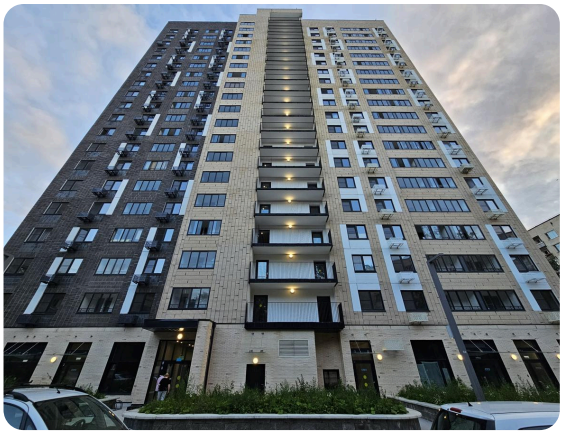
КРАТКИЙ ОТЧЁТ: ИЗЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ № 001 (ОБРАЗЕЦ)

Сколько стоит помещение на Лавочкина, 8А

Москва, ул. Лавочкина, д. 8А, пом. 11Н

Нежилое помещение, 119,2 м², 1 этаж · кадастровый номер 77:09:0001016:11731 · цель: совершение сделки купли-продажи



Фасад дома. Фото лота 19944851 (torgi.mos.ru), дата съёмки не указана

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПО ПРОЕКТУ ОТЧЁТА № 001 НА 18.11.2026

30,8 млн ₽

самое вероятное

от **27,1 млн ₽**

до **34,5 млн ₽**

258 389 ₽ за м²

Вероятная цена за квадратный метр

средняя

Уверенность в итоге: 5 аналогов со снимками страниц, разброс после поправок 11,2 %; доходная поверка расходится на 10,0 %. Осмотра и свежей выписки нет.

5 аналогов

Два способа: по сравнению и по доходу

Вывод. Рыночная стоимость около 30,8 млн ₽: полная цена сделки, в том числе НДС 22 %, если продавец его плательщик. Город продавал это помещение на торгах за 32,5 млн ₽, и оба раза пришёл один покупатель: итог ниже этой цены на 5,3 %, цена торгов внутри интервала.

Краткое изложение проекта отчёта об оценке № 001 (образец KEO GROUP, до подписи оценщика) и его не заменяет. Отчёт составлен по требованиям закона № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки; подписывает оценщик, член саморегулируемой организации. До подписи итог не является результатом оценки.

02 · ОБЪЕКТ

Объект на одном листе

Что нашли в открытых государственных данных и что взяли из документов торгов. Источник указан у каждой строки.

119,2 м²
Площадь · **КАДАСТР**

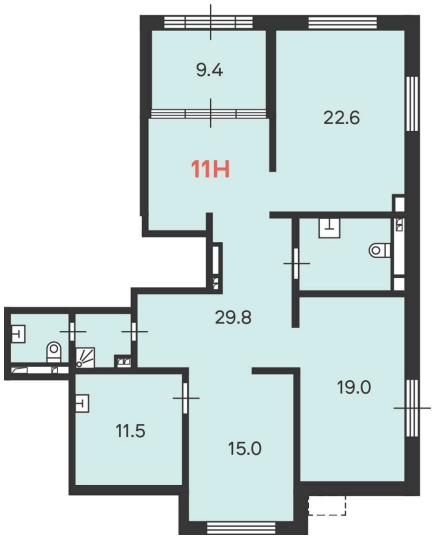
1 из 20
Этаж · **КАДАСТР, ДОКУМЕНТЫ ТОРГОВ**

Отдельный, со двора
Вход · **ДОКУМЕНТЫ ТОРГОВ**

2024
Год дома · **НСПД, ДОКУМЕНТЫ ТОРГОВ**

Нежилое
Назначение · **КАДАСТР**

10 458 944 ₽
Кадастровая стоимость · **КАДАСТР, 18.11.2026**



План помещения из документов торгов. Площади комнат в м².

НАШЛИ САМИ

- Кадастровый номер помещения 77:09:0001016:11731, дома 77:09:0001016:11643
- Дом построен по программе реновации, монолит, 20 этажей
- До станции Коптево 1 645 м пешком, около 21 минут (по координатам)

ИЗ ДОКУМЕНТОВ ТОРГОВ

- Отделка «стандарт»: плитка, подвесной потолок, кондиционер (фото лота)
- Большие окна, вход отдельный со двора
- По выписке от 25.08.2025 обременений нет; свежей выписки нет

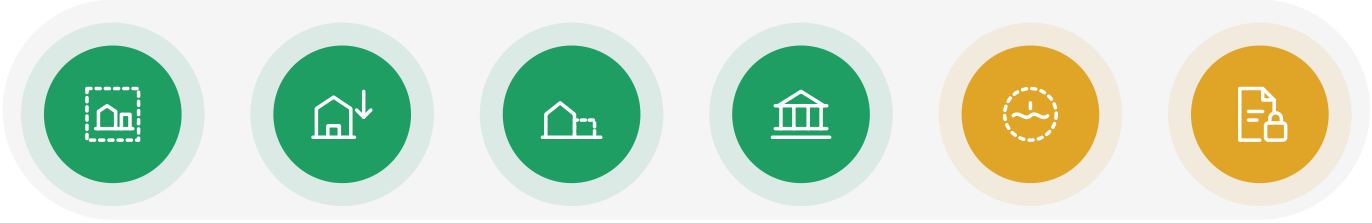
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Территориальная зона	Вид использования 2.6: многоэтажная жилая застройка (по слою ГИС ОГД)
Комплексное развитие (КРТ)	Дом не в границах (данные на 28.10.2026)
Изъятие	Решений по адресу не найдено (данные на 28.10.2026)
Объект культурного наследия	Отметок в выписке нет, дом 2024 года

03 · РИСКИ

Проверка рисков

Шесть проверок, которые меняют цену или делают сделку опасной. Красная лампа: риск найден, жёлтая: нужно проверить документы.



КРТ	Изъятие	Самострой	Памятник	Охранные зоны	Права
не найдено	не найдено	не найдено	не найдено	проверить	проверить

ПРОВЕРКА	ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ОБЪЕКТА
КРТ	Дом не входит в границы комплексного развития территории.
Изъятие	Решений об изъятии по этому адресу не найдено.
Самострой	В перечне объектов с признаками самовольного строительства дома нет.
Памятник	Дом построен в 2024 году, отметок об охране в выписке нет.
Охранные зоны	Не проверяли: нужна выписка с ограничениями или градостроительный план участка.
Права	Выписка от 25.08.2025; после торгов 22.01.2026 собственник мог смениться: нужна свежая выписка.

0
риска найдено

2
нужно проверить по документам

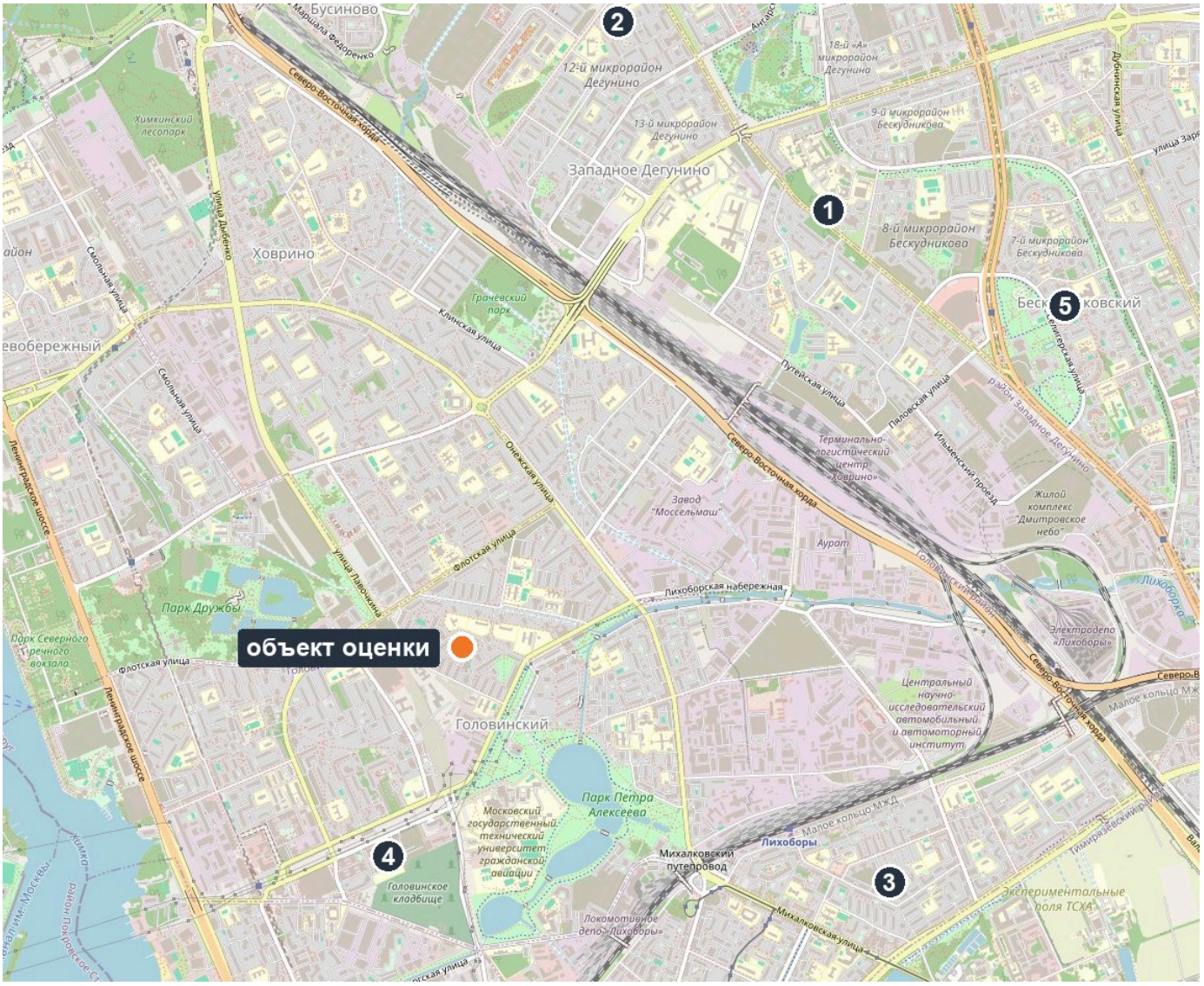
4
проверки без замечаний

> Проверка идёт по открытым государственным данным на дату расчёта. Если по объекту уже пришло письмо или решение из города, оно важнее этого листа.

04 · РЫНОК

Рынок вокруг объекта

Пустых помещений в новых домах рядом продаётся мало, продаются они долго: медиана срока 78 дней.



Номер точки соответствует номеру аналога на следующих листах; оранжевая точка: объект. Подложка © участники OpenStreetMap.

ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗА М² В РАЙОНЕ

ваш объект 258 389 ₽

от	середина	до
286 777 ₽	**323 906 ₽**	**436 700 ₽**

47
объявлений продажи в выборке, 18.11.2026

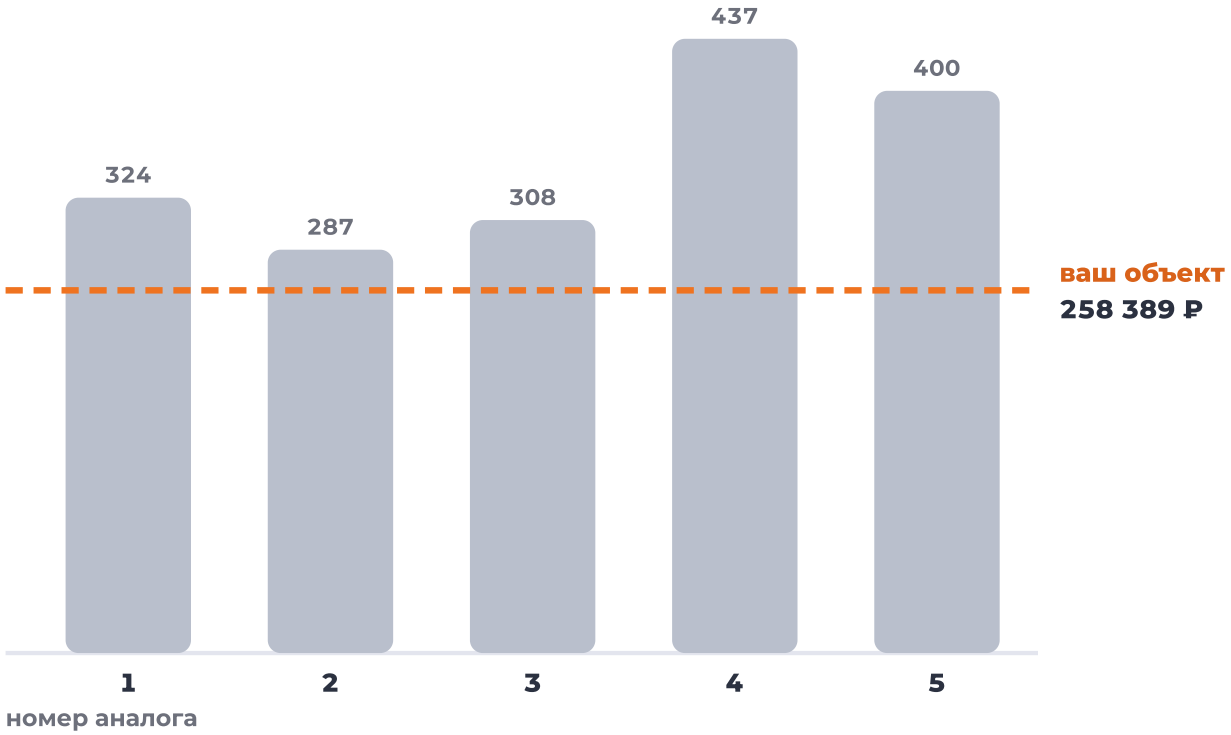
10
объявлений аренды в домах района

12,15 %
скидка на торг по справочнику 2025 года

05 · АНАЛОГИ

Аналоги: похожие объекты рядом

Цена за м² у каждого аналога и где на этом фоне ваш объект.



Цена предложения за м² до поправок, тыс. ₽. Пунктир: вероятная цена вашего объекта.

АНАЛОГ 1
Коровинское шоссе, 12
25 912 502 ₽
80 м² · 323 906 ₽ за м²
Меньше по площади; 11 мин до станции; линия не указана

АНАЛОГ 2
Базовская улица, 24Б
34 700 000 ₽
121 м² · 286 777 ₽ за м²
Больше по площади; 23 мин до станции; первая линия по объявлению

АНАЛОГ 3
3-й Новомихалковский проезд, 8/1
24 914 130 ₽
81 м² · 307 582 ₽ за м²
Меньше по площади; 13 мин до станции; первая линия по объявлению

АНАЛОГ 4
Кронштадтский бульвар, 8к2
34 324 620 ₽
78,6 м² · 436 700 ₽ за м²
Меньше по площади; 9 мин до станции; первая линия по объявлению

АНАЛОГ 5
Селигерская улица, 18к4
26 000 000 ₽
65 м² · 400 000 ₽ за м²
Меньше по площади; 5 мин до станции; первая линия по объявлению

06 · ПОПРАВКИ

Аналоги и поправки

Каждый аналог приведён к объекту: торг, площадь, метро, линия и вход, отделка. Источник каждой поправки назван в полном отчёте.

№	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	ЗА М²	ПОПРАВКИ	ИТОГ ЗА М²
1	Коровинское шоссе, 12	80 м²	25 912 502 ₽	323 906 ₽	−19,9 %	**259 435 ₽**
2	Базовская улица, 24Б	121 м²	34 700 000 ₽	286 777 ₽	−15,0 %	**243 872 ₽**
3	3-й Новомихалковский проезд, 8/1	81 м²	24 914 130 ₽	307 582 ₽	−25,7 %	**228 545 ₽**
4	Кронштадтский бульвар, 8к2	78,6 м²	34 324 620 ₽	436 700 ₽	−29,9 %	**305 995 ₽**
5	Селигерская улица, 18к4	65 м²	26 000 000 ₽	400 000 ₽	−35,3 %	**258 637 ₽**

258 764
Цена за м² по аналогам после поправок

30 844 622 ₽
Стоимость объекта по сравнению

5
аналогов отобрано в расчёт

311
разных объявлений в выдаче

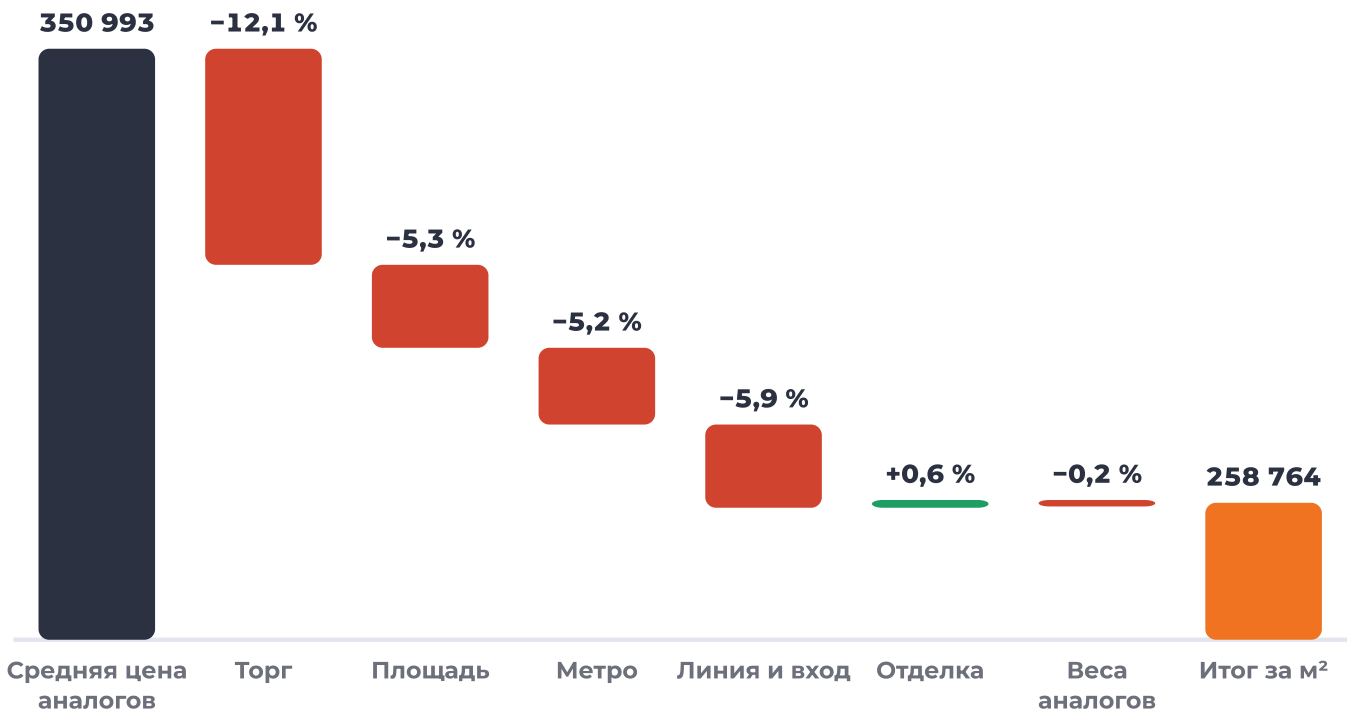
сняты 18.11.2026
период объявлений

Цены объявлений приведены к цене сделки скидкой на торг 12,15 %; НДС у всех аналогов на одной базе (полная цена).

07 · ПО СРАВНЕНИЮ

Как считали по сравнению

От средней цены аналогов за м² к цене вашего объекта: каждая ступенька это одна поправка.



Зелёная ступенька поднимает цену, красная снижает. Значения в ₽ за м².

ПОПРАВКА	ВЕЛИЧИНА	ОТКУДА
Торг	−12,1 %	справочник АБН-Консалт 2025, 12,15 %
Площадь	−5,3 %	справочник: показатель степени −0,153
Метро	−5,2 %	АФОС 2025 по минутам пешком, путь по координатам
Линия и вход	−5,9 %	справочник: первая линия к расположению внутри квартала
Отделка	+0,6 %	справочник: разница по классу отделки в ₽ за м²
Веса аналогов	−0,2 %	аналог с меньшими поправками весит больше

08 · ПО ДОХОДУ

Как считали по доходу

Поверка: сколько стоил бы объект для покупателя-арендодателя. Годовая аренда, делённая на отношение аренды к цене у сданных помещений района; в итог не входит.

	Аренда за год	2 827 190 ₽
÷	Отношение аренды к цене	8,88 %
=	Цена сданного помещения	31 827 489 ₽
=	После скидки на торг 12,15 %	27 960 449 ₽
−	Простой до сдачи	189 770 ₽
=	**Поверочная величина**	**27 770 679 ₽**

Аренда ÷ отношение аренды к цене, затем торг и простой.

Ставка аренды в расчёте

1 977 ₽ за м² в месяц

Откуда ставка аренды

10 объявлений аренды в домах района, медиана по домам после торга и поправок

Откуда ставка капитализации

10 пар «аренда и цена» из объявлений о продаже помещений с арендатором

2 827 190 ₽
Годовая аренда в расчёте

8,88 %
Отношение аренды к цене (сданные помещения)

27 770 679 ₽
Поверочная величина (вес 0)

Объект пустой, данных о расходах собственника и недозагрузке с источником нет: поэтому доходный расчёт только поверка, вес 0.

09 · ИТОГ

Итог: два способа и общая вилка

Итог по сравнению: пять прямых аналогов со снимками страниц. Расчёт по доходу только поверка: объект пустой, источников для чистого дохода нет.

По сравнению · вес 100 %



27,1 млн ₽ 34,5 млн ₽

По доходу · вес 0 %



20,8 млн ₽ 42,5 млн ₽

ОБЩАЯ ВИЛКА С УЧЁТОМ ВЕСОВ

30,8 млн ₽
самое вероятное



от
27,1 млн ₽

до
34,5 млн ₽

30,8 млн ₽
Самое вероятное значение

средняя

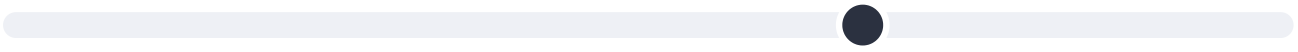
Уверенность в итоге: 5 аналогов со снимками страниц, разброс после поправок 11,2 %; доходная поверка расходится на 10,0 %. Осмотра и свежей выписки нет.

10 · СУММА ГОРОДА

Цена города и рынок

Город дважды выставлял это помещение на торги. Смотрим, где его начальная цена стоит относительно рыночного интервала.

Начальная цена города



32,5 млн ₽

Рынок говорит



27,1 млн ₽ — 34,5 млн ₽

−1,7 млн ₽

Итог оценки против цены города

−5,3 %

Итог оценки к цене торгов, в процентах

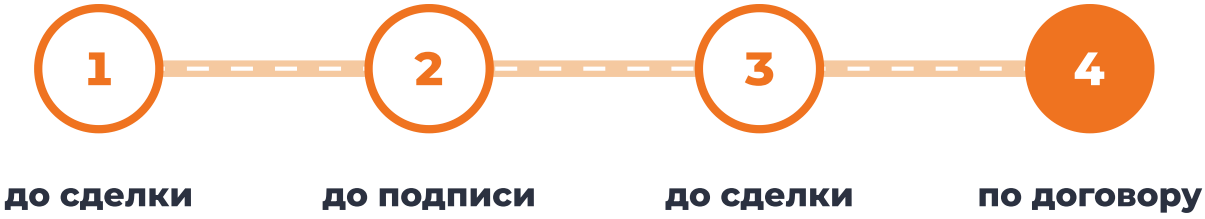
ЧТО ВИДНО ИЗ ТОРГОВ И ОТЧЁТА ГОРОДА

- Цена города стоит внутри интервала, выше итога: на торгах не было состязания, выше начальной цены никто не предложил.
- Торги 14.10.2025 и 22.01.2026: оба раза одна заявка по начальной цене 32 511 000 ₽.
- Соседние помещения дома выставлялись по 296 318 и 293 363 ₽ за м², но они меньше и тоже без состязания.
- Переход права после торгов 22.01.2026 по открытым данным не подтверждён.

11 · ДАЛЬШЕ

Что делать дальше

С этим документом можно обсуждать цену с покупателем или продавцом: в нём итог, аналоги и главные риски.



1 **Заказать выписку ЕГРН** — до сделки

Собственник и обременения на дату оценки: после торгов он мог смениться

2 **Осмотреть помещение** — до подписи

Состояние, высота потолков, мощность: сейчас они приняты по документам торгов

3 **Уточнить НДС у продавца** — до сделки

От режима продавца зависит, есть ли НДС внутри цены

4 **Полный отчёт об оценке** — по договору

Для банка, суда и сделки: подписывает оценщик

> Проект отчёта № 001 передаётся оценщику на подпись; реквизиты оценщика, его подпись, осмотр и выписку ЕГРН на дату оценки вносит он сам.

12 · ИСТОЧНИКИ

Откуда данные и что это за документ

ИСТОЧНИК	ДАТА
Кадастр (НСПД): помещение и дом	18.11.2026
Объявления продажи и аренды, Яндекс Недвижимость: 5 аналогов продажи, 10 аренды	18.11.2026
Торги города: открытые данные Москвы, страницы и документы лота	18.11.2026
Справочники поправок по копиям из отчёта города № 58/14	01.01.2025
Банк России: ключевая ставка, инфляция	18.11.2026
Градостроительные данные: зона, КРТ, изъятие, перечень самостроя	28.10.2026

ЧЕМ КРАТКИЙ ОТЧЁТ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ПОЛНОГО

	КРАТКИЙ ОТЧЁТ	ПОЛНЫЙ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 001
Объём	12 листов: итог, риски, аналоги, два подхода	все разделы по ФСО VI, расчёты, снимки страниц аналогов, документы
Для чего	быстро понять итог и его условия	сделка, банк, суд, нотариус (после подписи оценщика)
Подпись	не подписывается	подписывает оценщик, член саморегулируемой организации

> **Краткое изложение не заменяет отчёт об оценке № 001 (образец, проект до подписи оценщика). Отчёт составлен по требованиям закона № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки; подписывает оценщик, член саморегулируемой организации.**

- Оценка по данным на 18.11.2026; осмотра не было: состояние по документам торгов (осмотр оценщика города 08.08.2025).
- Права и обременения по выписке от 25.08.2025; свежей выписки нет.
- Скидка на торг 12,15 % по одному справочнику 2025 года; второго открытого источника нет.
- Итог: полная цена сделки; если продавец плательщик НДС, в ней НДС 22 %.

KEO GROUP. Образец краткого отчёта по проекту отчёта об оценке № 001
Подготовил отчёт к подписи

+7 499 647-75-66 · info@keogroup.ru
KEO GROUP, Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А стр. 4