

Оценка

Адрес квартиры

Владелец

Ваш менеджер

Дата оценки

Когда ждем: 23.10.2005

Статус готовности: готов

Частота обновления: при обновлении информации

Источник:

Должно быть автоматом!!!

01

Стоимость лота зависит от локации объекта, качества продукта, планировочного решения, видовых характеристик, расположения квартиры на этаже, наличия летнего помещения, этажа, на котором располагается квартира, юридических ограничений, наличия конкурентного предложения в окружении (как на первичном рынке, так и на вторичном) и пр. Оценка стоимости проходит в несколько этапов:

Этап 1	Этап 2	Этап 3	Этап 4	Этап 5
Сбор данных по первичному и вторичному рынку: <ul style="list-style-type: none"> Анализ динамики спроса, предложения, цены реализации и цены экспонирования по выбранному классу проекта Анализ динамики способов реализации (ипотека, рассрочка, оплата в полном объеме) Анализ спроса и цены экспозиции вторичного рынка г. Москвы 	Сбор данных по динамике цены и рейтингу района, где располагается объект недвижимости <ul style="list-style-type: none"> Анализ динамики цены предложения в районе Формирование рейтинга района по г. Москве 	Сбор и анализ данных по спросу и предложению, цене спроса и предложению в рамках локального рынка	Сбор данных по вторичному локальному рынку, выявление аналогов	Определение цены реализации путем применения ряда корректировок, таких как: стоимость отделки, этаж, расположение объекта, этажность секции, количество лифтов на этаже, видовые характеристики, площадь лота, срок экспонирования и др. После применения всех корректировочных коэффициентов рассчитывается стоимость реализации объекта для среднего срока экспонирования – 3-4 месяца

02

Результатом оценки является предоставление средней цены квадратного метра для реализации объекта в краткосрочном периоде (1-2 месяца), среднесрочном периоде (3-4 месяца) и долгосрочном периоде (5-6 месяцев)

Переписать последовательность этапов
Готовность: 07 ноября



Термины:

Спрос

купленное за определенный период времени количество метров/лотов, рассчитывается по дате ДДУ – для первичного рынка;
зарегистрированное в Росреестре за определенный период времени количество договоров купли-продажи (мены) – для вторичного рынка

Цена предложения/экспонирования

средневзвешенная цена экспонирования квадратного метра недвижимости в заданном классе за определенный период времени

Объект-аналог

объект недвижимости, схожий с рассматриваемым лотом по заданным параметрам

Предложение

средняя экспозиция количества лотов/квадратных метров за рассматриваемый период времени

Объект недвижимости

квартира, нежилое помещение

Срок экспонирования

количество дней с момента начала размещения объявления

Цена реализации

средневзвешенная цена реализации квадратного метра недвижимости в заданном классе за определенный период времени

Корректировка

процент/абсолютное значение, которое применяется для приведения объектов-конкурентов к цене рассматриваемого объекта недвижимости

Европланировка

планировка квартиры, где площадь кухни-гостиной минимум на 10% больше комнаты, присутствует кухня-ниша

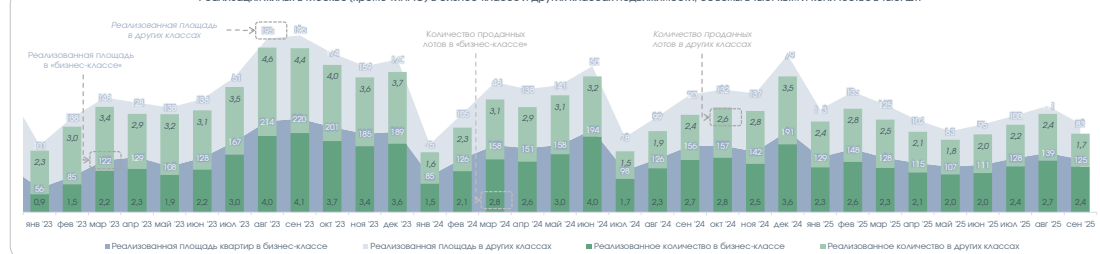
Обновить терминологию
Готовность: 07 ноября

Первичный рынок: объем спроса

hcomie
НЕОБЪЕДИНЕННЫЕ ДАННЫЕ

4

Реализация жилья в Москве (кроме ТИАО) в бизнес-классе и других классах недвижимости, объемы в тыс. кв.м и количество в тыс. шт.



За год (сентябрь 2025 к сентябрю 2024 года) продажи в бизнес-классе по площади снизились на -20%, в остальных сегментах – на -31%. При этом число реализованных квартир и апартаментов сократилось скромнее: в бизнес-классе на -13%, в остальных сегментах – на -28%. Это указывает на снижение средней площади сделок. И, если данные по сентябрю могут быть не полными, то обновленные данные по августу показывают рост площади сделок в бизнесе на 10% к августу 2024 года («провальному» месяцу на фоне окончания программы льготной ипотеки) и на 12 % в других классах. По количеству август (г/г) в бизнесе показал прирост 18%, в других классах 26%. Что также указывает на снижение средней площади проданных лотов.

До конца 2023 года лидером продаж оставался комфорт-класс, однако уже по итогам I квартала 2024 года лидерство перешло к бизнес-классу. С тех пор он удерживает первую позицию как по числу проданных лотов, так и по объему площадей. По итогам 2024 года его доля составила 50,6%, а за первые девять месяцев 2025 года – 51,1%.

В 2024 году доля апартаментов в бизнес-классе была 8,39% от общего числа сделок, с января по сентябрь 2025 года – 8,18%.

С сентября 2024 года колебания в количестве продаж квартир бизнес-класса составили 17%. Наиболее изменчивыми оказались сделки с 4+ комнатными квартирами – 29%, с трехкомнатными 22%, со студиями 20%, с однокомнатными 19% и с двухкомнатными – 16%. Аналогичный уровень волатильности зафиксирован и по общей реализованной площади в каждой типологии.

Наибольшие колебания наблюдались спросе на жилые комплексы 2029 года ввода (75%) за счет начала продаж в марте 2025 года и дальнейшего их роста. В проектах с вводом в 2025 году амплитуда составила 46% - за счет снижения количества продаж по мере вымывания остатков. Колебания в продажах 2028 года ввода составили 34%, 2026 – 31%, 2027 – наиболее стабильный спрос – 15%.

РЕЗЮМЕ: С сентября 2024 по сентябрь 2025 года средняя площадь проданных квартир снизилась из-за более скромного сокращения количества продаж, нежели реализованной площади. Бизнес-класс остается лидером по количеству и площади проданных квартир, с долей около 51%, апартаменты составили около 8% продаж в этом классе. Волатильность продаж была выше всего у квартир с четырьмя и более комнатами и трехкомнатными квартирами. Наиболее стабильным был спрос на ЖК 2027 года ввода.

Когда ждем: **готово**

Статус готовности: в разработке

Частота обновления: раз в месяц

Источник: описано в ТЗ 6.1.1 ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК: ОБЪЕМ СПРОСА, на с 7

Данные: БД Пыпина

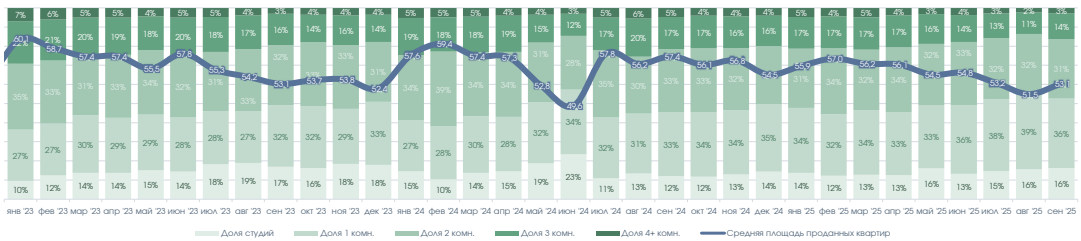
<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpawqyseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: профиль реализованных квартир

hcomie
ИНСТИТУТ ЦЕН И АНАЛИЗА ДАТА

5

Динамика реализация квартир в Москве (кроме ТиНАО) в бизнес-классе: доля по типологии к общему количеству (%), средняя площадь реализованных квартир (кв.м)



Средняя площадь реализованных лотов. На динамику средней площади реализованных лотов в рассматриваемом периоде главным образом влияло смещение спроса между типами квартир. Изменение площадей внутри сегментов оказывало меньший эффект – чаще усиливало структурное влияние, но иногда частично его компенсировало. С февраля по июнь 2024 года средняя площадь снижалась из-за падения доли продаж двух- и трёхкомнатных квартир, а также квартир с четырьмя и более комнатами (на фоне завершения программы льготной ипотеки в июле). Кроме того в мае и июне сократились средние проданные площади почти всем типам лотов (искл. 4+комнатные в июне). В июле зафиксирован обратный тренд: средняя площадь выросла благодаря росту доли квартир с двумя и более комнатами и сокращению студий, а также небольшому увеличению средних площадей во всех сегментах (кроме 4+ комнатных). Однако этот эффект сопровождался снижением общего объёма продаж. С августа по ноябрь средняя площадь продаваемых квартир менялась незначительно (волатильность чуть больше 1%). В декабре на сокращение средней площади повлияло увеличение продаж студий и однокомнатных, снижение доли двух- и более комнатных квартир, а также снижение средней площади проданных квартир по всем типологиям (кроме 4+ комн.). С марта по август 2025 года снижение средней площади определялось в первую очередь сокращением продаж 3 комнатных квартир и 2 комнатных, вместе с этим увеличивалась доля студий и однокомнатных квартир. Влияние средней площади во всех типах реализованных лотов с июня по август было невелико, но оказывало отрицательный эффект. В сентябре средняя площадь увеличилась благодаря росту доли 3 комнатных в продажах.

Срез продаж за последние 12 месяцев (сентябрь 2024 – сентябрь 2025). За период начиная с сентября 2024 года наибольшее количество сделок было с ЖК вводом в 2027 году (33%) и 2025 году (23%). На ЖК вводом в 2026 и 2020 году пришлось 21% и 18%, соответственно. Без отделки в бизнес классе приобреталось не менее 63% квартир.

РЕЗЮМЕ: С августа 2024 года по сентябрь 2025 года средняя площадь проданных квартир изменялась главным образом из-за смещения спроса между форматами: рост доли студий и однокомнатных снижал показатель, а увеличение доли более просторных квартир временно его поддерживало. Изменения площадей внутри сегментов также оказывали влияние, но в меньшей степени. За последние 12 месяцев основная часть сделок пришлась на проекты с вводом в 2027 году, при этом большинство квартир приобреталось без отделки.

* Источники данные по сделкам, зарегистрированным в Росреестре на середину октября 2025 года; расчет по датам заключения ДДУ. Рассмотрено реализация квартир в полнум флипач.

Когда ждем: **готово**

Статус готовности: готово

Частота обновления: раз в месяц

Источник описано в ТЗ 6.2 ПРОФИЛЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР, на с 10 на основе файла Обработка БД.xlsx

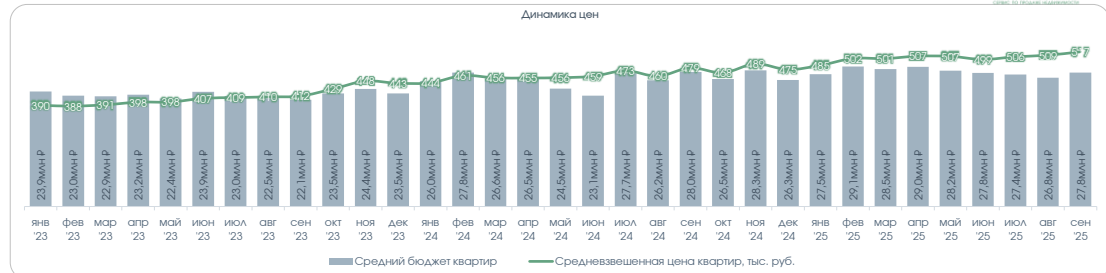
Данные: БД Пыпина

<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpwawqyseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: динамика цен

hcomie
ИСТИННОЕ ЦЕЛЫЙ РАВНОВЕСИЕ

6



Средневзвешенная цена проданных квартир в бизнес-классе по всему городу со скидками (всех годов ввода) выросла за год - с сентября 2024 года по сентябрь 2025 года - на 8%, а бюджеты их реализации снизились на -1%, что также указывает на снижение площадей в продажах. Наибольший рост зафиксирован - очевидно - в средневзвешенных ценах ЖК 2025 года - по мере вымывания остатков и приближения даты ввода (14%). Снижение же средневзвешенных цен зафиксировано в ЖК 2028 года ввода (-6%) - по мере роста конкуренции и спроса.

* Источники данные по сделкам, зарегистрированным в Росреестре на середину октября 2025 года; расчет по датам заключения ДДУ. Покупатели - физлица.

Когда ждем: **готово**

Статус готовности:

Частота обновления: раз в месяц

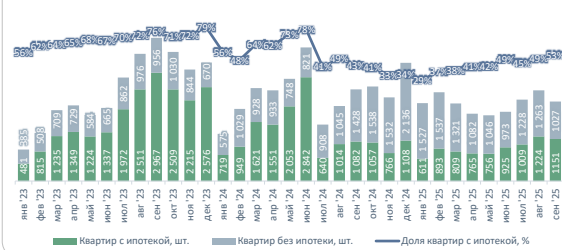
Источник: описано в ТЗ 6.3 ЦЕНЫ, на с 1на основе файла Обработка БД.xlsx

Данные: БД Пыпина

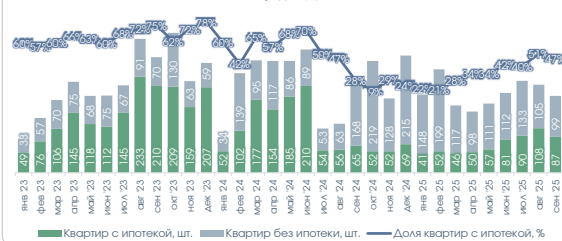
<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpawqyseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: ипотека в спросе на квартиры

Динамика реализации квартир с ипотечными инструментами и без (шт.), доля ипотечных продаж (%)



Динамика реализации двухкомнатных квартир с ипотечными инструментами и без (шт.), доля ипотечных продаж (%)



* Источники данные по сделкам, зарегистрированным в Росреестре на середину октября 2025 года; расчет по датам заключения ДДУ. Покупатели – физлица.

Динамика реализации квартир. До II квартала 2024 года значимым фактором динамики общего объема продаж было изменение количества сделок с использованием ипотеки. Однако после отмены льготной ипотеки заметную роль стали играть продажи без ипотеки. Так, в IV квартале 2024 года общее число сделок выросло на 33% кв./кв., при этом основной вклад в рост внесли продажи без ипотеки (+29,4 п.п.), в том числе однокомнатные (+11 п.п.), двухкомнатные (+9 п.п.) и трехкомнатные (5 п.п.). В I квартале 2025 года и сокращение продаж без ипотеки и сделок с ипотеками определили динамику рынка: вклад сделок без ипотеки составил -10 п.п., а сделок с ипотеками -8 п.п. при общем снижении сделок на -18,2% кв./кв. Во II квартале 2025 года общее количество продаж уменьшилось на -17,7% кв./кв. Снижение затронуло сделки без ипотеки (-19,2 п.п.), а вклад сделок с ипотеками был наоборот положительным (1,5 п.п.). В III кв. (к предыдущему) количество сделок увеличилось на 26%: увеличение сделок с ипотекой внесло вклад +17 п.п., без ипотеки +8 п.п.

Влияние эффектов на количество ипотек. Сравнение модулей эффектов показывает, что на большинстве периодов изменение общего количества продаж влияло на ипотечные сделки сильнее, чем изменение доли покупателей, использующих ипотеку. Исключением стали: III квартал 2024 года – тогда изменения в предложении ипотечных инструментов охладили спрос на ипотеку и эффект от снижения доли ипотечных сделок стал выраженным; II квартал 2025 года – тогда увеличилась доля ипотечных продаж по всем типам комнат и самый большой рост ипотек был в сегменте студий +14 п.п. (63% студий было продано с ипотеками), вместе с тем влияние количества сделок на объем ипотечных сделок было отрицательным.

РЕЗЮМЕ: До середины 2024 года динамику продаж в основном определяли ипотечные сделки, но после завершения льготной программы заметнее выросла роль покупок без ипотеки. В IV квартале 2024 года именно они обеспечили рост рынка, а в I и II кварталах 2025 года их сокращение стало главным фактором снижения продаж. При этом на большинство периодов на ипотечный сегмент сильнее влияло общее количество сделок, чем изменение доли ипотечных покупателей, за исключением III квартала 2024 и II квартала 2025 года, когда значимым оказалось именно изменение доли ипотек. Прирост количества сделок в III кв. 2025 года на 26% был на 17 п.п. обеспечен сделками с ипотеками.

Когда ждем: **готово**

Статус готовности: в разработке

Частота обновления: раз в месяц (раз в квартал)

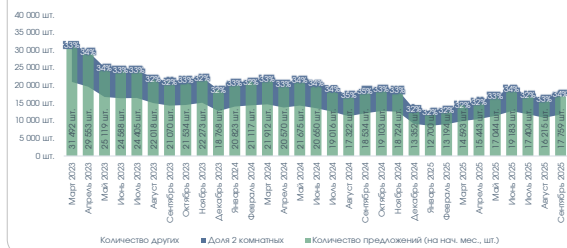
Источник: 6.5 ИПОТЕКА на с 18 в ТЗ (+Обработка БД.xlsx)

Данные: БД Пыпина

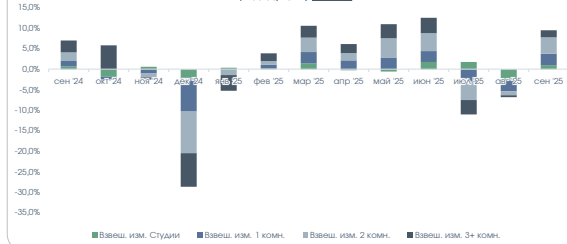
<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpawqyseMcw>

Вторичный рынок: предложение жилья в Москве

Динамика количества предложений и доля 2-комнатных



Структурный вклад в общий темп изменения количества объявлений по типу комнатности (% к предыдущему месяцу)



Количество активных объявлений о продаже на вторичном рынке Москвы в сентябре 2025 года сократилось на 4,18% г/г по сравнению с сентябрем 2024-го. Наибольший вклад в снижение внесли однокомнатные (-4,5 п.п.) и двухкомнатные квартиры (-2,1 п.п.). Взвешенное увеличение предложения квартир с тремя и более комнатами (+3,1 п.п.) частично компенсировало падение, а предложение студий (-0,7 п.п.) не оказало существенного влияния.

Внутри каждого из сегментов крупнейшие сокращения за год были в предложении 1-комнатных (-18%), студий (-8%) и 2-комнатных (-6%). Напротив, квартир с тремя и более комнатами стало предлагаться больше на 10%.

В месячном выражении (сентябрь к августу 2025 года) объем предложения увеличился на 9,5%. Наибольший вклад внесли двухкомнатные (4,0 п.п.) и однокомнатные квартиры (2,8 п.п.). Многокомнатные квартиры увеличили предложение на 1,8 п.п., а студии на +1,0 п.п.

Структура предложения за год изменилась незначительно. Доля однокомнатных снизилась на 4 п.п. (до 22%), а двухкомнатных – на 1 п.п. (до 34%). Доля квартир с тремя и более комнатами выросла на 5 п.п. (до 36%), а студий – осталась на том же уровне (8%).

Волатильность совокупного объема предложения за предыдущие 12 месяцев и сентябрь 2025 года составила 14%. По сегментам наибольшие колебания отмечены в предложении студий (18%), 1-комнатных (17%) и 2-комнатных (16%). Наименьшие у 3+ комнатных (12%).

РЕЗЮМЕ: Сокращение предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре 2025 года в сравнении с сентябрем 2024 года было вызвано преимущественно снижением количества однокомнатных квартир, тогда как рост доли многокомнатных частично компенсировал падение.

* Источник данных: Сбери.индекс. Исходная информация содержит данные только по одному агрегатору, тем не менее данные являются релевантными и могут быть использованы для оценки ситуации в целом.

Когда ждем:

Статус готовности: **готов**

Частота обновления: раз в месяц

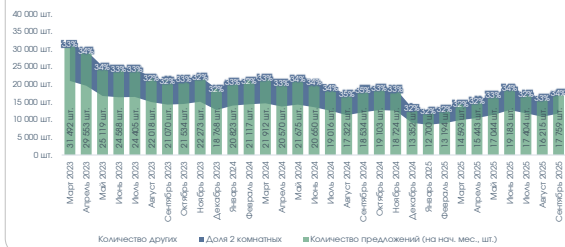
Источник: файл Предложение(количество).xlsx Лист «Предложение на вторичке»

Данные: Домклик /(парсинг)

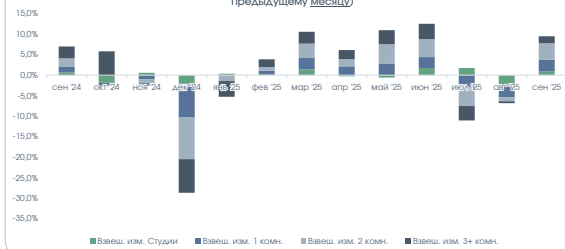
полуавтомат

Первичный рынок: предложение жилья в Москве

Динамика количества предложений и доля 2-комнатных



Структурный вклад в общий темп изменения количества объявлений по типу комнатности (% к предыдущему месяцу)



* Источник данных: Сбириндекс. Исходная информация содержит данные только по одному агрегатору, тем не менее данные являются релевантными и могут быть использованы для оценки ситуации в целом.

Количество активных объявлений о продаже на вторичном рынке Москвы в сентябре 2025 года сократилось на 4,18% г/г по сравнению с сентябрем 2024-го. Наибольший вклад в снижение внесли однокомнатные (-4,5 п.п.) и двухкомнатные квартиры (-2,1 п.п.). Взвешенное увеличение предложения квартир с тремя и более комнатами (+3,1 п.п.) частично компенсировало падение, а предложение студий (-0,7 п.п.) не оказало существенного влияния.

Внутри каждого из сегментов крупнейшие сокращения за год были в предложении 1-комнатных (-18%), студий (-8%) и 2-комнатных (-6%). Напротив, квартир с тремя и более комнатами стало предлагаться больше на 10%.

В месячном выражении (сентябрь к августу 2025 года) объем предложения увеличился на 9,5%. Наибольший вклад внесли двухкомнатные (4,0 п.п.) и однокомнатные квартиры (2,8 п.п.). Многокомнатные квартиры увеличили предложение на 1,8 п.п., а студии на +1,0 п.п.

Структура предложения за год изменилась незначительно. Доля однокомнатных снизилась на 4 п.п. (до 22%), а двухкомнатных – на 1 п.п. (до 34%). Доля квартир с тремя и более комнатами выросла на 5 п.п. (до 36%), а студий – осталась на том же уровне (8%).

Волатильность совокупного объема предложения за предыдущие 12 месяцев и сентябрь 2025 года составила 14%. По сегментам наибольшие колебания отмечены в предложении студий (18%), 1-комнатных (17%) и 2-комнатных (16%). Наименьшие у 3+ комнатных (12%).

РЕЗЮМЕ: Сокращение предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре 2025 года в сравнении с сентябрем 2024 года было вызвано преимущественно снижением количества однокомнатных квартир, тогда как рост доли многокомнатных частично компенсировал падение.

Когда ждем:

Статус готовности: **готов**

Частота обновления: раз в месяц

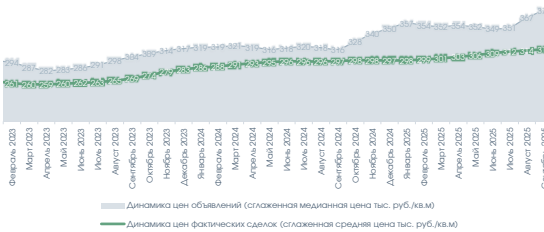
Источник: файл Предложение(количество).xlsx Лист «Предложение на первичке»

Данные: Домклик /(парсинг)

полуавтомат

Вторичный рынок: цены предложений и цены сделок в Москве

Динамика цен объявлений и фактических сделок

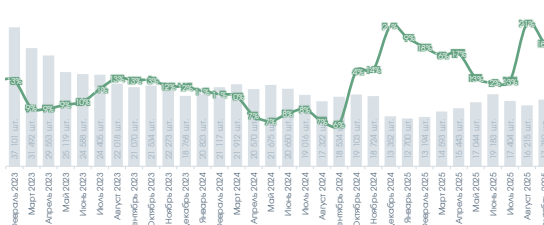


По сравнению с 2024 годом, цены* предложений в сентябре текущего года увеличились на 19,6%, а фактические цены* сделок – на 6,4%. При этом волатильность цен по сделкам ниже, чем у цен предложений (2,35% против 3,41%), а значит росли они плавнее.

Наблюдаемое ранее снижение «дельты» – процентной разницы между ценами предложений и ценами сделок – с февраля 2025 года по июль 2025 года, стало резко возрастать в августе 2025 года (21%). В сентябре оно составило 18%.

Ранее обращая внимание на себя внимание сильная статистически значимая отрицательная корреляционная связь между «дельтой» и количеством размещенных объявлений за период с декабря 2024 года по июль 2025 года, перестала удовлетворять новым данным. В текущих обстоятельствах цены на размещенные объявления росли без увеличения их количества, но при этом цены реальных сделок пока не приблизились к динамике прироста цен предложений.

Динамика количества объявлений (шт.) и дельта цен предложений к ценам сделок (%)



* Представлены и рассмотрены сложенные цены. Складывание первого периода выполняется как среднее арифметическое медианных цен для предложения, средних цен для сделок в текущем и предыдущем месяцах, чтобы уменьшить резкие колебания рядов.

* Источник данных: Сбериндекс. Информация содержит данные только по одному агрегатору, тем не менее данные являются релевантными и могут быть использованы для оценки ситуации в целом.

Когда ждем:

Статус готовности: **готов**

Частота обновления: раз в месяц

Источник: Дельта (цены вторичка).xlsx

Данные: Sberindex (запрос/загрузка csv)

Добавить ссылку на источники!

Первичный рынок: локальный спрос

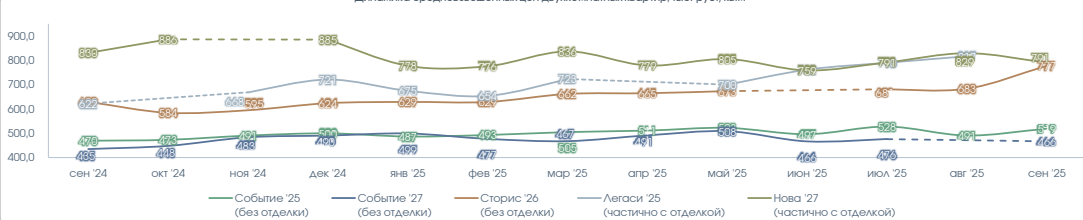
Всего спрос по первичному рынку

		сен '24	окт '24	ноя '24	дек '24	январь '25	фев '25	мар '25	апр '25	май '25	июн '25	июл '25	авг '25	сен '25
Событие '25 (без отделки)	шт.	42	31	47	40	32	31	14	19	11	8	15	6	4
	ср. площадь	75,9	74,3	76,9	78,6	88,6	83,3	92,7	92,5	107,6	113,5	89,2	115,1	116,0
	тыс. руб./кв.м	474,1	484,9	505,1	506,2	503,2	496,2	493,8	506,0	487,0	491,7	502,3	493,2	543,1
Событие '27 (без отделки)	шт.	17	28	18	34	30	27	21	30	34	21	31	13	4
	ср. площадь	55,2	78,1	76,7	67,5	72,0	64,4	53,3	70,2	67,7	78,4	51,2	96,2	75,3
	тыс. руб./кв.м	468,7	481,6	511,7	505,4	522,5	527,6	533,5	504,3	508,1	475,8	514,3	511,2	522,5
Старис '26 (без отделки)	шт.	7	19	37	12	6	7	7	8	6	3	5	6	2
	ср. площадь	38,4	61,7	55,4	48,2	56,2	54,2	58,7	62,7	42,0	53,6	65,9	62,5	53,6
	тыс. руб./кв.м	603,0	585,3	605,6	670,4	654,2	669,5	667,3	654,7	739,5	707,9	714,9	718,9	777,1
Легаси '25 (частично с отделкой)	шт.	23	3	17	11	9	4	14	4	3	31	3	2	2
	ср. площадь	66,5	81,0	69,7	70,9	64,9	73,6	84,5	66,8	71,4	73,5	78,6	67,6	84,2
	тыс. руб./кв.м	624,2	579,0	628,5	678,5	661,2	625,9	658,3	614,4	667,3	683,8	734,6	816,6	648,7
Нова '27 (частично с отделкой)	шт.	9	11	8	13	8	5	15	26	15	18	18	9	4
	ср. площадь	67,5	60,1	46,8	49,0	40,4	50,9	53,6	62,4	50,3	56,3	56,6	63,1	66,6
	тыс. руб./кв.м	802,5	881,3	885,2	872,6	787,9	814,4	763,8	801,8	781,2	749,9	806,2	842,5	868,1
Итого, шт.		98	92	127	110	85	74	71	87	69	81	72	36	16

Спрос на двухкомнатные лоты

		сен '24	окт '24	ноя '24	дек '24	январь '25	фев '25	мар '25	апр '25	май '25	июн '25	июл '25	авг '25	сен '25
Событие '25 (без отделки)	шт.	21	16	27	22	15	18	9	10	3	4	8	3	1
	ср. площадь	82,7	79,2	80,2	81,7	87,3	84,9	85,8	82,1	99,1	99,6	85,5	101,8	79,2
	тыс. руб./кв.м	469,6	473,5	490,8	500,0	487,0	493,2	505,2	511,3	522,6	496,5	527,9	491,2	519,0
Событие '27 (без отделки)	шт.	5	14	7	15	10	6	5	11	8	10	3	2	
	ср. площадь	74,7	81,7	76,2	76,1	85,2	85,2	80,5	81,5	84,0	94,1	94,3	88,7	
	тыс. руб./кв.м	434,8	447,9	483,2	490,2	498,9	476,6	467,3	491,0	508,1	466,3	476,2	466,4	
Старис '26 (без отделки)	шт.	1	8	12	4	2	3	2	2	1		3	4	2
	ср. площадь	40,1	64,5	60,6	68,0	76,3	72,3	76,3	67,5	76,3		68,1	72,4	53,6
	тыс. руб./кв.м	629,1	584,1	594,6	623,7	628,8	628,6	661,7	664,5	673,5		681,0	682,9	777,1
Легаси '25 (частично с отделкой)	шт.	11		7	4	2	1	6			1	8	2	2
	ср. площадь	63,5		58,5	45,1	68,9	51,4	68,2			80,8	49,8	67,1	67,6
	тыс. руб./кв.м	621,7		668,4	721,2	675,2	654,1	723,1			700,0	761,8	790,1	816,6
Нова '27 (частично с отделкой)	шт.	3	3	3	5	2	1	5			10	5	8	7
	ср. площадь	58,6	69,0		53,0	54,9	60,8	62,2	58,2	68,9	61,4	53,9	58,9	63,3
	тыс. руб./кв.м	830,1	885,5		885,2	777,6	775,9	836,2	779,0	805,0	758,9	791,2	829,0	791,0
Итого, шт.		41	41	53	50	31	29	27	33	18	30	23	14	7
Доля сегмента		42%	45%	42%	45%	36%	39%	38%	38%	26%	37%	32%	39%	44%

Динамика средневзвешенных цен двухкомнатных квартир, тыс. руб./кв.м



Когда ждем: **готов**

Статус готовности:

Частота обновления: раз в месяц

Источник: 6.4 ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК: ЛОКАЛЬНЫЙ СПРОС на с. 15 в ТЗ

(+Обработка БД.xlsx)

Данные: БД Пыпина

Анализ вторичного локального рынка

ЖК	Класс пров-та	Этажность	Этаж	Площадь	Цена, лот, руб на дату размещения объявления	Цена, лот, руб на дату оценки	Динамика изменения цены (%)	Цена, кв. м на дату оценки	Вид	Тип планировки	Отделка	Обременение	Летнее помещение	Аналог	Дата размещения объявления	Дней в экспозиции	Ссылка на объявление
Настоящее	бизнес	28	20	62.9	35 750 000	38 300 000	7%	608 903	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 2	15.10.2024	371	https://www.cian.ru/sale/flat/308630376
West Garden	бизнес	14	3	68.9	52 000 000	46 000 000	-12%	667 634	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет		21.02.2025	242	https://www.cian.ru/sale/flat/314010676
		14	9	67	43 000 000	43 000 000	0%	641 791	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 7	30.06.2025	113	https://www.cian.ru/sale/flat/315261246
		14	6	67	41 000 000	41 000 000	0%	611 940	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 6	29.08.2025	53	https://www.cian.ru/sale/flat/321924235
		14	10	70	42 900 000	42 900 000	0%	612 857	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет		11.09.2025	40	https://www.cian.ru/sale/flat/321754745
		14	5	69	42 000 000	40 900 000	-3%	592 754	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет		11.06.2025	132	https://www.cian.ru/sale/flat/318664441
		14	7	70	41 000 000	40 900 000	0%	584 286	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет		16.01.2025	278	https://www.cian.ru/sale/flat/312421301
		28	21	59.4	40 000 000	39 000 000	-3%	656 566	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		29.07.2025	84	https://www.cian.ru/sale/flat/320254499
		28	27	84	60 000 000	55 000 000	-8%	654 762	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет		02.09.2025	49	https://www.cian.ru/sale/flat/321436468
Настоящее	бизнес	28	6	59.5	40 000 000	38 800 000	-3%	652 101	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		07.08.2025	75	https://www.cian.ru/sale/flat/320581342	
		29	21	57.8	42 000 000	39 000 000	-7%	674 740	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		17.07.2025	96	https://www.cian.ru/sale/flat/319841320
		15	15	72.5	41 000 000	41 000 000	0%	565 517	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия	Аналог 1	22.08.2025	60	https://www.cian.ru/sale/flat/321071121
		11	2	86.5	47 500 000	47 500 000	0%	549 133	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия	Аналог 4	16.09.2025	35	https://www.cian.ru/sale/flat/32199374
		28	3	81.6	50 000 000	50 000 000	0%	612 745	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 3	01.10.2025	20	https://www.cian.ru/sale/flat/322443359
		28	20	72	49 000 000	49 000 000	0%	680 556	Во двор	2 комн. С мебелью	нет	нет	нет	Аналог 5	04.09.2025	47	https://www.cian.ru/sale/flat/321509835
		28	2	67.2	48 413 213	48 413 213	0%	685 572	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	-	29.08.2025	53	https://www.cian.ru/sale/flat/321284270
		28	8	68.6	44 500 000	43 900 000	-1%	639 942	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 1	08.09.2025	43	https://www.cian.ru/sale/flat/321633527
West Garden	бизнес	15	11	71.6	40 000 000	38 500 000	-4%	537 709	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия	Аналог 3	29.07.2025	84	https://www.cian.ru/sale/flat/320243150
		14	11	67	39 000 000	39 000 000	0%	582 090	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 8	23.07.2025	90	https://www.cian.ru/sale/flat/320085467
		14	13	68	37 000 000	35 000 000	-5%	514 706	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	-	17.08.2025	66	https://www.cian.ru/sale/flat/320897248
Свободная	бизнес	26	0	65.7	44 200 000	47 600 000	8%	724 505	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 4	01.08.2025	83	https://www.cian.ru/sale/flat/320390169
		32	24	67	42 000 000	41 999 999	0%	626 866	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия	Аналог 5	07.07.2025	106	https://www.cian.ru/sale/flat/319500671
		10	6	67.5	33 500 000	33 500 000	0%	495 296	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	-	20.08.2025	62	https://www.cian.ru/sale/flat/321000298
		10	6	67.5	33 500 000	33 500 000	0%	495 296	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 6	23.07.2025	69	https://www.cian.ru/sale/flat/320085466

Средневзвешенная цена без корректировок 622 344

*Свободная планировка – квартира без межкомнатных и несущих стен внутри помещения.

Данная цена является ориентировочным маркером, без учета торго и характеристик аналогичных объектов.

Когда ждем:

Статус готовности: **доп. Ручная обработка после сбора**

Частота обновления: раз в месяц

Источник: 3.4.1 СБОР ДАННЫХ ПО КОНКУРЕНТНЫМ ЛОТАМ в ТЗ на с.6

Данные: cian

Описание оцениваемого лота



План этажа с выделением лота оценки.

Описание ЖК	
Адрес	г. Москва, ул. Винницкая, 8, корп. 2
Название ЖК	«Настоящее»
Класс ЖК	Бизнес
Ввода в эксплуатацию	2022
Этажность	8-28
Описание секции оцениваемого лота	
Этажность	28
Количество лифтов	4
Количество квартир на этаже	7
Описание лота	
Общая площадь лота	66,7 кв.м
Секция / подъезд	8 секция (4 корпус)
Этаж	6 этаж
Условный номер	306
Тип отделки	Без отделки
Количество комнат	2 (без межкомнатных стен)
Видовые характеристики	На улицу
Наличие летних помещений, площадь	Нет
Иные характеристики	Без отделки

Когда ждем:

Статус готовности:

Частота обновления: без обновлений

Источник:

Данные: crm

Определение средней цены реализации

	Лот оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Характеристики объекта оценки	Название ЖК	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее
	Класс ЖК	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес
	Этажность	28	15	28	28	11	28	14
	Этаж	6	15	20	3	2	20	6
	Количество квартир на площадке							
	Количество лифтов в секции	4	2	4	3	2	2	4
	Виды	На улицу	Во двор	Во двор	На улицу и двор	На улицу и двор	Во двор	На улицу и двор
	Площадь, кв. м	66,7	72,5	62,9	81,6	86,5	72	67
	Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	2 комн.	Свободная
	Тип отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	С мебелью	Без ремонта
	Стоимость отделки, руб.							
	Расстояние до метро, км.							
	Наличие летнего помещения	нет	да, лоджия	нет	нет	да, лоджия	нет	нет
	Высота потолков, м	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,22	3,45
	Год постройки	2022	2022	2022	2022	2022	2023	2023
Корректировки, % или руб.	Наличие обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Срок эксплуатации, дни	-	60	371	20	35	47	53
	Цена, лот, руб.	-	41 000 000	38 300 000	50 000 000	47 500 000	49 000 000	41 000 000
	Цена, руб./кв. м	565 517	608 903	612 745	549 133	680 556	611 940	641 791
	Стоимость отделки, руб./кв.м	-	0	0	0	-90 000	0	0
	Этажность	-	-1%	0%	0%	-2%	0%	-1%
	Этаж	-	5%	-1%	0%	5%	-1%	0%
	Количество квартир на площадке	-	-	-	-	-	-	-
	Количество лифтов в секции	-	-	-	-	-	-	-
	Виды	-	0%	0%	-2%	0%	-2%	0%
	Площадь	-	3%	0%	6%	7%	3%	0%
	Тип планировки	-	0%	0%	0%	0%	-1%	0%
	Стадия строительства	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Класс проекта	-	0%	0%	0%	0%	0%	-5%
	Год постройки	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Средневзвешенная цена оцениваемого лота	Наличие обременения	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие летнего помещения	-	-3,0%	0,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%
	Высота потолков, м	-	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	-3,0%
	Срок эксплуатации	-	0%	-7%	0%	0%	0%	-1%
	Торг, %	-	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
	Сумма корректировок, %	-	-4%	-16%	-4%	-7%	-16%	-19%
	Приведенная цена аналогов		541 200	513 305	589 154	534 300	544 058	511 582
	Вс аналогов (по площади)		12%	15%	7%	5%	13%	24%
	Средневзвешенная цена оцениваемого лота		528 565					
	Вывод							

При оптимальном сроке реализации (3-4 мес.) средневзвешенная цена объекта составит 528 565 руб./кв.м или 35 255 288 руб.

Когда ждем:

Статус готовности:

Частота обновления: раз в месяц

Источник: приведение цены конкурентов (алгоритм)

Данные: цيان

Ограничения и сценарии реализации

ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВКА, ОГРАНИЧЕНИЯ:

- Объект находится в залоге (ипотека)*.
- Продажа возможна при согласовании с банком.

СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ	ОЦЕНКА ЦЕНЫ ЗА ЛОТ И ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР
Быстрая реализация (срок экспонирования 30-60 дней)	Для увеличения скорости экспонирования необходимо применить дисконт в размере 10% Цена за 1 кв. м составит: 475 709 руб./кв. м Цена за лот составит: 31 729 759 руб.
Оптимальная реализация (срок экспонирования 90-120 дней)	Цена за 1 кв. м составит: 528 565 руб./кв. м Цена за лот составит: 35 255 288 руб.
Максимизация цены (срок экспонирования 150 -180 дней)	Максимальная цена реализации (в разрезе указанного периода экспонирования) +7%: Цена за 1 кв. м составит: 565 565 руб./кв. м Цена за лот составит: 37 723 158 руб.

*Объекты, находящиеся в ипотеке, могут иметь более длительные сроки экспозиции из-за необходимости согласования сделки с банком.

Данная оценка произведена компанией, не сертифицированной как оценочная, данная оценка не подходит для предоставления в банк или страховую организацию.
Оценка произведена для принятия решения собственником недвижимости.

Когда ждем:

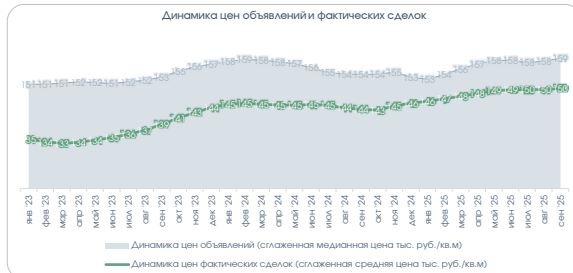
Статус готовности:

Частота обновления: раз в месяц

Источник: приведенная цена (оценка стоимости)

Данные: цيان

homie 16
СЕРВИС ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Динамика количества объявлений (шт.) и дельта цен предложений к ценам сделок (%)

* Источник данных: Сбериндекс. Информация содержит данные только по одному агрегатору, тем не менее данные являются релевантными и могут быть использованы для оценки ситуации в целом.