



Сервис, в котором вы полностью контролируете
процесс продажи

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!!!

Методология оценки

01

Стоймость 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

Сбор данных по первичному и вторичному рынку:

- Анализ динамики спроса, предложений, 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

Этап 2

Сбор данных по динамике цены и рейтингу района, где располагается объект недвижимости

- Анализ динамики цены предложения в районе
- Формирование рейтинга района по г. Москве

Этап 3

Сбор и анализ данных по спросу и предложению, цене спроса и предложения в рамках локального рынка

Этап 4

Сбор данных по вторичному локальному рынку, выявление аналогов

Этап 5

Определение цены реализации путем применения ряда корректировок, таких как: стоимость отделки, этаж расположения 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

Терминология



Термины:

Спрос

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

Предложение

средняя экспозиция количества лотов/квадратных метров за рассматриваемый период времени

Цена реализации

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

Цена предложения/экспонирования

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

Объект недвижимости

квартира, нежилое помещение

Корректировка

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

Объект-аналог

объект недвижимости, схожий с рассматриваемым лотом по заданным параметрам

Срок экспонирования

количество дней с момента начала размещения объявления

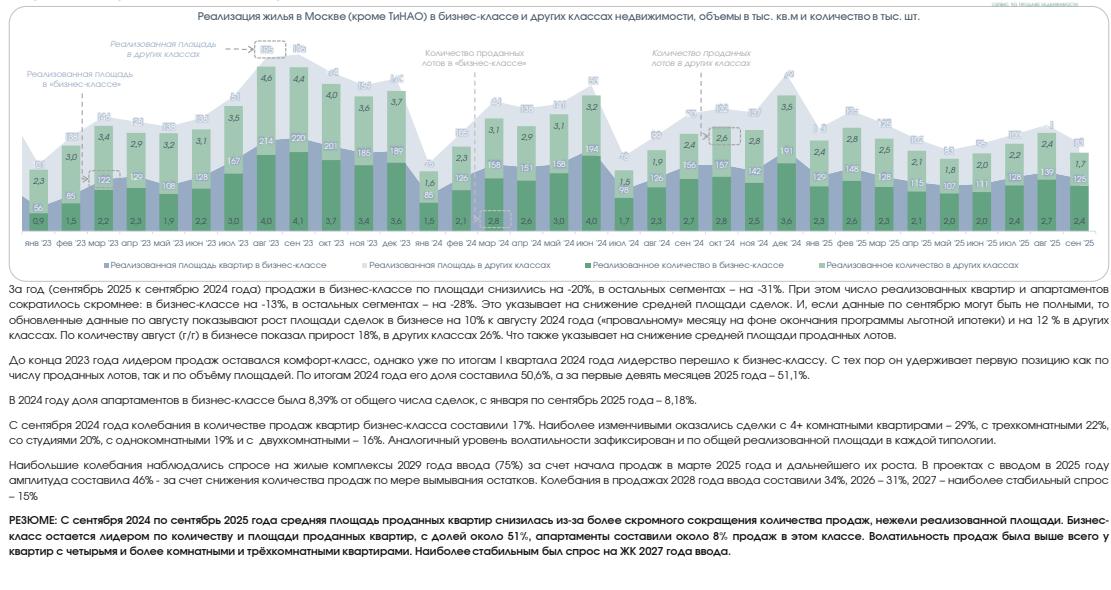
Европланировка

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

Обновить терминоогию

Готовность: 07 ноября

Первичный рынок: объем спроса



Когда ждем: **готово**

Статус готовности: в разработке

Частота обновления: раз в месяц

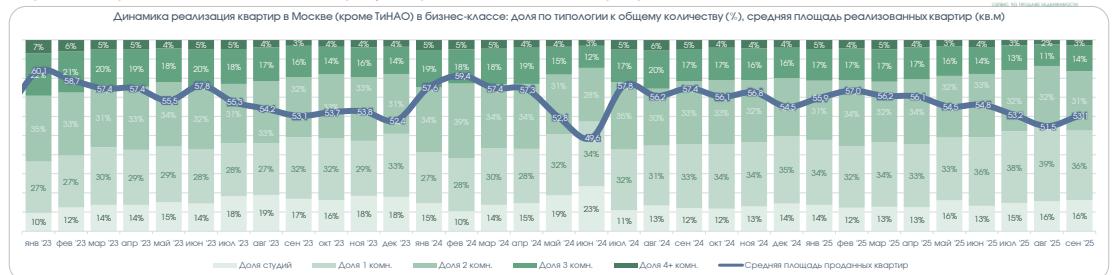
Источник: описано в Т3 6.1.1 ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК: ОБЪЕМ СПРОСА, на с 7

Данные: БД Пыпина

<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpwqyseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: профиль реализованных квартир

Динамика реализации 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 смешение спроса между типами квартир. Изменение площадей внутри сегментов оказало меньший эффект – чаще усиливали структурное влияние, но иногда частично его компенсировало. С февраля по июнь 2024 года средняя площадь снижалась из-за падения доли продаж двух- и трехкомнатных квартир, а также квартир с четырьмя и более комнатами (на фоне завершения программы льготной ипотеки в июне). Кроме того в мае и июне сократились средние продажные площади почти всех типов лотов (иска, 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 объема 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 2028 и 2026 году пришло 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 изменилась главным образом из-за смешения спроса между форматами: рост доли студий и однокомнатных снизил 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 пришла на проекты с вводом в 2027 году, при этом большинство квартир приобреталось без отделки.

* Учтены данные по сделкам, зарегистрированным в Росреестре на середину октября 2025 года; расчет по датам заключения ДДУ. Рассмотрено реализация квартир в пользу физ лиц.

Когда ждем: **готово**

Статус готовности: **готово**

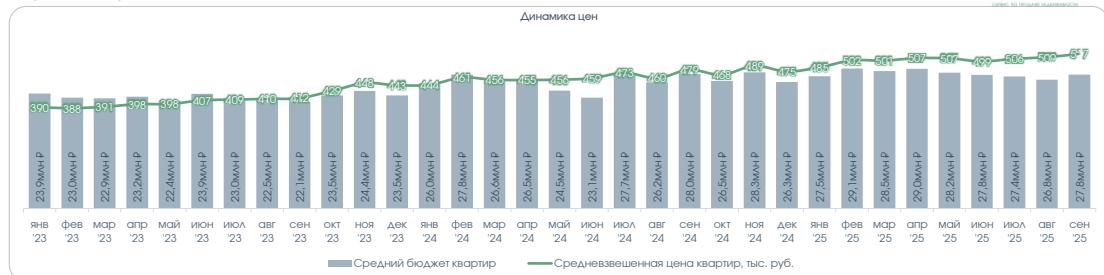
Частота обновления: **раз в месяц**

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/Zv9zpaqwseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: динамика цен



Средневзвешенная цена проданных квартир в бизнес-классе по всему городу со скидками (всех годов ввода) выросла за год - с сентябрь 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.

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

Когда ждем: **готово**

Статус готовности:

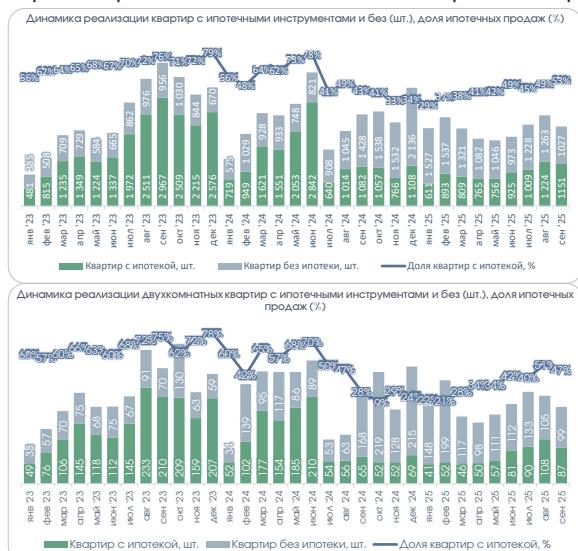
Частота обновления: раз в месяц

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

Данные: БД Пыпина

<https://disk.yandex.ru/d/Zv9zpwqyseMcw>

Первичный рынок бизнес-класса: ипотека в спросе на квартиры



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

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) количеству сделок было увеличено на 26%: увеличение сделок с ипотекой внесло вклад +17 п.п., без ипотеки +8 п.п.

Влияние эффектов на количество ипотек. Сравнение моделей 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 ипотеки и эффект от снижения доли ипотечных сделок стал выраженным; II квартал 2025 года – тогда увеличилось для ипотечных продаж по всем типам комнат и самый большой рост ипотек был в сегменте студий +14 п.п. (65% 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 большинстве 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)

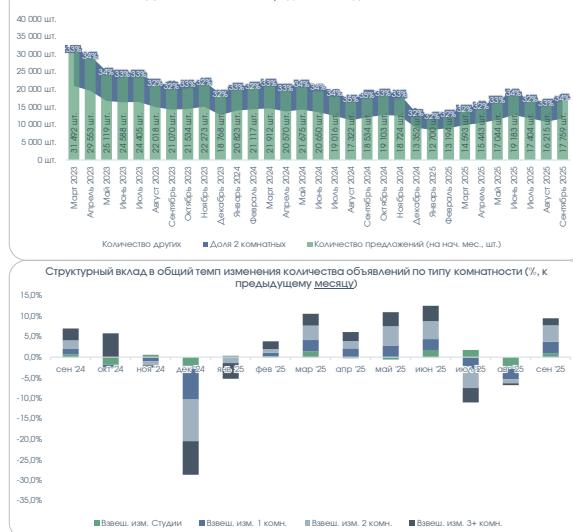
Источник: 6.5 ИПОТЕКА на с 18 в Т3 (+Обработка БД.xlsx)

Данные: БД Пыпина

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

Вторичный рынок: предложение жилья в Москве

Динамика количества предложений и доля 2 комнатных



Количество активных объявлений о продаже на вторичном рынке Москвы в сентябре 2025 года сократилось на 4,18% /г/ по сравнению с сентябрем 2024 года. 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 предложениях 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.

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



* Источник данных: Сбериндекс. 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

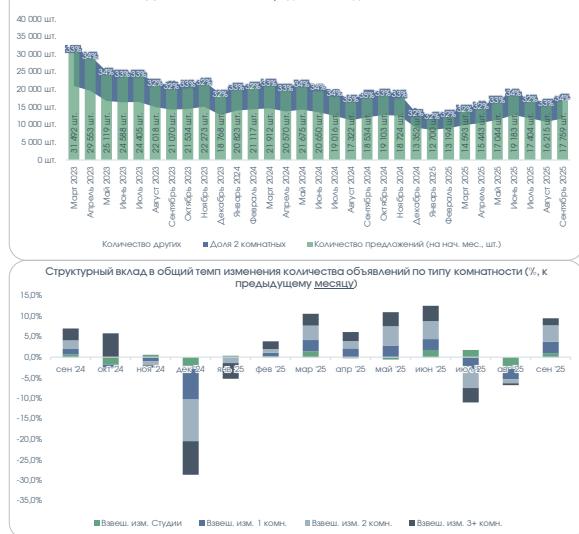
Источник: файл Предложение(количество).xlsx Лист «Предложение на вторичке»

Данные: Домклик /парсинг/

полуавтомат

Первичный рынок: предложение жилья в Москве

Динамика количества предложений и доля 2 комнатных



* Источник данных: СберИндекс. 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/ по сравнению с сентябрем 2024 года. 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 предложениях 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**

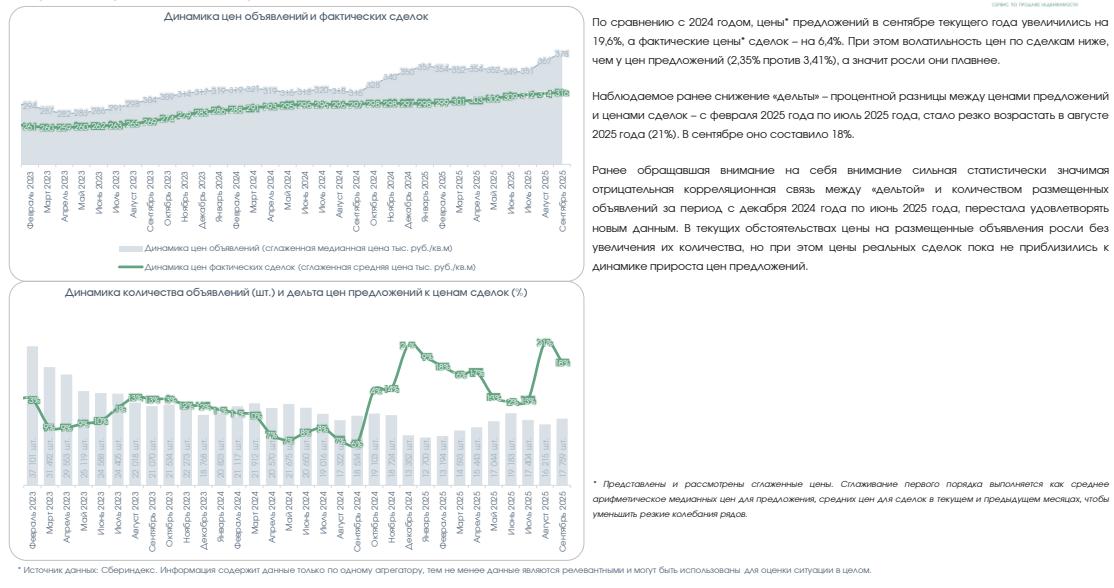
Частота обновления: раз в месяц

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

Данные: Домклик /**(парсинг)**

полуавтомат

Вторичный рынок: цены предложений и цены сделок в Москве



Когда ждем:

Статус готовности: **готов**

Частота обновления: раз в месяц

Источник: Дельта (цены вторичка).xlsx

Данные: Sberindex (запрос/загрузка csv)

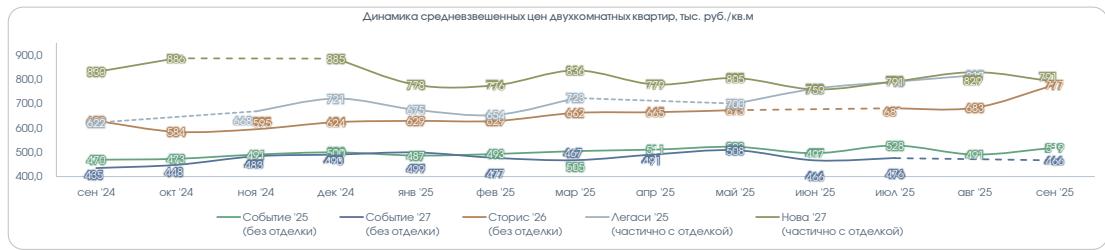
Добавить ссылку на источники!

Первичный рынок: локальный спрос

Всего спрос по первичному рынку

	сен'24	окт'24	ноя'24	дек'24	янв'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
	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
	тыс. руб./кв.м	474,1	484,9	506,1	506,2	503,2	496,2	493,8	506,0	487,0	491,7	502,3	493,2
Событие '27 (без отделки)	шт.	17	26	18	34	30	27	21	30	34	21	31	13
	ср. площадь	55,2	78,1	76,7	67,5	72,0	64,4	53,3	70,2	67,7	78,4	51,6	96,2
	тыс. руб./кв.м	468,7	481,6	511,7	505,4	522,6	527,6	533,5	504,3	508,1	475,8	514,3	511,2
Сторик '26 (без отделки)	шт.	7	19	37	12	6	7	7	8	6	3	5	6
	ср. площадь	38,4	61,7	55,4	49,2	56,2	54,2	58,7	62,7	42,0	53,6	65,5	62,5
	тыс. руб./кв.м	603,0	585,3	605,6	670,4	654,2	659,5	667,3	654,7	739,5	707,9	714,9	718,9
Легаси '25 (частично с отделкой)	шт.	23	3	17	11	9	4	14	4	3	31	3	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
	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
Нова '27 (частично с отделкой)	шт.	9	11	8	13	8	5	15	26	15	18	18	9
	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
	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
Итого, шт.		98	92	127	110	85	74	71	87	69	81	72	36
		41	41	53	50	31	29	27	33	18	30	23	14
		42%	45%	42%	45%	36%	39%	38%	38%	26%	37%	32%	39%
		44%											

Спрос на двухкомнатные лоты



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

Население	Класс	Код проекта	Номер объекта	Этаж	Площадь квартиры	Цена, лот, размещения руб на долю оценки	Цена, лот, размещения руб на долю изменения цены (%)	Динамика цены (%)	Номер оценки	Вид	Тип планировки	Отделка	Обременение	Летнее помещение	Аналог	Дата размещения объявления	Дни в экспозиции	Ссылка на объявление
West Garde n	бизнес	+4+	14	3	68,0	52 000 000	46 000 000	-12%	607 634	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 7	21.02.2025	242	https://www.cian.ru/sale/flat/314010676
			14	9	67	49 000 000	49 000 000	0%	641 791	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 7	30.04.2025	118	https://www.cian.ru/sale/flat/31261226
			14	6	67	41 000 000	41 000 000	0%	611 940	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 6	29.08.2026	53	https://www.cian.ru/sale/flat/321294235
			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/31754745
			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/31864441
			14	7	70	41 000 000	40 900 000	-3%	584 286	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет		16.01.2025	278	https://www.cian.ru/sale/flat/312421301
Население	бизнес	+4+	28	21	59,4	40 000 000	39 000 000	-3%	656 566	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		29.07.2026	84	https://www.cian.ru/sale/flat/320264499
			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
			28	6	59,5	40 000 000	38 800 000	-3%	652 101	На улицу	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/312941320
			15	15	72,5	41 000 000	41 000 000	0%	565 517	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		22.08.2025	60	https://www.cian.ru/sale/flat/321121
			11	2	86,5	47 500 000	47 500 000	0%	549 133	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия		16.09.2025	35	https://www.cian.ru/sale/flat/321909374
Население	бизнес	+4+	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%	680 558	Во двор	2 комн	С мебелью	нет	нет	Аналог 5	04.09.2026	47	https://www.cian.ru/sale/flat/321509835
			28	8	67,7	46 413 213	46 413 213	0%	688 672	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет		29.08.2025	63	https://www.cian.ru/sale/flat/321984270
			28	8	68,6	44 500 000	43 900 000	-1%	630 942	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 1	08.09.2026	43	https://www.cian.ru/sale/flat/321633597
			15	11	71,6	40 000 000	38 500 000	-4%	637 709	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	да, лоджия	Аналог 3	29.07.2025	64	https://www.cian.ru/sale/flat/320241316
			14	11	67	39 000 000	39 000 000	0%	582 040	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 5	23.07.2025	50	https://www.cian.ru/sale/flat/320855467
Собище	бизнес	+4+	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
			25	9	65,7	44 200 000	47 600 000	7%	724 605	На улицу и двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 4	01.08.2025	81	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%	496 296	На улицу	Свободная	Без ремонта	нет	нет		20.08.2025	42	https://www.cian.ru/sale/flat/321000958
			10	6	67,5	33 500 000	33 500 000	0%	496 296	Во двор	Свободная	Без ремонта	нет	нет	Аналог 6	23.07.2025	99	https://www.cian.ru/sale/flat/320965466

Средневзвешенная цена без корректировок

622 364

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

Данная цена является ориентировочным маркером, без учета торга и характеристики 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

Ввод 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
	Название ЖК	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Настоящее	Собрание лучших домов West Garden	Собрание лучших домов West Garden
	Класс ЖК	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес	бизнес+	бизнес+
	Этажность	28	15	28	28	11	28	14	14
	Здания	6	15	20	3	2	20	6	9
	Количество квартир на площадке								
	Количество лифтов в секции	4	2	4	3	2	2	4	4
	Высота	На улицу	Во двор	Во двор	На улицу и двор	На улицу и двор	Во двор	На улицу и двор	На улицу
	Площадь, кв. м	66,7	72,5	62,9	81,6	86,5	72	67	67
	Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	2 комн.	Свободная	Свободная
Характеристики объекта оценки	Тип отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	С мебелью	Без ремонта	Без ремонта
	Стоимость сделки, руб.								
	Расстояние до метро, км.								
	Наличие личного помещения	нет	ДД. лоджия	нет	нет	ДД. лоджия	нет	нет	нет
	Высота потолков, м	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,22	3,45
	Год постройки	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2023	2023
	Наличие обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Срок экспозиций, дни	-	60	37	20	35	40	53	115
	Цена, руб./кв.м	41 000 000	38 000 000	50 000 000	47 000 000	49 000 000	41 000 000	43 000 000	
	Ширина участка, м	565,517	608,903	612,745	549,133	680,656	611,940	641,791	
Корректировки, % или руб.	Стоимость сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0	-90 000	0	0
	Этажность	-	-1%	0%	0%	-2%	0%	-1%	-1%
	Этаж	-	5%	-1%	0%	5%	-1%	0%	0%
	Количество квартир на площадке	-	-	-	-	-	-	-	-
	Количество лифтов в секции	-	-	-	-	-	-	-	-
	Высота	-	0%	0%	-2%	-2%	0%	-2%	0%
	Площадь	-	3%	0%	6%	7%	3%	0%	0%
	Тип планировки	-	0%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%
	Стадия строительства	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Класс недвижимости	-	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%
	Год постройки	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Наличие обременения	-	-3,0%	0,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Высота потолков, м	-	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-3,0%
	Срок экспозиций	-	0%	-7%	0%	0%	0%	0%	-1%
	Торг, %	-	-8%	-8%	-8%	-8%	-5%	-8%	-8%
	Сумма корректировок, %	-	-4%	-16%	-4%	-3%	-7%	-16%	-19%
Приведенная цена аналогов		541 200	513 305	589 154	534 306	544 958	511 582	522 739	
Вес аналога (по площади)		12%	15%	7%	5%	13%	24%	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: циан

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:

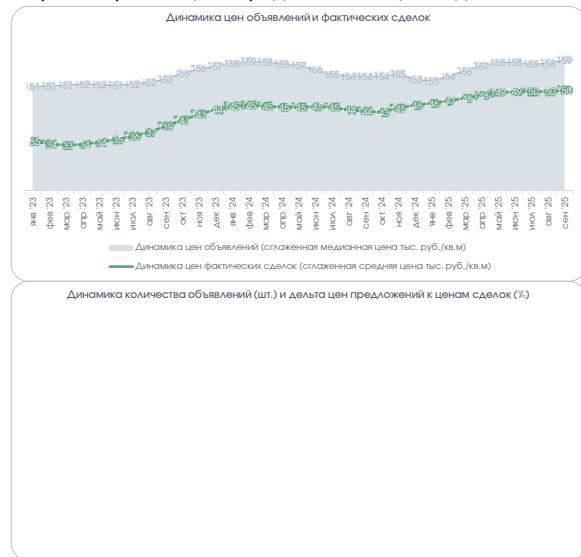
Статус готовности:

Частота обновления: раз в месяц

Источник: приведенная цена (оценка стоимости)

Данные: циан

Вторичный рынок: цены предложений и цены сделок в Московской области



* 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.