Аналитика района: выборка, расчёт и публикация

P661: очистка 24 записей, выборка из 12 предложений, медиана, среднее и паспорт публикации.



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.

Мини-исследование с воспроизводимым расчётом

Самостоятельная тетрадь «Нейросистемы риелтора». Р661, территория, объявления и цены полностью вымышлены. Это тренировка методики, а не исследование рынка или рекомендация о цене конкретной квартиры.

Шаг	Получаемый документ
Вопрос	Паспорт исследования
Сбор	Неизменённые исходные строки
Очистка	Журнал включений и исключений
Расчёт	Проверяемые формулы
Публикация	Вывод с ограничениями и применением

Мой вопрос	Что по этим данным не выяснить

Паспорт P661

Поле	Учебное заполнение
Территория	Условный квартал, схема автора
Сегмент	Один заданный тип квартир
Предмет	Цены предложений за квадратный метр
Момент	Один условный срез, не динамика
Источники	Вымышленные записи для упражнения
Исходные записи	24
Итоговая выборка	12 объектов
Не установлено	Цены сделок, сроки продажи, будущий рост

Ваш обязательный ввод
В реальной работе укажите конкретные границы, тип жилья, комнаты, площадь, состояние, дату, источники и правила включения. Формулировки учебного паспорта для публикации недостаточны.

Граница / правило пограничных домов	Сегмент / фильтры

P661: журнал исключений

Этап	Исключено	Осталось
Исходные записи	0	24
Повторные записи объектов	4	20
Вне территории	3	17
Другой сегмент	2	15
Недостаточно данных	3	12

Сверка количества
4 + 3 + 2 + 3 = 12 исключённых записей. 24 − 12 = 12 принятых. Категории в примере не пересекаются.

Если запись имеет несколько недостатков, назначьте одну основную причину по установленному порядку. Остальные сохраните в примечании. Не исключайте неудобную цену без нарушения правил отбора.

Код строки	Решение / основная причина / пояснение

P661: двенадцать значений

Код объекта	Тысяч рублей за м²	Позиция
P01	140	1
P02	145	2
P03	150	3
P04	150	4
P05	155	5
P06	160	6
P07	160	7
P08	165	8
P09	170	9
P10	175	10
P11	180	11
P12	220	12

Все значения учебные
Это цены предложений за метр. Полная стоимость и площади для этих вымышленных объектов не заданы. P12 не исключается только из-за высокой цены.

P661: формулы и подписи

Показатель	Расчёт	Результат
Сумма значений	140 + 145 + 150 + 150 + 155 + 160 + 160 + 165 + 170 + 175 + 180 + 220	1970
Медиана	(6-е + 7-е) / 2 = (160 + 160) / 2	160 тыс. ₽/м²
Простое среднее	1970 / 12	≈ 164,17 тыс. ₽/м²

Что значит среднее
Это простое среднее двенадцати индивидуальных цен метра. Это не отношение общей стоимости к общей площади: для второго расчёта нужны другие исходные данные.

Готовая подпись
Учебный срез P661: 12 вымышленных предложений, медиана 160 тыс. рублей за м². Значения не относятся к реальному рынку, сделкам или прогнозу.

Мой показатель / формула	Единицы / ограничения

Ваш исходный журнал

Код / источник / дата	Территория / сегмент
Полная цена / площадь	Цена метра / единицы
Признаки для сверки дублей	Решение / причина
Пропуск / сомнение	Кто и как проверит

Храните два слоя
Исходные записи и очищенная выборка должны различаться. Контакты продавцов не нужны в публичной таблице. Похожесть строк ещё не доказывает дубль.

Сравнение дат без ложной динамики

Наблюдение	Что нельзя утверждать	Что проверить
В новом наборе цена выше	Весь район подорожал	Правила и состав выборки
Объявление исчезло	Квартира продана	Подтверждён ли итог
Найдено меньше предложений	Спрос вырос	Доступность источников и фильтры
Высокое значение	Это ошибка	Параметры и источник

Период А / период Б	Что осталось одинаковым

Что изменилось в составе	Как это ограничивает вывод

Если сравниваются разные объекты, сообщите об этом. Один срез достаточен для полезного материала, но не устанавливает тренд.

Каркас публикации исследования

Блок	Что написать
Вопрос	Какую ситуацию разбираем
Ответ	Показатель с датой и выборкой
Территория	Схема и правило границ
Метод	Источники, фильтры, исключения
Расчёт	Формула и единицы
Ограничения	Предложения, не сделки
Применение	Что проверить в конкретном объекте

Практическое задание читателю
Выберите один объект. Определите, подходит ли он под критерии выборки. Назовите характеристику, которая мешает прямому сравнению. Не назначайте цену квартиры по медиане автоматически.

Мой короткий вывод	Вопрос для продолжения разговора

Нейросеть и итоговая сверка

Промпт
Проверь обезличенный журнал по заданным правилам: пропуски, возможные дубли, единицы, территория и сегмент. Не удаляй строки автоматически. Проверь формулы. Напиши краткий вывод с размером выборки и ограничениями. Не добавляй рынок, сделки и причины изменений по памяти.

Контроль P661	Правильный ответ
Количество	24 исходных, 12 принятых
Медиана	160 тыс. ₽/м²
Среднее	Около 164,17 тыс. ₽/м²
Тип данных	Учебные предложения
Неизвестно	Сделки, сроки продажи и прогноз

Замечание модели	Решение после ручной проверки

Проверено 19.10.2026. Каталог Росстата подтверждён по официальному индексированному описанию; прямое чтение недоступно, муниципальные данные не выгружались. Все расчёты P661 авторские и учебные.

Источники и проверка

Росстат: каталог базы показателей муниципальных образований