Карта проверки ценового выброса: расчёт границ и решение по строке

Восемь учебных значений, явный способ квартилей, расчёт границ и четыре обоснованных решения по необычной строке.



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. Что получит агент

Отметку необычной строки, воспроизводимый расчёт и обоснованное следующее действие. Цель не в том, чтобы убрать дорогие квартиры и получить желаемое среднее. Сначала проверяют данные, потом решают, как их использовать.

Учебный Ц104
Все восемь цен вымышлены. Это цены предложения за квадратный метр в тысячах рублей, не цены сделок и не обзор реального города. По ним нельзя назначать цену объекта.

Этап	Результат
Сопоставимость	Понятные критерии и единицы
Разметка	Код для дополнительной проверки
Причина	Проверенный факт или открытый вопрос
Решение	Запись в журнале

Показатель	Единицы	Период и сегмент

2. Восемь исходных строк

Код	Тысяч ₽ за м²
Ц1	150
Ц2	155
Ц3	160
Ц4	165
Ц5	170
Ц6	175
Ц7	180
Ц8	300

До расчёта в рабочей таблице добавьте источник, дату, тип объекта и состав имущества. Пропуск не заменяйте нулём; повторы одного объекта не считайте независимыми наблюдениями.

Код	Источник / дата	Уточнение состава

3. Явный способ квартилей

Часть	Упорядоченные значения	Середина
Нижняя половина	150, 155, 160, 165	(155 + 160) / 2 = 157,5
Верхняя половина	170, 175, 180, 300	(175 + 180) / 2 = 177,5

Метод упражнения
Для чётного набора квартиль берём как медиану соответствующей половины. Не выдаём этот способ за единственный вариант любой программы.

Перед сравнением результатов двух инструментов сверьте исходные строки и определение квартиля. Для других размеров набора заранее укажите используемый метод, а не выбирайте тот, который даёт удобный ответ.

Q1	Q3	Как определены

4. Полный расчёт границ

Действие	Расчёт Ц104
IQR	177,5 минус 157,5 = 20
Полтора размаха	1,5 × 20 = 30
Нижняя граница	157,5 минус 30 = 127,5
Верхняя граница	177,5 плюс 30 = 207,5

Это границы предварительной отметки данных. Они не являются диапазоном справедливой рыночной цены и не дают доверительного интервала стоимости.

Q1	Q3	IQR

Нижняя граница	Верхняя граница	Метод / версия

5. Кого отмечаем

Коды	Значения	Статус по правилу
Ц1, Ц2, Ц3, Ц4	150, 155, 160, 165	Внутри
Ц5, Ц6, Ц7	170, 175, 180	Внутри
Ц8	300	Выше 207,5

Подсчёт
7 без отметки + 1 с отметкой = 8 исходных строк. Это не семь подтверждённых аналогов и не одна доказанная ошибка.

В упражнении границы строгие: отмечаем меньше нижней или больше верхней. Равенство границе само по себе не даёт отметку. Проверка достоверности нужна и для значений внутри.

Код	Почему отмечен	Что проверить

6. Четыре развилки для Ц8

После проверки выяснилось	Решение
Подтверждена ошибка ввода	Исправить со ссылкой на основание
Другой заранее определённый сегмент	Отделить по явному правилу
Реальное значение в нужном сегменте	Сохранить и объяснить
Данных пока не хватает	Оставить вопрос открытым

Это альтернативные сценарии, а не четыре установленных факта о Ц8. Реальная причина в нашем упражнении не определялась. Сначала источник, потом решение.

Код	Установленный факт	Основание

7. Журнал решений

Поле	Начальная учебная запись
Код	Ц8
Причина отметки	300 выше 207,5
Что известно	Только вымышленное значение ряда
Что проверить	Ввод, единицы, состав, сегмент
Решение сейчас	Не удалять автоматически

После подтверждения добавьте источник, дату, ответственного и изменение. Сохраняйте исходную версию. Отделение другого сегмента не следует выдавать за исправление ошибки числа.

Код	Источник и факт	Решение / версия

8. Когда нужно остановить очистку

Опасный ход	Корректная альтернатива
Удалять максимум до ровного ряда	Разобрать причину конкретной строки
Подбирать метод под желаемый результат	Зафиксировать метод до вывода
Молчаливо смешивать сегменты	Показать правила группировки
Считать отсутствие отметки проверкой качества	Проверить источники и единицы

После обоснованной правки можно пересчитать новую версию. Это не означает разрешение последовательно удалять всё, что мешает нужной цене. В небольших наборах результат чувствителен к составу данных.

Изменение набора	Основание	Что пересчитано

9. Задание нейросети и контроль

Учебный промпт: «Упорядочь восемь чисел. Покажи половины и медианы каждой. Рассчитай IQR и границы с множителем 1,5. Верни коды за границами, ничего не удаляй. Причины без источников не придумывай». Используйте обезличенные данные.

Контроль Ц104	Ожидается
Строк	8
Q1 / Q3	157,5 / 177,5
IQR	20
Нижняя / верхняя	127,5 / 207,5
За границей	Только Ц8

Ответ модели	Расхождение	Как перепроверено

10. Объяснение собственнику

Учебный шаблон: «В восьми наблюдениях одна строка выделяется по выбранному правилу. Требуется проверить её причину. Не исключаем её только ради удобной средней и не называем границы справедливой ценой квартиры». Это образец, не сообщение реальному клиенту.

Передать вместе с выводом	Зачем
Исходные строки	Проверить состав
Правило и расчёт	Повторить результат
Журнал решений	Увидеть причины изменений
Ограничения	Не принять упражнение за оценку

Открытый вопрос	Ответственный	Следующий шаг

Полезный итог
Вы нашли повод проверить данные и сохранили ход решения. Сам статистический сигнал не устанавливает стоимость и не подтверждает ошибочность объявления.

Источники и проверка

NIST: диаграмма размаха и границы

NIST: выявление потенциальных выбросов