Почему эта квартира выше на графике: разбор восьми объектов К160

Десять исходных строк, восемь квартир, проверка совпавших точек и разбор отличающегося предложения.



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.

1. Паспорт сравнения перед построением

Результат работы: читаемая точечная диаграмма и один проверяемый вопрос к подборке. График не является оценкой стоимости, прогнозом продажи или доказательством причинной связи.

Поле	Учебное заполнение
Вопрос	Соотношение площади и полной цены предложения
X	Площадь квартиры, м²
Y	Полная цена предложения, млн ₽
Единица наблюдения	Одна отдельная квартира
Основание	Вымышленные данные для тренировки
Ограничение	Не рынок и не цены сделок

Ваш вопрос	Критерий включения	Дата и источник

2. Десять исходных строк

ID	Площадь, м²	Цена, млн ₽	Решение
А	38	7,6	Включить
Б	42	8,0	Включить
В	45	8,7	Включить
Г	50	9,5	Включить
Д	54	10,0	Включить
Е	58	10,8	Включить
Ж	50	12,5	Включить
З	45	8,7	Включить
И	47	Неизвестна	Отложить
К	38	7,6	Дубль А, исключить

Разные причины требуют разных действий
И: получить цену, не заменять её нулём. К: сохранить ссылку на основной объект А и причину исключения. В и З по условию разные квартиры, хотя их числа совпадают.

Сначала выполняется проверка объекта, потом сравнение чисел. Только площадь и цена не позволяют надёжно определить дубль.

3. Числовой диапазон для диаграммы

Строка	A: площадь	B: цена, млн	C: ID
1	Площадь, м²	Цена, млн ₽	ID
2	38	7,6	А
3	42	8,0	Б
4	45	8,7	В
5	50	9,5	Г
6	54	10,0	Д
7	58	10,8	Е
8	50	12,5	Ж
9	45	8,7	З

Выделяем A1:B9. В столбце A находятся координаты X, в B координаты Y. Столбец C оставляем для проверки объекта и работы с подписями. Региональная настройка может требовать иной десятичный разделитель; все значения должны оставаться числами.

Минимум / максимум X	Минимум / максимум Y
38 / 58	7,6 / 12,5

Ваш минимум / максимум X	Ваш минимум / максимум Y

4. Построение в Google Таблицах

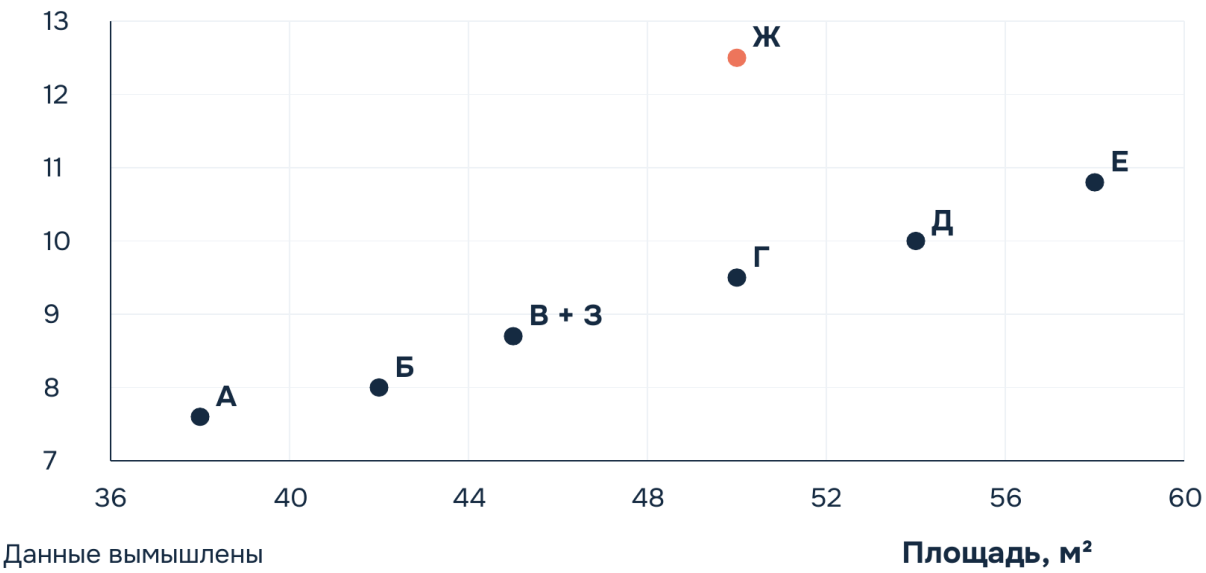
Шаг	Что сделать	Контроль
1	Выделить A1:B9	Восемь строк значений и заголовок
2	Вставка → Диаграмма	Открыт редактор диаграммы
3	Выбрать точечный тип	X и Y остаются числами
4	Проверить диапазон	И и К не попали в график
5	Подписать оси	м² и млн ₽ за квартиру
6	Проверить А и Ж	38 / 7,6 и 50 / 12,5
7	Добавить пояснение	Предложения, не сделки

Найденное расхождение	Исправление	Повторный контроль

Пункты интерфейса могут отличаться. Это инструкция по справке Google; рисунки комплекта созданы автором, а не получены из аккаунта Google.

5. Восемь объектов на семи позициях

К160. Восемь квартир, семь положений



Учебные значения. Авторская иллюстрация, не снимок интерфейса Google.

В и З имеют координаты 45 /8,7. На рисунке подписаны вместе. Их нельзя удалять как дубль без проверки объекта или сдвигать на другую площадь ради раздельного отображения.

Контроль	Ответ
Включённых объектов	8
Разных пар координат	7
Причина расхождения	Две разные квартиры совпали по двум признакам

Какие объекты совпали в вашей подборке	Как показано совпадение

6. Разбор одной высокой точки

К160. Равная площадь не означает равные условия

Г · 50 м²

9,5 млн ₽

190 000 ₽/м²

Ж · 50 м²

12,5 млн ₽

250 000 ₽/м²

Разница 3 млн ₽, около 31,6% относительно Г

Проверить характеристики. Не назначать скидку по одной точке.

Учебные значения. Авторская иллюстрация, не снимок интерфейса Google.

Расчёт	Значение	Как понимать
12,5 минус 9,5	3 млн ₽	Разница полных цен предложения
3 /9,5 ×100	Около 31,6%	Относительно Г, не размер скидки
9 500 000 /50	190 000 ₽/м²	Отдельный показатель Г
12 500 000 /50	250 000 ₽/м²	Отдельный показатель Ж

Чего этот расчёт не даёт
Он не устанавливает справедливую цену, вероятность продажи или причинную связь. Проверяем характеристики и условия двух квартир.

7. Карта проверки Г и Ж

Признак	Г	Ж / отличие
Локация и окружение		
Дом и сегмент		
Этаж и вид		
Состояние и отделка		
Комплектация		
Условия предложения		
Источник и актуальность		

Если выяснилось, что сегменты разные, отделите группы по понятному критерию. Если нашли ошибку, исправьте источник и подпись. Если сведений нет, отметьте неизвестное. Не назначайте поправки в процентах без основания.

8. Три коротких разговора по графику

Слова собственника	Ответ риелтора
У них дороже, ставим так же	Сначала проверим, сопоставимы ли квартиры. На графике одинаковая площадь, но остальные отличия ещё не разобраны.
Точка выбивается, удалите её	Отдельное положение не является ошибкой. Удаление возможно по проверенной причине, которую сохраним в подборке.
Всего семь квартир?	Восемь. Две разные квартиры совпали по площади и цене, поэтому видны семь положений.

Вопрос клиента	Подтверждённый факт	Следующая проверка

Смысл разговора: объяснить наблюдение и согласовать действие. Не спорить картинкой и не обещать цену сделки по положению точки.

9. Промпт для проверки смысла отчёта

Скопируйте и подставьте обезличенные данные
Проверь мой текстовый вывод к диаграмме. X: площадь, м². Y: полная цена предложения, млн рублей. Источник и дата: [указать]. Таблица: [данные без личных сведений]. Найди смешение единиц, неподтверждённые причинные выводы, подмену предложения сделкой и пропущенные значения. Для каждого замечания укажи строку, риск и вопрос для проверки. Не придумывай характеристики квартир, рыночную стоимость и поправки.

Ответ модели	Что проверить самостоятельно
Предлагает удалить высокую точку	Есть ли подтверждённая ошибка или нарушение критерия
Пишет о росте цены от площади	Не выдана ли связь за причину
Называет семь объектов	Не наложились ли B и З
Предлагает ноль вместо пропуска	Не создано ли ложное наблюдение

Замечание модели	Проверенный факт	Принято / отклонено

10. Завершение отчёта и источники

Артефакт	Условие готовности
Исходная подборка	Сохранена без потери исключённых строк
Рабочий диапазон	Числа, единицы, ID и причины проверены
Рисунок	Оси и совпадения видны при чтении
Текстовый вывод	Описывает факт и пределы сравнения
Следующее действие	Есть ответственный и срок уточнения

Что проверить	Кто	Когда	Что считать ответом

Справка Google: точечные диаграммы; создание и редактирование; подписи данных. Полные ссылки доступны в статье и списке источников комплекта. Проверено 12.11.2026. Учебные числа не использовать как рыночную аналитику.

Если отчёты готовятся, а договориться о следующем действии трудно, отметьте это в диагностической карте Нейросистемы риелтора.

Источники и проверка

Google: точечные диаграммы

Google: создание и редактирование диаграмм

Google: подписи данных