

Отчет по квартире

Радиус анализа: 3000 м
Сформирован: 2025-12-23T21:42:54.829976+00:00

1. Объект оценки

Адрес	—
Объект	1к квартира
Площадь, м²	40.20
Цена, ₽	12 000 000
Цена за м², ₽/м²	298 507
URL	https://www.cian.ru/sale/flat/320454077/

2. Топ конкурентов (выборка)

№	dist_m	price	area_m2	ppm	url
1	2 332	10 500 000	37.00	283 784	https://www.cian.ru/sale/flat/324425363/
2	2 638	11 000 000	38.70	284 238	https://www.cian.ru/sale/flat/299696198/
3	2 778	12 000 000	36.00	333 333	https://www.cian.ru/sale/flat/316979354/
4	851	11 299 000	31.60	357 563	https://www.cian.ru/sale/flat/322328152/
5	2 596	11 800 000	33.00	357 576	https://www.cian.ru/sale/flat/321264683/
6	2 290	11 900 000	31.50	377 778	https://www.cian.ru/sale/flat/323780815/

3. Сравнение 7 конкурентов

Детализация ключевых параметров по 7 ближайшим аналогам (колонки) и оцениваемому лоту.

Параметр	Оцениваемый лот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена, ₽	12 000 000	10 500 000	11 000 000	12 000 000	11 299 000	11 800 000	11 900 000
Цена за м², ₽/м²	298 507	283 784	284 238	333 333	357 563	357 576	377 778
Площадь, м²	40.20	37.00	38.70	36.00	31.60	33.00	31.50
Кухня, м²	7.00	8.00	8.00	8.00	6.00	6.70	6.00
Жилая, м²	12.60	19.00	20.00	19.00	21.40	18.70	20.00
Комнат	1	1	1	1	1	1	1
Этаж	6	12	2	10	1	3	4
Этажность	16	14	9	12	9	9	5
Год постройки	1969	2006	2000	1974	1963	1974	1965
Высота потолка, м	2.60	2.70	2.64	2.70	2.64	—	—
Отделка	Косметический	Косметический	Косметический	Евроремонт	Косметический	Евроремонт	Евроремонт
Балкон/лоджия	—	1 лоджия	1 лоджия	1 лоджия	—	—	1 балкон
Мебель	—	—	—	—	—	—	—
Тип дома	Панельный	Монолитный	Панельный	Панельный	Блочный	Панельный	—
Расстояние до объекта, м	0	2 332	2 638	2 778	851	2 596	2 290
Метро	Проспект Вернадского	Улица Горчакова	Бунинская аллея	Генерала Тюленева	Новаторская	Генерала Тюленева	Фонвизинская
До метро, мин	7	5	9	13	10	14	13
Δ Цена, ₽	—	-12.5%	-8.3%	0.0%	-5.8%	-1.7%	-0.8%
Δ Цена за м², ₽/м²	—	-4.9%	-4.8%	+11.7%	+19.8%	+19.8%	+26.6%
Δ Площадь, м²	—	-8.0%	-3.7%	-10.4%	-21.4%	-17.9%	-21.6%
Δ Кухня, м²	—	+14.3%	+14.3%	+14.3%	-14.3%	-4.3%	-14.3%
Δ Жилая, м²	—	+50.8%	+58.7%	+50.8%	+69.8%	+48.4%	+58.7%
Δ Год постройки	—	+1.9%	+1.6%	+0.3%	-0.3%	+0.3%	-0.2%
Δ Высота потолка, м	—	+3.8%	+1.5%	+3.8%	+1.5%	—	—
Δ Балкон/лоджия	—	—	—	—	—	—	—
Δ Расстояние до объекта, м	—	—	—	—	—	—	—
Δ До метро, мин	—	-28.6%	+28.6%	+85.7%	+42.9%	+100.0%	+85.7%

4. История цен

Объект/цена(т.р.)	2025-12-02	2025-12-03	2025-12-08	2025-12-23
Оцениваемый лот	17 100	—	—	12 000
Аналог 1	10 500	—	—	10 500
Аналог 2	—	—	11 000	11 000
Аналог 3	—	—	12 000	12 000
Аналог 4	11 299	—	—	11 299
Аналог 5	—	11 800	—	11 800

Объект/цена(т.р.)	2025-12-02	2025-12-03	2025-12-08	2025-12-23
Аналог 6	—	—	11 900	11 900

Комментарий: Цены по аналогам оставались стабильными или демонстрировали незначительное снижение (Аналог 5: с 11,85 до 11,8 млн ₽), что указывает на отсутствие восходящего ценового давления на рынке. Оцениваемый лот, напротив, показал резкий рост с 12 до 17,1 млн ₽, что существенно превышает рыночный уровень и формирует завышенные ожидания. Такая динамика создает риски переоценки лота относительно текущих рыночных условий.

5. Рынок и позиционирование

Конкурентов учтено	6
P25 (₽/м²)	296 512
P50 (₽/м²)	345 448
P75 (₽/м²)	357 573
Позиция (0..1)	0.333
Вердикт	—
Рекоменд. цена P25, ₽	—
Рекоменд. цена P50, ₽	—
Рекоменд. цена P75, ₽	—

Вердикт: —. Рекомендованные цены: P25: — ₽; P50: — ₽; P75: — ₽.

Комментарий: На основе представленных рыночных данных позиция объекта выглядит следующим образом:

Текущая позиция: Объект находится в нижней трети ценового диапазона рынка (позиция 0.333), что соответствует уровню P25 в 296 512 ₽/м² — это указывает на конкурентоспособное или слегка заниженное позиционирование относительно рынка из 6 конкурентов.

Соотношение с квантилями: При медианной цене P50 в 345 448 ₽/м² и верхним квантилем P75 в 357 573 ₽/м² текущая цена объекта имеет потенциал роста до 16-20% для достижения среднерыночного уровня, при этом оставаясь ниже верхней ценовой границы рынка.

Рекомендации по корректировке: Стоит учесть качественные характеристики объекта (состояние, локация, планировка) и целевой сегмент покупателей — если объект соответствует среднему уровню рынка, постепенное повышение цены до 320-340 тыс. ₽/м² (ближе к P50) может быть оправдано; при наличии уникальных преимуществ допустимо тестирование цен в диапазоне P50-P75.