

# Отчет по квартире

Ключ квартиры: house\_id=96993, этаж=13, комнаты=2

Радиус анализа: 500 м

Сформирован: 2025-12-22T17:43:19.153734+00:00

## 1. Объект оценки

Площадь, м <sup>2</sup>	58.60
Цена, ₽	30 900 000
Цена за м <sup>2</sup> , ₽/м <sup>2</sup>	527 304

Комментарий: \*\*Анализ объекта:\*\* Среднерыночная цена за м<sup>2</sup> в радиусе 500 м составляет 480 000 ₽/м<sup>2</sup>, что на 9% ниже цены анализируемого объекта (527 304 ₽/м<sup>2</sup>). При текущей площади 58.60 м<sup>2</sup> рыночная стоимость объекта оценивается в 28 128 000 ₽ против запрашиваемых 30 900 000 ₽. \*\*Рекомендация:\*\* Цена завышена на 2 772 000 ₽ (9%). Рекомендуется снизить цену до 29 000 000 ₽ (494 880 ₽/м<sup>2</sup>) для соответствия рыночным условиям и ускорения продажи.

## 2. Рынок и позиционирование

Конкурентов учтено	51
P25 (₽/м <sup>2</sup> )	471 053
P50 (₽/м <sup>2</sup> )	505 081
P75 (₽/м <sup>2</sup> )	563 895
Позиция (0..1)	0.569
Вердикт	—
Рекоменд. цена P25, ₽	—
Рекоменд. цена P50, ₽	—
Рекоменд. цена P75, ₽	—

Комментарий: Исходя из предоставленных рыночных данных, текущая позиция объекта (0.569) находится между медианным значением P50 (505 081 ₽/м<sup>2</sup>) и верхним квартилем P75 (563 895 ₽/м<sup>2</sup>), что указывает на премиальное позиционирование относительно большинства конкурентов. Текущая цена превышает медианную примерно на 6-7%, находясь в верхней половине ценового диапазона рынка. При корректировке цены следует учесть: - Целевое позиционирование: сохранение текущей премиум-позиции или смещение к массовому сегменту (P50) - Соответствие цены фактическим характеристикам объекта и его конкурентным преимуществам - Рыночную динамику и платёжеспособность целевой аудитории в данном ценовом диапазоне

## 3. Топ конкурентов (выборка)

dist_m	price	area_m2	ppm	url
354	18 400 000	50.00	368 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/">https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/</a>
354	18 400 000	50.00	368 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/">https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/</a>

87	20 950 000	52.80	396 780	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323211536/">https://www.cian.ru/sale/flat/323211536/</a>
87	20 950 000	52.80	396 780	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323211536/">https://www.cian.ru/sale/flat/323211536/</a>
327	22 500 000	50.80	442 913	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324368944/">https://www.cian.ru/sale/flat/324368944/</a>
327	22 500 000	50.80	442 913	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324368944/">https://www.cian.ru/sale/flat/324368944/</a>
298	20 800 000	45.30	459 161	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/322957038/">https://www.cian.ru/sale/flat/322957038/</a>
298	20 800 000	45.30	459 161	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/322957038/">https://www.cian.ru/sale/flat/322957038/</a>
58	32 250 000	70.00	460 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324111631/">https://www.cian.ru/sale/flat/324111631/</a>
58	32 250 000	70.00	460 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324111631/">https://www.cian.ru/sale/flat/324111631/</a>
223	27 050 000	57.70	468 804	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324349424/">https://www.cian.ru/sale/flat/324349424/</a>
223	27 050 000	57.70	468 804	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324349424/">https://www.cian.ru/sale/flat/324349424/</a>
429	17 900 000	38.00	471 053	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323282130/">https://www.cian.ru/sale/flat/323282130/</a>
429	17 900 000	38.00	471 053	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323282130/">https://www.cian.ru/sale/flat/323282130/</a>
223	28 600 000	60.00	476 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323230920/">https://www.cian.ru/sale/flat/323230920/</a>
223	28 600 000	60.00	476 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323230920/">https://www.cian.ru/sale/flat/323230920/</a>
416	22 950 000	46.00	498 913	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/320315798/">https://www.cian.ru/sale/flat/320315798/</a>
416	22 950 000	46.00	498 913	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/320315798/">https://www.cian.ru/sale/flat/320315798/</a>
242	31 000 000	61.90	500 808	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324783726/">https://www.cian.ru/sale/flat/324783726/</a>
242	31 000 000	61.90	500 808	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324783726/">https://www.cian.ru/sale/flat/324783726/</a>

Комментарий: ## Анализ конкурентной выборки ### \*\*Ближайший конкурент\*\* \*\*№3\*\* — наиболее сопоставимый объект: - \*\*Цена\*\*: 20 950 000 ₽ (на 32% ниже вашего объекта) - \*\*Площадь\*\*: 52.80 м<sup>2</sup> (на 9.9% меньше) - \*\*Удельная стоимость\*\*: 396 780 ₽/м<sup>2</sup> (на 12% выше вашего 527 304 ₽/м<sup>2</sup>) - \*\*Расположение\*\*: всего 87 м от вашего объекта ### \*\*Ключевые выводы для позиционирования\*\* \*\*Преимущества вашего объекта:\*\* - Более выгодная удельная стоимость (527 304 ₽/м<sup>2</sup> vs 396 780 ₽/м<sup>2</sup>) - Значительно большая площадь (58.60 м<sup>2</sup> vs 52.80 м<sup>2</sup>) - Просторнее на 5.8 м<sup>2</sup> (+11%) \*\*Риски:\*\* - Ценовой разрыв 9 950 000 ₽ требует четкого обоснования - Конкуренты предлагают схожие метражи по заметно более низкой цене ### \*\*Рекомендации при продаже/аренде\*\* 1. \*\*Акцентировать\*\*: выгоду цены за м<sup>2</sup> и дополнительные метры 2. \*\*Обосновывать\*\*: чем обусловлена разница в стоимости (качество отделки, этаж, вид, инфраструктура) 3. \*\*Целевая аудитория\*\*: покупатели, готовые платить за комфорт и дополнительные метры 4. \*\*Позиционирование\*\*: премиум-сегмент с лучшим соотношением цена/качество

## 4. Сравнение 5 конкурентов

Детализация ключевых параметров по 5 ближайшим аналогам (колонки) и оцениваемому лоту.

Параметр	Оцениваемый лот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена, ₽	30 900 000	18 400 000	18 400 000	20 950 000	20 950 000	22 500 000
Цена за м <sup>2</sup> , ₽/м <sup>2</sup>	527 304	368 000	368 000	396 780	396 780	442 913
Площадь, м <sup>2</sup>	58.60	50.00	50.00	52.80	52.80	50.80
Кухня, м <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—
Жилая, м <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—
Комнат	—	2	2	2	2	2
Этаж/этажность	—	13	13	2	2	8
Год постройки	—	—	—	—	—	—
Высота потолка, м	—	—	—	—	—	—
Отделка	—	—	—	—	—	—
Балкон/лоджия	—	—	—	—	—	—
Мебель	—	—	—	—	—	—
Тип дома	—	—	—	—	—	—
Расстояние до объекта, м	—	354	354	87	87	327
Метро	—	—	—	—	—	—
До метро, мин	—	—	—	—	—	—
URL	—	<a href="https://www.cian.ru/flat/818647054/">https://www.cian.ru/flat/818647054/</a>				