить независимость.** Связи между парами. Не общий объект трижды.
- [ ] **Объяснить исключение.** Содержательная причина. Не чистка ради ответа.
- [ ] **Сохранить границы.** Вывод и неизвестное. Не обещание окупаемости.

Заполните свой рабочий лист

Для неизвестного оставьте отдельную отметку. Прочерк не означает равенство.

Код задачи: _____ Дата: _____

Признак / объект А / объект Б	Источник / дата / статус цены	Различие / неизвестное / действие

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Храните исключённые строки в журнале: причина важнее удобного результата.

Пара / повторяющийся объект	Расчёт / база / ограничения	Оставить или исключить / почему

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Цена снятого объявления названа сделкой. Уточнить статус.

Различается несколько факторов. Не выделять один без оснований.

Стоимость мебели взята из магазина. Не считать её вкладом в сделку.

Пары используют один объект. Раскрыть зависимость.

Ремонт обещан с полной окупаемостью. Разделить цену, затраты и риск.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Разница цен есть, но проверим, чем ещё отличаются объекты. Я покажу источники, состав сравнения и то, что пока неизвестно. После этого решим, достаточно ли данных для вывода о конкретной характеристике.

Первое действие после чтения

Возьмите одну пару, заполните паспорт и подчеркните все различия. Если их больше одного, сначала решите вопрос сопоставимости.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Превращается ли ваша аналитика в обращения?

Диагностика для риелтора помогает связать полезные разборы, встречи и дальнейшее сопровождение.

Проверить путь клиента →

Подготовлено 04.10.2026. Источник проверен 03.10.2026. Для своей задачи обновите данные рынка и условия объектов.

ФСО V: сопоставимость объектов и корректировки

Журнал устойчивости результата

Учебные значения не являются рекомендацией по цене.

Наблюдения	Результат	Что проверить
400 / 600 / 650 тыс. ₽	Средняя 550 тыс. ₽	Одинаковое содержание признака
Те же три числа	Медиана 600 тыс. ₽	Независимость объектов
Одна пара исключена	Показатель изменился	Обоснование исключения

Средняя и медиана описывают набор, но не исправляют плохие исходные данные. Нельзя выбрать удобный показатель после того, как увидели желаемый результат.

ФСО V задаёт необходимость анализа сопоставимости. Паспорт пары и журнал здесь — наши рабочие инструменты для подготовки данных.

Промпт для проверки таблицы

Передайте только необходимые обезличенные сведения.

Проверь таблицу пар. Не придумывай отсутствующие значения и не назначай корректировки. Для каждой пары перечисли различия, неизвестное, статус цены и повторяющиеся объекты. Отдельно проверь арифметику и базу процентов.

Верни: код пары; препятствие для вывода об одном факторе; строка-основание; вопрос для уточнения. Если данных мало, напиши это. Не формулируй рыночный коэффициент вместо специалиста.

Проверь ответ по источникам: особенно даты, состав мебели и переход от предложения к якобы состоявшейся сделке.