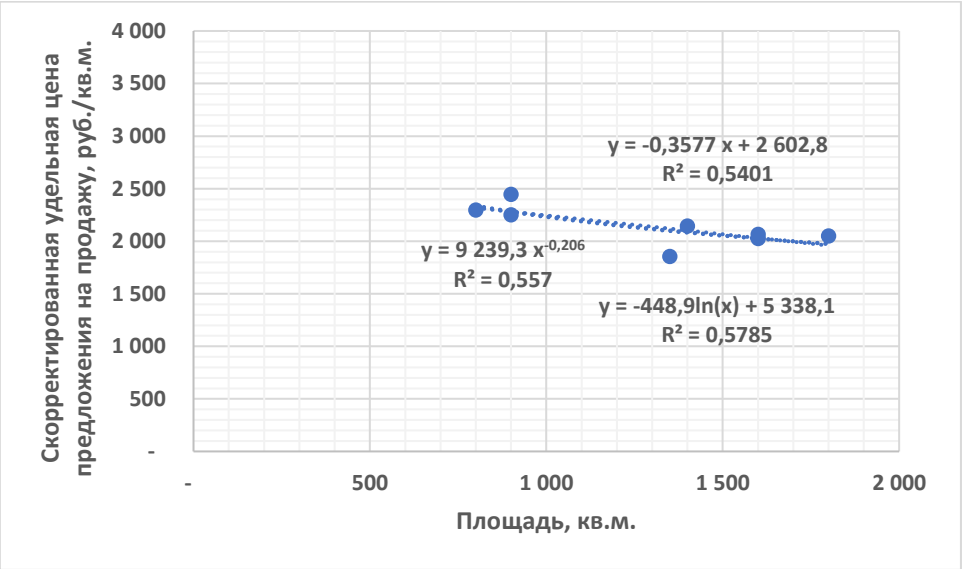
Оценка по удельным ценам предложения на продажу

Имеет смысл рассмотреть оценку не по абсолютным, а по удельным ценам предложения на продажу тех же самых объектов – аналогов.

На Рис. 8 показана диаграмма рассеяния в координатах «скорректированная удельная цена предложения – площадь» для второй (наилучшей) модели оценки – восемь объектов – аналогов, три ценообразующих фактора.



<u>Рисунок 8.</u> Диаграмма рассеяния в координатах «скорректированная удельная цена предложения – площадь» для второй (наилучшей) модели оценки – восемь объектов – аналогов, три ценообразующих фактора.

Визуально на Рис. 8 наблюдается некоторая корреляция между указанными параметрами – удельная цена предложения на продажу несколько снижается с ростом площади, что ставит под сомнение использованное ранее предположение о независимости удельной цены предложения от площади объектов – аналогов – везде ранее использовались линейные модели абсолютной цены предложения на продажу.

Кроме того, на Рис. 8 показаны три тренда, описывающих указанную корреляцию.

В Табл. 5 проведён анализ статистической значимости моделей, описываемых показанными трендами.

<u>Таблица 8.</u> Анализ статистической значимости моделей, описываемых трендами удельной цены предложения на продажу

Регрессионная модель	Коэффициент детерминации	Минимально необходимое количество объектов – аналогов при трёх ценообразующих факторах и уровне значимости	
		0,05	**0,10**
0,3577 x + 2 602,8	0,5401	> 24	> 13
$9239,3\ x^{-0,206}$	0,5570	> 16	12

- 448,9ln(x) + 5338,1	0,5785	> 16	12

Как следует из Табл., ни одна из трёх моделей, описываемых трендами, не является статистически значимой, т.е. гипотеза о не случайном характере моделей подлежат отклонению и при уровне значимости 0,05, и при уровне значимости 0,10.

Тем не менее, осуществим оценку скорректированной удельной цены предложения на продажу по уравнению логарифмического тренда - модели с наиболее высоким коэффициентом детерминации:

Скорректированная удельная цена предложения на продажу =
= - 448,9 x ln (1 200) + 5 338,1 = 2 155 руб./кв.м.

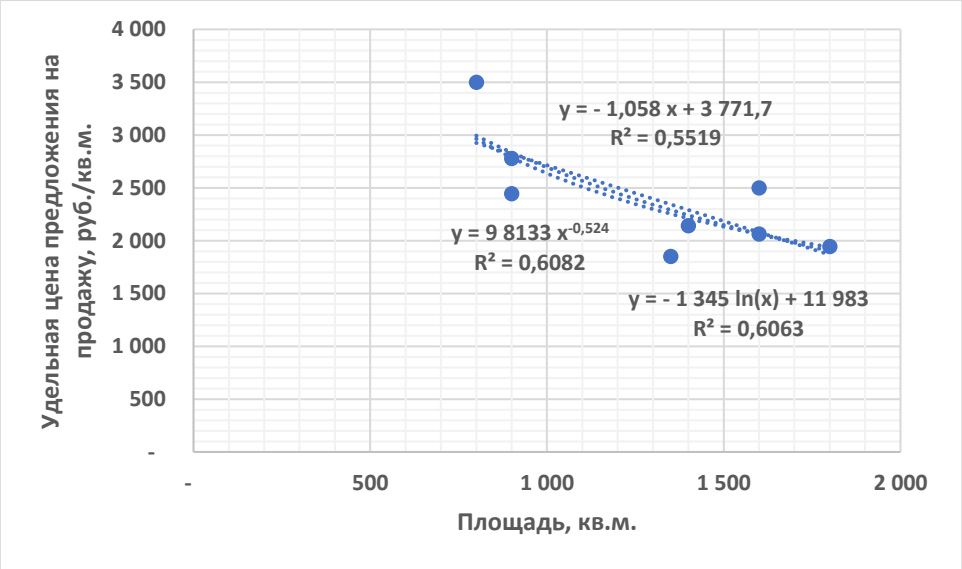
При этом средняя ошибка аппроксимации этой модели составляет 4%, а максимальная ошибка аппроксимации - 14%, т.е. являются полностью приемлемыми.

По модели абсолютной скорректированной цены предложения, полученной на этих же объектах - аналогах получается результат на 1% меньший

Скорректированная удельная цена предложения на продажу =
= 2 560 736 : 1 200 = 2 134 руб./кв.м.

Однако, при этом модель абсолютной скорректированной цены предложения, полученная на этих же объектах – аналогах является статистически значимой, а стало быть, и более достоверной.

Необходимо отметить, что корреляционная связь между изначальными удельными ценами предложения и площадями объектов – аналогов была заметно выше – см. Рис. 9. Тем не менее, и в этом случае эта связь не была статистически значимой.



<u>Рисунок 9.</u> Диаграмма рассеяния в координатах «удельная цена предложения на продажу – площадь» восьми объектов – аналогов (до корректировок)