

спикер Илья Степанищев

генеральный директор
АН «Мегаполис-Сервис» г. Павловский Посад,
вице-президент НП «КР» «Мегаполис-Сервис»



КАК ПРИВЕСТИ ПРОДАВЦА
К ПРАВИЛЬНОЙ ЦЕНЕ

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАЛОГОМ УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ



КАЧЕСТВЕННЫЕ ФОТОГРАФИИ
ПРИКОВЫВАЮТ ВНИМАНИЕ

ЧТО ТОРМОЗИТ ПРОДАЖИ



ВЫСОКАЯ ЦЕНА-ОТСУТВИЕ
ВХОДЯЩЕГО ЗВОНКА

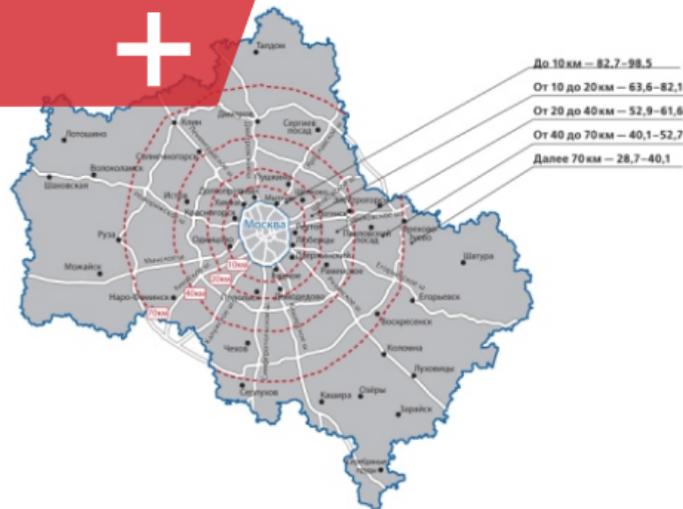
ЧТО ТОРМОЗИТ ПРОДАЖИ



НИЗКАЯ ЦЕНА-
НЕДОВОЛЬНЫЙ КЛИЕНТ

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАЛОГОМ УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ

Средняя цена за квадратный метр на первичном рынке жилья в зависимости от типа дома



ЗНАНИЕ РЫНКА-
ВОЗМОЖНОСТЬ ДАТЬ
ПРАВИЛЬНУЮ ОЦЕНКУ ОБЪЕКТУ

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАЛОГОМ УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ



100 порталов по недвижимости



ПРАВИЛЬНАЯ ЦЕНА И
ХОРОШИЙ МАРКЕТИНГ -
КАК ГАРАНТ УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАЛОГОМ УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ

Сравнительный маркетинговый анализ

SMA



Выбранный объект SMA



Продам квартиру

Адрес: Московская обл. Электросталь г. Ленина пр-кт. 13А

Комнат: 1

S (общ/жил/
кух): 32/18/6

Этаж/
Этажность/
Тип дома: 5/5/Кирпичный

Заявленная
цена: 1 700 000 руб.

Особенности
объекта: Однокомнатная квартира в кирпичном доме. Балкон застеклен, установлена металлическая дверь. Дом во дворе, рядом школа № 18, детская поликлиника, магазин Магнит и Питерочка. В шаговой доступности жд ст Машиностроитель, удобное транспортное сообщение с Москвой. Пять минут пешком до гипермаркета Эльдорадо, в котором Вы сможете как сделать покупки, так и посетить кинотеатр и развлекательный центр для детей

Отмена

SMA - КАК ИНСТРУМЕНТ ПРАВИЛЬНОЙ ЦЕНЫ

Выбор объектов аналогов

S общая

28 35

S кухни

5 7

Цена

1 400 000 2 000 000

Этаж

Не первый

Не последний

Ранее проданные - 33. Выбрано - 8

Фото	Продан	Регион	Расположение	K	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	В продаже (дней)	Цена (руб)	Продан за (руб)	
			<input type="text" value="введите часть адреса"/>								
	11.09.2019	Московская обл	Электросталь г, Победы ул, 4к1	1	30/18/6	1/5	Блочный	12	1 500 000	1 600 000	<input type="checkbox"/>
	14.10.2019	Московская обл	Электросталь г, Чернышевского проезд, 25	1	32/18/6	3/4	Кирпичный	53	1 700 000	1 600 000	<input checked="" type="checkbox"/>
	24.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Тевосяна ул, 37	1	34.5/19/6	4/5	Кирпичный	70	1 650 000	1 650 000	<input checked="" type="checkbox"/>
	20.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Полярный проезд, 1А	1	34/17/7	3/4	Кирпичный	109	1 900 000	1 700 000	<input checked="" type="checkbox"/>
	24.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Победы ул, 22к4	1	33/19/6	1/5	Панельный	298	1 700 000	1 700 000	<input type="checkbox"/>
	30.12.2019	Московская обл	Электросталь г, Пионерская ул, 18А	1	30/18/6	5/5	Панельный	80	1 850 000	1 800 000	<input type="checkbox"/>
	24.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Пионерская ул, 16	1	31/18/6	5/5	Кирпичный	150	1 900 000	1 870 000	<input type="checkbox"/>

« ‹ 1 2 3 4 5 › »

Снятые с продажи - 119. Выбрано - 5

Фото	Снят	Регион	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	В продаже (дней)	Цена (руб)	Послед. цена (руб)	
			<input type="text" value="введите часть адреса"/>								
	18.10.2019	Московская обл	Электросталь г, Трудовая ул, 41	1	32/18.8/6	1/2	Монолитный	11	1 450 000	1 350 000	
	23.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Корнеева ул, 39	1	32/17/6	1/3	Кирпичный	251	1 700 000	1 390 000	
	30.09.2019	Московская обл	Электросталь г, Трудовая ул, 41	1	32/18.8/6	1/2	Монолитный	9	1 450 000	1 450 000	
	25.10.2019	Московская обл	Электросталь г, Ленина пр-кт, 13 а	1	32/18/6	1/5	Кирпичный	95	1 800 000	1 600 000	
	14.01.2020	Московская обл	Электросталь г, Мичурина ул, 6	1	36/15.5/6.5	1/2	Блочный	57	1 650 000	1 600 000	
	26.08.2019	Московская обл	Электросталь г, Николаева ул, 32	1	31/17/7	1/3	Кирпичный	7	1 600 000	1 600 000	
	03.09.2019	Московская обл	Электросталь г, Мира ул, 28А	1	31/17/6	5/5	Панельный	6	1 600 000	1 600 000	<input checked="" type="checkbox"/>

« < 1 2 3 4 5 > »

В продаже - 43. Выбрано - 7

В продаже (внешние источники) - 125. Выбрано - 13

Фото	Создан	Регион	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	В продаже (дней)	Цена (руб)	Источник	URL	
			<input type="text" value="введите часть адреса"/>								
	29.01.2020		Электросталь, Первомайская улица, д 2Б	1	30/0/0	3/5	14	1 580 000	источник	<input checked="" type="checkbox"/>	
	01.02.2020		Электросталь, Первомайская улица, д 10Б	1	33/18/7	2/5	10	1 580 000	источник	<input checked="" type="checkbox"/>	
	07.02.2020		Электросталь, проспект Ленина, д 12	1	32/18/6	2/5	5	1 590 000	источник	<input checked="" type="checkbox"/>	
	21.01.2020		Электросталь, улица Маяковского, д 5	1	29/18/6	5/5	22	1 599 000	источник	<input checked="" type="checkbox"/>	
	26.01.2020		Электросталь, Первомайская улица, д 12	1	32/18/6	5/5	17	1 600 000	источник	<input checked="" type="checkbox"/>	
	30.01.2020		Электросталь, улица Сталеваров, д 7а	1	31/20/5	2/2	13	1 600 000	источник	<input type="checkbox"/>	
	05.02.2020		Электросталь, проспект Ленина, д 17	1	32/0/0	1/5	7	1 600 000	источник	<input type="checkbox"/>	

« < 1 2 3 4 5 > »

Назад

Далее 

Выбранный объект СМА



Продам квартиру

Адрес: Московская обл, Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А

Комнат: 1

S (общ/жил/луж): 32/18/6

Этаж/Этажность/Тип дома: 5/5/Кирпичный

Заявленная цена: 1 700 000 руб.

Особенности объекта: Однокомнатная квартира в кирпичном доме, балкон застеклен, установлена металлическая дверь. Дом во дворе, рядом школа № 18, детская поликлиника, магазин Магнит и Петерочка. В шаговой доступности жд ст.Машиностроитель, удобное транспортное сообщение с Москвой. Пять минут пешком до гипермаркета Эльград, в котором Вы сможете как сделать покупки, так и посетить кинотеатр и развлекательный центр для детей

Настройки отчета

ФИО клиента

Объекты аналоги, вид Список Таблицей

График средних цен

Рекомендуемая цена (руб.)

Обоснование рекомендуемой цены

Проведл сравнительно маркетинговий анализ выше представленных объектов аналогов, которые ранее были выставлены на продажу, а так же тех которые находится на рынке в настоящее время и являются конкурирующими по отношению к оцениваемому объекту, с учётом оценки не совпадающих параметров (расположение дома, расположение квартиры в доме и по отношению к сторонам света, площади, планировки, состояния и юридической составляющей) и общего состояния рынка недвижимости прогнозируемая цена продажи объекта: Московская обл, Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А на 12.02.20 составляет: 1 600 000 руб. (при условии предполагаемой наилучшей экспозиции объекта и сроке его нахождения на рынке в пределах 90 дней). Ошибка данной оценки в пределах погрешности не более: +/- 2%

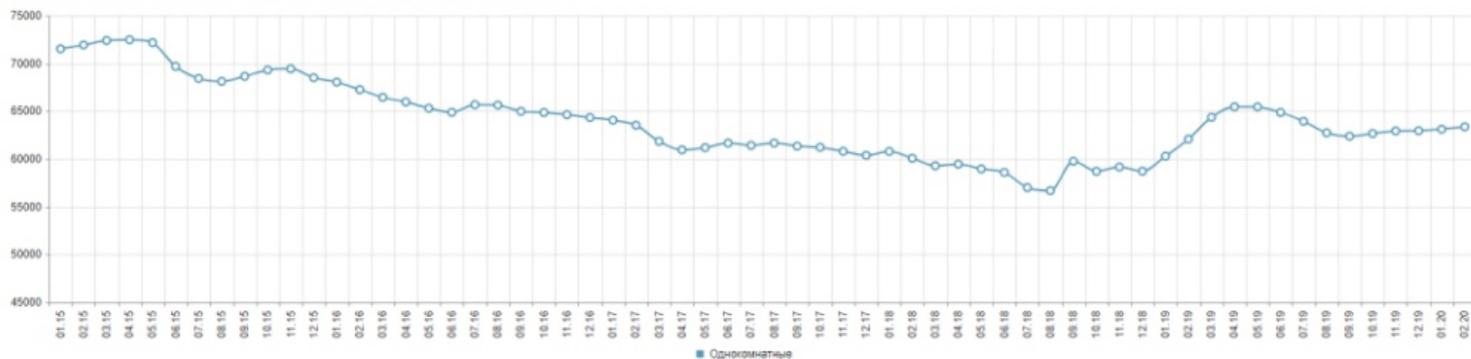
Прогноз продажи объекта СМА

Назад

Сформировать СМА

26.01.2020	Электросталь, 1 Первомайская улица, д. 12	1	32/18/6	5/5	17	1 600 000	ИСТОЧНИК
21.01.2020	Электросталь, улица Маяковского, д. 5	1	29/18/6	5/5	22	1 599 000	ИСТОЧНИК
29.01.2020	Электросталь, Первомайская улица, д. 2Б	1	30/0/0	3/5	14	1 580 000	ИСТОЧНИК
01.02.2020	Электросталь, Первомайская улица, д. 2Б	1	30/0/0	3/5	11	1 550 000	ИСТОЧНИК
01.02.2020	Электросталь, Первомайская улица, д. 10Б	1	33/18/7	2/5	10	1 580 000	ИСТОЧНИК
08.02.2020	Электросталь, проспект Ленина, д. 8	1	30/18/6	5/5	4	1 380 000	ИСТОЧНИК

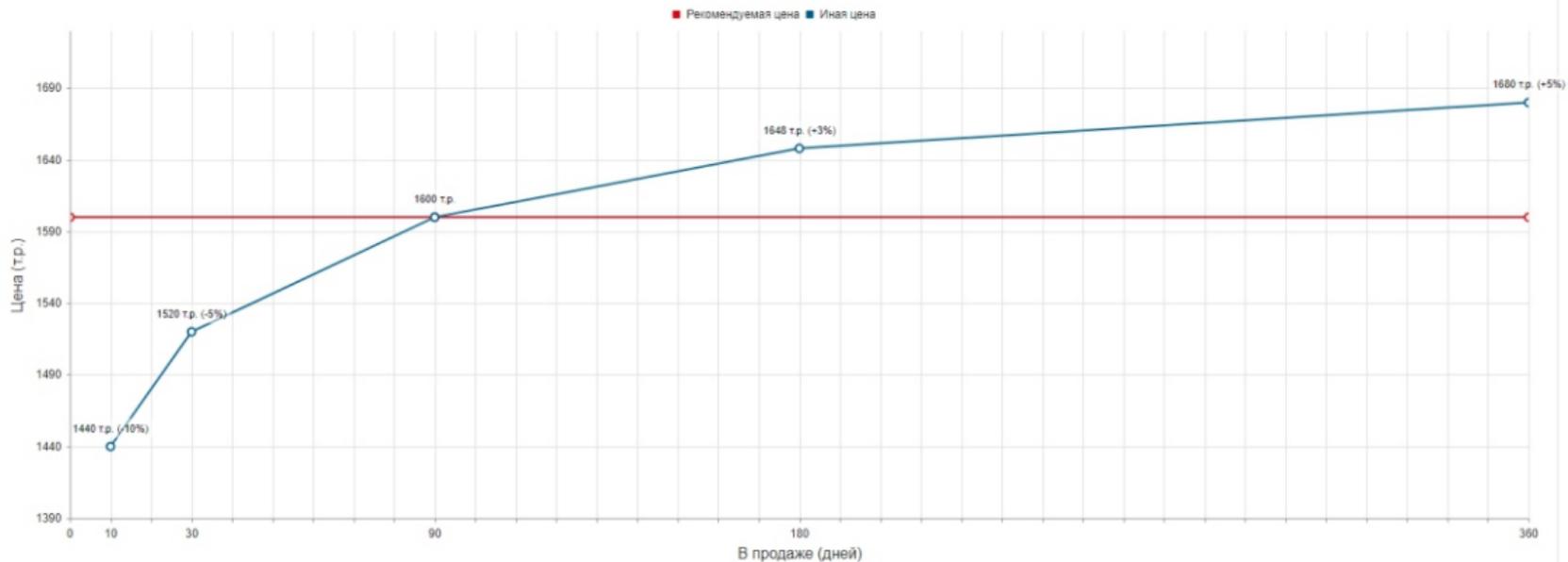
Средняя цена 1 м² при продаже однокомнатных квартир в Электросталь



Рекомендуемая цена

Проведя сравнительно маркетинговый анализ выше представленных объектов аналогов, которые ранее были выставлены на продажу, а так же тех которые находятся на рынке в настоящее время и являются конкурирующими по отношению к оцениваемому объекту, с учетом оценки не совпадающих параметров (расположение дома, расположение квартиры в доме и по отношению к сторонам света, площади, планировки, состояния и юридической составляющей) и общего состояния рынка недвижимости прогнозируемая цена продажи объекта: Московская обл, Электросталь г. Ленина пр-кт. 13А на 12.02.20 составляет: **1 600 000 руб.** (при условии предлагаемой наилучшей экспозиции объекта и срока его нахождения на рынке в пределах 90 дней). Ошибка данной оценки в пределах погрешности не более: +/- 2%

Влияние цены на сроки продажи объекта (при классическом методе продаж)



Открыть PDF версию

Скачать PDF версию

Назад

Объекты аналоги - снятые с продажи

Снят	Регион	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	Дней в продаже	Цена начальная	Последняя цена
27.08.19	Московская обл	Электросталь г. Первомайская ул. 12	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	83	1 700 000 руб.	1 650 000 руб.
28.11.19	Московская обл	Электросталь с. Пионерская ул. 18	1	32/18/6	4/5	Кирпичный	139	1 800 000 руб.	1 700 000 руб.
03.09.19	Московская обл	Электросталь с. Мира ул. 28А	1	31/17/6	5/5	Панельный	6	1 600 000 руб.	1 600 000 руб.
01.11.19	Московская обл	Электросталь с. Красная ул. 82	1	30/18/6	3/5	Кирпичный	27	1 700 000 руб.	1 700 000 руб.

Объекты аналоги - в продаже

Создан	Регион	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	Дней в продаже	Цена начальная	Последняя цена
28.08.19	Московская обл	Электросталь г. Первомайская ул. 12	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	168	1 650 000 руб.	1 600 000 руб.
05.11.19	Московская обл	Электросталь с. Ленина пр-кт. 13А	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	99	1 800 000 руб.	1 700 000 руб.
01.02.20	Московская обл	Электросталь с. Пушина ул. 21	1	30/18/6	3/5	Панельный	11	1 600 000 руб.	1 600 000 руб.
12.02.20	Московская обл	Электросталь с. Южный пр-кт. 17х2	1	32/18/6	4/5	Панельный	0	1 720 000 руб.	1 720 000 руб.

Объекты аналоги - в продаже (внешние источники)

Создан	Регион	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Дней в продаже	Цена (руб)	URL
15.12.2019		Электросталь, Первомайская улица, д. 12	1	32/18/6	5/5	59	1 650 000	источник
14.01.2020		Электросталь, Первомайская улица, д. 12	1	32/18/6	5/5	29	1 650 000	источник
07.02.2020		Электросталь, проспект Ленина, д. 12	1	32/18/6	2/5	5	1 590 000	источник
26.01.2020		Электросталь, Первомайская улица, д. 12	1	32/18/6	5/5	17	1 600 000	источник
21.01.2020		Электросталь, улица Малковского, д. 5	1	29/18/6	5/5	22	1 599 000	источник
29.01.2020		Электросталь, Первомайская улица, д. 25	1	30/0/0	3/5	14	1 580 000	источник
01.02.2020		Электросталь, Первомайская улица, д. 25	1	30/0/0	3/5	11	1 550 000	источник
01.02.2020		Электросталь, Первомайская улица, д. 10Б	1	33/18/7	2/5	10	1 580 000	источник
08.02.2020		Электросталь, проспект Ленина, д. 8	1	30/18/6	5/5	4	1 380 000	источник

Сравнительный маркетинговый анализ

Заказчик СМА: Петров Сергей Иванович

Объект: Московская обл, Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А

Дата формирования: 12.02.2020



Продам квартиру

Адрес: Московская обл, Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А

Комнат: 1

S (общ/жил/кух): 32/18/6

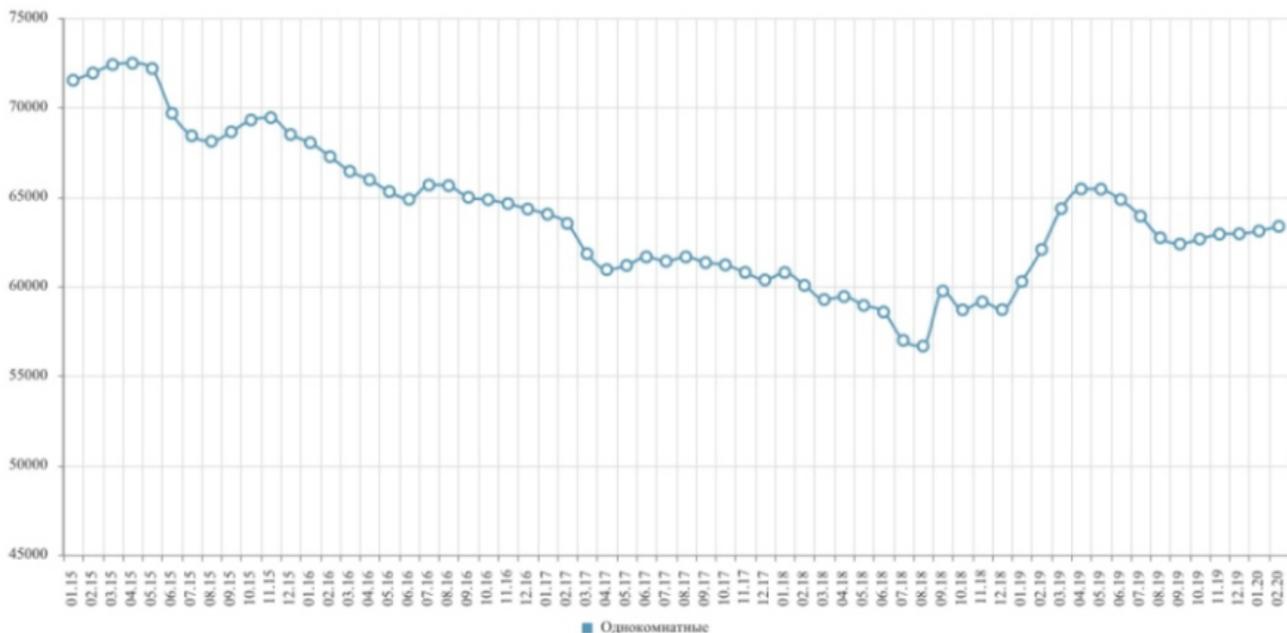
Этаж/Этажность/Т
ип дома: 5/5/Кирпичный

Заявленная цена: 1 700 000 руб.

Особенности
объекта:

Однокомнатная квартира в кирпичном доме, балкон застеклен, установлена металлическая дверь. Дом во дворе, рядом школа № 18, детская поликлиника, магазин Магнит и Пятерочка. В шаговой доступности ж/д ст.Машиностроитель, удобное транспортное сообщение с Москвой. Пять минут пешком до гипермаркета Эльград, в котором Вы сможете как сделать покупки, так и посетить кинотеатр и развлекательный центр для детей

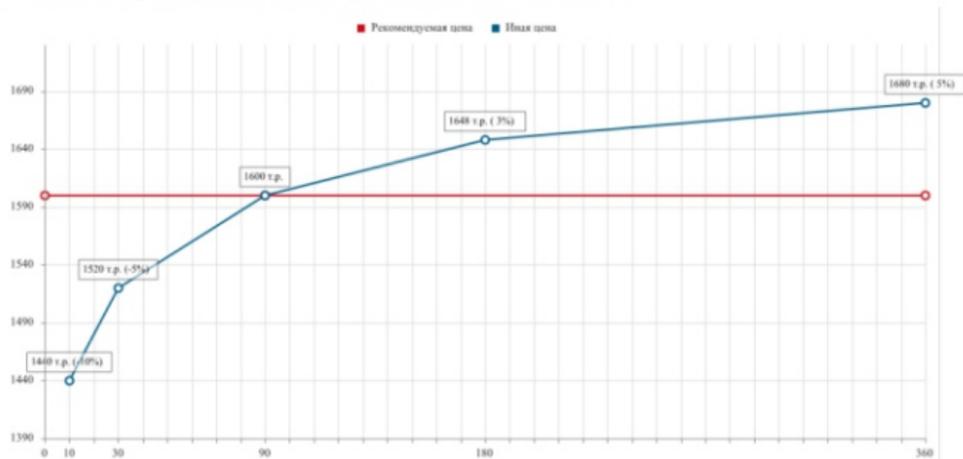
Средняя цена 1 м² при продаже однокомнатных квартир в Электросталь



Рекомендуемая цена

Проведя сравнительно маркетинговый анализ выше представленных объектов аналогов, которые ранее были выставлены на продажу, а так же тех которые находятся на рынке в настоящее время и являются конкурирующими по отношению к оцениваемому объекту, с учётом оценки не совпадающих параметров (расположение дома, расположение квартиры в доме и по отношению к сторонам света, площади, планировки, состояния и юридической составляющей) и общего состояния рынка недвижимости прогнозируемая цена продажи объекта: Московская обл, Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А на 12.02.20 составляет: **1 600 000 руб.** (при условии предполагаемой наилучшей экспозиции объекта и сроке его нахождения на рынке в пределах 90 дней). Ошибка данной оценки в пределах погрешности не более: +/- 2%

Влияние цены на сроки продажи объекта (при классическом методе продаж)



Объекты аналоги - ранее проданные

Продан	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	Дней в продаже	Цена начальная	Продан за
23.01.20	Электросталь г, Чернышевского проезд, 27	1	33/17/6	4/4	Кирпичный	274	1 600 000 руб.	1 530 000 руб.
31.01.20	Электросталь г, Мира ул, 28А	1	31/17/6	5/5	Панельный	220	1 700 000 руб.	1 590 000 руб.
14.10.19	Электросталь г, Чернышевского проезд, 25	1	32/18/6	3/4	Кирпичный	53	1 700 000 руб.	1 600 000 руб.
20.01.20	Электросталь г, Полярный проезд, 1А	1	34/17/7	3/4	Кирпичный	109	1 900 000 руб.	1 700 000 руб.
24.01.20	Электросталь г, Тевосяна ул, 37	1	34.5/19/6	4/5	Кирпичный	70	1 650 000 руб.	1 650 000 руб.

Объекты аналоги - снятые с продажи

Снят	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	Дней в продаже	Цена начальная	Последняя цена
27.08.19	Электросталь г, Первомайская ул, 12	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	83	1 700 000 руб.	1 650 000 руб.
28.11.19	Электросталь г, Пионерская ул, 18	1	32/18/6	4/5	Кирпичный	139	1 800 000 руб.	1 700 000 руб.
03.09.19	Электросталь г, Мира ул, 28А	1	31/17/6	5/5	Панельный	6	1 600 000 руб.	1 600 000 руб.
01.11.19	Электросталь г, Красная ул, 82	1	30/18/6	3/5	Кирпичный	27	1 700 000 руб.	1 700 000 руб.

Объекты аналоги - в продаже

Создан	Расположение	К	S (общ/жил/кух)	Этаж	Тип дома	Дней в продаже	Цена начальная	Последняя цена
28.08.19	Электросталь г, Первомайская ул, 12	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	168	1 650 000 руб.	1 600 000 руб.

05.11.19	Электросталь г, Ленина пр-кт, 13А	1	32/18/6	5/5	Кирпичный	99	1 800 000 руб.	1 700 000 руб.
01.02.20	Электросталь г, Пушкина ул, 21	1	30/18/6	3/5	Панельный	11	1 600 000 руб.	1 600 000 руб.
12.02.20	Электросталь г, Южный пр-кт, 17к2	1	32/18/6	4/5	Панельный	0	1 720 000 руб.	1 720 000 руб.

Объекты аналоги - в продаже (внешние источники)

Создан	Расположение	К	S (обм/жыл/кух)	Этаж	Дней в продаже	Цена начальная	URL
15.12.2019	Электросталь, Первомайская улица, д.12	1	32/18/6	5/5	59	1 650 000	ИСТОЧНИК
14.01.2020	Электросталь, Первомайская улица, д.12	1	32/18/6	5/5	29	1 650 000	ИСТОЧНИК
07.02.2020	Электросталь, проспект Ленина, д.12	1	32/18/6	2/5	5	1 590 000	ИСТОЧНИК
26.01.2020	Электросталь, Первомайская улица, д.12	1	32/18/6	5/5	17	1 600 000	ИСТОЧНИК
21.01.2020	Электросталь, улица Маяковского, д.5	1	29/18/6	5/5	22	1 599 000	ИСТОЧНИК
29.01.2020	Электросталь, Первомайская улица, д.2Б	1	30/0/0	3/5	14	1 580 000	ИСТОЧНИК
01.02.2020	Электросталь, Первомайская улица, д.2Б	1	30/0/0	3/5	11	1 550 000	ИСТОЧНИК
01.02.2020	Электросталь, Первомайская улица, д.10Б	1	33/18/7	2/5	10	1 580 000	ИСТОЧНИК
08.02.2020	Электросталь, проспект Ленина, д.8	1	30/18/6	5/5	4	1 380 000	ИСТОЧНИК

1-комн. квартира, 30,5 м²

Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 8 На карте

М Курская - 60 мин, на транспорте

Горьковское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное



Пожаловаться

Оформи
**Ипотечку
онлайн**

10 банков
за 10 минут

Узнай решение



2 фото



30,5 м²

Общая

18 м²

Жилая

6 м²

Кухня

5 из 5

Этаж

1963

Построен

Продаю 1-комн. квартиру в Электростали: проспект Ленина, д. 8 на 5-м этаже пятиэтажного кирпичного дома. Общая площадь - 31 м², жилая - 17 м², кухня - 6 м², торцевая (в комнате два окна), без балкона, газ, колонка, санузел совмещен.
Требуется ремонт.

Центр города, зеленый благоустроенный двор, дет. площадка, развитая инфраструктура: рядом - несколько универсамов, пиццерия, супермаркеты Пятерочка, Дикси, Ашан, в доме - аптека, в соседнем доме - дет.

1 380 000 Р 45 246 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

Собственник

ID 48505336



ЖК Headliner

Скидка до 7%. Выдаём ключи.
Панорамные виды на Москву-Сити и
центр города. Набережная, Паркинг.
Распродажа, Шеллема
+7 (495) 021-28-51

Застройщик ООО «Милый квартал Сити». Акция до 29.02.2020.
Подробности и проектная декларация на сайте head-liner.ru. Распродажа от
застройщика.



Жилой комплекс «Алимово»

Квартиры с отделкой от 3 млн руб.
Кирпичные фасады. Московская
проемка. Ставка по ипотеке от 8,09%
+7 (495) 023-37-14

Застройщик ООО «Специализированный Застройщик «Самолет-Алимово». Проектная декларация на сайте НАШДОМ.РФ. Ипотека от АО «АЛЬФА-БАНК». Лиц.в №1326 от 16.01.2015. Персональный внос от 10%, макс. сумма кредита - 2 400 000 руб., срок от 30 лет.

Извините, этот объект уже продан.

Мы подобрали Вам [похожие объекты 41](#)

ПРОДАМ КВАРТИРУ РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД Г, ЧАПАЕВА УЛ, 7



продано



Добрынин Николай Владимирович
Специалист по работе с
недвижимостью

+7 (926) 426-82-XX [позвонить](#)

[XXX@mail.ru](#) [послать](#)

РЕАЛЬНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ
УСПЕШНОЙ ПРОДАЖИ!



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**