

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, м²	58.60
Цена, ₽	30 900 000
Цена за м², ₽/м²	527 304

Комментарий: ****Анализ объекта:**** Среднерыночная цена за м² в радиусе 500 м составляет 480 000 ₽/м², что на 9% ниже цены анализируемого объекта (527 304 ₽/м²). При текущей площади 58.60 м² 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 ₽/м²) для соответствия рыночным условиям и ускорения продажи.

2. Рынок и позиционирование

Конкурентов учтено	51
P25 (₽/м²)	471 053
P50 (₽/м²)	505 081
P75 (₽/м²)	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 ₽/м²) и верхним квартилем P75 (563 895 ₽/м²), 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	https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/
354	18 400 000	50.00	368 000	https://www.cian.ru/sale/flat/318647354/

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

Комментарий: ## Анализ конкурентной выборки ### **Ближайший конкурент** **№3** — наиболее сопоставимый объект: - **Цена**: 20 950 000 Р (на 32% ниже вашего объекта) - **Площадь**: 52.80 м² (на 9.9% меньше) - **Удельная стоимость**: 396 780 Р/м² (на 12% выше вашего 527 304 Р/м²) - **Расположение**: всего 87 м от вашего объекта ### **Ключевые выводы для позиционирования** **Преимущества вашего объекта**: - Более выгодная удельная стоимость (527 304 Р/м² vs 396 780 Р/м²) - Значительно большая площадь (58.60 м² vs 52.80 м²) - Просторнее на 5.8 м² (+11%) **Риски**: - Ценовой разрыв 9 950 000 Р требует четкого обоснования - Конкуренты предлагают схожие метражи по заметно более низкой цене ### **Рекомендации при продаже/аренде** 1. **Акцентировать**: выгоду цены за м² 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 м², ₽/м²	527 304	368 000	368 000	396 780	396 780	442 913
Площадь, м²	58.60	50.00	50.00	52.80	52.80	50.80
Кухня, м²	—	—	—	—	—	—
Жилая, м²	—	—	—	—	—	—
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	—	https://www.cian.ru/sale/flat/818647054/	https://flat/818647054/	https://flat/818647054/	https://flat/823211539/	https://flat/823211539/