

Пример отчёта об оценке рыночной цены

Заказ ДЕМО · 08.08.2026

Объект и задача

Демонстрационный объект: двухкомнатная квартира, Москва, условный адрес, площадь 58 м². Все адреса, цены и ссылки изменены. Этот файл показывает структуру результата и не является оценкой конкретной недвижимости.

Методика

Сравнительный анализ предложений в той же локации. Объекты сопоставлены по площади, состоянию, этажу, типу дома и сроку экспозиции. После этого определены ценовой коридор, цена выхода и ожидаемая цена сделки.

Цены в объявлениях — цены предложения, а не подтверждённые цены сделок. Диапазон учитывает различия объектов и возможный торг.

Сопоставимые объявления

Источник	Объект	Цена	Площадь	Цена/ед.	Сходство	Ссылка
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 1	14 200 000 ₽	56.0	253 571 ₽	91%	https://example.invalid/listing-1
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 2	14 650 000 ₽	59.5	246 218 ₽	88%	https://example.invalid/listing-2
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 3	13 950 000 ₽	57.2	243 881 ₽	86%	https://example.invalid/listing-3
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 4	15 100 000 ₽	61.0	247 540 ₽	82%	https://example.invalid/listing-4
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 5	14 400 000 ₽	58.1	247 848 ₽	90%	https://example.invalid/listing-5
CIAN	Двухкомнатная квартира, пример 6	13 800 000 ₽	55.4	249 097 ₽	79%	https://example.invalid/listing-6

Расчётный диапазон

Рыночный диапазон: 14 000 000–14 600 000 ₽

Рекомендуемая цена выхода: 14 790 000 ₽

Ожидаемая цена продажи: 14 350 000 ₽

Ликвидность: medium

Корректировки

- Состояние квартиры лучше двух аналогов — положительная корректировка.
- Нет подтверждённого машиноместа — без премии к цене.
- Цена выхода оставляет контролируемое пространство для переговоров.
- При отсутствии спроса первые 14 дней стратегию нужно пересмотреть.

Ограничения анализа

- Использованы цены предложения, а не закрытых сделок.
- Данные демонстрационные и не относятся к реальному объекту.
- Рыночная ситуация меняется; вывод актуален на дату анализа.

Вывод

Для демонстрационного объекта рабочий диапазон составляет 14,0–14,6 млн ₽.

Рекомендуемая цена выхода — 14,79 млн ₽, ожидаемая цена сделки — около 14,35 млн ₽. В реальном отчёте вывод сопровождается актуальными объявлениями и индивидуальными корректировками по объекту.