

Отчет по квартире

Ключ квартиры: house_id=280384, этаж=6, комнаты=1

Радиус анализа: 1000 м

Сформирован: 2025-12-23T08:18:40.68935+00:00

1. Объект оценки

Площадь, м²	40.20
Цена, ₽	12 000 000
Цена за м², ₽/м²	298 507

Комментарий: Объект: Площадь: 40.20 м², Цена: 12 000 000 ₽, Цена за м²: 298 507 ₽/м², комнат: 1, этаж: 6, радиус анализа: 1000 м.

2. Рынок и позиционирование

Конкурентов учтено	1
P25 (₽/м²)	357 563
P50 (₽/м²)	357 563
P75 (₽/м²)	357 563
Позиция (0..1)	0.000
Вердикт	—
Рекоменд. цена P25, ₽	—
Рекоменд. цена P50, ₽	—
Рекоменд. цена P75, ₽	—

Комментарий: Рынок: конкурентов: 1, P25: 357 563 ₽/м², P50: 357 563 ₽/м², P75: 357 563 ₽/м², позиция: 0.000, вердикт: —, рекомендуемая цена P50: — ₽.

3. Топ конкурентов (выборка)

dist_m	price	area_m2	ppm	url
851	11 299 000	31.60	357 563	https://www.cian.ru/sale/flat/322328152/

Комментарий: Топ-конкуренты: 11 299 000 ₽ за 31.60 м², 357 563 ₽/м².

4. Сравнение 5 конкурентов

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

Параметр	Оцениваемый лот	Аналог 1
Цена, ₽	12 000 000	11 299 000
Цена за м², ₽/м²	298 507	357 563
Площадь, м²	40.20	31.60
Кухня, м²	7.00	6.00
Жилая, м²	12.60	21.40
Комнат	1	1
Этаж/этажность	6/16	1/9
Год постройки	1 969	1 963
Высота потолка, м	2.60	2.64
Отделка	Косметический	Косметический
Балкон/лоджия	—	—
Мебель	—	—
Тип дома	Панельный	Блочный
Расстояние до объекта, м	0	851
Метро	Проспект Вернадского	Новаторская
До метро, мин	7	10
URL	https://www.cian.ru/sale/flat/320454077/	https://www.cian.ru/sale/flat/322328152/