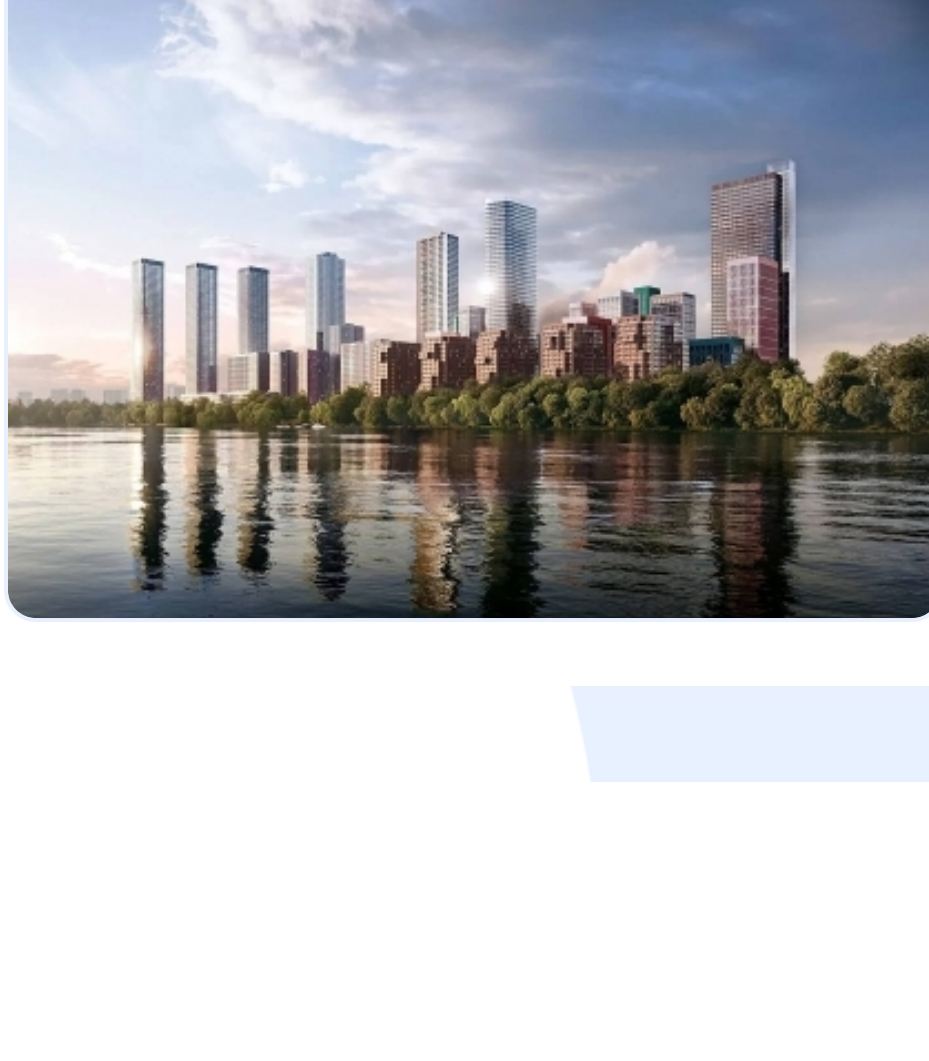


Отчет по продажам и остаткам ЖК «City Bay»

Дата актуальности данных в отчете 13.01.2026
Дата формирования отчета 20.01.2026



Чек лист по ЖК «City Bay»

- Статус строительства - Работы нулевого цикла
- Девелопер - 216 корпусов строится или построены
- Перенос сроков ввода в эксплуатацию - наличие переносов по ЖК
- Динамика цены м2 со старта продаж - рост 129.7%
- Темпы реализации ЖК относительно ближайших конкурентов - больше на 196.8% за последние 12 месяцев
- Расчетный срок реализации на основе темпов продаж за 12 месяцев - 49 месяцев
- Объем нереализованных остатков - 48.3%
- Наличие акций и спец условий от застройщика - Есть

Больше выводов по сделкам в Отчете актуальное предложение и условия покупки - [скачать пример отчета](#)

Информация о ЖК «City Bay»

Общая информация

Адрес

Волоколамское ш., д. 95/2, к. 1 (Indian)

Девелопер

MR Group

Застройщик

ТПУ Лесопарковая

О доме

Всего корпусов в этом ЖК

33

Корпусов в реализации

26

в том числе, на этапе строительства

20

в том числе, введенных в эксплуатацию

6

Класс

Бизнес

Формат

Квартиры

Тип стен

Монолит

Этажность

4-59

Тип паркинга

Подземный

Тип отделки

Под чистовую и без отделки

Статус

Статус строительства

Работы нулевого цикла

Кол-во месяцев до ввода в эксплуатацию

36

Даты

Старт продаж

июнь 2020

Дата ввода в эксплуатацию

4 квартал 2028

Условия покупки

Тип договора

ДДУ с эскроу

Акции

Есть

Расположение ЖК

Продажи и остатки

Выводы по продажам и остаткам ЖК

ЖК продан на 47,4%, лоты будут переданы с разными типами отделки. Самый быстро продаваемый тип квартир в ЖК – 1-комн., в остатках 1161 лот, которые будут проданы, при текущих темпах реализации за последние 12 месяцев, в течение ближайших 45 месяцев. При текущих темпах реализации 90% от ЖК будут распроданы в февраль 2030 года.

По типам комнатности

Тип	Количество лотов по проектной декларации	Рыночные сделки, шт.	Нереализованные остатки, шт.	Нереализованные остатки, %
Студии	523	309	214	40,9%
1-комнатные	2815	1654	1161	41,2%
2-комнатные	2542	1215	1327	52,2%
3-комнатные	1070	463	607	56,7%
4-комнатные	239	85	154	64,4%

Просим обратить внимание!

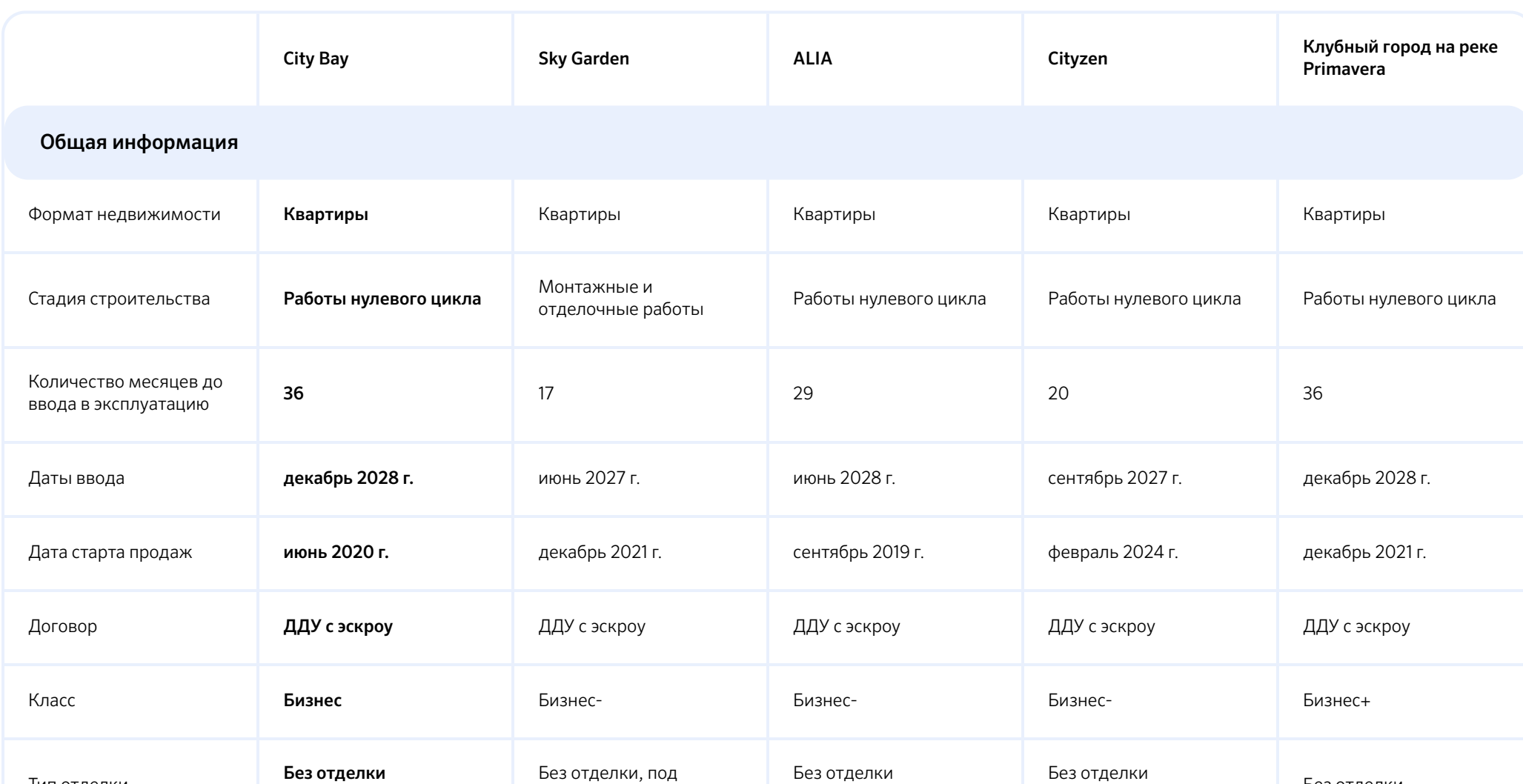
Данные по сделкам на основании ЕГРН Росреестра доступны только на этапе строительства корпусов проекта, до ввода в эксплуатацию. В данном ЖК есть введенные в эксплуатацию корпуса.

По этажам

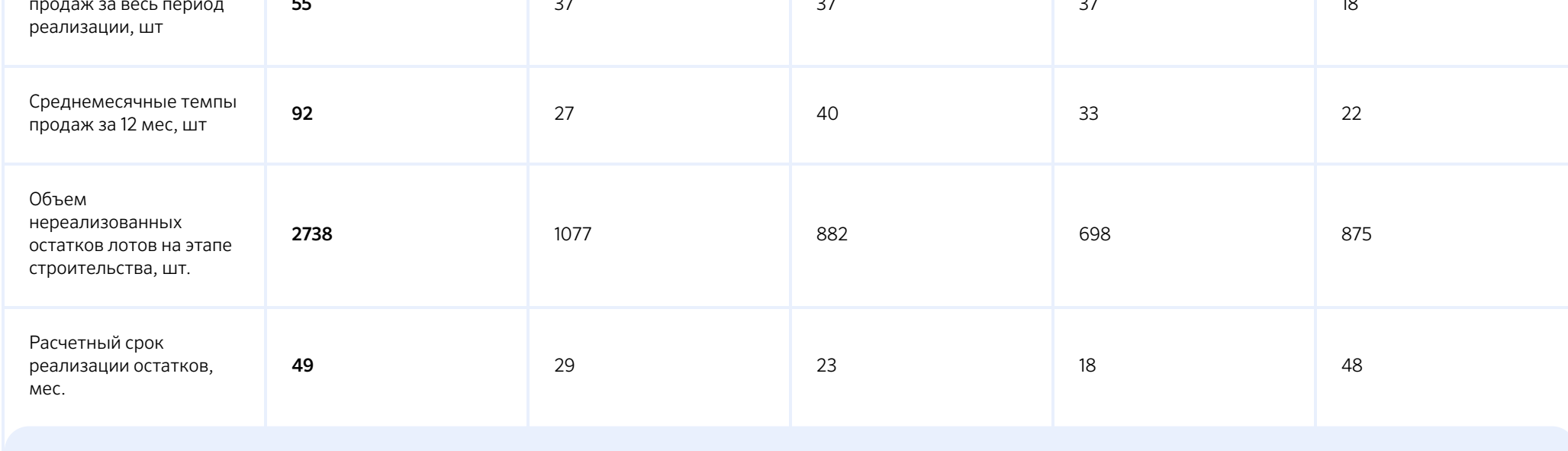
Этаж	Проектные данные, шт.	Проектные данные мп-тах, м²	Рыночные сделки, шт.	Рыночные сделки мп-тах, м²	Нереализованные остатки, шт.	Нереализованные остатки мп-тах, м²
59	16	123-99,5	0	-	16	123-99,5
58	16	121,5-96,6	3	42,7-54,4	13	121,5-96,6
57	16	117,8-96,3	3	42,6-73,9	13	117,8-96,3
56	16	114,6-93,1	1	67,6-67,6	15	114,6-93,1
55	16	109,3-91	2	41,9-68,5	14	109,3-91
54	16	109,3-89,2	3	37,7-68,5	13	109,3-89,2
53	25	103,3-85	7	116,8-79,6	18	103,3-85
52	57	101,9-84,4	14	24,3-79,9	43	101,9-84,4
51	57	109,8-99,8	30	109,8-84,6	27	109,8-99,8
50	57	108,4-97,9	35	23,7-83,2	22	108,4-97,9
49	62	107,1-95,7	42	107,1-83,2	20	107,1-95,7
48	62	103,7-95,3	28	23,7-79,9	34	103,7-95,3
47	67	103,8-96,1	32	128,3-79,9	35	103,8-96,1
46	67	105,4-96,1	44	128,3-96,1	23	105,4-95,3
45	67	105,4-96,1	39	105,4-80,3	28	30,4-96,1
44	70	100,2-99,3	27	100,2-88,3	43	105,3-99,3
43	70	100,2-99,3	48	23,7-99,3	22	100,2-95,3
42	70	100,2-99,3	32	23,7-99,3	38	100,2-93,6
41	71	23,7-99,8	43	23,7-99,8	28	28,8-93,1
40	73	100,7-99,3	44	23,7-99,3	29	100,7-92,1
39	73	100,7-99,3	43	100,7-80,7	30	26,7-99,3
38	73	100,7-99,3	34	23,7-99,3	39	100,7-88,7
37	74	100,7-99,3	39	23,7-99,3	35	100,7-85,9
36	74	23,7-95	41	23,7-95	33	27-94,7
35	74	100,9-99,3	36	100,9-82,5	38	26-99,3
34	74	100,9-99,3	49	100,9-99,3	25	26-85,7
33	74	100,9-99,3	32	23,7-82,5	42	100,9-99,3
32	74	100,9-99,3	42	100,9-99,3	32	25,9-85,6
31	74	100,2-99,3	25	23,7-82,5	49	100,2-99,3
30	76	100,9-85,7	48	23,7-82,5	28	100,9-85,7
29	84	100,9-92	47	100,9-82,5	37	130,6-92
28	91	100,9-90,3	42	23,7-82,5	49	100,9-90,3
27	100	133,1-89,7	61	23,7-83	39	133,1-89,7
26	111	109,7-85,5	53	23,7-85,5	58	109,7-85,5
25	117	100,1-92	66	23,7-84,1	51	100,1-92
24	120	107,7-92,9	65	107,7-92,9	55	109,7-85,7
23	119	107,7-92,9	63	107,7-83,6	56	126,8-92,9
22	119	107,7-92,9	49	23,7-84,1	70	107,7-92,9
21	123	109,7-93,1	75	23,7-90,1	48	109,7-93,1
20	152	108,1-93,1	63	108,2-89,8	89	108,1-93,1
19	190	108,1-98,3	90	108,1-91,2	100	110,8-98,3
18	190	108,1-98,3	102	108,1-98,3	88	108,5-90,8
17	195	108,1-91,2	92	108,1-91,2	103	108,5-90,2
16	195	108,1-91,2	100	108,1-89,8	95	108,5-91,2
15	214	100,5-92,5	99	108,2-91,2	115	100,5-92,5
14	229	108,1-96,3	100	108,1-96,3	129	110,8-96,3
13	229	100,4-96	122	100,4-91,7	107	103,7-96
12	231	103,7-93,7	117	108,2-93,7	114	103,7-91,2
11	237	108,1-92,8	116	110,8-90,2	121	108,1-92,8
10	252	102,8-96	142	108,1-95,3	110	102,8-96
9	264	108,1-98,9	139	108,1-98,9	125	111,4-98,9
8	264	108,1-99,5	158	108,1-99,5	106	111,4-98,4
7	265	100,5-96	165	106,1-95,3	100	100,5-96
6	266	104,6-96	153	108,1-96	113	104,6-96
5	272	102-96	155	102-96	117	102,2-96
4	288	107,7-96	164	108,1-89,8	124	107,7-96
3	289	101,8-96	139	101,8-90,3	150	107,1-96
2	272	101,4-96,2	123	109,2-92,6	149	101,4-96,2

Представлены агрегированные данные по всем корпусам, которые входят в проект. Данные по проектным объемам собраны на основе Проектной Декларации. Данные по сделкам - на основе ЕГРН Росреестра по корпусам проекта на этапе строительства до получения ПБЗ по лотам в рынок. Данные по нереализованным остаткам считаются как разница проектных данных и сделок.

Динамика продаж квартир в рынок, шт.



Динамика средней расчетной цены за 1 м² в сделках , руб., 2020 – 2026 гг.



Тип	Цена за 1 м² на старте продаж, тыс.руб.	Цена за 1 м² на дату отчета, тыс.руб.	Динамика цены последнего старта продаж
Студии	211,5	573,7	+ 171,3%
1-комнатные	186,5	509,2	+ 173%
2-комнатные	175,3	454,5	+ 159,3%
3-комнатные	173,2	427,9	+ 147,1%
4-комнатные	208	424,8	+ 104,3%

* Указана средняя расчетная цена в сделке по методологии bnMAP.pro на основе автоматически собранных и обогащенных цен экспозиции ЖК из открытых источников.

О локальном рынке ЖК City Bay

Выводы по сравнению с локальным окружением

Средняя цена за квадратный метр в ЖК ниже средней цены рынка района на 17,9%. Темпы продаж за последние 12 месяцев выше на 155% в сравнении с ближайшими ЖК. Самый дефицитный тип квартир в ЖК – 4-комн., в остатках 156 лотов. Динамика продаж за последние 12 месяцев - 92 лота в месяц.

На карте представлены 4 ближайших ЖК в радиусе 2,15 км от ЖК City Bay.

	City Bay	Sky Garden	ALIA	Citizen	Клубный город на реке Примавера
Общая информация					
Формат недвижимости	Квартиры	Квартиры	Квартиры	Квартиры	Квартиры
Стадия строительства	Работы нулевого цикла	Монтажные и отделочные работы	Работы нулевого цикла	Работы нулевого цикла	Работы нулевого цикла
Количество месяцев до ввода в эксплуатацию	36	17	29	20	36
Даты ввода	декабрь 2028 г.	июнь 2027 г.	июнь 2028 г.	сентябрь 2027 г.	декабрь 2028 г.
Дата старта продаж	июнь 2020 г.	декабрь 2021 г.	сентябрь 2019 г.	февраль 2024 г.	декабрь 2021 г.
Договор	ДДУ с эскроу	ДДУ с эскроу	ДДУ с эскроу	ДДУ с эскроу	ДДУ с эскроу
Класс	Бизнес	Бизнес-	Бизнес-	Бизнес-	Бизнес-
Тип отделки	Без отделки Под чистовую	Без отделки, под чистовую и с отделкой	Без отделки Под чистовую	Без отделки Под чистовую	Без отделки
Информация по зарегистрированным сделкам					
Среднемесячные темпы продаж за весь период реализации, шт	55	37	37	37	18
Среднемесячные темпы продаж за 12 мес, шт	92	27	40	33	22
Объем нереализованных остатков лотов на этапе строительства, шт.	2738	1077	882	698	875
Расчетный срок реализации остатков, мес.	49	29	23	18	48
Информация по предложению в продаже					
Средняя цена за 1 м² в продаже, тыс руб	459,9	395,2	624,1	507,2	762,7

Нужно больше информации по ЖК?

Дополнительную информацию по этому и другим ЖК вы можете найти на [reports.bnmap.pro](#)
Общие данные по предложению и условиям покупки - [Актуальное предложение и условия покупки по ЖК](#)
Общие данные по продажам и остаткам ЖК - [По продажам и остаткам по ЖК](#)
Подробная информация по лотам с условиями покупки и акциями - [Прайс по ЖК](#)
Подробная информация по зарегистрированным в Росреестре лотам в сделках - [Сделки по ЖК](#)
Подробная информация по проектным данным лотов и остатков - [Данные ЖК со сделками и остатками](#)

Пояснения по терминологии:

Лот – это отдельный объект недвижимости, доступный для покупки на рынке. Лотом могут быть квартира, апартаменты, парковочное место или кладовая.

В отчете используются данные:

Данные о предложении на экспозиции получены из публичных торговых предложений, размещенных в общедоступных источниках информации и обновляемых не менее 1 раза в 30 дней. Информация проверяется перед публикацией и актуальна на опубликованную в отчете дату обновления информации о предложении на экспозиции.

Данные о ЖК получены из публичной, проверяемой информации, представленной в официальных источниках компании застройщика, государственных организаций и информационных ресурсах. Информация проверяется перед публикацией и актуальна на опубликованную в отчете дату обновления информации о ЖК.

Данные о совершенных сделках получены из общедоступного источника ЕГРН Росреестра, актуальны на опубликованную дату осуществления информации об объеме зарегистрированных договоров долевого участия и уступок договоров долевого участия на кадастровых номерах земельного участка/зданий рассматриваемого ЖК. Данные дополнительно проходят проверку на корректность.

Тип квартир определяется по количеству жилых и нежилых помещений в составе объекта недвижимости. Публикация классификация размещена по ссылке: [https://bnmap.pro/classification](#). Тип класса ЖК определяется на основании публичной классификации объектов строительства, размещенной по ссылке: [https://bnmap.pro/classification](#)

Тип стадии строительной готовности определяется на основании проведенного визуального анализа строительных работ по ЖК, опубликованной публичной информации компании-застройщика, которая опубликована по ссылке [https://bnmap.pro/classification](#)

В отчете используется методология:

Сделкой а рынок определяется объект недвижимости, участвующий в зарегистрированных обременениях договоров долевого участия и уступок договоров долевого участия при правообладателе – физическом лице, по договорам ДДУ и УДДУ от юридических лиц.

Определение расчетной цены в рынок производится на основании исторических данных об условиях ценообразования в публичном торговом предложении по объектам недвижимости на дату подписания договора или ближайшую дату обновления информации о предложении на экспозиции относительно даты договора.

Объем нереализованных остатков определяется как разница между суммарным объемом объектов недвижимости в составе рассматриваемого ЖК на основании опубликованной проектной декларации и суммарном объеме объектов недвижимости в зарегистрированных сделках в рынок.

Отказ от ответственности:

Настоящий отчет не содержит в себе инсайдерской и конфиденциальной информации, включенные в отчет сведения получены из открытых источников и составлены на основании опубликованной в отчете методики. Настоящий отчет не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и упоминуть в нем сведений, финансовые инструменты либо операции, могут не соответствовать инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям) заказчика.

Определение соответствия полученных из отчета сведений, финансового инструмента либо операции интересам заказчика, его инвестиционным целям и уровню допустимого предпринимательского риска является исключительно задачей заказчика.

Принимая во внимание вышеизложенное, заказчику не следует полагаться исключительно на полученную из отчета информацию, а самостоятельно проводить инвестиционный анализ.

ООО «Айти Лаб Реалти» не рекомендует использовать содержащиеся в отчете сведения в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

ООО «Айти Лаб Реалти» не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций, сделок либо инвестирования в ЖК, упомянутые в данном отчете, а также за инвестиционные решения и предпринимательские риски, принятые заказчиком на основе сведений, содержащихся в отчете.