

## 5.2. ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ВСЕ ОБЪЕКТЫ - 1917 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 36. Модель №1

<b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,8093							
R-квадрат	0,6550							
Нормированный R-квадрат	0,6531							
Стандартная ошибка	23087,6							
Наблюдения	1917							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	10	1,92849E+12	1,92849E+11	361,79	0			
Остаток	1906	1,01597E+12	533037763					
Итого	1916	2,94446E+12						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	-23 490,3	14566,25	-1,613	0,106986	-52057,8	5077,2	-52057,8	5077,2
Ln(Удал от МЦ)	-3 407,0	326,85	-10,424	0,000000	-4048,0	-2766,0	-4048,0	-2766,0
Ln(Удал от Пр Октября)	-1 977,3	463,26	-4,268	0,000021	-2885,9	-1068,8	-2885,9	-1068,8
Ln(площадь ОКС)	-7 612,7	445,92	-17,072	0,000000	-8487,2	-6738,2	-8487,2	-6738,2
Назначение (п, по, о, т, от)	3 316,4	268,22	12,364	0,000000	2790,4	3842,5	2790,4	3842,5
Тех.состояние, баллов	4 242,6	611,25	6,941	0,000000	3043,8	5441,4	3043,8	5441,4
Этаж, 4 балла (1)	15 191,4	1016,35	14,947	0,000000	13198,1	17184,7	13198,1	17184,7
Отдельный вход	14 887,2	1453,44	10,243	0,000000	12036,7	17737,7	12036,7	17737,7
ОБРД	40 132,4	3272,01	12,265	0,000000	33715,3	46549,5	33715,3	46549,5
Тип здания (ос, пос)	-25 913,8	4273,24	-6,064	0,000000	-34294,6	-17533,1	-34294,6	-17533,1
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	6 336,2	356,15	17,791	0,000000	5637,7	7034,7	5637,7	7034,7

Таблица 37. Модель №2

<b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,9434							
R-квадрат	0,8900							
Нормированный R-квадрат	0,8889							
Стандартная ошибка	23081,6							
Наблюдения	1917							
<i>Дисперсионный анализ</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	10	8,2173E+12	8,21726E+11	1542,40	0			
Остаток	1907	1,016E+12	532758246,2					
Итого	1917	9,2332E+12						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Ln(Удал от МЦ)	-3 407,0	324,65	-10,494	0,000000	-4043,7	-2770,2	-4043,7	-2770,2
Ln(Удал от Пр Октября)	-1 977,3	457,39	-4,323	0,000016	-2874,3	-1080,2	-2874,3	-1080,2
Ln(площадь ОКС)	-7 612,7	308,45	-24,680	0,000000	-8217,6	-7007,8	-8217,6	-7007,8
Назначение (п, по, о, т, от)	3 284,5	265,30	12,381	0,000000	2764,2	3804,8	2764,2	3804,8
Тех.состояние, баллов	3 662,9	526,43	6,958	0,000000	2630,5	4695,4	2630,5	4695,4
Этаж, 4 балла (1)	14 509,6	916,60	15,830	0,000000	12712,0	16307,2	12712,0	16307,2
Отдельный вход	11 930,9	1119,65	10,656	0,000000	9735,0	14126,8	9735,0	14126,8
ОБРД	17 775,8	1363,05	13,041	0,000000	15102,6	20449,1	15102,6	20449,1
Тип здания (ос, пос)	-13 084,7	1217,15	-10,750	0,000000	-15471,8	-10697,6	-15471,8	-10697,6
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	6 113,4	343,53	17,796	0,000000	5439,7	6787,2	5439,7	6787,2

### 5.3. ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ОСЗ - 469 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 38. Модель №1

<b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,7736							
R-квадрат	0,5985							
Нормированный R-квадрат	0,5897							
Стандартная ошибка	19667,9							
Наблюдения	469							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	10	2,6408E+11	2,64E+10	68,27	2,74735E-84			
Остаток	458	1,77167E+11	3,87E+08					
Итого	468	4,41247E+11						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	-133 028,9	18011,70	-7,386	0,000000	-168424,7	-97633,1	-168424,7	-97633,1
Права на ЗУ	8 102,8	3718,32	2,179	0,029830	795,7	15409,9	795,7	15409,9
Площадь ОКС 5 баллов	3 330,4	692,94	4,806	0,000002	1968,7	4692,2	1968,7	4692,2
Назначение (п, по, о, т, от)	4 872,1	590,41	8,252	0,000000	3711,8	6032,3	3711,8	6032,3
Тех. состояние, баллов	5 729,6	1530,95	3,742	0,000205	2721,0	8738,1	2721,0	8738,1
Качество улиц, 3 балла	6 417,0	1322,70	4,851	0,000002	3817,7	9016,3	3817,7	9016,3
Красная линия, 3 балла	4 877,1	1261,91	3,865	0,000127	2397,3	7357,0	2397,3	7357,0
Ln(Удаленность от ГП)	-5 032,7	1322,77	-3,805	0,000161	-7632,1	-2433,2	-7632,1	-2433,2
ОБРД	32 646,8	5726,27	5,701	0,000000	21393,7	43899,8	21393,7	43899,8
Ln(Сокс/Сзу)	-2 667,5	1076,13	-2,479	0,013542	-4782,3	-552,7	-4782,3	-552,7
Тип сделки (с, на, о)	12 205,3	3628,22	3,364	0,000833	5075,3	19335,4	5075,3	19335,4

Таблица 39. Модель №2

<b>ВЫВОД ИТОГОВ</b>								
<i>Регрессионная статистика</i>								
Множественный R	0,8909							
R-квадрат	0,7938							
Нормированный R-квадрат	0,7885							
Стандартная ошибка	19858,3							
Наблюдения	469							
Дисперсионный анализ								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>			
Регрессия	8	6,998E+11	87475050619	221,82	1,3796E-152			
Остаток	461	1,81796E+11	394352271,2					
Итого	469	8,81597E+11						
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Права на ЗУ	4 918,0	2040,05	2,411	0,016312	909,0	8926,9	909,0	8926,9
Ln(площадь ОКС)	-2 989,3	561,07	-5,328	0,000000	-4091,9	-1886,7	-4091,9	-1886,7
Назначение (п, по, о, т, от)	4 099,6	527,85	7,767	0,000000	3062,3	5136,9	3062,3	5136,9
Тех. состояние, баллов	7 958,8	1712,26	4,648	0,000004	4594,0	11323,6	4594,0	11323,6
Комбинир (Кр лин+Кач улиц)	5 736,9	706,91	8,116	0,000000	4347,8	7126,1	4347,8	7126,1
Ln(Удаленность от ГП)	-4 964,6	1103,06	-4,501	0,000009	-7132,2	-2796,9	-7132,2	-2796,9
ОБРД	5 114,2	906,12	5,644	0,000000	3333,6	6894,9	3333,6	6894,9
Ln(Сокс/Сзу)	-2 282,1	1076,85	-2,119	0,034607	-4398,2	-165,9	-4398,2	-165,9