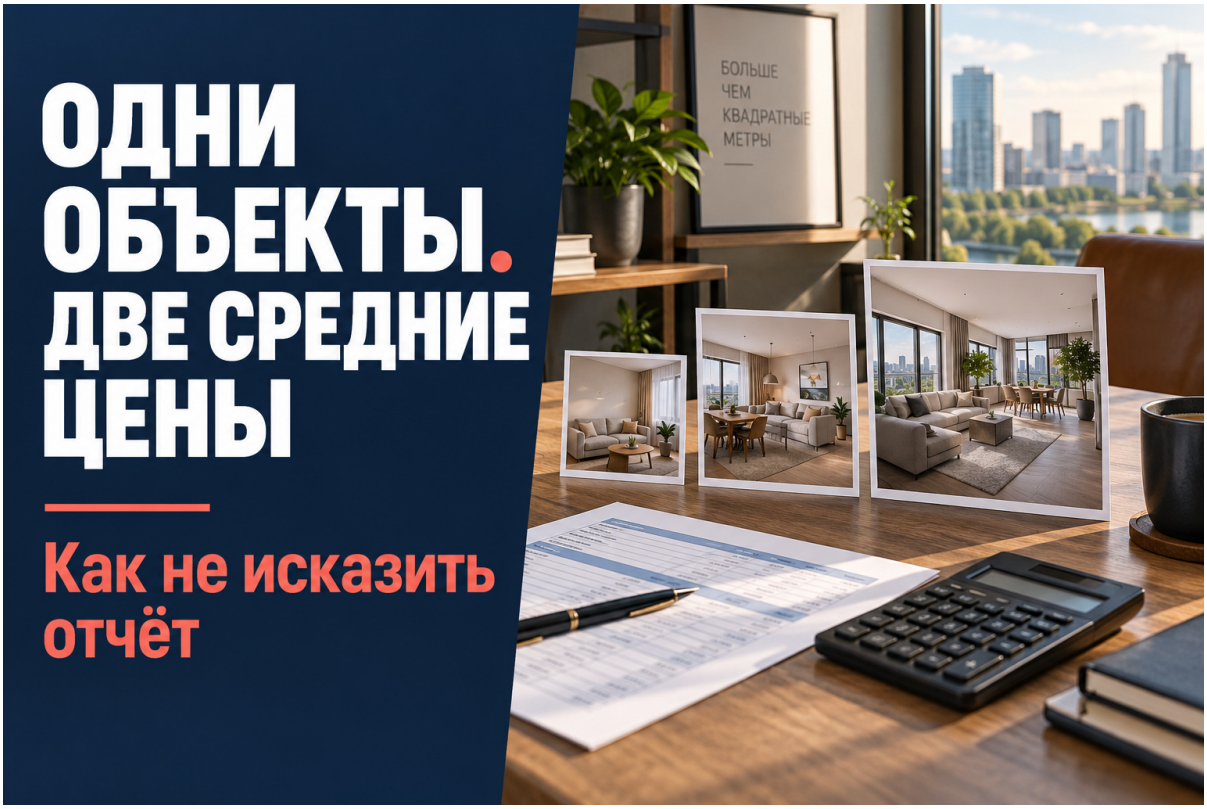
Один рынок — разные средние: таблица расчёта и проверка выборки

Рассчитать два средних на одном наборе и объяснить собственнику, почему они различаются и чего не доказывают.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненная таблица, формулы, журнал отбора и проверка отчёта.

Авторский учебный расчёт статистики предложений. Он не является профессиональной оценкой. Примеры вымышлены, сопоставимость конкретному объекту не установлена.

С чего начать

Нужно подготовить обзор цен и не выдать среднее по объявлениям за стоимость конкретной квартиры.

Вопрос	Показатель	Вес
Среднее по карточкам	Средняя цен метра	Один объект — один вес
Среднее по объёму метров	Сумма цен / сумма площадей	Площадь объекта
Стоимость своей квартиры	Отдельный анализ аналогов	Не вывод из общего среднего

Подготовьте исходные данные

- Цель обзора и определение показателя.
- Полные цены, площади и статусы источников.
- Уникальный код каждого объекта.
- Правила отбора: сегмент, территория, период и состояние.
- Журнал исключений и исходная таблица до фильтров.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите вопрос

Определите, описываете ли карточки, объём метров или готовите анализ конкретной квартиры.

Готово: Название показателя выбрано до результата.

Не делайте так: Не меняйте метод ради удобной суммы.

2. Очистите строки

Сверьте полную цену, площадь, доли, состав имущества и дубли. Пропуски выделите.

Готово: Каждая строка означает один понятный объект.

Не делайте так: Не заменяйте неизвестную площадь нулём.

3. Опишите выборку

Запишите период, территорию, тип объекта, статус цен и правила включения.

Готово: Состав можно воспроизвести.

Не делайте так: Не объединяйте разные сегменты без объяснения.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Вычислите два средних

Сначала цена / площадь каждой строки. Затем среднее этих значений и сумма цен / сумма площадей.

Готово: Оба результата имеют правильную подпись.

Не делайте так: Сумма полных цен / число объектов не является ценой метра.

5. Проверьте структуру

Укажите число объектов, общий метраж и влияние крупных строк. Сравнивая даты, разберите вход и выход объектов.

Готово: Изменение состава отделено от изменения цен.

Не делайте так: Не называйте смену выборки падением рынка.

6. Объясните ограничения

Покажите округлённый итог, формулу и неизвестное. Для решения по квартире сделайте отдельное сопоставление.

Готово: Клиент понимает назначение числа.

Не делайте так: Не умножайте обзорное среднее на площадь как готовую оценку.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Три вымышленных предложения. Площади служат весами во втором расчёте.

Объект / площадь	Полная цена	Цена метра
А / 30 м²	6 000 000 ₽	200 000 ₽/м²
Б / 60 м²	9 000 000 ₽	150 000 ₽/м²
В / 90 м²	12 600 000 ₽	140 000 ₽/м²
Итого / 180 м²	27 600 000 ₽	Не суммировать как среднее
По трём карточкам	490 000 / 3	≈163 333 ₽/м²
По площади	27 600 000 / 180	≈153 333 ₽/м²

Разница 10 000 ₽/м² вызвана весами, а не разными наблюдениями. Крупный объект с более дешёвым метром сильнее влияет на среднюю по площади.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Есть одна правильная средняя	Метод отвечает на заранее названный вопрос.
Средняя упала — рынок подешевел	Сначала проверим изменения состава выборки.
Среднее × площадь — цена квартиры	Нужно отдельно проверить сопоставимость аналогов.

Выберите действие по ситуации

Проблема	Действие	Что сохранить
Нет площади	Уточнить или исключить из расчёта	Причину и источник
Дубли карточек	Объединить по объекту	Историю цен отдельно
Разные сегменты	Разделить группы	Правила включения
Разные типы цен	Не смешивать без пояснения	Предложения отдельно от сделок
Другая средняя у коллеги	Сверить веса и строки	Определение показателя

Уточните перед решением

1. Что является наблюдением и что является весом?
2. Какие строки входят в итоговую формулу?
3. Не смешаны ли полные объекты и доли?
4. Чем объясняется изменение среднего между датами?

18 проверок результата

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

Строки и границы

- [ ] **Уточнить цель.** Вопрос обзора. Не формула ради числа.
- [ ] **Задать сегмент.** Правила включения. Не весь район без разбора.
- [ ] **Задать период.** Даты данных. Не случайное смешение.
- [ ] **Проверить статус цены.** Предложение или сделка. Не снятие как продажа.
- [ ] **Убрать дубли.** Единый код. Не агентские копии как новые объекты.
- [ ] **Проверить состав.** Целый объект, доля, мебель. Не разные единицы имущества.

Арифметика

- [ ] **Проверить площадь.** Положительное значение. Не ноль вместо пропуска.
- [ ] **Проверить цену.** Полная сумма. Не цена метра в столбце цены.
- [ ] **Рассчитать метр.** Цена / площадь. Не обратное деление.
- [ ] **Назвать вес.** Площадь или другое основание. Не скрытая смена смысла.
- [ ] **Проверить сумму.** Цены и площади одной группы. Не разные фильтры.
- [ ] **Проверить вторым способом.** Сумма произведений / сумма весов. Не доверие только ячейке.

Отчёт

- [ ] **Показать объём.** Число объектов и метраж. Не голое среднее.
- [ ] **Проверить структуру.** Вход и выход строк. Не состав как динамика цен.
- [ ] **Объяснить исключения.** Журнал причин. Не удаление неудобного.
- [ ] **Отложить округление.** Точность внутри расчёта. Не округление каждой строки.
- [ ] **Подписать ограничения.** Тип данных и назначение. Не точная цена рынка.
- [ ] **Отделить оценку объекта.** Аналоги и условия. Не среднее как готовая стоимость.

Заполните свой рабочий лист

Одной квартире соответствует один код, даже если её рекламируют несколько посредников.

Код задачи: _____ Дата: _____

Код / дата / источник / статус	Площадь / полная цена / ₽ за м²	Включение / причина / неизвестное

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Сверьте итог после применения фильтров. Видимые строки и область формулы могут не совпасть.

Показатель / вопрос	Формула / строки / вес	Результат / ограничение / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет определения среднего. Назвать вопрос и вес.

Площадь ноль. Уточнить источник.

Дубли усиливают один объект. Очистить выборку.

Новая структура названа ростом рынка. Разделить причины.

Цена квартиры выведена одним умножением. Нужен анализ аналогов.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

В этой таблице можно получить два разных средних. Одно описывает карточки, другое — объём площади. Я покажу формулы и состав, а цену вашей квартиры обсудим отдельно по подходящим аналогам.

Первое действие после чтения

Посчитайте пример обоими способами. Затем проверьте в своей таблице пять строк на дубли, площади и состав цены.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Понимает ли собственник вашу аналитику?

Диагностика для риелтора поможет связать отчёты, обращения и понятный следующий шаг клиента.

Проверить путь собственника →

Подготовлено 04.10.2026. Арифметика проверена; ФСО V проверен 03.10.2026. Для отчёта используйте актуальную выборку.

ФСО V: сопоставимость и анализ информации в сравнительном подходе

Как площадь меняет вес объекта

Учебные площади 30, 60 и 90 м²: сумма 180 м².

Объект	Равные веса	Вес площади
А / 30 м²	1/3	30/180 = 1/6
Б / 60 м²	1/3	60/180 = 1/3
В / 90 м²	1/3	90/180 = 1/2

Вес площади отвечает за вклад метров, а не за достоверность источника. Оценочные веса качества сопоставления имеют другое назначение.

Нормирование весов до единицы проверяет арифметику, но не доказывает правильность основания их выбора.

Паспорт изменения средней

Перед сравнением двух дат сохраните состав обеих выборок.

Проверка	Для чего
Одинаковые правила	Не сменить сегмент
Сохранившиеся объекты	Проверить их изменения цен
Новые строки	Оценить влияние входа
Удалённые строки	Не объявить продажу без подтверждения
Общий метраж	Понять изменение весов

Попросите нейросеть найти пропуски, смешанные единицы и дубли, но запретите ей дополнять отсутствующие значения.

Для собственника округлите итог разумно, а полную точность и исходные записи сохраните в рабочем файле.