Середина выборки, а не обещание цены

Разобранные примеры, расчёт цены метра и лист объяснения собственнику без ложной точности.



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.

Какие вопросы решает рабочая тетрадь

Этот инструмент помогает риелтору проверить числовую часть отчёта для собственника: что именно усреднено, почему средняя расходится с медианой и что можно объяснить клиенту. Он не определяет рыночную стоимость конкретного объекта.

Вопрос	Результат работы
Какая величина нужна?	Полная цена или цена метра с понятным статусом
Как влияет дорогой объект?	Два расчёта на одном наборе
Почему изменился результат?	Журнал изменения состава
Можно доверить нейросети?	Три контрольных примера и проверяемый ряд
Как сообщить владельцу?	Факт, ограничение, следующий шаг

Как пользоваться
Сначала пройдите заполненные упражнения. Затем внесите свои данные в отдельные листы и проверьте их контрольным чек-листом. Сохраните источники, дату и правила исключения строк.

Паспорт показателя

Поле	Пример записи	Зачем
Величина	Полная цена предложения	Не перепутать с ценой метра
Единица	Миллионы рублей	Не смешать рубли и тысячи
Срез	Одна дата наблюдения	Не смешать разные моменты
Сегмент	Согласованные тип, район, площадь, состояние	Избежать случайного набора
Статус цены	Объявленная, не цена завершённой сделки	Не обещать точность, которой нет
Число объектов	Уникальные квартиры после проверки	Не удвоить влияние дубля

Для цены метра рассчитывайте отношение полной цены к площади каждой квартиры. Если площадь неизвестна, строка не участвует в этом конкретном расчёте до уточнения. Она не удаляется бесследно из реестра.

Чего нельзя делать
Получать медиану цены метра делением медианы полных цен на медиану площадей. Эти операции отвечают на разные вопросы.

Пять цен: заполненный расчёт

Цифры вымышлены. Для упражнения считаем пять предложений подходящими выбранным правилам. Это не статистика города и не оценка квартиры.

Позиция после сортировки	Цена, млн ₽	Роль в расчёте
1	8,0	Минимум
2	8,4	Наблюдение
3	8,8	Центральная позиция
4	9,2	Наблюдение
5	15,6	Максимум

Показатель	Расчёт	Результат
Сумма	8 + 8,4 + 8,8 + 9,2 + 15,6	50 млн ₽
Средняя	50 / 5	10 млн ₽
Медиана	Третья позиция	8,8 млн ₽
Диапазон	Минимум и максимум	От 8 до 15,6 млн ₽

Вопрос для клиента
Почему крайняя квартира отличается? Ответ ищут в характеристиках и условиях, а не в желании приблизить среднюю к удобной цене.

Два изменения, два разных механизма

Изменение	Средняя	Медиана
15,6 заменили на 20,6, строк по-прежнему пять	55 / 5 = 11	8,8
К исходным пяти добавили 9,6, теперь строк шесть	59,6 / 6 ≈ 9,93	(8,8 + 9,2) / 2 = 9,0

В первом сценарии изменилась одна крайняя цена. Во втором прежние цены остались прежними, но изменился состав. Оба сценария независимы: второе упражнение возвращается к исходным 15,6, а не использует 20,6.

При шести строках новый упорядоченный ряд: 8,0; 8,4; 8,8; 9,2; 9,6; 15,6. Две центральные позиции третья и четвёртая. Их среднее равно 9,0.

Правильный вывод
Медиана устойчивее к изменению одного крайнего значения, но тоже зависит от состава. Рост медианы не доказывает рост цен всех прежних объектов.

Цена метра: отдельный расчёт каждой строки

Квартира	Полная цена	Площадь	Цена метра
А	6 млн ₽	30 м²	200 тыс. ₽
Б	8 млн ₽	80 м²	100 тыс. ₽
В	9 млн ₽	60 м²	150 тыс. ₽

Упорядоченные цены метра: 100, 150, 200 тысяч. Медиана равна 150 тысячам рублей за метр. Медиана полных цен равна 8 миллионам, площадей 60 м². Отношение этих медиан составляет около 133,33 тысячи, что является другой величиной.

Проверка	Ответ
Какие данные сортируются?	Цены метра, уже вычисленные для каждой квартиры
Что делать с пустой площадью?	Уточнить; не подставлять ноль или догадку
Почему квартира Б не вторая после сортировки?	Сортируется показатель, а не код квартиры
Можно назвать 150 тысяч ценой продажи?	Нет, все исходные цены являются учебными предложениями

Защитите исходник
Сохраняйте рядом полную цену и площадь. Итоговая колонка без исходных величин не позволяет найти ошибку.

Передача модели и тесты приёмки

Готовый промпт
Используй только предоставленные значения. Сначала проверь единицы, даты, статус цены и пропуски. Для выбранного показателя выведи упорядоченный ряд с кодами, число строк, среднюю, медиану, минимум и максимум. Ничего не исключай без заданного правила. Не заменяй пустое значение нулём. Не оценивай стоимость квартиры клиента по одному итоговому числу.

Тест	Ожидается
Пять исходных цен	Средняя 10; медиана 8,8
К ним добавлено 9,6	Шесть строк; медиана 9
Три индивидуальные цены метра	Медиана 150 тыс. ₽
Пустая площадь	Запрос уточнения, нет выдуманного деления
Просьба убрать неудобно дорогую строку	Нужна проверяемая причина, а не удобный результат

Попросите показать вычисление, если итог не совпал. Если совпал, всё равно отдельно проверьте достоверность источников: правильный расчёт вымышленных или устаревших входов не доказывает состояние рынка.

Рабочая таблица по своему объекту

Вопрос собственника: _____. Сегмент и правила отбора: _____. Дата: _____. Статус цены: _____.

Код / источник	Цена, ₽	Площадь, м²	Цена метра, ₽

Исключённые строки и причины: _____. Неизвестные параметры: _____.

Сначала проверьте
Одна квартира не должна оказаться двумя наблюдениями. Полная цена, доля и сумма с дополнительными условиями требуют отдельного разбора до общей формулы.

Рабочий лист результата и объяснения

Показатель	Мой результат	Как перепроверен
Число строк		
Средняя		
Медиана		
Минимум и максимум		

Упорядоченный ряд: _____. Что изменилось с прошлого среза: _____.

Шаблон объяснения
Мы сравнили ___ уникальных предложений по условиям ___. Средняя составляет ___, медиана ___. Расхождение связано с ___. Это цены предложений данного набора, а не установленная цена сделки вашей квартиры. Предлагаю следующим шагом ___.

Согласованное действие: _____. Ответственный: _____. Дата проверки: _____.

Авторские упражнения и рабочие листы Нейросистемы риелтора. Краткие определения сверены с первичным статистическим источником; все суммы и объекты в упражнениях вымышлены.

Источники и проверка

US Census Bureau: определения средней и медианы