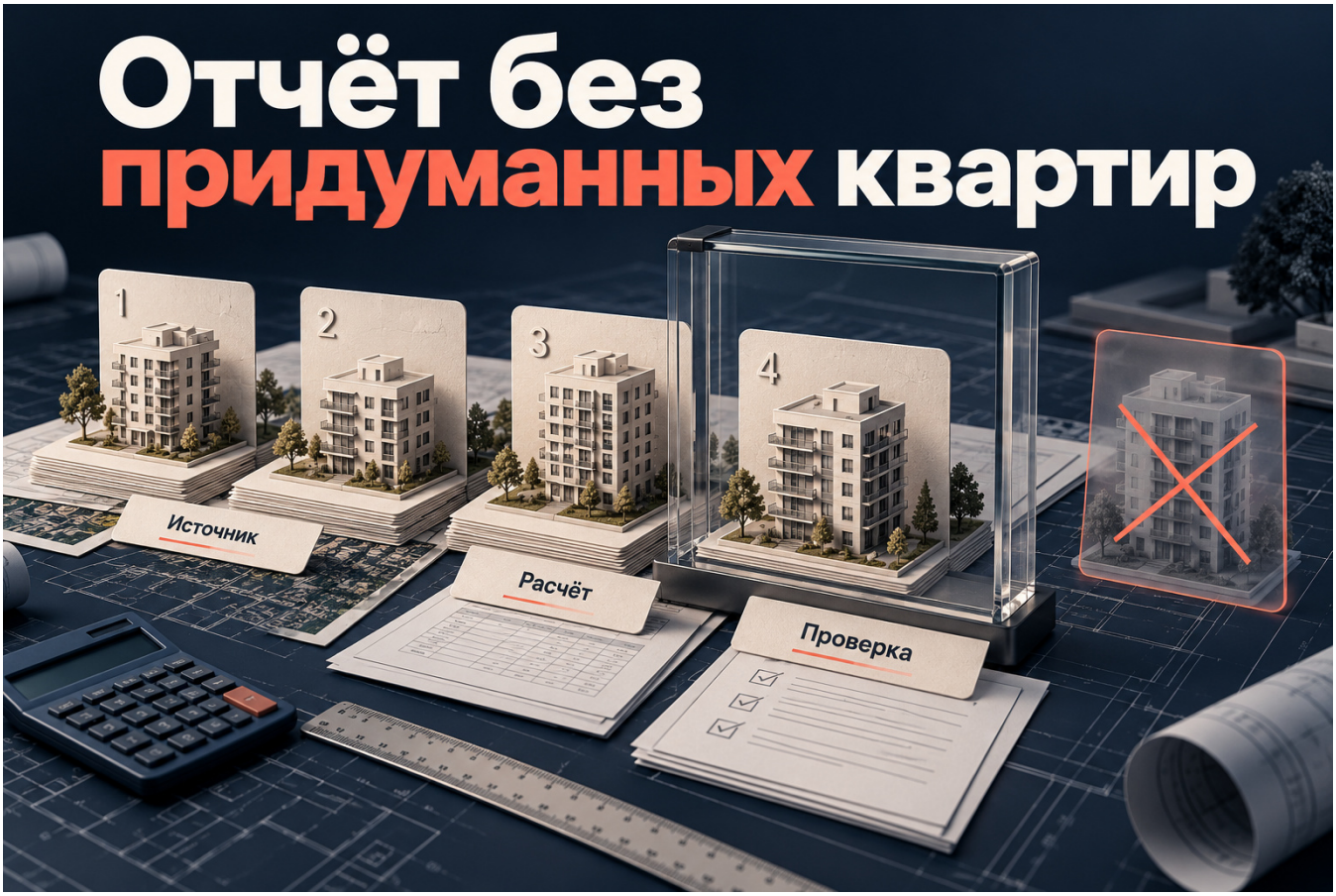
ИИ-аналитик продавца: выборка, промпт и контрольный ответ

С711: шесть учебных исходников, четыре расчётные строки и пять дефектов для проверки ответа.



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.

C711: проверяемый аналитический черновик

Самостоятельная тетрадь «Нейросистемы риелтора». Все шесть записей C711, источники C1 по C6 и дефекты ответа вымышлены. Они не описывают рынок, не являются оценкой и не получены из реальных объявлений.

Этап	Результат
Вход	Разрешённые записи с кодами
Отбор	Расчётные строки и исключения
Расчёт	Формулы и независимая сверка
Приёмка	Каждый вывод связан с основанием

Моя задача / дата	Что разрешено использовать

Полный учебный вход: шесть записей

Код / источник	Цена, ₽	Площадь, м²	Состояние
А / С1	8 400 000	56	Активное предложение
Б / С2	9 000 000	60	Активное предложение
В / С3	8 960 000	64	Активное предложение
Г / С4	7 800 000	52	Активное предложение
Д / С5	8 400 000	56	Повтор А
Е / С6	8 200 000	Не указана	Снят; результат неизвестен

Происхождение
С1 по С6 обозначают строки этого учебного листа, а не реальные веб-страницы. Условная дата среза 19.10.2026. А, Б, В, Г приняты агентом только для арифметического упражнения.

Д исключается как повтор. Е не входит в расчёт цены за метр: площади нет. Статус «снят» не подтверждает продажу. Число расчётных строк: 6 - 1 - 1 = 4.

Мой набор / версия	Кто проверил исходные значения

Паспорт реальных данных

Объект / цель / дата среза	Критерии сопоставимости

Код строки / ссылка или документ	Дата наблюдения / что подтверждает

Разрешён ли дополнительный поиск	Как новые записи принимаются в набор

Граница доступа
Используйте только разрешённые данные. Не передавайте ненужные частные сведения. Недоступный источник помечайте, а не выдавайте за прочитанный.

Количество объектов само по себе не подтверждает качество анализа. Существенные различия рассматривает агент до усреднения.

C711: контрольные вычисления

Строка	Формула	Результат, ₽/м²
А	8 400 000 / 56	150 000
Б	9 000 000 / 60	150 000
В	8 960 000 / 64	140 000
Г	7 800 000 / 52	150 000

Простое среднее
(150 000 + 150 000 + 140 000 + 150 000) / 4 = 147 500 ₽/м².

Медиана
Ряд: 140 000, 150 000, 150 000, 150 000. (150 000 + 150 000) / 2 = 150 000 ₽/м².

Это описательные показатели четырёх учебных предложений. Не цена сделки, не стоимость квартиры клиента. Общая сумма цен, делённая на общую площадь, здесь не используется.

Кто пересчитал независимо	Формула / сверенный результат

Промпт для первого прогона

Задание С711
Используй только шесть строк С711. Не добавляй объекты и поля. Покажи коды и источники. Д исключи как повтор А; Е не включай в цену за метр, площадь неизвестна. Для А, Б, В, Г рассчитай удельные цены, простое среднее и медиану. Покажи формулы. Раздели сведения, расчёты и неизвестное. Снятие не считай продажей. Цену реального объекта не назначай.

Выход	Обязательное содержание
Реестр входа	Все шесть кодов, без новых
Отбор	Четыре строки и две причины исключения
Расчёт	Значения, формулы и состав набора
Вопросы	Неизвестные сведения отдельно

Как я адаптирую задание	Какие правила отбора подтвердил

Контрольные числа С711 подходят только этому набору. При другой выборке нельзя требовать те же результаты.

Пять искусственных ошибок для тренировки

Дефект ответа	Правильное действие
Добавлен объект Ж	Отклонить: нет во входе. Запросить источник, если предлагают добавить
Для Е придумано 55 м²	Вернуть «неизвестно», убрать расчёт
147 500 названо медианой	Исправить подпись: это простое среднее
Е объявлен проданным	Сохранить снятие и неизвестный результат
Назначена цена квартиры клиента	Убрать неподкреплённую рекомендацию

Это не тест конкретной модели
Ошибки составлены автором как упражнение. Они не являются измерением точности сервиса или результатом запуска модели.

Какой дефект я нашёл	Как исправил и что перепроверил

Реестр утверждений отчёта

Фраза / код строки	Источник / дата / версия

Факт, расчёт или предположение	Основание / ограничение

Принято / исправить / неизвестно	Ответственный / следующий шаг

Проверка смысла
Наличие ссылки не доказывает фразу. Источник должен подтверждать именно это значение, статус и дату. Повторите расчёт вне ответа модели.

C711: краткий проверенный вывод

Образец
В учебном наборе шесть записей. После исключения повтора Д и строки Е без площади расчёт выполнен для четырёх активных предложений. Простое среднее удельных цен 147 500 ₽/м², медиана 150 000 ₽/м². Это показатели заданного набора, а не рекомендация цены клиенту. По Е результат снятия неизвестен.

Что не следует из вывода	Почему
Все квартиры города стоят столько	Городской выборки нет
Е продан за 8,2 млн	Исход сделки не подтверждён
Клиенту нужно поставить медианную цену	Нет анализа его объекта
Модель проверила интернет	Вход полностью учебный

Мой краткий вывод	Сохранённые ограничения

Приёмка перед разговором с продавцом

Проверка	Доказательство
Состав входа сохранён	Коды и источники
Исключения объяснены	Д и Е в отдельном списке
Формулы воспроизводимы	Независимый пересчёт
Нет усиления статуса	Предложения и неизвестное разделены
Сохранена версия	Вход и отчёт связаны

Принятая версия / дата / проверяющий	Что ещё уточнить

Проверено 19.10.2026 по документации Anthropic и руководству NAR. Из NAR используется общий принцип сравнения, без переноса зарубежных норм. Промпт не гарантирует безошибочность.

Все исходники и расчёты С711 учебные. Нейросеть не отправляет отчёт клиенту и не принимает решение о цене вместо агента и собственника.

Источники и проверка

Anthropic: снижение выдуманных утверждений

NAR: характеристики и условия при обсуждении цены