Сравнение квартир: условия, веса и компромиссы

Согласуйте обязательные условия, проверьте шкалы и найдите компромисс, который меняет выбор.



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.

Сначала допуск, затем предпочтения

Рабочая тетрадь для обсуждения короткого списка квартир. Она не определяет рыночную стоимость, правовую безопасность или кредитную доступность. Итогом может быть дополнительная проверка, а не выбор объекта.

Этап	Результат
Задача	Какое решение нужно принять сейчас
Ограничения	Проходит / не проходит / неизвестно
Различия	Подтверждённые факты и предпочтения
Шкалы	Понятные значения оценок
Веса	Согласованный смысл выигрыша
Проверка	Меняется ли порядок при других условиях

Отправная точка
Клиент выбирает два объекта для повторного обсуждения. Если данных недостаточно для следующего шага, таблица должна показать пробел, а не назначить победителя.

Заполненный допуск: четыре учебных квартиры

Все объекты вымышлены. Условия одного покупателя: цена предложения до 10 млн рублей включительно, две изолированные комнаты, маршрут до 45 минут в согласованном режиме. Полный бюджет проверяется отдельно.

Код	Цена, млн	Комнаты	Маршрут	Результат
А	9,6	2	28 мин	Допуск
Б	9,8	2	22 мин	Допуск
В	9,2	1	30 мин	Исключить
Г	9,7	2 заявлены	Не проверен	Проверить

Для Г нельзя ставить ноль и продолжать ранжирование. Неизвестный маршрут остаётся вопросом. Для В вид из окна не компенсирует отсутствие нужной комнаты.

Условие	Источник и дата	Кто проверяет	Результат

Две шкалы для допущенных вариантов

Критерий	Правило упражнения	А	Б
Дорога	20 мин = 10; 40 мин = 0; между ними линейно	6	9
Рабочее место	0 = не выполняет согласованную задачу; 10 = полностью устраивает; промежуточные оценки даёт клиент	9	6

Дорога: (40 - время) / 2 в указанном интервале. Для А (40 - 28) / 2 = 6. Для Б (40 - 22) / 2 = 9. Не распространяйте формулу за границы шкалы без нового согласования.

В А клиент оценил размещение нужной мебели на 9; в Б на 6 из-за согласованного компромисса по проходу. Это не оценка площади и не строительная норма. Основания закрепляются после просмотра.

Если оценку нельзя объяснить
Вернитесь к наблюдаемым различиям. Текст «нужно повторно измерить проход» полезнее придуманного балла.

Как согласовать вес без скрытого влияния

Сравните полные переходы от худшего к лучшему состоянию на двух описанных шкалах. Сначала клиент должен понять сами переходы. Названия «дорога» и «комфорт» без диапазонов недостаточны.

Полное улучшение	Условные доли клиента	Нормированный вес
Дорога от 40 до 20 минут	3	3 / 5 = 0,6
Рабочее место от 0 до 10	2	2 / 5 = 0,4

Критерий	Худшее состояние	Лучшее состояние	Доли	Вес

Контроль
Сумма весов равна 1. При изменении смысла шкалы веса обсуждаются заново. Значения 3 и 2 в упражнении не являются стандартом для покупателей.

Полный расчёт и вклад каждого условия

Вариант	Дорога × 0,6	Работа × 0,4	Итог
А	6 × 0,6 = 3,6	9 × 0,4 = 3,6	7,2
Б	9 × 0,6 = 5,4	6 × 0,4 = 2,4	7,8

Разница 0,6 балла относится только к этой модели предпочтений. Она не является скидкой, доходностью или процентом качества квартиры.

Реплика для обсуждения
При ваших текущих шкалах и весах Б выше из-за дороги. В А удобнее рабочее место. Давайте проверим, какой из этих двух компромиссов вы готовы принять.

Код	Вклад критерия 1	Вклад критерия 2	Итог

Проверка чувствительности: лидер меняется

Вес дороги	Вес работы	А	Б	Результат
0,6	0,4	7,2	7,8	Б выше
0,5	0,5	7,5	7,5	Равенство
0,4	0,6	7,8	7,2	А выше

Если обозначить вес дороги буквой w, итог А равен 9 − 3w, Б равен 6 + 3w. Равенство наступает при w = 0,5. Расчёт относится к этим двум учебным строкам.

Следующий шаг
Не менять веса ради нужного объекта. Обсудить режим поездок и повторно проверить расстановку мебели. Если мнения участников различаются, сохранить отдельные версии, не усреднять без согласия.

Что неопределённо	Что меняет решение	Как проверить	Когда

Мой лист сравнения и защита от дублей

Код	Обязательные условия	Неизвестно	Допуск

Критерий	Наблюдаемый факт	Шкала	Вес	Источник

Проверьте, не описывают ли дорога, метро и транспорт один выигрыш трижды. Отдельный смысл допустим, если есть отдельная задача, например поездки другого члена семьи.

Цена рядом, а не внутри туманного балла
Исходные суммы и полный бюджет показываются отдельно. Не заменяйте их оценкой «выгодность».

Промпт, ошибки и контрольные ответы

Промпт
Проверь обязательные условия и неизвестные поля. Для допущенных вариантов используй только заданные шкалы и веса. Покажи слагаемые, итог и пересчёт при других весах. Найди возможный двойной учёт преимущества. Не выдумывай данные и не выбирай квартиру за клиента.

Проверка	Правильный ответ
Вариант В	Исключён по комнатам
Вариант Г	Ожидает проверки
Вес дороги 0,6	Б: 7,8; А: 7,2
Вес дороги 0,4	А: 7,8; Б: 7,2
Вес дороги 0,5	Оба 7,5

Ошибка модели	Какая строка её доказывает	Что исправить

Зафиксировать выбор и оставшиеся вопросы

Поле	Запись учебного клиента
Текущий приоритет	Чаще бывать в офисе без долгой дороги
Предварительный следующий шаг	Повторно обсудить Б
Принятый компромисс	Менее удобное рабочее место
Что ещё проверить	Точные размеры и размещение мебели
При каком изменении вернуться к А	Если работа дома станет главным приоритетом

Мой следующий шаг	Кто участвует	Срок	Что подтвердить

Авторские формы Нейросистемы риелтора. Общие принципы сопоставления предпочтений сверены с руководством Government Analysis Function. Учебные квартиры и шкалы созданы для этой тетради, не являются рекомендацией покупки.

Источники и проверка

Government Analysis Function: введение в многокритериальный анализ