



Справедливая
Оценка
Собственности

Отчет № 008/25

об оценке рыночной стоимости одной
бездокументарной акции (регистрационный
номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004)
эмитента Акционерное общество «Останкинский
пивоваренный завод»

Заказчик:
АО «ОПЗ»

Исполнитель:
ООО «СОС»

Дата составления: 18.02.2025г.

г. Екатеринбург, 2025г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
1.6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	9
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	14
2.3 АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	15
2.3.1 СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ	16
2.3.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ	19
2.3.3 АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ.....	20
2.3.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	24
2.3.5 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ.....	27
2.3.6 АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ.....	29
2.3.7 РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ).....	32
2.3.8 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА	33
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	36
3.2 СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ	45
4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	58
4.1. ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ОЦЕНКИ.....	58
4.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	59
4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	62
4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	63
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОПЗ» С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	64
5.1. РАСЧЕТ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	65
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ	66
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	66
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ.....	67
5.5. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ.....	67
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	68
5.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ	68
5.8. НДС ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ.....	76
5.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	76
5.10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	82



5.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	82
5.12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	82
5.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	86
5.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	86
5.15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.....	86
5.16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	86
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД».....	87
6.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОПЗ»	87
6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ 100 % В УК АО «ОПЗ»	88
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	92
9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	94
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	94
9.2. КОПИИ СТРАНИЦ С ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ.....	189
9.3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	336
9.4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	341

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Одна бездокументарная акция (регистрационный номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004) эмитента Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» (АО «ОПЗ», ОГРН 1027700375757).
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	95 (Девяносто пять) руб. 64 коп.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.:	95 (Девяносто пять) руб. 64 коп.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.:	Не применялся.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб.:	Не применялся.
Дата составления отчета:	18.02.2025 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №008/25 от 04.02.2025г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Одна бездокументарная акция (регистрационный номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004) эмитента Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» (АО «ОПЗ», ОГРН 1027700375757).
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Цели и задачи проведения оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки будут использоваться: - для направления обязательного предложения о выкупе акций АО "ОПЗ" в соответствии с требованием ст. 84.2 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» - для выкупа акций АО "ОПЗ" в соответствии с требованием ст. 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»



	- для реализации акций, поступивших в распоряжение АО "ОПЗ" на основании ст. 75 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» - для реализации прав акционеров по выкупу акций на основании ст. 75 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с Объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 10.02.2025г.; 4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях.
Специальные допущения, иные существенные допущения:	Оценка стоимости проводится без учета обременений. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
Дата определения стоимости (дата проведения оценки):	10.02.2025г.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Отчет может использоваться только по указанному назначению. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.
Специфические требования к отчету об оценке	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации без округления, без указания интервала возможных значений.
Ограничения оценки:	Отсутствуют.
Форма отчета:	В форме электронного документа, подписанного ЭЦП.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Изложены в разделе 1.4. Отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод», ИНН 7715024980, ОГРН 1027700375757, дата выдачи 30.10.2002г. Адрес: 127254, г. Москва, Огородный проезд, д. 20
Оценщик:	Воробьева Екатерина Олеговна – эксперт-оценщик ООО «Справедливая оценка собственности» (трудовой договор). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 033460-3 от 12.05.2022 г., действует до 12.05.2025 г. Полис страхования профессиональной ответственности оценщика СПАО "РЕСО-Гарантия" № 922/2690576763 с 01.11.2024 по 31.10.2025 гг. Страховая сумма 30000000 (Тридцать миллионов) рублей. Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков СРОО «СВОД», свидетельство о внесении в реестр № 948 от 23.03.2018 г., место нахождения 620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1, т. 8-800-333-87-38. Адрес местоположения: 620026, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 115 – 46, адрес электронной почты: mail@profit- expert.ru, тел. +7(343) 262-35-77.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель):	ООО «Справедливая оценка собственности», ИНН 6671443530, ОГРН 1146671001850 от 06.02.2014 г.; 620016, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева 115-46; полис страхования профессиональной ответственности Исполнителя №240075-35-000083 от 26.06.2024 г. сроком с 10.07.2024 г. по 09.07.2025 г. выдан ПАО «САК «Энергогарант», страховая сумма – пять миллионов рублей

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

2. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.



4. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности. Выводы о состоянии активов были сделаны на основе информации, предоставленной его собственником.

5. От Оценщика не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не проводил измерительной работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

10. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

11. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности, владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц.

12. Мнение Оценщика относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение



экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за предоставленную ему финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к оцениваемому имуществу, несет его владелец.

17. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на 10.02.2025 г. В качестве исходных документов рассматривался бухгалтерский баланс и другие формы бухгалтерской отчетности предприятия, составленные по состоянию на 31.12.2024 г. По данным Заказчика все финансовые показатели на дату оценки, соответствуют показателям бухгалтерской отчетности предприятия, составленной по состоянию на 31.12.2024г. При определении стоимости оцениваемого предприятия, Оценщик исходил из допущения, что финансовые показатели предприятия, на дату оценки, соответствуют финансовым показателям, указанным в бухгалтерской отчетности, составленной по состоянию на 31.12.2024г., если иное не оговорено в отчете.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.



5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326 с изменениями на 14 апреля 2022 г.

8. Действующие на дату составления отчета стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший настоящий отчет.

1.6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В ходе определения рыночной стоимости объекта оценки работа проводилась по следующим направлениям:

1. Заключение договора об оценке и задания на оценку.
2. Изучение материалов и документов, представленных Заказчиком.
3. Интервью с руководителями и работниками предприятия.
4. Анализ социально – экономического состояния России и состояния рынка объекта оценки.
5. Оценка экономического и финансового состояния предприятия, исходя из имеющихся в нашем распоряжении документов и материалов.
6. Расчет аналитических показателей предприятия, в том числе расчет чистых активов.
7. Выбор методов оценки.
8. Применение выбранных методов оценки.
9. Принятие решения о рыночной стоимости объекта оценки.
10. Подготовка отчета об Оценке.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в Приложении к Отчету. Для определения стоимости объекта оценки Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Копия Устава Общества с ограниченной ответственностью «Останкинский пивоваренный завод», утвержденного 30.06.2023г.;
2. Бухгалтерская отчетность предприятия за 2021, 2022, 2023, 2024г.;
3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности на 31.12.2024г., пояснения, документы;
4. Выписка из ЕГРЮЛ по состоянию на 17.02.2025г. АО «ОПЗ»;
5. Список лиц, зарегистрированных в реестре владельцев ценных бумаг Акционерное общество "Останкинский пивоваренный завод" по состоянию на 27.01.2025 г.;



6. Выписки из ЕГРН от 15.04.2024 г. на земельный участок 77:02:0021001:40, от 07.06.2024г. – на участок 77:02:0021001:4757, от 11.06.2024г. – на участок 77:02:0021001:4758;
7. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:40 от 25.11.1996 г. № М-02-007310 с дополнительными соглашениями от 22.10.1998г., от 22.07.1999г., от 23.07.1999г., от 23.07.1999г., от 31.10.2007г., от 24.05.2011г., от 30.11.2011г., от 06.04.2022г.;
8. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:4757 от 29.04.2015 г. № М-02-046725;
9. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:4758 от 02.09.2015 г. № М-02-047628;
10. Дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков от 04.07.2023г. о смене цели предоставления и срока аренды.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является 1 акция (регистрационный номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004) эмитента Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» (ОГРН 1027700375757).

Завод был пущен в ход в 1949 году и находился в ведении Министерства вкусовой промышленности СССР, затем Министерства промышленности продовольственных товаров РСФСР, Министерства пищевой промышленности РСФСР, Мосгосагропрома и производил стандартные советские сорта пива¹.

После приватизации преобразован в АО (позднее ОАО) «Останкинский пивоваренный завод». Прекратил выпуск пива в 2008 году, после чего здания и помещения сдавались в аренду. В 2021г. имущественный комплекс был приобретен для целей реализации девелоперского проекта по строительству. Часть объектов недвижимости снесена. В 2022 г. начался снос зданий завода.

Бывший завод расположен в промзоне № 11 «Огородный проезд», рядом со станцией метро «Фонвизинская», в Северо-Восточном административном округе (СВАО).

Территория промзоны № 11 «Огородный проезд» включает такие предприятия, как Останкинский молочный комбинат, Останкинский мясоперерабатывающий комбинат, завод плавленых сыров «Карат», заводы пивоваренный, асфальтобетонный, «Борец» и «Станколит». Сегодня эта промзона активно осваивается девелоперами. Здесь уже возведен комплекс «Савеловский Сити» (MR Group), ЖК «Фонвизинский» («РГ-Девелопмент»). Рядом со станцией метро «Бутырская» и «Останкино» МЦД-3 строится Ostankino Business Park от группы компаний «Пионер». Рядом на территории Останкинского молочного комбината и

¹ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Останкинский_пивоваренный_завод



Останкинского завода напитков ГК ПИК совместно с Capital Group построит жилой квартал площадью 386,8 тыс. кв. м.²

² Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/633e94a29a79475aa9fd38b0>



Информация о ценных бумагах³

Таблица 2.1.1

Референс КД по ценной бумаге	Эмитент	Регистрационный номер	Дата регистрации	Категория	Депозитарный код выпуска	ISIN	Реестродержатель
815606X68913	Акционерное общество "Останкинский пивоваренный завод"	1-01-00750-A	11.03.2004	акции обыкновенные	RU000A103TF7	RU000A103TF7	АО "Новый регистратор"

³ Источник информации: <https://nsddata.ru/ru/news/view/1006999>

Основные данные об эмитенте⁴

Таблица 2.1.2

Объект оценки	Одна бездокументарная акция (регистрационный номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004) эмитента Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» (АО «ОПЗ», ОГРН 1027700375757).
Полное наименование предприятия эмитента	Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод»
Сокращенное наименование	АО «ОПЗ»
Юридический адрес Общества	127254, г. Москва, проезд Огородный, д. 20
Организационно-правовая форма:	Публичное акционерное общество (АО)
Уставный капитал, руб.:	80 340 000
ИНН	7715024980
ОГРН	ОГРН 1007700375757 от 30.10.2002 г.
Балансовая стоимость активов на дату проведения оценки	по данным на 31.12.2024 г. – 3 923 929 тыс. руб.
Балансовая стоимость обязательств на дату проведения оценки	по данным на 31.12.2024 г. – 4 077 150 тыс. руб.
Балансовая стоимость чистых активов на дату проведения оценки	по данным на 31.12.2024 г. – -153 222 тыс. руб.
Основные виды деятельности по ОКВЭД:	11.05 Производство пива
Дополнительные виды деятельности:	11.06 Производство солода 11.07.1 Производство упакованных питьевых вод, включая минеральные воды 32.99 Производство прочих готовых изделий, не включенных в другие группировки 41.20 Строительство жилых и нежилых Зданий 46.34.1 Торговля оптовая соками, минеральной водой и прочими безалкогольными напитками 46.34.2 Торговля оптовая алкогольными напитками,

⁴ Источник: информация, предоставленная Заказчиком, Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 17.02.2025 г. № ЮЭ9965-25-19993958



	включая пиво и пищевой этиловый спирт 46.34.23 Торговля оптовая пивом 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Сведения об участниках / учредителях юридического лица (более 10%)	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Девелопмент» (10%) Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий" (89,076%)
Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества	Акционерное общество «Новый регистратор» ИНН 7719263354
Сведения о лицензиях	Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности ВХ-01 008063 Переоформ 07.12.2018 г.
Сведения о дочерних обществах	Отсутствуют
Сведения о филиалах и представительствах	Отсутствуют

Оценка производится без учета обременений.

2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Информация о владельцах ценных бумаг на 10.02.2025 г.

Таблица 2.2.1

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество или полное наименование организации	Количество акций (шт.)	Размер доли (в процентах)
1	Общество с ограниченной ответственностью "Т-Девелопмент"	8 034 000	10,0
2	Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий"	71 563 662	89,076
	ИТОГО:	79 597 662	99,076

В соответствии с Заданием на оценку, объект оценки рассматривается свободным от любых обременений (за исключением кредитов и займов, которые учитываются при расчете стоимости собственного капитала компании).



2.3 АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Финансовый анализ играет важную роль в процессе оценки бизнеса, позволяя выявить тенденции развития предприятия в прошлом, оценить его сегодняшнее положение, в значительной мере обосновать развитие в будущем, определить степень деловых и финансовых рисков.

В общем виде анализ финансового состояния предприятия включает анализ представленных бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах деятельности предприятия за прошедшие периоды в целях выявления тенденций в его деятельности и определения основных финансовых показателей.

В данном отчете представлены анализ финансового состояния АО «ОПЗ», выполненный за период с 01.01.2020г. по 31.12.2024г. (5 лет).

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ АО «ОПЗ», ВЫПОЛНЕННЫЙ ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 ПО 31.12.2024Г.

Представленный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности АО "Останкинский пивоваренный завод" выполнен за период с 01.01.2020 по 31.12.2024 г. (5 лет). Качественная оценка значений финансовых показателей АО "Останкинский пивоваренный завод" проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации (отрасль – "Операции с недвижимым имуществом", класс по ОКВЭД – 68⁵).

⁵ В соответствии с Бухгалтерским балансом на 31.12.2024г.

2.3.1 СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Таблица 2.3.1

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020 – 31.12.2022 (в среднем)	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив								
1. Внеоборотные активы	384 410	310 595	2 503 806	150 036	87,4	3,8	-234 374	-61
в том числе: основные средства	327 881	252 821	286 383	6 541	74,6	0,2	-321 340	-98
нематериальные активы	24	–	–	–	<0,1	–	-24	-100
2. Оборотные, всего	55 234	286 056	210 405	3 773 893	12,6	96,2	+3 718 659	+68,3 раза
в том числе: запасы	3 080	4 741	3	3 481 877	0,7	88,7	+3 478 797	+1 130,5 раза
дебиторская задолженность	41 732	74 941	195 328	290 855	9,5	7,4	+249 123	+7 раз
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	8 953	204 544	10 245	420	2	<0,1	-8 533	-95,3
Пассив								
1. Собственный капитал	221 635	378 565	257 012	-153 222	50,4	-3,9	-374 857	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	4 472	132 265	2 311 235	4 076 275	1	103,9	+4 071 803	+911,5 раза
в том числе: заемные средства	–	23 886	2 030 929	4 075 228	–	103,9	+4 075 228	–
3. Краткосрочные обязательства*,	213 537	85 821	145 964	876	48,6	<0,1	-212 661	-99,6



Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
всего								
в том числе: заемные средства	–	224	133 675	–	–	–	–	–
Валюта баланса	439 644	596 651	2 714 211	3 923 929	100	100	+3 484 285	+8,9 раза

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.



Структура активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) характеризуется большой долей (96,2%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период значительно увеличились (в 8,9 раза). Хотя имело место значительное увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 169,1%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

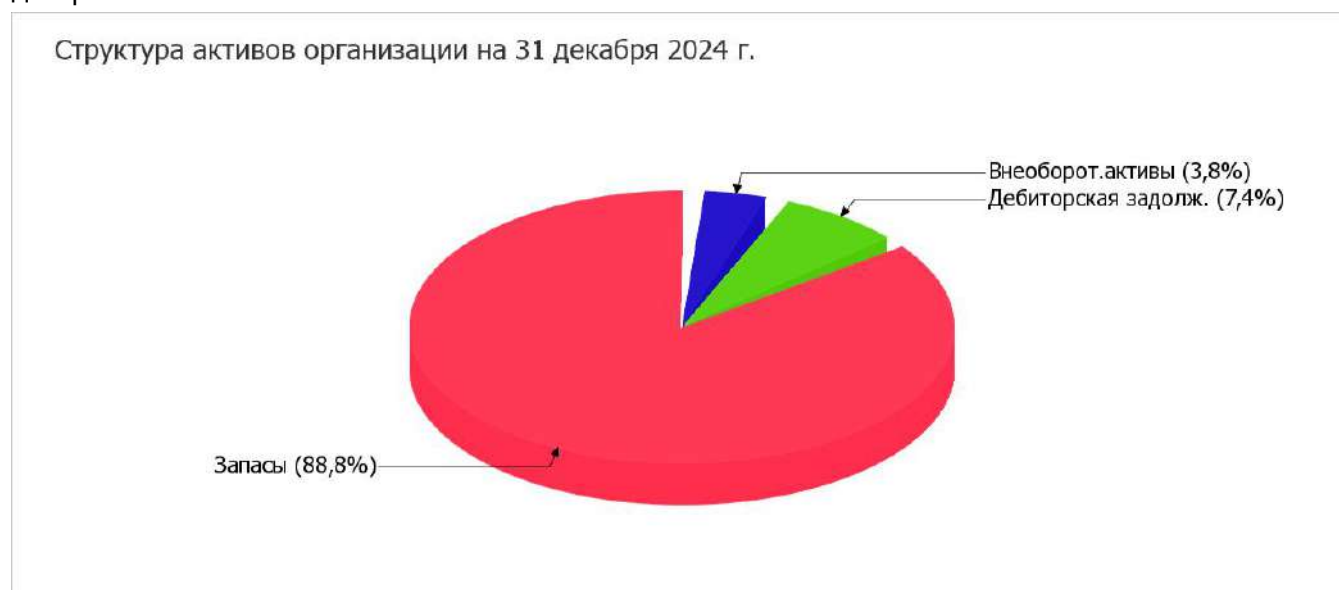


Диаграмма 2.3.1 Структура активов организации на 31.12.2024г.

Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- запасы – 3 478 797 тыс. руб. (89,9%)
- дебиторская задолженность – 249 123 тыс. руб. (6,4%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "долгосрочные заемные средства" (+4 075 228 тыс. руб., или 99,5% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода (31.12.19–31.12.24)).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-321 340 тыс. руб. и -393 752 тыс. руб. соответственно).

На 31.12.2024 значение собственного капитала составило -153 222,0 тыс. руб. Наблюдалось очень сильное снижение собственного капитала за анализируемый период (с 31.12.2019 по 31.12.2024) – на 374 857,0 тыс. руб.

2.3.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ

Таблица 2.3.2

Показатель	Значение показателя						Изменение	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020 – 31.12.2022 (в среднем)	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	221 635	378 565	257 012	-153 222	50,4	-3,9	-374 857	↓
2. Уставный капитал	80 340	80 340	80 291	80 340	18,3	2	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	141 295	298 225	176 721	-233 562	32,1	-6	-374 857	↓

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2024 меньше уставного капитала в 1,9 раза. Данное соотношение отрицательно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года обязано принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или о ликвидации (п. 6 ст. 35 Федеральный закон от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"). К тому же следует отметить снижение чистых активов на 169,1% за рассматриваемый период (31.12.19–31.12.24). То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.

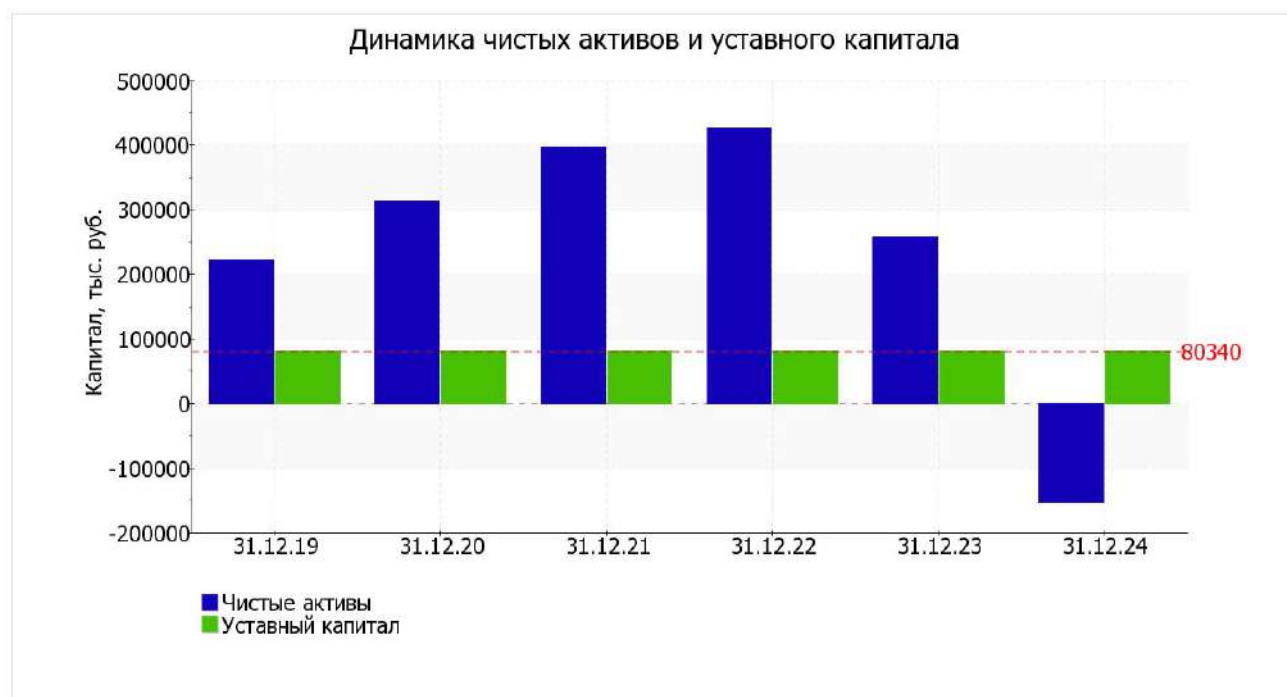


Диаграмма 2.3.2 Динамика чистых активов и уставного капитала

В течение всего анализируемого периода уставный капитал оставался практически неизменным (отклонения от среднего значения не превышали 2%).

2.3.3 АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные показатели финансовой устойчивости организации

Таблица 2.3.3

Показатель	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020 – 31.12.2022 (в среднем)	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент автономии	0,5	0,66	0,09	-0,04	-0,54	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,75).
2. Коэффициент финансового левериджа	0,98	0,56	9,56	-26,61	-27,59	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: 0,82 и менее



Показатель	Значение показателя				Изменение	Описание показателя и его
						(оптимальное 0,33-0,54).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-2,95	<0,01	-10,68	-0,08	+2,87	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	1,73	0,84	9,74	-0,98	-2,71	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,51	0,82	0,95	1	+0,49	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,73	0,16	-8,74	–	+0,73	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,1 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,13	0,48	0,08	0,96	+0,83	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,16	0,57	0,05	<0,01	-0,16	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-52,85	254,79	-748 931,33	-0,09	+52,76	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,98	0,67	0,06	<0,01	-0,98	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.



Коэффициент автономии организации на 31.12.2024 составил -0,04. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. Коэффициент автономии стремительно уменьшился за анализируемый период (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2024 г.) на 0,54.

По состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило -0,08. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода стремительно вырос (на 2,87). На 31 декабря 2024 г. значение коэффициента характеризуется как неудовлетворительное. В течение рассматриваемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в основном не укладывался в установленный норматив.

В течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций очень сильно вырос – с 0,51 до 1 (т. е. +0,49). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 100%). Несмотря на разнонаправленное изменение коэффициента покрытия инвестиций, в целом в течение анализируемого периода наблюдался преимущественно рост.

По состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило -0,09. В течение анализируемого периода наблюдалось очень сильное, на 52,76, повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов, хотя если построить линейный тренд станет заметно, что в среднем за период наблюдалось снижение коэффициента обеспеченности материальных запасов. В течение почти всего анализируемого периода коэффициент сохранял значение, не соответствующее установленному нормативу. На 31 декабря 2024 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (100% и <0,1% соответственно). При этом за 5 последних лет доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 97,9%.

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости АО "Останкинский пивоваренный завод" за весь анализируемый период:

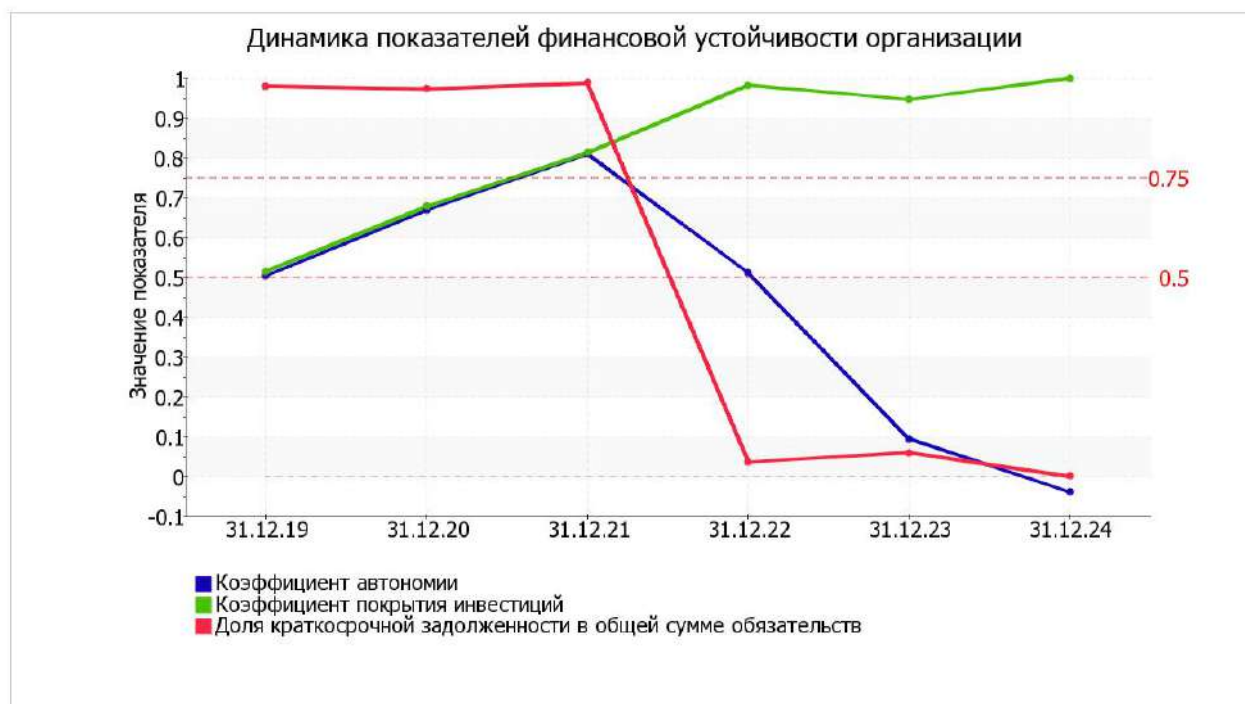


Диаграмма 2.3.3 Динамика показателей финансовой устойчивости организации

Анализ финансовой устойчивой по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Таблица 2.3.4

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*			
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)	на 31.12.2019	31.12.2020 – 31.12.2022 (в среднем)	на 31.12.2023	на 31.12.2024
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-162 775	-303 258	-165 855	+63 229	-2 246 797	-3 785 135
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	-158 303	3 773 017	-161 383	+195 495	+64 438	+291 140
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и	-158 303	3 773 017	-161 383	+195 719	+198 113	+291 140



займам)						
---------	--	--	--	--	--	--

Поскольку на 31 декабря 2024 г. наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (COC₁), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. При этом нужно обратить внимание, что два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

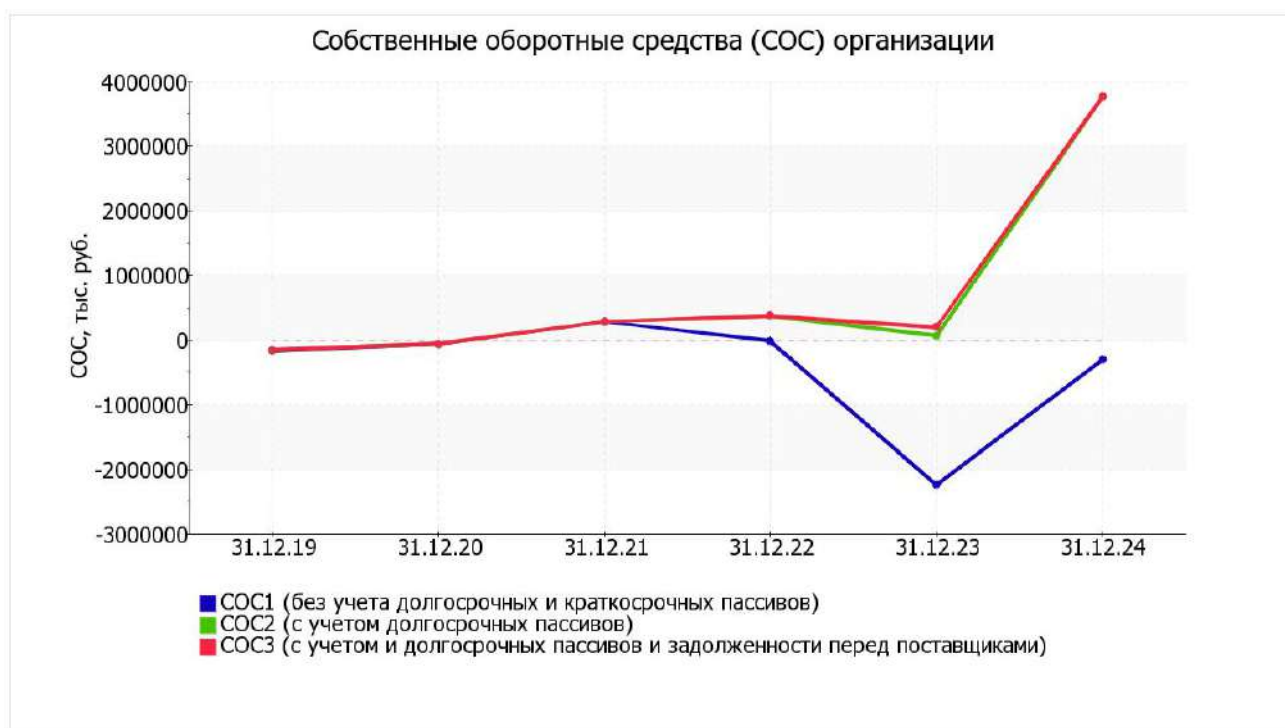


Диаграмма 2.3.4 Собственные оборотные средства (COC) организации

2.3.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Расчет коэффициентов ликвидности

Таблица 2.3.5

Показатель ликвидности	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020 – 31.12.2022 (в среднем)	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,26	10,39	1,44	4 308,10	+4 307,84	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам.



Показатель	Значение показателя				Изменение	Расчет, рекомендованное
						Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,24	10,09	1,41	332,51	+332,27	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	7,89	0,07	0,48	+0,44	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

На 31.12.2024 значение коэффициента текущей ликвидности (4 308,10) соответствует норме. При этом за анализируемый период (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2024 г.) коэффициент текущей ликвидности вырос на 4 307,84. В течение анализируемого периода имел место как рост, так и снижение коэффициента текущей ликвидности.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 332,51. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности. В начале анализируемого периода коэффициент быстрой ликвидности не укладывался в установленный норматив, однако позже стал соответствовать норме.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (0,48). В течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,44.

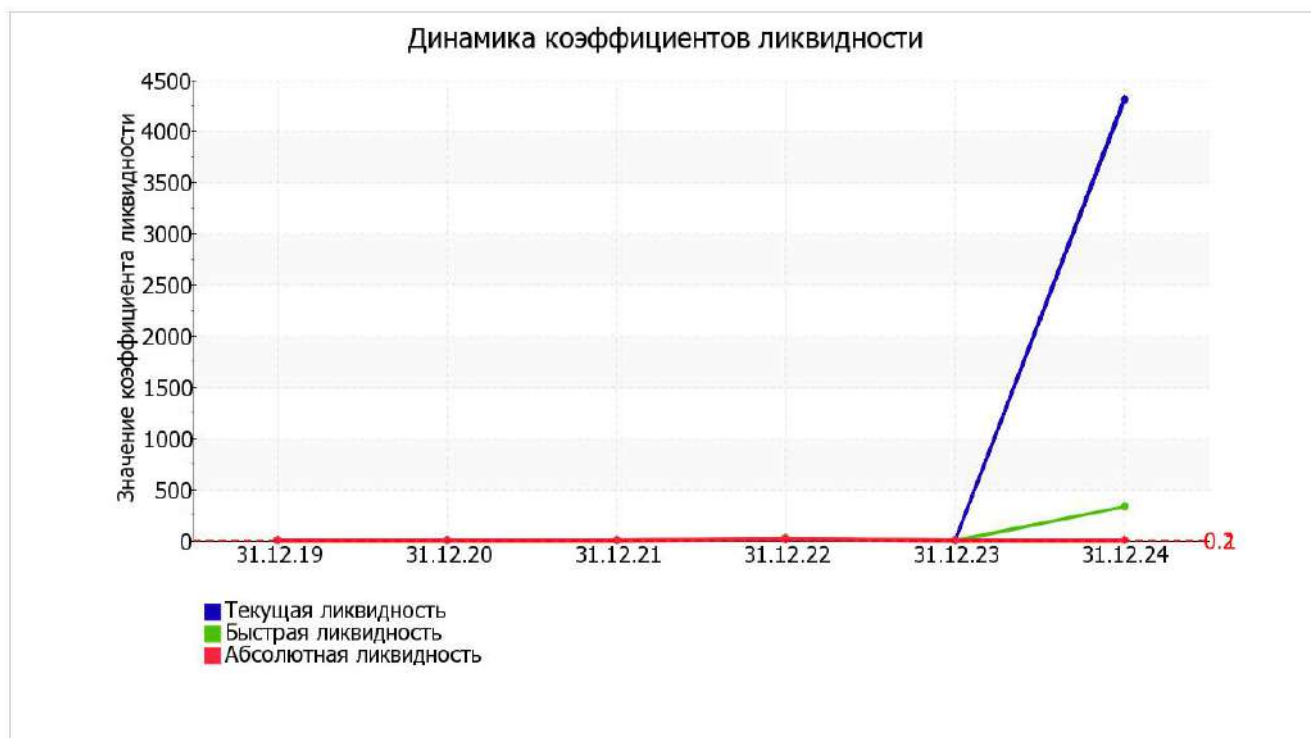


Диаграмма 2.3.5 Динамика коэффициентов ликвидности

Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Таблица 2.3.6

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недосток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	420	-95,3	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	823	-99,6	-403
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	290 855	+7 раз	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ.	53	-99,1	+290 802



Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
				кредит. задолж.)			
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	3 482 618	+765,6 раза	≥	П3. Долгосрочные обязательства	4 076 275	+911,5 раза	-593 657
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	150 036	-61	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	-153 222	-169,1	+303 258

Из четырех соотношений, характеризующих наличие ликвидных активов у организации, выполняется только одно. У АО "Останкинский пивоваренный завод" недостаточно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (высоколиквидных активов) для погашения наиболее срочных обязательств (разница составляет 403 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае это соотношение выполняется – у организации достаточно краткосрочной дебиторской задолженности для погашения среднесрочных обязательств (больше в 5 487,8 раза).

2.3.5 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные финансовые результаты деятельности АО "Останкинский пивоваренный завод" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Обзор результатов деятельности организации

Таблица 2.3.7

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.				Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2020 г.	2021 г. – 2022 г. (в среднем)	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.5 - гр.2)	± % ((5-2) : 2)	
1. Выручка	375 452	254 916	4 262	8 014	-367 438	-97,9	179 512
2. Расходы по обычным видам деятельности	233 417	175 357	76 773	17 084	-216 333	-92,7	135 597
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	142 035	79 560	-72 511	-9 070	-151 105	↓	43 915
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 900	66 717	8 427	21 578	+19 678	+11,4 раза	33 068
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	143 935	146 277	-64 084	12 508	-131 427	-91,3	76 982
6. Проценты к уплате	–	8 341	150 289	518 818	+518 818	–	137 158
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-28 704	-35 227	46 045	95 647	+124 351	↑	8 507
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	115 231	102 709	-168 328	-410 663	-525 894	↓	-51 668
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	115 231	102 709	-168 328	-410 663	-525 894	↓	-51 668
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	91 932	46 471	-168 343	-410 283	x	x	x

Значение выручки за последний год составило 8 014 тыс. руб.; это намного (на 367 438 тыс. руб., или на 97,9%) меньше, чем за период 01.01–31.12.2020. В течение рассматриваемого периода росту выручки предшествовало падение.

За период 01.01–31.12.2024 убыток от продаж составил -9 070 тыс. руб. За 5 лет финансовый результат от продаж резко снизился на 151 105 тыс. руб., при этом наличие такой же тенденции в течение периода подтверждает и линейный тренд.

Отсутствие данных по строкам 2430, 2450 и 2421 формы №2 "Отчет о финансовых результатах" за последний год говорит о том, что организация не применяет ПБУ 18/02 "Учет



расчетов по налогу на прибыль". Однако этому противоречит наличие данных по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" и 1420 "Отложенные налоговые обязательства" бухгалтерского баланса. Следовательно, одна из форм отчетности заполнена с ошибками.

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

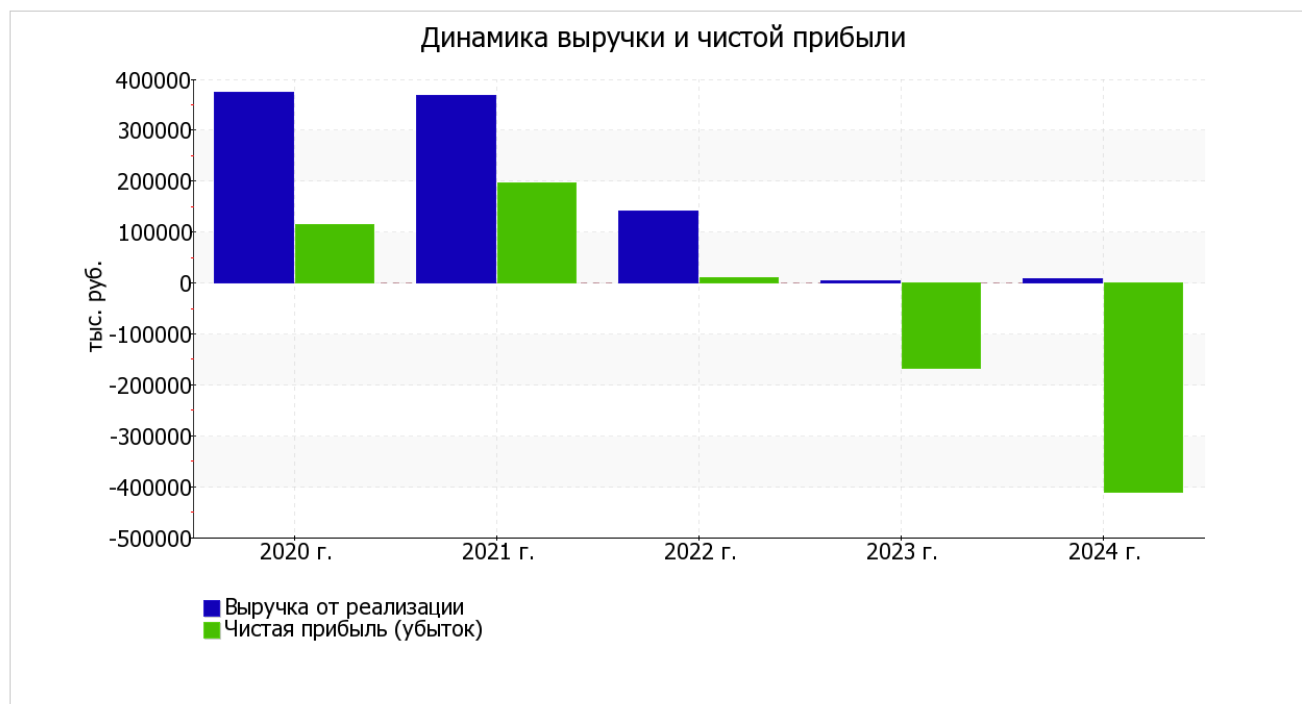


Диаграмма 2.3.6 Динамика выручки и чистой прибыли

2.3.6 АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Таблица 2.3.8

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)				Изменение показателя	
	2020 г.	2021 г. – 2022 г. (в среднем)	2023 г.	2024 г.	коп., (гр.5 - гр.2)	± % ((5-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 13%.	37,8	26,3	-1 701,3	-113,2	-151	↓
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	38,3	49,1	-1 503,6	156,1	+117,8	+4,1 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли	30,7	30	-3 949,5	-5 124,3	-5 155,0	↓



Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)				Изменение показателя	
(величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.						
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	60,9	38,8	-94,4	-53,1	-114	↓
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	–	1,3	-0,4	<0,1	–	–

За 2024 год организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере - 113,2 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за 2020 год (-151 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2024 год составил 156,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 156,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

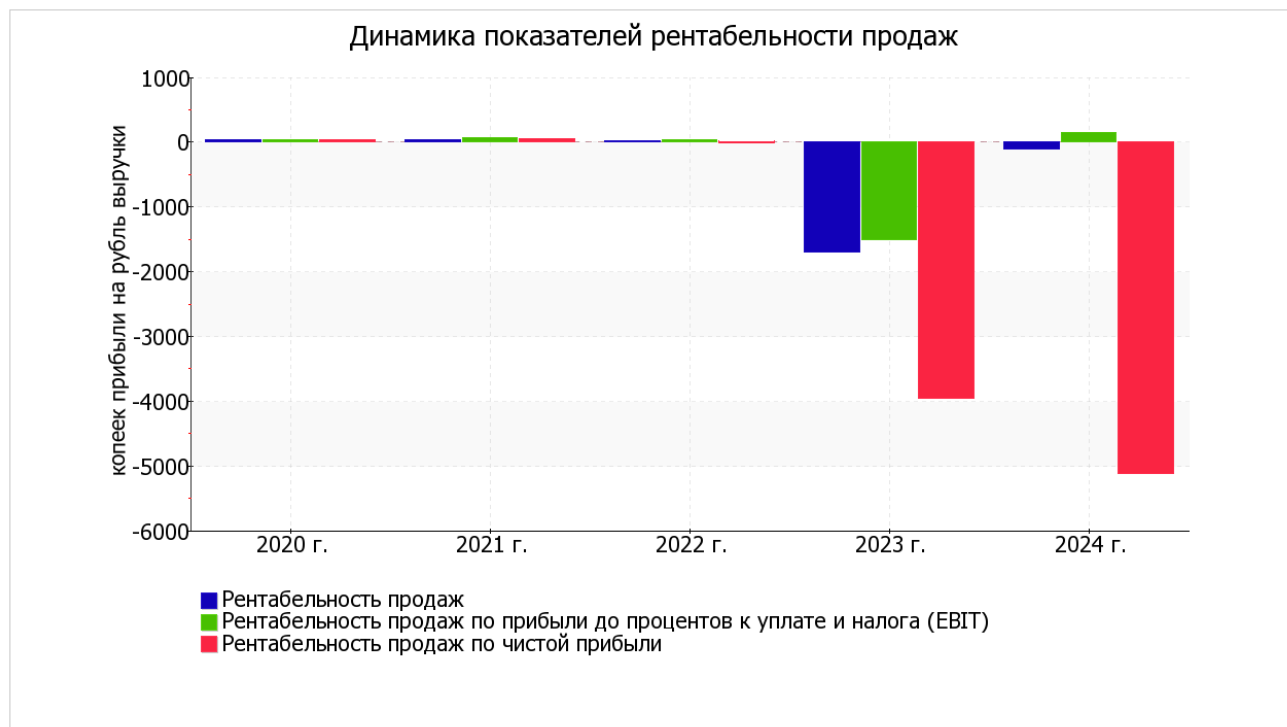


Диаграмма 2.3.7 Динамика показателей рентабельности продаж

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Таблица 2.3.9

Показатель рентабельности	Значение показателя, %				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет показателя
	2020 г.	2021 г. – 2022 г. (в среднем)	2023 г.	2024 г.		
Рентабельность собственного капитала (ROE)	42,9	28,7	-49,3	-789,2	-832,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	25,3	21,2	-9,5	-12,3	-37,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	52,8	38,4	-3,8	0,4	-52,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	43,2	36,3	-23,3	-0,5	-43,7	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	1,2	1,2	<0,1	0,1	-1,1	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За последний год каждый рубль собственного капитала АО "Останкинский пивоваренный завод" принес 7,892 руб. убытка. В течение анализируемого периода изменение рентабельности собственного капитала составило -832,1%. Кроме того, такую же тенденцию в течение периода подтверждает и линейный тренд. За последний год рентабельность собственного капитала имеет критическое значение.

Рентабельность активов за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 равнялась -12,3%. Рентабельность активов очень сильно уменьшилась за рассматриваемый период (31.12.19–31.12.24) на 37,6%. При этом наличие такой же тенденции в течение периода подтверждает и линейный тренд. В течение рассматриваемого периода снижению показателя предшествовал



рост. В начале рассматриваемого периода рентабельность активов укладывалась в нормативное значение, однако позднее перестал соответствовать норме.

Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала организации представлено на следующем графике.

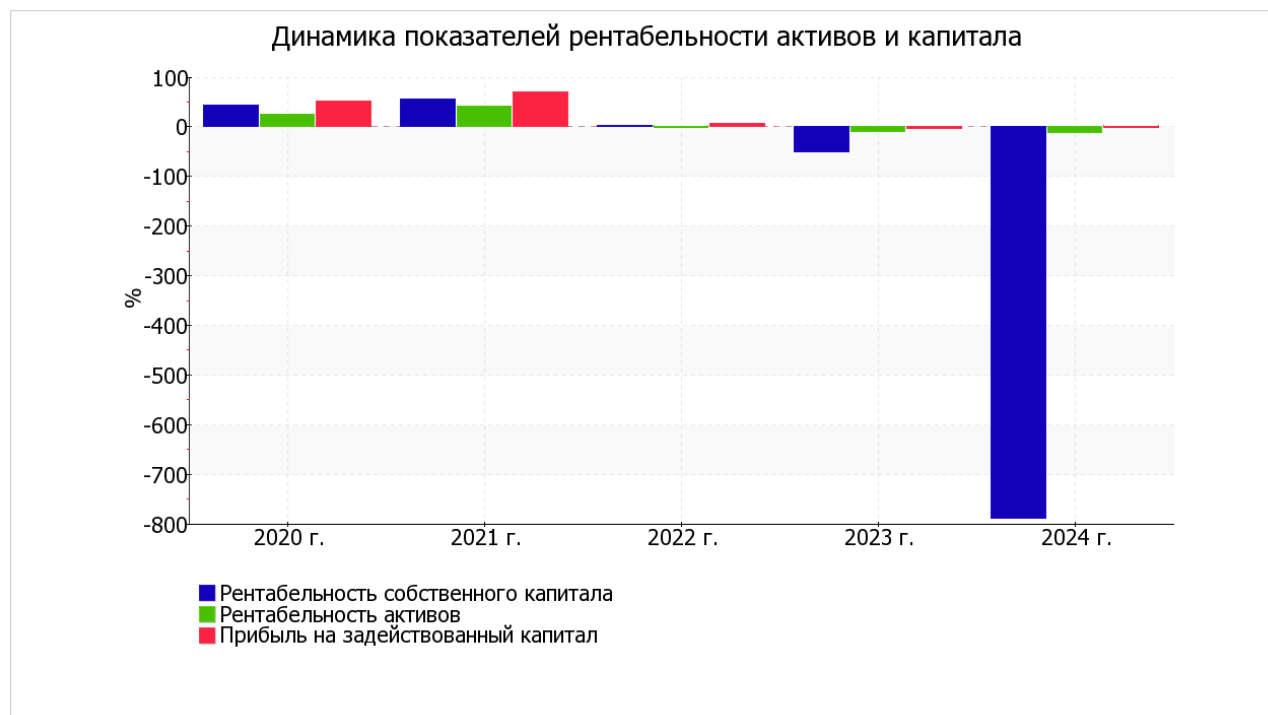


Диаграмма 2.3.8 Динамика показателей рентабельности активов и капитала

2.3.7 РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Таблица 2.3.10

Показатель оборачиваемости	Значение в днях				Коэфф. 2020 г.	Коэфф. 2024 г.	Изменение, дн. (гр.5 - гр.2)
	2020 г.	2021 г. – 2022 г. (в среднем)	2023 г.	2024 г.			
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*);	71	609	25 759	90 982	5,2	<0,1	+90 911



Показатель оборачиваемости	Значение в днях				Коэфф.	Коэфф.	Изменение,
нормальное значение для данной отрасли: (153 и менее дн.)							
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	4	10	29	37 297	95,9	<0,1	+37 293
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	55	135	11 724	11 102	6,6	<0,1	+11 047
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	172	124	1 126	298	2,1	1,2	+126
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	443	1 086	151 832	151 582	0,8	<0,1	+151 139
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	261	704	29 219	2 370	1,4	0,2	+2 109

Оборачиваемость активов в среднем за 5 лет показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 61206 календарных дней (т.е. 168 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 7470 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

2.3.8 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АО "Останкинский пивоваренный завод" за 5 последних лет.



В ходе анализа были получены следующие показатели, *исключительно хорошо характеризующие* финансовое положение и результаты деятельности АО "Останкинский пивоваренный завод":

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки АО "Останкинский пивоваренный завод" (+117,8 коп. к -1 503,6 коп. с рубля выручки за 2020 год).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение *на границе норматива*, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют *отрицательные* значения:

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,08, можно охарактеризовать как не соответствующее норме;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том, что, активы АО "Останкинский пивоваренный завод" существенно увеличились (в 8,9 раза);
- за последний год получен убыток от продаж (-9 070 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+63 441 тыс. руб.).

В ходе анализа были получены следующие показатели, *критически характеризующие* финансовое положение и результаты деятельности организации:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – -0,04 (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;

- падение рентабельности продаж (-151 процентных пункта от рентабельности -1 701,3% за 2020 год);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составил -410 663 тыс. руб.

Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Таблица 2.3.11

Финансовые результаты за период 01.01.20–31.12.24	Финансовое положение на 31.12.2024									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)					•					
Очень хорошие (AA)					•					
Хорошие (A)					•					
Положительные (BBB)					•					
Нормальные (BB)					•					
Удовлетворительные (B)					•					
Неудовлетворительные (CCC)					•					
Плохие (CC)					•					
Очень плохие (C)					•					
Критические (D)	•	•	•	•	V	•	•	•	•	•

Итоговый рейтинг
финансового состояния АО
"Останкинский
пивоваренный завод" по
итогам анализа за период с
01.01.2020 по 31.12.2024 (шаг
анализа - год):

CCC

(неудовлетворительное)

По итогам проведенного анализа финансовое положение АО "Останкинский пивоваренный завод" оценено по балльной системе в +0,27, что соответствует рейтингу BB (нормальное положение). Финансовые результаты деятельности организации за весь анализируемый период оценены в -1,73, что соответствует рейтингу D (критические результаты). Необходимо отметить, что итоговые оценки получены с учетом как значений показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозные значения на последующий год. Итоговый балл финансового состояния, сочетающий в себе анализ финансового положения и результаты деятельности организации, равняется -0,53 – по шкале рейтинга это **неудовлетворительное состояние (CCC)**.

Рейтинг "CCC" свидетельствует о неудовлетворительном финансовом состоянии организации, при котором финансовые показатели, как правило, не укладываются в норму. Причины такого состояния могут быть как объективные (мобилизации ресурсов на реализацию масштабных проектов, крупные сделки, общий спад или кризис в экономике страны или отрасли и т.п.), так и вызванные неэффективным управлением. На получение кредитных ресурсов такие организации могут претендовать лишь при надежных гарантиях возврата

денежных средств, не зависящих от результатов деятельности организации в будущем (неудовлетворительная кредитоспособность).

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА⁶

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

Таблица 3.1

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,51)	104,11)	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,32)	106,1
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабр ь 2024 г.	В % к		Справочно		
				декаб рю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	2023 г. в % к 2022 г.	декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8		107,5	116,0	105,7	105,7	111,9
Индекс промышленного производства		104,6		108,2	115,0	104,3	103,8	110,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	8 902,9	96,8	311,9	88,4	52,1	100,2	106,0	58,1
Ввод в действие жилых домов,	107,8	97,6	13,9	80,9	221,6	107,5	182,2	245,3

⁶Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_12-2024.htm

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабр ь 2024 г.	В % к		Справочно		
				декаб рю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	2023 г. в % к 2022 г.	декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.
млн м2 общей площади жилых помещений								
Грузооборот транспорта, млрд т- км	5 573,7	100,4	494,4	104,1	103,4	99,4	100,6	101,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 524,8	95,7	222,1	106,2	103,6	100,0	93,6	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	55 589,1	107,2	5 674,2	105,2	116,3	108,0	110,7	117,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17 210,8	103,3	1 572,2	102,1	105,4	106,9	106,8	105,7
Индекс потребительских цен		108,5		109,5	101,3	105,9	107,4	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		112,1		107,9	100,4	104,0	119,2	96,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,93)	79,8	1,8	78,1	99,5	80,34)	81,34)	102,54)
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,43)	71,5	0,3	68,2	102,0	75,9	75,2	100,6
3) В среднем за месяц.								
4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.								

	Ноябрь 2024 г.	В % к ноябрю 2023 г.	Январь-ноябрь- 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно	
				ноябрь 2023 г. в % к ноябрю 2022 г.	январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:					
номинальная, рублей	86 399	116,8	117,8	115,2	113,8
реальная		107,3	108,7	107,2	107,6



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,5%.

Индекс промышленного производства в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 108,2%.



Рисунок 3.1.1.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2024 г. составил 16 780,1 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. - 2 490,1 млрд рублей, или 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

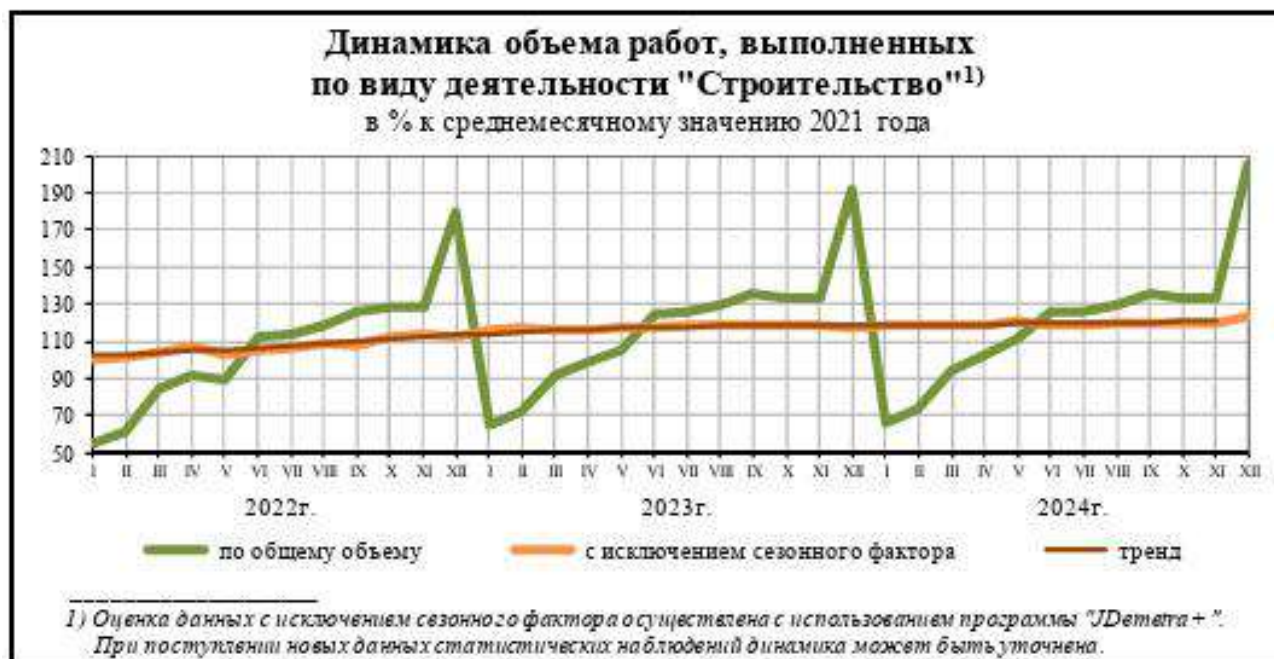


Рисунок 3.1.2.

Жилищное строительство. В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир. В 2024 г. возведено 14,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 461,3 тыс. жилых домов. Всего построено 1358,9 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.



Рисунок 3.1.3.

Оборот розничной торговли в 2024 г. составил 55 589,1 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 5 674,2 млрд рублей, или 105,2% к уровню соответствующему периоду предыдущего года,

Оборот общественного питания в 2024 г. составил 3 440,0 млрд рублей, или 109,0% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - 339,2 млрд рублей, или 110,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 17 210,8 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к 2023 г., в декабре 2024 г. - на 1 572,2 млрд рублей, или 102,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в 2024 г. составил 157 237,5 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2024 г. составил 353,8 млрд долларов США, или 100,5% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 241,6 млрд долларов, или 96,3%.

В 2024 г. зарегистрировано 228,6 тыс. организаций (в 2023 г. - 254,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 226,0 тыс. (в 2023 г. - 273,9 тыс.).



организаций).

В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары - 102,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2024 г. составил 101,0%, с начала года - 108,9% (в декабре 2023 г. - 100,4%, с начала года - 106,8%). В декабре 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,6% (в декабре 2023 г. - на 1,5%).

В IV квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,6% и 102,5%. На первичном рынке жилья цены выросли от 0,6% на квартиры среднего качества (типовые) до 4,9% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на квартиры низкого качества до 6,8% на элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,2%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

В декабре 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,8%. С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.



Рисунок 3.1.4.

В 2024 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 110 635,5 млрд рублей и увеличился на 17,6% по сравнению с 2023 годом. Денежные расходы населения в 2024 г. составили 101 173,6 млрд рублей и увеличились на 17,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 84 067,0 млрд рублей, что на 16,1% больше, чем в 2023 году. В 2024 г. прирост сбережений населения составил 9 461,9 млрд рублей (в 2023 г. - 7 790,2 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 8,4%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 8,6%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 7,3%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 4,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 г. составила 86 399 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным



организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2025 г. составила 508 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2024 г. увеличилась на 153,9 млн рублей (на 43,5%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2025 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2024 г., приходится 394,7 млн рублей (77,7%), в 2023 г. - 45,9 млн рублей (9,0%), в 2022 г. и ранее - 67,3 млн рублей (13,3%).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составил 61,7%. Среди занятых доля женщин в декабре составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (56,1%) ниже уровня занятости городских жителей (63,5%).

В декабре 2024 г. 1,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).

Выводы и перспективы российской экономики⁷

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок,

⁷<https://statirelt.ru/arkhiv-analizov>

рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.



3.2 СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ⁸

Строительство в российских регионах: итоги 2024 года

Объем строительных работ, выполненных в России в 2024 году, согласно данным Росстата, достиг 16,78 трлн руб., на 2,1% больше (здесь и далее, если не указано иное, сравнение приводится в сопоставимых ценах по отношению к предыдущему году), чем по итогам 2023-го. Это были минимальные темпы роста отраслевой активности за четыре года. Последний раз аналогичный рост наблюдался во время наиболее строгих пандемических ограничений в 2020 году.

Нынешнее замедление связано с невозможностью удержать темпы отраслевого развития прошлых лет, завершением и «переупаковкой» национальных проектов, более осторожным финансированием инфраструктуры из региональных бюджетов, а также жесткими денежно-кредитными условиями, ограничивающими приток частных средств.

Лидер по темпам роста объема строительных работ в 2024 году — Северо-Кавказский федеральный округ, где наблюдалось увеличение на 11,2%, до 748,3 млрд руб. Рост стимулировали жилищное строительство и создание туристической инфраструктуры.

Снижение строительной активности зафиксировано в 2024-м в трех федеральных округах: Центральном (на 2,1%), Сибирском (на 2,5%) и Дальневосточном (на 5,3%). Но для ЦФО и ДФО такое уменьшение объема работ было, скорее, корректировкой более ранних высоких темпов роста и лишь в Сибири оно свидетельствовало о стагнации. В декабре 2024-го Росстат уточнил статистику в строительстве за 2023 год, а также оперативные данные, из-за чего динамика и объемы отраслевых работ в регионах изменились относительно картины, складывавшейся в течение года.

Лидером по темпам роста в 2024 году стал Севастополь (на 76,1%, до 81,9 млрд руб.) из-за увеличения федеральных вложений в строительство. Самое значительное падение объема отраслевых работ наблюдалось в Карачаево-Черкесии (на 49,5%, до 11,1 млрд руб.), на это повлиял сам пересмотр статистики за 2023 год, сделавший базу предыдущего года для республики более высокой.

Татарстан по итогам 2024 года занял второе место по объему строительных работ в стране (908,9 млрд руб.), уступив лишь Москве, и лидировал по темпам роста в топ-10 регионов в 2024 году (17,6%).

Снижение объемов строительства наблюдалось в трех регионах из топ-10: в Москве (на 3,5%), Московской области (на 0,3%) и Ямало-Ненецком автономном округе (на 19,9%). Для первых двух, это временные колебания и стабилизация достигнутого уровня, для ЯНАО — подобное падение продолжается уже третий год подряд из-за снижения инвестиционной

⁸ Источник информации: По материалам <https://sherpagroup.ru/analytics/gv6bq48>

активности на территории.

По итогам 2024 года общая инфляция в строительной отрасли составила 7,8%. За квартал она снизилась на 0,4 п. п. и оказалась ниже годовой потребительской инфляции (9,5%).

На отставание повлияли уточнение данных по 2023 году и общее замедление активности в строительстве. Но даже в таком виде отраслевая инфляция была выше уровня предыдущего года (6,4%). Наибольшая строительная инфляция наблюдалась в 2024 году в Сибирском федеральном округе (10,6%), что связано с более сложной логистикой для территорий, где активность не замедлилась. Наименьшая — зафиксирована на Северном Кавказе (5,9%).

Несмотря на подъем отраслевой активности, потребность СКФО в ресурсах меньше из-за невысокими абсолютными объемами строительства, а регионы расположены относительно компактно, что, по-видимому, сдерживает более сильный рост цен.

Инфраструктурные расходы региональных бюджетов по итогам 2024 года составили 1,99 трлн руб., что было на 8,8% меньше, чем в 2023-м (в текущих ценах), и фактически повторили уровень 2022 года. В течение года отставание было больше (15%), оно сократилось в четвертом квартале после публикации законопроекта о новом федеральном бюджете и появления определенности с составом национальных проектов и вложениями в них. Общие федеральные и региональные расходы бюджета на инфраструктуру составили в 2024 году 2,8-2,9 трлн руб., это соответствовало 1,4% ВВП РФ, что было наименьшим значением за последние годы.

Согласно данным Росстата, объем строительных работ, выполненных в российских регионах в 2024 году, составил 16,78 трлн руб. (данные приведены без учета новых территорий, по которым подобная отраслевая статистика отсутствует), что на 2,1% в сопоставимых ценах больше, чем по итогам 2023-го. Такая динамика стала минимальной за последние четыре года — последний раз рост на таком же уровне в 2,1% наблюдался в 2020 году, когда отрасль и экономика были затронуты наиболее строгими ограничениями из-за пандемии коронавируса.

Для сравнения, в 2023 году рост в сопоставимых ценах составил 9%. Оценка роста была уточнена Росстатом в декабре 2024-го, первоначально увеличение было на уровне 7,9%. Объем строительства в 2023 году, согласно уточненным данным Росстата, составил 15,24 трлн руб. против 15,09 трлн руб. в первоначальной оценке. Наибольшая корректировка коснулась Сибирского федерального округа, где объем строительных работ вырос на 10,4% от прежней суммы и вместо падения на 6,8% в округе зафиксирован рост на 2,9%.

На существенное замедление активности в строительной отрасли в 2024-м повлияли



высокие темпы роста в предыдущие годы, сохранить которые сложно даже в более стабильных условиях, ожидаемое завершение цикла реализации национальных проектов, временная неопределенность из-за формирования мероприятий на следующие шесть лет, менее активное финансирование отрасли со стороны региональных бюджетов, более жесткая денежно-кредитная политика, которая ограничивала приток частных средств в отрасль. Наиболее заметный рост строительных работ наблюдался в декабре 2024 года (на 7,5% к тому же месяцу 2023-го), когда часть этих факторов была снята. В октябре и ноябре 2024 года превышение составляло только 0,1% и 0,5% соответственно.

Динамика объема строительных работ в 2024 году по месяцам

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

трлн руб.



Рисунок 3.2.1.

Лидером по темпам роста объемов строительства в 2024 году стал Северо-Кавказский федеральный округ: на 11,2% в сопоставимых ценах, до 748,3 млрд руб. Это было вызвано возросшей активностью регионов округа в жилищном строительстве и развитием туристической инфраструктуры. Сильнее всего строительная активность на Северном Кавказе в 2024 году выросла в Чечне (на 33,6%, до 167,9 млрд руб.).

Падение строительной активности по итогам 2024 года наблюдалось в трех федеральных округах: Центральном (на 2,1%, до 4,26 трлн руб.), Сибирском (на 2,5%, до 1,84 трлн руб.) и Дальневосточном (на 5,3%, почти до 1,5 трлн руб.). Для ЦФО и ДФО подобное снижение не выглядит кризисным, так как годом ранее их темпы роста объемов строительства были на высоком уровне (10,3% и 22,5% соответственно), и результаты 2024-го для этих округов можно считать естественной корректировкой. Лишь в случае с регионами Сибири



наблюдается стагнация активности в последние два года.



Распределение и динамика объемов строительства по федеральным округам в 2024 году

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

трлн руб.

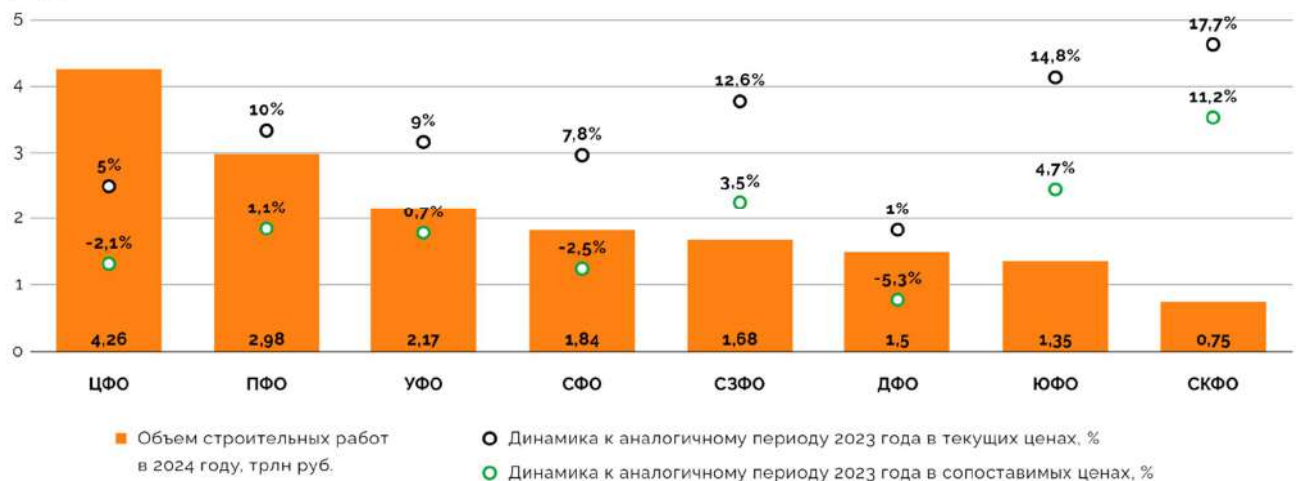


Рисунок 3.2.2.

По итогам 2024 года в статистике строительной сфере, как и год назад, сохранилась доля неопределенности. Общий объем строительных работ, выполненный во всех регионах, составляет суммарно 16,52 трлн руб., а объем по России, приводимый Росстатом, на 260 млрд руб. больше — 16,78 трлн руб.

По итогам 2023 года такая разница была на уровне 200 млрд руб., но после декабрьского уточнения показателей она была распределена по соответствующим регионам и исчезла.

По данным на начало 2025 года, факторов в пользу того, что строительная активность продолжит падать или сохранится на прежнем уровне, пока больше: сдержанная инвестиционная активность крупных игроков, высокая ключевая ставка, старт новых инфраструктурных нацпроектов, которые, как правило, не финансируют сразу в полную силу, инерция в жилищном строительстве. Возможность роста в течение года не исключена, если эти ограничения будут постепенно исчезать, но пока маловероятна.



Распределение и динамика объема строительных работ в 2020-2024 годах

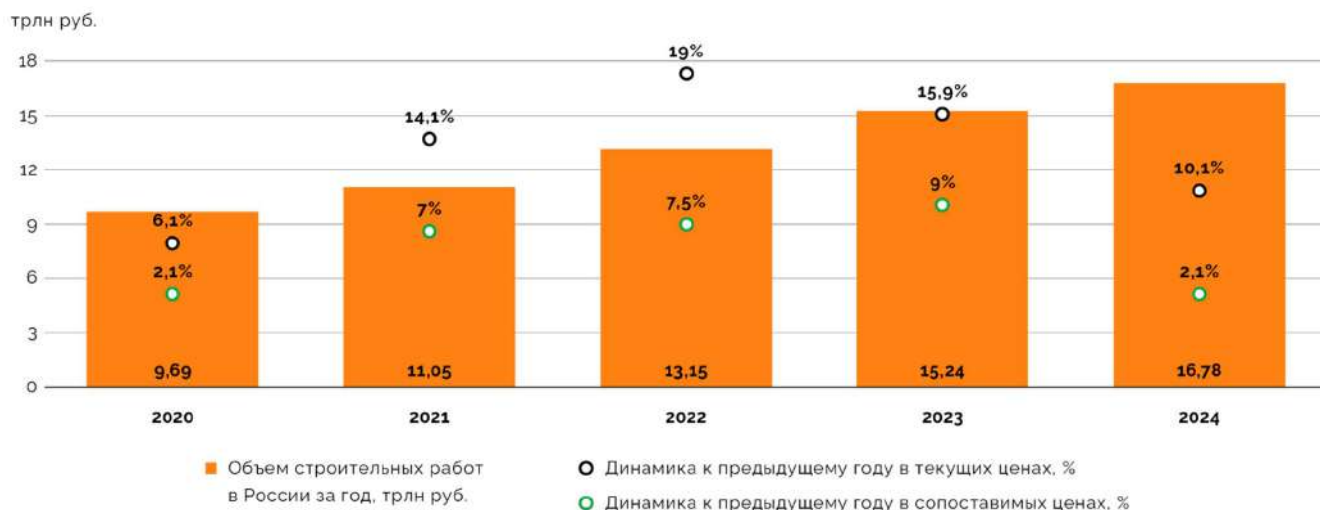


Рисунок 3.2.3.

В декабре 2024-го Росстат не только уточнил данные по строительству в 2023 году, но и пересмотрел оперативные данные, публикуемые в течение года. Наиболее сильный пересмотр коснулся марта и апреля 2024-го — новые данные для этих месяцев больше прежних на 2,7% и 3,3% (или суммарно на 64,9 млрд руб.).

Впрочем, по итогам 11 месяцев 2024 года новая оценка превышала старую лишь на 73,7 млрд руб., или менее чем на 0,5% от общего объема строительных работ, выполненных в этот период. Уточненные показатели 2023 и 2024 годов заметно повлияли на динамику объема работ в отрасли в сопоставимых ценах. Как и ранее, пик темпов роста приходится на итоги января — мая: но вместо 4,6% увеличение в сопоставимых ценах составило 2,9%.

Изменения затронули и все остальные периоды 2024-го, темпы роста из диапазона 2-4,6% сместились в диапазон 1,2-2,9%, то есть стали более сдержанными, а динамика получилась менее резко нисходящей, чем раньше.

Уточнение оперативных данных повлияло на распределение и итоговую динамику строительных работ в регионах. Лидером по темпам роста в 2024 году стал Севастополь, где объем работ увеличился на 76,1%, до 81,9 млрд руб. Месяцем ранее — до уточнения — рост составлял лишь 17,1%.

Вероятно, помимо пересмотра увеличению способствовали федеральные вложения бюджета, поскольку динамика в жилищном строительстве и инфраструктуре была отрицательной.

Значительно увеличение объема строительных работ зафиксировано по итогам 2024 года также в Ленинградской области (на 37,6%, до 404,5 млрд руб.) и Туве (на 36,3%, до 26,6



млрд руб.). В первом случае это связано с повышенными вложениями в инфраструктуру, инвестиционные проекты, жилую и коммерческую недвижимость. Во втором — с созданием социальной инфраструктуры в рамках национальных проектов. Самое существенное снижение расходов в 2024 году зафиксировано в Карачаево-Черкесии: на 49,5%, до 11,1 млрд руб. Частично оно вызвано произошедшим в декабре пересмотром итогов 2023 года: объем строительных работ в республике был повышен на 35,6% относительно первоначальных значений (до 21,9 млрд руб.), что создало эффект высокой базы для сравнения с нынешними показателями. В тройке регионов-антилидеров по темпам строительства в 2024 году оказались также Архангельская область (на 40,3%, до 55,8 млрд руб.) и Марий Эл (на 38,5%, до 20,1 млрд руб.). Одной из причин снижения у области стало уменьшение инфраструктурных расходов бюджета, а республика показывала максимальное падение объемов строительства в стране почти весь год.

Доля десяти крупнейших по объемам строительства регионов в объеме строительства для всей страны в 2024 году составила 44,3% (7,44 трлн руб.). Это больше, чем по уточненным итогам 2023 года, когда она равнялась 43,5% (6,63 трлн руб.). То есть строительство вновь фокусируется вокруг крупнейших по отраслевой активности регионов.

Лидер по абсолютному объему строительных работ — Москва — закончила 2024 год со снижением показателя в сопоставимых ценах на 3,5% (до 1,98 трлн руб.). Это было вызвано уменьшением бюджетных расходов столицы на инфраструктуру, а также превышением ввода построенного жилья над запуском новых проектов. Такое снижение временное, а росту в отрасли вскоре будет способствовать активная реализация проектов комплексного развития территорий и продолжение реновации.

Несмотря на то что в результате декабрьского уточнения статистики, Татарстан оказался на третьем месте по объему строительных работ в 2023 году (результат Московской области пересмотрели в сторону увеличения на 5,7%, до 719,4 млрд руб., против неизменных 708,1 млрд руб. у республики), в 2024 году он упрочил свое положение и занял второе место с гораздо большим отрывом. Объем строительных работ в Татарстане в 2024 году составил 908,9 млрд руб., что на 17,6% больше, чем годом ранее (это было самым высоким приростом в сопоставимых ценах в топ-10 регионов). У Московской области за тот же период — 745,7 млрд руб. и падение на 0,3%. Отраслевую активность в республике стимулировали реализация промышленных инвестпроектов, жилищное строительство и повышенные вложения в инфраструктуру.

Среди регионов, которые заметно улучшили положение в топ-10 в 2024 году, — Свердловская область, которая занимала седьмое место, а теперь стала пятым по объемам строительства регионом, а также Краснодарский край, переместившийся с восьмой на шестую



позицию. На это повлияли, как ускоренные темпы роста отраслевых работ в каждом из субъектов, так и более слабая динамика у сырьевых регионов, в прошлые годы входивших в пятерку лидеров (Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов).

Регионы с наибольшим ростом и снижением объемов строительных работ по итогам 2024 года

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

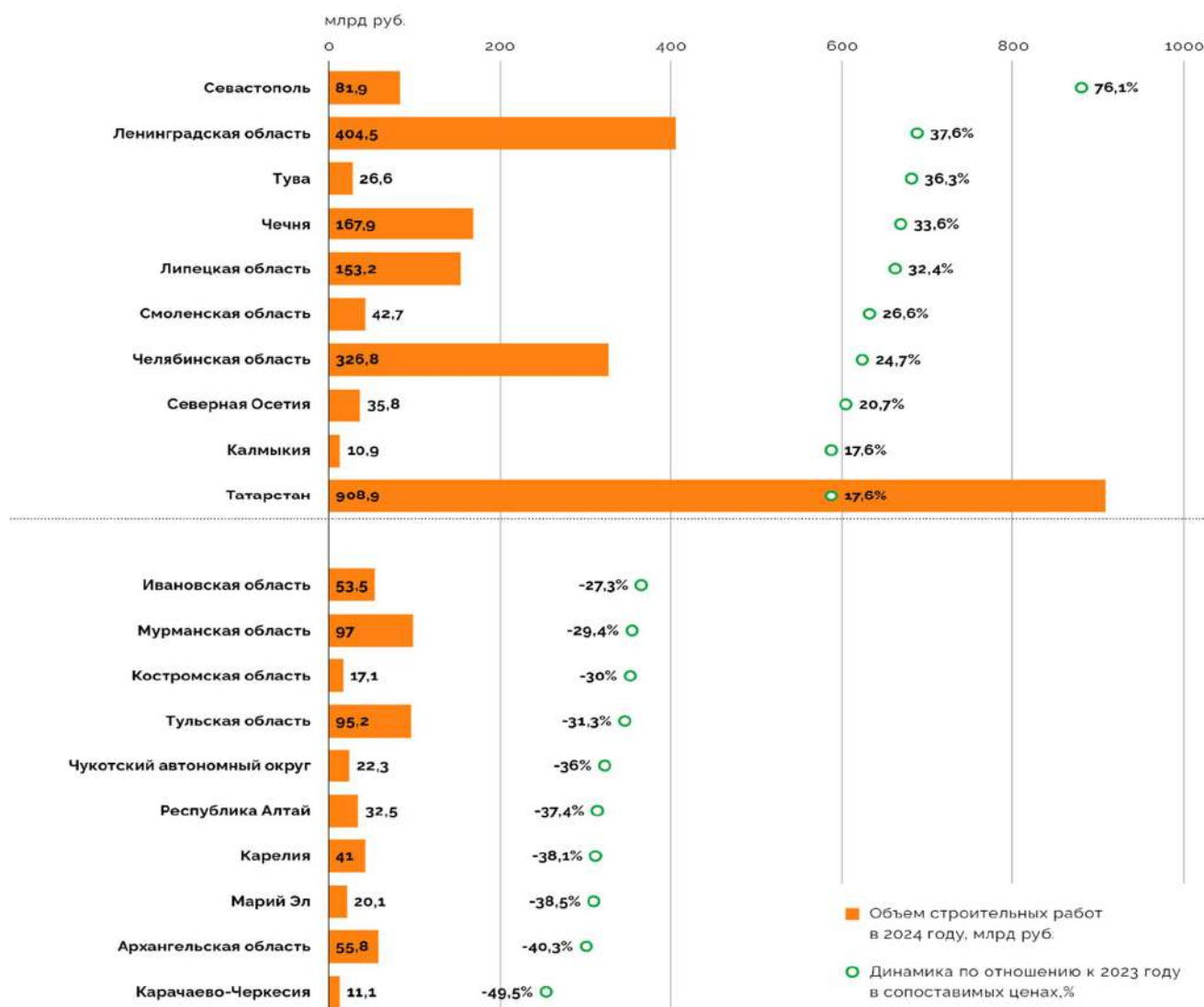


Рисунок 3.2.4.

Наибольшее снижение строительной активности в топ-10 по итогам 2024 год было у Ямало-Ненецкого автономного округа: на 19,9%, до 481,6 млрд руб. Темпы падения были



даже выше, чем в 2022 и 2023 годах (14,5% и 17,5% соответственно), что по-прежнему связано со снижением инвестиционной активности. Если бы объем работ оказался на 0,5 млрд руб. меньше, то округ бы занял десятое место в топ-10, уступив по строительной активности Башкирии (481,1 млрд руб.). По оценке, в 2025-м большинство регионов топ-10 продемонстрирует сдержанную динамику строительства: у лидеров минувшего года из-за высокой базы будет наблюдаться корректировка или менее интенсивный рост, а у тех, кто отставал, сохраняется мало стимулов для внезапного и резкого увеличения объема работ.

Топ-10 регионов с наибольшим объемом строительных работ по итогам 2024 года

Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены.

№	Регион	Федеральный округ	Объем строительных работ в 2024 году, млрд руб.	Динамика по отношению к 2023 году		Место в 2023 году
				В сопоставимых ценах	В текущих ценах	
1	Москва	ЦФО	1975,9	-3,5%	+5,2%	1
2	Татарстан	ПФО	908,9	+17,6%	+28,4%	3
3	Московская область	ЦФО	745,7	-0,3%	+3,7%	2
4	Санкт-Петербург	СЗФО	655,6	+5%	+13,3%	4
5	Свердловская область	УФО	560,2	+11%	+24,3%	7
6	Краснодарский край	ЮФО	554,8	+14,3%	+28,6%	8
7	Ханты-Мансийский автономный округ	УФО	543,2	+5,4%	+13,7%	6
8	Красноярский край	СФО	529,1	+12,8%	+24,5%	9
9	Ямало-Ненецкий автономный округ	УФО	481,6	-19,9%	-13,8%	5
10	Башкирия	ПФО	481,1	+8,2%	+19,3%	10
Итого			7 436,1			

Рисунок 3.2.5.

Согласно предварительной оценке на основе данных Росстата, на 1 января 2025 года годовая инфляция в строительной отрасли составила 7,8%. Кварталом ранее ее оценивали в 8,2%. Итоговое значение было меньше уровня потребительской инфляции в 2024-м (9,5%) и это связано с более сдержанными темпами роста в строительной отрасли, чем в целом по экономике.

На пониженное значение отраслевой инфляции также повлияло произошедшее в декабре уточнение данных за 2023 год. Для сравнения, для самого 2023 года новое значение



отраслевой инфляции после пересчета составило 6,4% (ранее 7%). Инфляция в строительной отрасли, рассчитанная с использованием данных Росстата, отражает общее изменение уровня цен в отрасли с 1 января 2024-го по 1 января 2025 года. Она учитывает рост стоимости стройматериалов и оборудования, аренды техники, рост оплаты труда и т. д. В каждой из этих категорий рост цен может заметно отличаться от общеотраслевого.

Самая высокая строительная инфляция по итогам 2024 года зафиксирована в Сибирском федеральном округе: 10,6%. По сравнению с концом третьего квартала она снизилась на 0,2 п. п. По нашей оценке, на уровень инфляции влияла более сложная логистика в регионах, где строительная активность росла. Минимальный уровень годовой строительной инфляции в 2024-м был в Северо-Кавказском федеральном округе — 5,9%. Низкому уровню способствовала меньшая абсолютная потребность в строительных ресурсах (несмотря на рост активности, объем строительства в округе минимальный по стране) и относительная компактность территорий.

Динамика строительной инфляции в 2025 году будет зависеть от темпов роста или снижения объемов работ в отрасли и общеэкономических факторов.

Распределение инфляции в строительной сфере по федеральным округам в 2024 году



Рисунок 3.2.6.

Общий объем инфраструктурных расходов региональных бюджетов по итогам 2024 года составил почти 1,99 трлн руб., следует из подсчетов с использованием данных Единого портала бюджетной системы России. Это было на 8,8% меньше, чем в 2023 году (2,18 трлн руб.) и примерно совпало с уровнем 2022 года (почти 2 трлн руб.).

В конце третьего квартала 2024 года отставание от аналогичных значений годичной давности составляло 15%, примерно на таком же уровне оно находилось большую часть года



и лишь в последнем квартале его удалось сократить.

Стимулом стала определенность с будущими инфраструктурными планами государства и распределением федерального бюджета на ближайшие три года, что косвенно влияет и на отраслевое бюджетное финансирование в регионах.

Объем инфраструктурных расходов региональных бюджетов рассчитывался по инфраструктурным кодам бюджетов субъектов федерации. Такие коды учитывают вложения местных властей в строительство, капитальный ремонт и проектирование объектов транспортной, коммунальной, социальной, телекоммуникационной и энергетической сфер.

Динамика расходов региональных бюджетов на инфраструктуру по кварталам в 2023-2024 годах

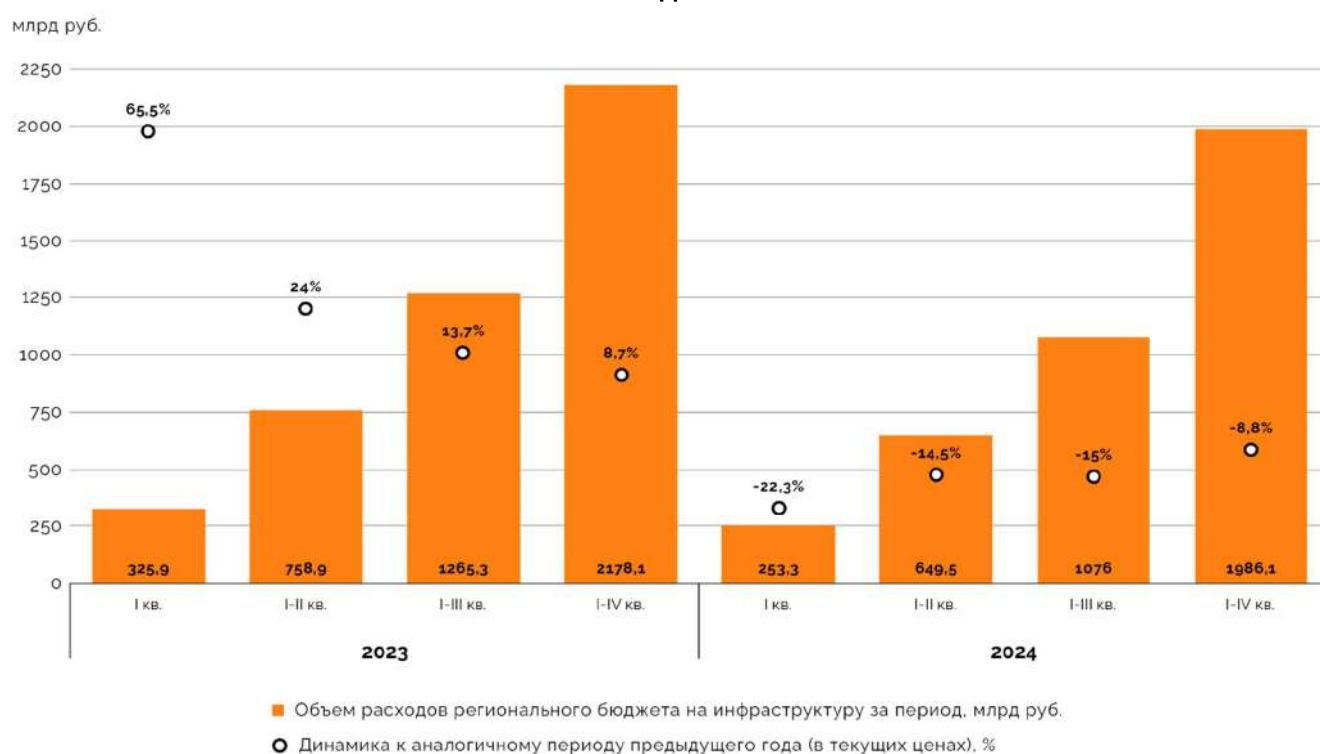


Рисунок 3.2.7.

Рост инфраструктурных расходов государства по итогам 2024 года зафиксирован в двух федеральных округах: Уральском (на 14,9%, до 149 млрд руб.) и Северо-Западном (на 10,3%, до 309,9 млрд руб.).

На Урале увеличились инфраструктурные вложения из бюджетов Челябинской области, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов, на Северо-Западе выросли вложения сразу в шести регионах, среди которых крупнейшими по объему были Санкт-



Петербург, Ленинградская и Мурманская области.

Самое значительное снижение инфраструктурных бюджетных расходов по итогам 2024 года было в Южном федеральном округе (на 22,6%, до 156,7 млрд руб.), где из восьми регионов лишь два смогли их нарастить (Краснодарский край и Калмыкия). У остальных снижение было в диапазоне от 4% (Адыгея) до 58,4% (Ростовская область).

Вложения в инфраструктуру со стороны бюджетов территорий, не входящих ни в один из федеральных округов (к ним относятся федеральный образовательный центр «Сириус», а также регионы, включенные в состав Российской Федерации осенью 2022 года), за год выросли на 76,7%, до 14,7 млрд руб. Но, скорее всего, основной и заметно больший объем расходов на инфраструктуру в этих случаях идет через федеральный бюджет и не фиксируется в статистике.

Среди регионов лидером по росту инфраструктурных трат в 2024-м стала Кировская область (в 2,9 раза, до 4,9 млрд руб.), что было связано с низкой базой предыдущего года. Антилидером — Чукотский автономный округ, где отраслевые бюджетные расходы снизились в 3,5 раза, до 1,9 млрд руб. Расходы Москвы, направленные на инфраструктурные цели в 2024 году, составили, по расчетам, 530 млрд руб., уменьшившись на 16,8% к предыдущему году. Пока это связано с тем, что новые инфраструктурные проекты по масштабам не полностью заменяют реализовывавшиеся в 2022-2023 годах (Большая кольцевая линия метро, Московские центральные диаметры и др.). Но в перспективе вложения столицы в отрасль продолжают расти. В свою очередь, второй по объему бюджетных инфраструктурных расходов Санкт-Петербург тратил на отрасль в 2024-м на 19,2% больше (229,3 млрд руб.), чем годом ранее, а расположившаяся на третьем месте Московская область — лишь на 1,7% (130,6 млрд руб.) больше.

Несмотря на то, что в целом по стране финансирование инфраструктуры из бюджетов регионов отставало от прошлогоднего уровня, худший сценарий с падением расходов ниже 1,9 трлн руб. не реализовался. С учетом относительно невысокой базы минувшего года столь же сильного падения инфраструктурных расходов (на 9-10%) в 2025 году не случится, а шансы на сохранение или даже небольшой рост вложений существуют. Так, например, лимиты финансирования отрасли в начале 2025 года утверждены в большем объеме, чем для 2024-го.

Впрочем, на динамику расходов регионов будут сильнее, чем год назад, влиять внешние факторы и общеэкономическая ситуация. Объем федеральных бюджетных расходов на инфраструктуру по итогам 2024 года, по оценке, составил от 780 млрд руб. до 900 млрд руб.



Распределение региональных бюджетных расходов на инфраструктуру по федеральным округам в 2024 году

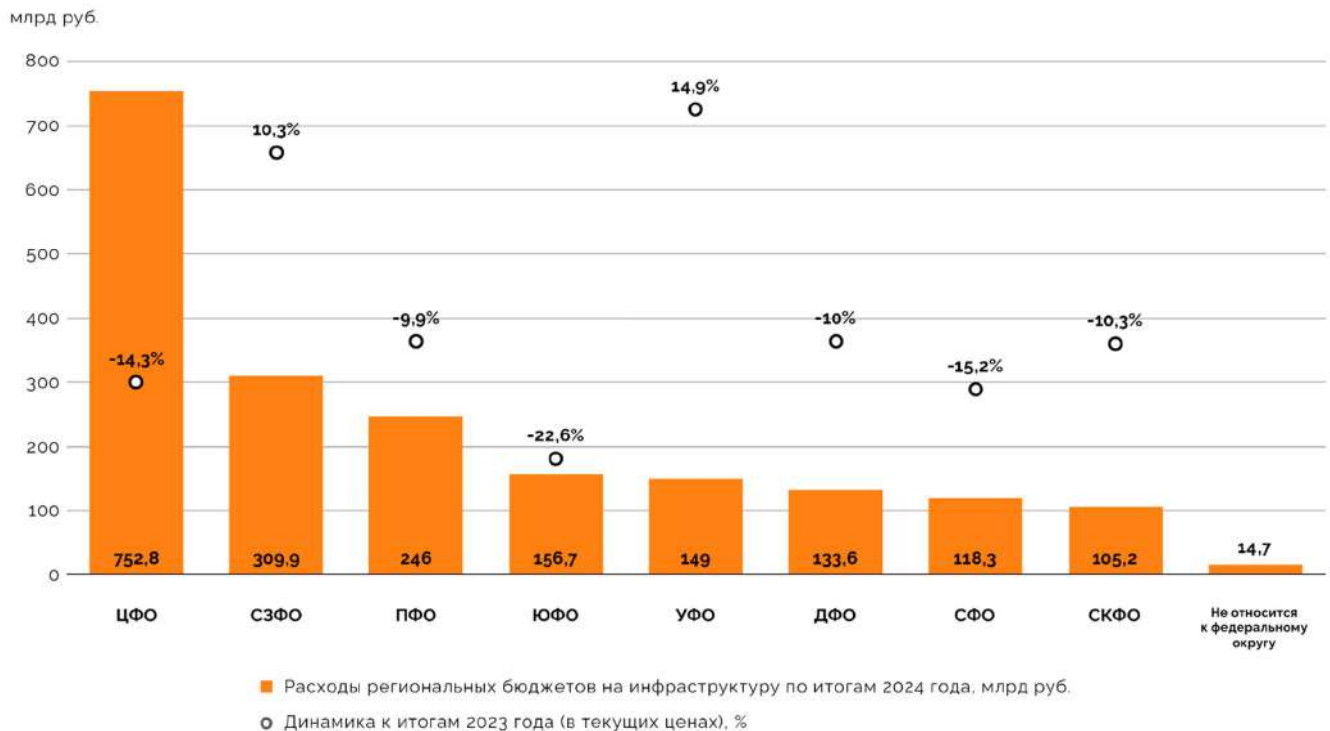


Рисунок 3.2.8.

Такой диапазон, с одной стороны, связан с увеличением расходов через инфраструктурные национальные проекты, с другой — с тем, что на уровне госконтрактов расходы увеличивались не сильно и средства не всегда шли непосредственно в строительство. То есть, по оценке, суммарно из бюджетов всех уровней в инфраструктуру в 2024 году было направлено примерно 2,8-2,9 трлн руб. Это на 3,3-7,4% меньше, чем в 2023 году. Тогда общие бюджетные расходы на инфраструктуру составили почти 3 трлн руб.: в том числе объем региональных бюджетных расходов достиг почти 2,18 трлн руб., федеральных — 813,4 млрд руб. Отношение инфраструктурных расходов к ВВП РФ за 2024 год составило 1,4%, что является историческим минимумом за последние шесть лет. Максимальное значение было достигнуто в 2020-м (2,2%). Точный объем федеральных расходов на инфраструктуру за 2024 год будет известен в конце весны — начале лета.



Инфраструктурные расходы федерального и региональных бюджетов в 2020-2024 годах

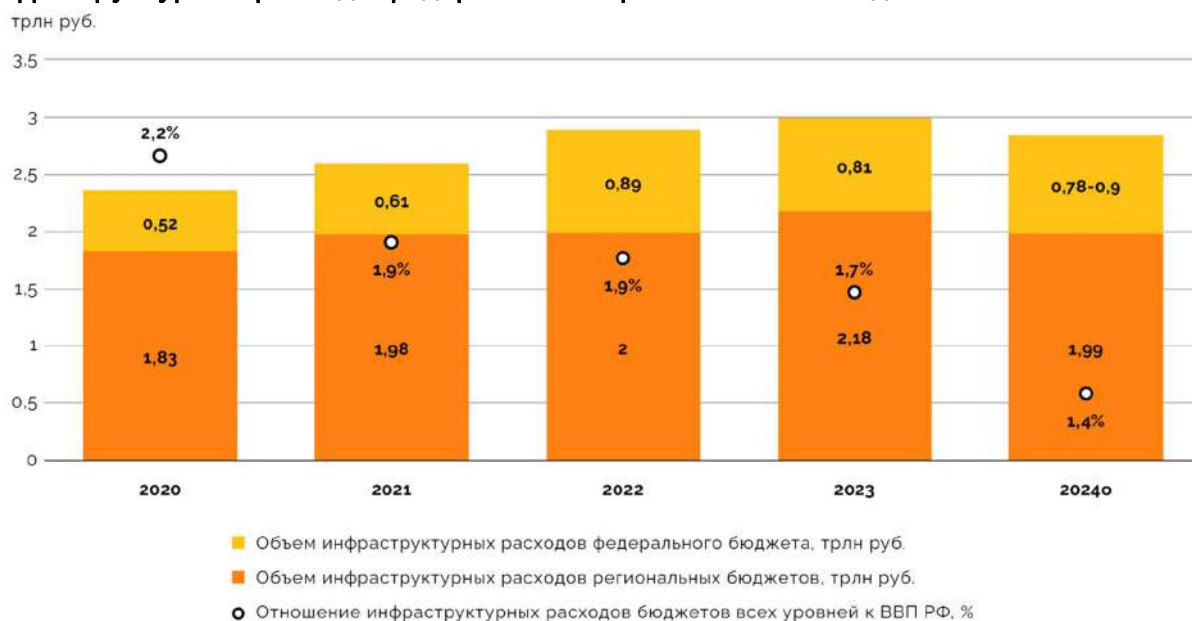


Рисунок 3.2.9.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ОЦЕНКИ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости компании проводится с использованием трех подходов:

- доходного;
- затратного;



- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Используемые в том или ином подходе данные отражают либо настоящее положение компании, либо его прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы.

После получения результатов оценки по каждому из трех подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

4.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При оценке бизнеса с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Изучение соответствующей рыночной информации позволяет пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- оставление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- определение суммы текущей стоимости.

Оценка стоимости компании по доходности рассчитывается:

- методом дисконтирования денежного потока;
- методом капитализации прибыли.

4.2.1. Метод дисконтирования денежного потока

Определение стоимости данным методом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущего дохода от этого объекта.

Метод дисконтирования денежного потока используется для оценки действующих компаний. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки компаний, находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Отсутствие ретроспективы показателей деятельности затрудняет объективное прогнозирование будущего денежного потока бизнеса.

Основные этапы оценки компании методом дисконтирования денежного потока:

- выбор модели денежного потока;
- определение длительности прогнозного периода;



- ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации;
- анализ и прогноз расходов;
- анализ и прогноз инвестиций;
- расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет стоимости реверсии;
- расчет текущих стоимостей будущего денежного потока и стоимости реверсии.
- внесение итоговых поправок.

4.2.2. Метод капитализации прибыли

Этот метод также основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость компании равна текущей стоимости будущего дохода. Сущность данного метода выражается формулой: рыночная стоимость равна отношению прибыли к ставке капитализации.

Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуации, в которой ожидается, что компания в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

- анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация;
- выбор величины прибыли, которая будет капитализирована (в качестве такой величины может быть чистая прибыль, валовая прибыль или денежный поток).
- расчет ставки капитализации;
- определение предварительной величины стоимости компании;
- проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).

4.2.3. Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход, как правило, является приоритетным при оценке действующего бизнеса. Данный подход опирается на такие принципы оценки, как: принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

У Заказчика отсутствует бизнес-план, план развития предприятия или программа действий предприятия, рассчитанная на определённый срок, в которой были бы указаны цели и методы их достижения. На дату оценки основным видом деятельности компании в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ и Уставом АО является производство пива. В то время как на дату оценки часть производственных зданий завода уже снесена.



Финансовое состояние оцениваемой компании по данным финансового анализа, характеризуется как неудовлетворительное (период 01.01.2020 – 31.12.2024).

В течение анализируемого периода организация получила убыток, как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что обусловило отрицательные значения всех показателей рентабельности продаж за данный период.

В ходе анализа были получены следующие показатели, *критически характеризующие* финансовое положение и результаты деятельности организации:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – -0,04 (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- падение рентабельности продаж (-151 процентных пункта от рентабельности - 1 701,3% за 2020 год);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составил -410 663 тыс. руб.

Предприятие имеет неудовлетворительные показатели деловой активности.

Оборачиваемость активов в среднем за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 61206 календарных дней (т.е. 168 лет).

Таким образом, существует необходимость оптимизации баланса предприятия и повышения рентабельности и деловой активности.

В соответствии с предоставленной бухгалтерской отчетностью на 31.12.2024 года произошли существенные изменения отдельных строк баланса по отношению к данным на 31.12.2023 г.:

- запасы – 3 478 797 тыс. руб. (89,9%)
- дебиторская задолженность – 249 123 тыс. руб. (6,4%)
- долгосрочные заемные средства (+4 075 228 тыс. руб., или 99,5% вклада в прирост пассивов организации).
- Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-321 340 тыс. руб. и -393 752 тыс. руб. соответственно).

Значение выручки за последний год составило 8 014 тыс. руб. За период 01.01–31.12.2024 убыток от продаж составил -9 070 тыс. руб.



Таким образом, существенно изменились условия производственно-хозяйственной деятельности предприятия, и делать прогноз на основании ретроспективных данных нецелесообразно.

Предоставленная Заказчиком информация недостаточна для прогнозирования денежных потоков, формируемых деятельностью предприятия.

Таким образом, оценить данное предприятие доходным подходом не представляется возможным, поскольку отсутствуют достоверные данные о прогнозируемых постоянных доходах.

4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный (имущественный) подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости. В результате встает задача проведения корректировки статей баланса. Для осуществления этого предварительно проводится оценка рыночной стоимости активов баланса, затем определяется текущая стоимость обязательств, и, наконец, из скорректированной стоимости активов компании вычитается текущая стоимость всех ее обязательств. В результате определяется стоимость собственного капитала акционеров компании.

В зависимости от цели оценки выделяют два основных метода затратного подхода: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости.

4.3.1. Метод чистых активов

Стоимость чистых активов (собственного капитала) компании определяется по формуле:

$$C = A - O,$$

где:

С – скорректированная стоимость собственного капитала;

А – скорректированная стоимость всех активов;

О – текущая стоимость всех обязательств.

Расчет стоимости компании методом чистых активов включает в себя четыре этапа:

1. Корректировка балансовой стоимости внеоборотных активов компании путем определения их рыночной стоимости, включая недвижимость, движимое имущество, нематериальные активы, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения и прочие внеоборотные активы;



2. Корректировка балансовой стоимости оборотных активов компании путем определения их рыночной стоимости, включая запасы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы⁹;

3. Оценка текущей стоимости обязательств;

4. Расчет скорректированной стоимости собственного капитала компании.

4.3.2. Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Затратный подход приобретает больший вес при оценке бизнеса в следующих условиях:

- оцениваемая компания владеет значительными материальными активами;
- большая часть активов компании состоит из ликвидных активов (например, обращающихся на рынке ценных бумаг, вложений в недвижимость и т.д.);
- оцениваемая компания представляет собой холдинговую структуру без централизации денежных потоков;
- оцениваемая компания либо только что образована, либо находится в стадии банкротства.

В рассматриваемом случае АО «ОПЗ» обладает значительными материальными активами, поэтому Оценщик принял решение в рамках затратного подхода реализовать метод чистых активов.

4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости бизнеса может быть реальная цена продажи аналогичного имущества после применения необходимых корректировок.

Три наиболее общепринятыми источниками данных, используемыми для поиска компаний-аналогов, являются:

- открытые фондовые рынки, на которых осуществляется продажа долей собственности в аналогичных компаниях;
- рынок поглощений, на котором осуществляется продажа бизнеса целиком;
- предыдущие сделки с долями в капитале оцениваемой компании.

4.4.1. Применимость сравнительного подхода к оценке

В результате поиска информации о сделках с пакетами акций аналогичных компаний с

⁹ Денежные средства не подлежат корректировке



использованием упомянутых источников было установлено следующие:

- в результате поиска информации о сделках в Российской торговой системе и на Московской бирже было установлено, что в котировальных листах отсутствуют акции компаний, которые могут служить аналогами оцениваемой компании;
- на рынке слияний и поглощений не выявлено сделок с миноритарными (неконтрольными) или же контрольными пакетами акций компаний, которые могут выступать в качестве компаний-аналогов;
- информации в публичном доступе о сделках с долями в капитале АО «ОПЗ», имевшими место до даты проведения оценки, не выявлено.

В связи с этим сопоставление АО «ОПЗ» с компаниями, владеющими аналогичными активами и ведущими аналогичную деятельность, невозможно.

У оценщика отсутствуют сведения о продаже долей общества.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что в рамках настоящей оценки сравнительный подход не применим в силу отсутствия информации об имевших место сделках с долями в капитале оцениваемой компании, либо акциями (долями в капиталах) компаний-аналогов.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОПЗ» С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В качестве исходных документов рассматривался бухгалтерский баланс и другие формы бухгалтерской отчетности предприятия за период с 31.12.2021–31.12.2024гг., а также другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком.

При использовании метода корректировки балансовой стоимости чистых активов рыночная стоимость оцениваемого бизнеса определяется на основе балансовой стоимости чистых активов организации посредством оценки его активов и пассивов. Стоимость каждого из активов определяется индивидуально на основании специальных методов оценки. Затем полученные стоимости активов суммируются. Для определения рыночной стоимости собственного капитала (бизнеса) суммарная стоимость пассивов вычитается из общей стоимости активов.

Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н (ред. от 24.05.2023) «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» утвержден порядок определения стоимости чистых активов предприятия.

Данным документом определено, что под чистыми активами подразумевается величина, получаемая в результате вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

Стоимость доли представляет собой отношение объемов чистых активов к количеству

долей.

Учитывая, что в данном отчете стоимость предприятия определялась по состоянию на 10.02.2025г., в качестве исходных документов рассматривался бухгалтерский баланс и другие формы бухгалтерской отчетности предприятия на 31.12.2024 год, а также другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком.

5.1. РАСЧЕТ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ

Расчет балансовой стоимости чистых активов АО «ОПЗ»¹⁰

Таблица 5.1.1

Наименование строки баланса	Код стр.	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 31.12.2024 г.	Доля в валюте баланса
Активы			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0,00%
Результаты исследований и разработок	1120	0	0,00%
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0,00%
Материальные поисковые активы	1140	0	0,00%
Основные средства	1150	6 541	0,17%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	143 495	3,66%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%
Оборотные активы			
Запасы	1210	3 481 877	88,73%
НДС по приобретенным ценностям	1220	741	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	290 855	7,41%
Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов	1240	0	0,00%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	422	0,01%
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%
Активы всего:	1600	3 923 931	100,00%
Обязательства			
Заемные средства	1410	4 075 228	99,95%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 047	0,03%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие обязательства	1450	0	0,00%
Заемные средства	1510	0	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	823	0,02%

¹⁰ Источник: бухгалтерская отчетность АО «ОПЗ», расчеты Исполнителя



Наименование строки баланса	Код стр.	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 31.12.2024 г.	Доля в валюте баланса
Доходы будущих периодов	1530	49	0,00%
Оценочные обязательства	1540	4	0,00%
Прочие обязательства	1550	0	0,00%
Обязательства всего:		4 077 151	100,00%
Стоимость чистых активов		<u>-153 220</u>	

Таким образом, АО «Останкинский пивоваренный завод» имеет отрицательные чистые активы, балансовая стоимость чистых активов по балансу на 31.12.2024г. составляет: -153 220 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости имущества предприятия состоит из следующих этапов:

- определение рыночной стоимости основных средств;
- определение рыночной стоимости финансовых вложений предприятия;
- определение рыночной стоимости отложенных налоговых активов предприятия;
- определение рыночной стоимости НДС по приобретенным ценностям;
- определение рыночной стоимости запасов;
- оценивается дебиторская задолженность предприятия;
- обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.

Стоимость собственного капитала Общества определяется как разность между рыночной стоимостью активов и текущей стоимостью обязательств.

Далее для целей настоящей оценки Оценщиками была проведена корректировка отдельных статей баланса.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ

На дату оценки нематериальные активы у предприятия отсутствуют.

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ПРЕДПРИЯТИЯ

Основные средства АО «ОПЗ» отражены в бухгалтерском учете предприятия в сумме 6 541 тыс. рублей, что составляет 0,17% активов предприятия.

Перечень основных средств, принадлежащих АО «ОПЗ», приведен в Таблице 5.3.1

Перечень основных средств на 31.12.2024 г.

Таблица 5.3.1.

Основные средства, стр. 1150	Инв. №	Дата принятия к учету	Остаточная стоимость, руб.
Очистные сооружения	16132	31.10.1999	61 300,73



Основные средства, стр. 1150	Инв. №	Дата принятия к учету	Остаточная стоимость, руб.
Ворота второй выезд	010000106	30.06.2017	269 650,61
Моноблок Apple iMac 21.5-inch (2019)	00-000006	11.05.2021	30 263,82
Конденсаторно-ресиверная установка	11147	27.12.1999	4 217 986,30
Трехфазный стабилизатор Lider PS60W+30/-50 (в комплекте щит коммутации ЩК63-РБ)	БП-000009	30.06.2021	72 650,05
Ограды металлические на кирпичном цокле	14427	31.10.1999	93 019,25
Асфальтированная площадка	14972	31.10.1999	80 202,98
Система автоматической пожарной сигнализации в стр 3	010000110	12.09.2017	62 479,59
Котельный корпус. Котельная бытовая (строение 3) (77:02:0021001:1049)	14631	31.10.1999	562 068,02
Трансформатор напряжения силовой 1000 кВА	010000120	20.09.2018	389 500,71
Трансформаторная станция (строение 3) внутри котельной Кадастровый номер 77:02:0021001:1049	15166	31.10.1999	35 679,50
Газовая водогрейная котельная на базе двух котлов, стр. 23 (77:02:0021001:1069)	010000121	01.07.2018	665 967,20
Трансформатор силовой масляный, тип ТМ-1000	116884/1	01.11.2006	0,00
Трансформатор силовой масляный, тип ТМ-1000	116885/1	01.11.2006	0,00
Трансформатор силовой масляный, тип ТМ-1000	116886	01.11.2006	0,00
Трансформатор силовой масляный, тип ТМ-400	116887	01.11.2006	0,00
ИТОГО			6 540 768,76

По данным заказчика имеющиеся строения и сооружения не подлежат сносу в ближайшие 2-3 года. Их стоимость и стоимость движимого имущества принята равной балансовой стоимости.

Рыночная стоимость основных средств предприятия составила 6 540 768,76 руб.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

По состоянию на 31.12.2024г. долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения у АО «ОПЗ» отсутствуют.

5.5. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2024г. отложенные налоговые активы составляют 143 495 тыс. руб., что составляет 3,66% от валюты баланса. Отложенные налоговые активы являются актуальными, представляют собой текущую задолженность бюджета перед АО «ОПЗ» и связаны с текущей деятельностью предприятия. Рыночная стоимость данной статьи принимается равной балансовой и составит 143 495 тыс. руб.

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

По состоянию на 31.12.2024г. прочие внеоборотные активы у предприятия отсутствуют.

5.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

По состоянию на 31.12.2024г. запасы составляют 3 481 877 тыс. руб., что составляет 88,73% от валюты баланса. Запасы представляют собой затраты в незавершенном строительстве жилого комплекса по адресу: г. Москва, Огородный пр-д, 20, перечень затрат представлен в таблице 5.7.1.

Таблица 5.7.1.

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период
Стоимость, формирующая права аренды на ЗУ (проектные работы и СМР по подготовке участка, плата за ВРИ ЗУ), в .т.ч:		
Аренда земли/ плата за ВРИ	3 372 680	2023-2024 года
Регистрационные и кадастровые работы по ЗУ	144	
Подготовка актов обследования объектов с кадастровыми номерами: 77:02:0021001:1070, 77:02:0021001:1053, 77:02:0021001:1065, 77:02:0021001:1063, 77:02:0021001:1072, 77:02:0021001:1052, 77:02:0021001:1057, 77:02:0021001:1062, 77:02:0021001:1061, 77:02:0021001:1059, 77:02:0021001:1055, 77:02:0021001:1056, 77:02:0021001:1051, 77:02:0021001:1054, 77:02:0021001:1058, 77:02:0021001:1064, 77:02:0021001:1071, 77:02:0021001:4799	144	24.06.2024- 12.09.2024
Проектные работы	12 713	
Подготовка к сносу и снос здания (стр 25), в .т.ч ПД / Работы по перекладке газопровода, в т.ч. ПД/ подготовка документации для изменения ВРИ	11 777	2022 год
Разработка ТУ на вынос сетей: строительство нового объекта по адресу: г. Москва, пр-д Огородный, д. 20	30	15.09.2023
Выполнение кадастровых работ. Внутренние обмеры здания, запрос сведений в Росреестре, камеральная обработка данных, разработка ПД, представление интересов в БТИ	188	13.12.2023
Работы по разработке и согласованию схемы водоснабжения для объекта строительства: «Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20 77:02:0021001 :4757; 77:02:0021001 :4758»	620	01.06.2024
Работы по выдаче ТУ для объекта" Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	9	05.06.2024



Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период
Работы по выдаче ТУ для объекта "Здание образовательной организации на 460 мест (ДОО на 140 мест, ООО на 320 мест) по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	9	05.06.2024
Технические условия на создание инфраструктуры связи проектируемого объекта нового строительства (с приложением - техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к сетям связи). Объект: Здание образовательной организации на 460 мест (дошкольная образовательная организация на 140 мест, общая образовательная организация на 320 мест) по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	80	01.11.2024
СМР	90 880	
Комплекс работ по монтажу КЛ-0,4 кВт от действующей ТП до поста охраны с въездными воротами со стороны Огородного п-да по адресу: Огородный пр-д, д. 20	304	15.03.2023
Комплекс работ по сносу зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ	9 426	01.04.2023
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758	3 986	31.05.2023
Комплекс работ по выносу кабельных линий 0,4кВ в количестве 8, и пусконаладка	1 697	31.05.2023
Доп. работы по выносу кабельных линий 0,4кВ в количестве 8, и пусконаладка	323	07.06.2023
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 8, стр, 13, стр. 15	2 885	12.07.2023
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 8, стр, 13, стр. 15	667	31.08.2023
Комплекс работ по перекладке газопровода с.д. Ду80мм на объекте капитального строительства "Многофункциональный ЖК", по адресу: г. Москва, Огородный проезд, вл. 20.	1 680	02.10.2023
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 22, 10, 11, 12, 16, 17, 20	712	15.01.2024



Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период
Комплекс работ по устройству подключения временных инженерных сетей механизации строительства для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Огородный пр-д, 20	190	18.01.2024
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 38	164	20.05.2024
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:1051, 77:02:0021001:1052, 77:02:0021001:1063, 77:02:0021001:1065, 77:02:0021001:1054, 77:02:0021001:1058, 77:02:0021001:1059, 77:02:0021001:1071, стр 8, стр 13, стр 38	68 846	31.08.2023
1.2.04 Временные инженерные сети. Канализация: Водоотведение сточных вод	133	4 кв 2024
Электроэнергия и мощность по нерегулируемой цене	1 645	4 кв 2024
НДС технический	3 682	-
ИТОГО	3 481 877	X

Затраты в незавершенном производстве представлены затратами по земельным участкам (арендная плата, плата за смену ВРИ), затратами на проектно-изыскательские работы, затратами на строительно-монтажные работы по инженерной подготовке.

Оценщик посчитал необходимым определить текущую рыночную стоимость земельных участков, проектно-изыскательских работ и инженерной подготовки.

Расчет стоимости земельных участков представлен в Приложении в разделе 9.1.

Пересчет затрат на проектно-изыскательские работы, на инженерную подготовку произведен с применением индексов изменения сметной стоимости проектно-изыскательских работ и строительно-монтажных работ.

Для пересчета стоимости проектных работ использованы индексы изменения сметной стоимости проектных работ¹¹.

Для пересчета СМР были использованы «Укрупненные усредненные индексы изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2018 г. по декабрь 2024 г.», утвержденные Приказом Правительства Москвы от 03.02.2025 г. № МКЭ-ОД-25-5 и Приказом от 03.02.2025 г. № МКЭ-ОД/25-6 «Об

¹¹ Источник информации: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/



утверждении Укрупненных усредненных индексов изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2025 года».¹²

Пересчет затрат в текущие цены представлен в таблице 5.7.2.

Рыночная стоимость запасов на дату оценки составила 11 315 788 тыс. руб.

¹² <https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316971220/>,
<https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316972220/>



Определение рыночной стоимости запасов предприятия

Таблица 5.7.2.

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период	Индекс на дату производст ва затрат	Индекс на дату оценки	Индекс пересчета	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Стоимость, формирующая права аренды на ЗУ (проектные работы и СМР по подготовке участка, плата за ВРИ ЗУ), в .т.ч.:						
Аренда земли/ плата за ВРИ	3 372 680	2023-2024 года				3 372 680
Регистрационные и кадастровые работы по ЗУ	144					144
Подготовка актов обследования объектов с кадастровыми номерами: 77:02:0021001:1070, 77:02:0021001:1053, 77:02:0021001:1065, 77:02:0021001:1063, 77:02:0021001:1072, 77:02:0021001:1052, 77:02:0021001:1057, 77:02:0021001:1062, 77:02:0021001:1061, 77:02:0021001:1059, 77:02:0021001:1055, 77:02:0021001:1056, 77:02:0021001:1051, 77:02:0021001:1054, 77:02:0021001:1058, 77:02:0021001:1064, 77:02:0021001:1071, 77:02:0021001:4799	144	24.06.2024- 12.09.2024				144
Проектные работы	12 713					15 433
Подготовка к сносу и снос здания (стр 25), в .т.ч ПД / Работы по перекладке газопровода, в т.ч. ПД/ подготовка документации для изменения ВРИ	11 777	2022 год	5,22	6,39	1,22	14417
Разработка ТУ на вынос сетей: строительство нового объекта по адресу: г. Москва, пр-д Огородный, д. 20	30	15.09.2023	5,54	6,39	1,15	35
Выполнение кадастровых работ. Внутренние обмеры здания, запрос сведений в Росреестре, камеральная обработка данных, разработка ПД, представление интересов в БТИ	188	13.12.2023	5,67	6,39	1,13	212



Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период	Индекс на дату производст ва затрат	Индекс на дату оценки	Индекс пересчета	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Работы по разработке и согласованию схемы водоснабжения для объекта строительства: «Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20 77:02:0021001 :4757; 77:02:0021001 :4758»	620	01.06.2024	5,94	6,39	1,08	667
Работы по выдаче ТУ для объекта" Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	9	05.06.2024	5,94	6,39	1,08	10
Работы по выдаче ТУ для объекта" Здание образовательной организации на 460 мест (ДОО на 140 мест, ООО на 320 мест) по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	9	05.06.2024	5,94	6,39	1,08	10
Технические условия на создание инфраструктуры связи проектируемого объекта нового строительства (с приложением - техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к сетям связи). Объект: Здание образовательной организации на 460 мест (дошкольная образовательная организация на 140 мест, общая образовательная организация на 320 мест) по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный пр., вл. 20	80	01.11.2024	6,1	6,39	1,05	84
СМР	90 880					102 315
Комплекс работ по монтажу КЛ-0,4 кВт от действующей ТП	304	15.03.2023			1,220	371



Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период	Индекс на дату производст ва затрат	Индекс на дату оценки	Индекс пересчета	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
до поста охраны с въездными воротами со стороны Огородного п-да по адресу: Огородный пр-д, д. 20						
Комплекс работ по сносу зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ	9 426	01.04.2023			1,216	11462
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758	3 986	31.05.2023			1,211	4826
Комплекс работ по выносу кабельных линий 0,4кВ в количестве 8, и пусконаладка	1 697	31.05.2023			1,211	2055
Доп. работы по выносу кабельных линий 0,4кВ в количестве 8, и пусконаладка	323	07.06.2023			1,208	390
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 8, стр 13, стр. 15	2 885	12.07.2023			1,204	3474
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 8, стр 13, стр. 15	667	31.08.2023			1,195	797
Комплекс работ по перекладке газопровода с.д. Ду80мм на объекте капитального строительства "Многофункциональный ЖК", по адресу: г. Москва, Огородный проезд, вл. 20.	1 680	02.10.2023			1,175	1975



Наименование	Сумма, тыс. руб.	Период	Индекс на дату производст ва затрат	Индекс на дату оценки	Индекс пересчета	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 22, 10, 11, 12, 16, 17, 20	712	15.01.2024			1,157	824
Комплекс работ по устройству подключения временных инженерных сетей механизации строительства для объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Огородный пр-д, 20	190	18.01.2024			1,157	220
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, стр 38	164	20.05.2024			1,110	182
Комплекс работ, связанных со сносом зданий, строений, сооружений, принадлежащие на праве собственности АО ОПЗ, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 77:02:0021001:1051, 77:02:0021001:1052, 77:02:0021001:1063, 77:02:0021001:1065, 77:02:0021001:1054, 77:02:0021001:1058, 77:02:0021001:1059, 77:02:0021001:1071, стр 8, стр. 13, стр. 38	68 846	31.08.2023			1,100	75741
1.2.04 Временные инженерные сети. Канализация: Водоотведение сточных вод	133	4 кв 2024			1,0612	141
Электроэнергия и мощность по нерегулируемой цене	1 645	4 кв 2024			1,0612	1746
НДС технический	3 682	-				3 682
Право аренды земельного участка		-				7 819 647
ИТОГО	3 481 877	X				11 315 788



5.8. НДС ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ

Согласно Приказу Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" (с изменениями и дополнениями), статья баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» подлежит включению в расчет чистых активов акционерного общества.

Счет 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» предназначен для обобщения информации об уплаченных (причитающихся к уплате) организацией суммах налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также работам и услугам. Возмещение НДС из бюджета осуществляется при соблюдении условий, указанных в ст. 171 НК РФ, главными из которых, в том числе, являются: товарно-материальные ценности, работы, услуги должны быть приняты к учету и произведена их оплата. Отражение в учете возмещения НДС происходит путем списания с кредита счета 19 в дебет счета 68 «Расчеты с бюджетом» с соответствующим субсчетом «НДС», в результате чего происходит уменьшение кредиторской задолженности на балансовую величину НДС по приобретенным ценностям. Таким образом, данная величина не нуждается в корректировке.

Балансовая стоимость статьи баланса «НДС по приобретенным ценностям» корректировке не подвергалась, т.к. полностью подлежит зачету по указанной сумме. Рыночная стоимость статьи «НДС по приобретенным ценностям» составляет: 741 тыс. руб.

5.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторская задолженность – права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. Дебитор – покупатель (получатель), не исполнивший денежное обязательство перед поставщиком по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Оценка дебиторской задолженности проводится, как правило, на основании анализа графика ожидаемых поступлений долгов. Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется путем умножения величины балансовой стоимости дебиторской задолженности за вычетом безнадежных долгов на величину коэффициента дисконтирования, в зависимости от периода погашения дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность по АО «ОПЗ» на 31.12.2024г. составляет 290 855 тыс. руб. что соответствует 7,41% текущих активов.

Расшифровка дебиторской задолженности представлена в Таблице 5.9.1.

Расшифровка дебиторской задолженности

Таблица 5.9.1.

Наименование контрагента	ИНН	Текущая сумма КЗ, руб	Сумма просрочки, руб	Дата образования задолженности	Основание (договор)
Дебиторская задолженность, стр. 1230					
Авансы выданные					
АТЛАНТ ОЦЕНКА ООО	7723748640	810 000,00	810 000,00	08.11.2023	АЮ-105-502/1023 от 24.10.2023
ВЕСТ КОЛЛ ЛТД ООО	7702388235	14 431,32	0,00	18.12.2024	Договор №1859/1 от 18.10.99г
ГМ ГРУПП ООО	7722465470	8 200,00	8 200,00	30.09.2023	Договор ГМГ-1199 от 18.10.2021
Голоскоков Сергей Геннадьевич ИП	507203595896	4 620 000,00	4 620 000,00	28.07.2023	Договор 24/07ОПЗ от 24.07.2023
ДИКСИ ООО	7708252625	3 740,00	3 740,00	31.03.2022	Оплата по счету № 12058 от 24.12.2021
ИНТЕРКОМ-АУДИТ УФА ООО	0276037400	125 000,00	0,00	27.12.2024	Договор № 12/24 от 10.12.2024
ИНТЕРФАКС - ЦРКИ ООО	9710006645	6 900,00	0,00	15.10.2024	Счет 97806 от 08.10.2024
ИНТЕРФАКС АО	7710137066	353,51	0,00	25.04.2023	Оплата по счетам, депозит на счете
Линдэйли ООО	7816659619	4 822,75	4 822,75	08.11.2022	Договор №3345981/19 от 01.08.19
МАКСЛЕВЕЛ ООО	7714448383	186,31	186,31	05.07.2021	Оплата по счетам
МОСГАЗ АО	7709919968	238 386,02	238 386,02	06.06.2023	Договор № 2102/22ТГ от 25.10.2021
МОСГАЗ АО	7709919968	3 834,16	0,00	30.05.2024	Договор №2102-АВ от 01.12.13
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	7736520080	1 350 840,29	0,00	21.11.2024	Договор энергоснабжения 30016161 от 01.05.2008 (77610001003402)
ОССП ООО	7703744408	4 166,25	4 166,25	03.08.2022	Договор №39575 от 24.11.2016, л/с 39575
ПАО МГТС	7710016640	35 016,00	35 016,00	21.09.2023	Договор 0344650-1/2022 от 23.08.2023
ПАО МГТС	7710016640	194 439,95	194 439,95	06.10.2022	Договор №7058-1/1997
ПАО МГТС	7710016640	10 200,00	10 200,00	21.09.2023	счет № 5826911462 от 12.07.2022
ПАО МГТС	7710016640	22 200,00	22 200,00	27.10.2023	счет № 7826916425 от 27.09.2022



Наименование контрагента	ИНН	Текущая сумма КЗ, руб	Сумма просрочки, руб	Дата образования задолженности	Основание (договор)
ПОЧТА РОССИИ АО	7724490000	12 738,08	12 738,08	31.07.2023	по счетам
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5036065113	15 100,00	15 100,00	16.02.2023	Договор № У-МВ-23-300- 6865(704380)/ДУ от 31.01.2023
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5036065113	24 720,00	24 720,00	27.07.2022	Счет-договор № СВОРУПЭ-ЭУ-22- 300-9715(705192)/ДУ от 07.02.2022
РОСТЕЛЕКОМ ПАО	7707049388	6 000,00	6 000,00	06.12.2023	Договор 03/25/8366/23 от 30.11.2023
СТАБСТРОЙ ООО	7731627079	60 993,00	60 993,00	03.03.2022	Счет №11 от 14.02.2022
СТД ПЕТРОВИЧ ООО	7802348846	71 997,00	71 997,00	01.03.2022	по счетам
ФГУП РСВО	7712005121	107 835,43	107 835,43	15.12.2023	Договор 6221-ПИР/557оп от 27.11.2023
ИТОГО Резерв по сомнительным долгам	X	7 752 100,07 -6 250 740,79	6 250 740,79	X	X
Расчеты с покупателями/заказчиками					
БИЗЗОН РЕКЛАМА ООО	7721454187	906,15	906,15	31.03.2022	Договор аренды № А500-15 от 01.11.2017г. (АР)
ВЕКТОР-М ООО	7715978961	204 641,12	204 641,12	31.08.2022	Договор аренды № А524-21 от 01.11.2017г. (АР)
ВЕКТОР-М ООО	7715978961	45 161,29	45 161,29	11.01.2022	Договор аренды № А525-8 от 01.11.2017г. (АР)
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	7713076301	27 593,60	27 593,60	30.09.2022	Договор вознаграждение N IT069 от 31.12.2020 г.
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	7713076301	127 831,97	127 831,97	30.09.2022	Договор вознаграждения N VU413 от 31.12.2020 г.
Гришина Екатерина Вадимовна	622909629938	116 590,68	116 590,68	31.03.2022	Договор № 07-2021/ОПЗ от 01.12.2021



Наименование контрагента	ИНН	Текущая сумма КЗ, руб	Сумма просрочки, руб	Дата образования задолженности	Основание (договор)
ЗДОРОВЬЕ ООО	7743918097	18 452,44	18 452,44	30.06.2022	Договор аренды № А513-8 от 23.10.2017г. (АП)
ЗДОРОВЬЕ ООО	7743918097	198 816,58	198 816,58	31.07.2022	Договор аренды № А916-1 от 23.06.2021г. (АП)
МЕГАФОН ПАО	7812014560	27 767,83	27 767,83	30.04.2022	Договор № ОКН-0376-А от 30.09.2017г.
ОГОРОДНЫЙ 20 ООО	9715405072	597 152,17	597 152,17	16.01.2022	Договор на возмещение затрат от 01.09.2021
ОРГКЛИНИНГ ООО	7701891950	28 085,73	28 085,73	31.08.2022	Договор аренды № А224-21 от 01.03.2016г. (АП)
ОРГКЛИНИНГ ООО	7701891950	14 180,28	14 180,28	31.08.2022	Договор аренды № А855-21 от 01.10.2020г. (АП)
ПФТ ООО	9715356749	26 468,10	26 468,10	31.07.2022	Договор аренды № А751-4 от 01.11.2019г. (АП)
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО	7731317983	14 537,75	0,00	01.10.2023	Договор 17/07-ДА от 17.07.2023
САНТЕХВОЗ ООО	7715903243	3 267,47	3 267,47	31.01.2022	Договор аренды № 884-К от 19.08.2014г. (АП)
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7707451561	10 207 338,21	0,00	29.12.2023	Договор субаренды № ТД-1 от 30.11.2023
ХАЛМЕР ООО	5029163832	7 038,85	7 038,85	31.03.2023	Договор аренды № А168-7 от 01.12.2015г. (АП)
Прочие остатки	-	4,37	4,37		
ИТОГО	Х	11 665 834,59	1 443 958,63	Х	Х
Резерв по сомнительным долгам		-1 443 958,63			
Прочее					
Налоги и сборы		523 912,83		28.12.2024	



Наименование контрагента	ИНН	Текущая сумма КЗ, руб	Сумма просрочки, руб	Дата образования задолженности	Основание (договор)
ИТОГО	Х	523 912,83		Х	Х
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами					
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	69 844,36	0,00	10.01.2024	Договор Аренды земли М-02-0046725 от 29.04.2015 (пени)
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	787 276,84	0,00	10.01.2024	Договор Аренды земли М-02-007310 от 25.11.1996 (пени)
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	320 695,11	0,00	10.01.2024	Договор Аренды земли М-02-007310 от 25.11.1996
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	72 782,29	0,00	10.01.2024	Аренда земли М-02-047628 от 02.09.2015
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	15 752 171,38	0,00	11.12.2024	Плата за ВРИ по договору М-02-047628 от 02.09.2015
ПАО СБЕРБАНК	7707083893	225 494,80	0,00	28.12.2024	Погашение задолженности по договору №380G0151W от 20.12.2024 г
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7707451561	129 864 847,44	0,00	30.07.2024	Соглашение о передаче прав от 30.07.2024
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7707451561	46 465 941,24	0,00	08.11.2024	ДС № ПС-57-24/1 от 08.11.2024 к



Наименование контрагента	ИНН	Текущая сумма КЗ, руб	Сумма просрочки, руб	Дата образования задолженности	Основание (договор)
					Договору № ПС-57-24 от 28.02.2024 с Самолет-Прогресс
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7707451561	85 048 375,46	0,00	11.11.2024	Соглашение от 11.11.2024 к Дог. о тех. присоединения № ПС-56-24 от 28.02.2024 с Самолет-Прогресс
ИТОГО	X	278 607 428,92	7694699,42	X	X
Значение по строке 1230		290 854 576,99	X	X	X



По данным таблицы дебиторская задолженность предприятия приведена за вычетом просроченной.

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности принимается равной балансовой и составляет на дату оценки: 290 855 тыс. руб.

5.10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Сумма денежных средств для целей настоящей оценки принимается в балансовой величине. Статья баланса (1250) «Денежные средства» является наиболее ликвидным активом и не нуждается в корректировке. Денежные средства составляют на 31.12.2024г. 422 тыс.руб. или 0,01% активов.

5.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

Прочие оборотные активы на 31.12.2024 г. отсутствуют.

5.12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства представлены долгосрочными и краткосрочными займами и отражены в строках 1410 и 1510. На дату 31.12.2024 г. заемные средства составили 4 075 228 тыс.руб. (строка 1410). Краткосрочные займы отсутствуют. Расшифровка строк представлена в Таблице 5.12.1.



Заемные средства

Таблица 5.12.1.

Заемные средства долгосрочные, стр. 1410						
Наименование кредитора	Вид задолженности (заем, кредит, кл, овердрафт)	Сумма, основной долг, тыс. руб.	Сумма, %%, тыс. руб.	Дата выдачи	Период погашения	Процентная ставка, %
1	2	3	4	5	6	7
БРУСНИКА . СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК , ФИЛИАЛ ООО БРУСНИКА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ООО	договор займа №146 от 01.03.2023	42	355	06.03.2023	05.10.2028	12,25
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Договор займа №ТД- ОПЗ/2022 от 08.09.2022	57 669	11 852	06.04.2023	31.12.2026	14
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	договор займа №228 от 09.08.2024	3 707 939	297 371	18.08.2024	27.07.2029	24
х	х	3 765 650	309 578	х	х	х
Итого стр 1410:	4 075 228					



Процентная ставка в размере 24% соответствует рыночной ставке по предоставляемым банками кредитам нефинансовым организациям, корректировка не требуется. Процентная ставка по займам в размере 12,25% и 14% не соответствует рыночным ставкам.

Оценщик посчитал необходимым скорректировать сумму займов путем дисконтирования по рыночной ставке. Ставка дисконтирования принята в размере процентной ставки по выданным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях на срок от 1 года, которая составляет 17,69%¹³.

Рыночная стоимость займа в этом случае определяется по формуле:

$$PV = FV / (1 + r)^n$$

где: PV – приведенная (текущая рыночная) стоимость;

FV – сумма поступления денежных средств (будущая рыночная стоимость);

r – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Расчет представлен в Таблице 5.12.2. Рыночная стоимость долгосрочных заемных средств составит 4 071 894 тыс.руб.

¹³ https://cbr.ru/vfs/statistics/pdco/int_rat/loans_nonfin_by_activity.xlsx



Определение рыночной стоимости заемных средств (кредита)

Таблица 5.12.2.

Заемные средства долгосрочные, стр. 1410									
Наименование кредитора	Сумма, основной долг, тыс. руб.	Сумма, %%, тыс. руб.	Период погашения	Процентная ставка, % годовых	Период дисконтир ования	Будущая стоимость, тыс.руб.	Ставка дисконтирования, %	Текущая стоимость, тыс.руб.	Текущая стоимость с учетом начисленных процентов, тыс.руб.
БРУСНИКА . СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК , ФИЛИАЛ ООО БРУСНИКА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ООО	42	355	05.10.2028	12,25	3,60	63,69	17,69	35,42	390,42
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	57 669	11 852	31.12.2026	14	1,87	73 639,84	17,69	54 341,33	66 193,33
Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	3 707 939	297 371	27.07.2029	24				3 707 939,00	4 005 310,00
х	3 765 650	309 578	х	х					
Итого стр 1410:		4 075 228							4 071 893,75

5.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенное налоговое обязательство - часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным периодом или в последующих отчетных периодах. В силу того, что отложенные налоговые обязательства возникают из-за разницы в бухгалтерском и налоговом учете, величина отложенных налоговых обязательств не корректируется и принимается к расчету по балансовой стоимости (1 047 тыс.руб.)

5.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Прочие оборотные обязательства на дату оценки отсутствуют.

5.15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

При оценке компании методом чистых активов кредиторская задолженность не корректировалась и принята к расчету по балансовой стоимости (823 тыс. руб.). Подобная практика основана на предположении о том, что АО «ОПЗ» будет выполнять все свои обязательства в соответствии с действующим законодательством.

5.16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ

Расчет стоимости скорректированных чистых активов на дату оценки приведены в Таблице 5.16.1.

Расчет рыночной стоимости чистых активов АО «Останкинский пивоваренный завод»

Таблица 5.16.1

Наименование строки баланса	Код стр.	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 31.12.2024 г.	Рыночная стоимость активов на дату оценки, тыс. руб.
Активы			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0
Основные средства	1150	6 541	6 541
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	143 495	143 495
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Оборотные активы			
Запасы	1210	3 481 877	11 315 788

Наименование строки баланса	Код стр.	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 31.12.2024 г.	Рыночная стоимость активов на дату оценки, тыс. руб.
НДС по приобретенным ценностям	1220	741	741
Дебиторская задолженность	1230	290 855	290 855
Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов	1240	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	422	422
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Активы всего:	1600	3 923 931	11 757 842
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	4 075 228	4 071 894
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 047	1 047
Оценочные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	823	823
Доходы будущих периодов	1530	49	49
Оценочные обязательства	1540	4	4
Прочие обязательства	1550	0	0
Обязательства всего:		4 077 151	4 073 817
Стоимость чистых активов		-153 220	7 684 026

Таким образом, рыночная стоимость собственного капитала АО «ОПЗ», определенная имущественным (затратным) подходом с учетом проведенных Оценщиком корректировок стоимости активов, составляет 7 684 026 тыс. руб.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»

6.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА АО «ОПЗ»

Процесс согласования результатов является заключительным элементом процесса оценки. Результаты, полученные на основе трех подходов, сводят полученные стоимостные оценки к единой стоимости объекта. Процесс согласования учитывает преимущества и недостатки каждого метода, определяет, насколько они отражают объективное состояние рынка. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках

каждого из подходов, их результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких (в данном случае одного) промежуточных результатов.

Так как оценка объекта была проведена с использованием только одного подхода – затратного, то затратному подходу присваивается вес равный 1,00

6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ 100 % В УК АО «ОПЗ»

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в виде доли 100% в уставном капитале АО «ОПЗ» (ОГРН 1027700375757), Оценщиком была рассмотрена необходимость внесения в пропорциональную стоимость собственного капитала корректировок на степень контроля и ликвидности.

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость акции в составе пакета, является степень контроля, которую получает собственник последнего. Контрольный пакет акций дает собственнику такие существенные права как право назначать управляющих, определять величину оплаты их труда, влиять на стратегию и тактику работы компании, продавать или покупать его активы; реструктурировать и даже ликвидировать данную компанию; принимать решение о поглощении других компаний; определять величину дивидендов и т.д. В силу того, что покупаются большие права, стоимость такого пакета, как правило, будут выше, чем в случае оценки неконтрольного пакета акций.

Премия за контроль и скидка за неконтрольный характер взаимосвязаны следующим образом:

$$\text{Скидка за отсутствие контроля} = 1 - (1 / (1 + \text{премия за контроль}))$$

При этом понимается, что премия относится к существующему контрольному пакету, а скидка к пакету, соответствующему оставшейся миноритарной доли уставного капитала.

Фактически (и статистически), величина скидки определяется разницей в стоимостях между продажами контрольных и неконтрольных пакетов.

В настоящем Отчете при определении скидки Оценщики ориентировались на международную практику и на рекомендуемые российским законодательством значения скидки за неконтрольный характер. Размер такой скидки в каждом конкретном случае и в большей степени зависит от размера пакета и типа оцениваемой собственности.

Различные авторы указывают на различные уровни скидок за неконтрольный характер, определенные методом наблюдений за рынком. Этот уровень варьируется от 2% до 90% в зависимости от отрасли, финансового состояния компании, отношений между продавцом и



покупателем, т.п. По данным некоторых зарубежных источников¹⁴, максимальная скидка достигает 40%-50% соответственно (для минимально возможных пакетов).

Для расчета стоимости собственного капитала АО «ОПЗ» был применен метод чистых активов в рамках затратного подхода. В основу расчета стоимости собственного капитала легли данные о балансовой и рыночной стоимости активов и обязательств компании (полный контроль).

Второй вид скидки, применяемой Оценщиками по отношению к рассчитанной величине стоимости собственного капитала компании, - скидка на недостаточную ликвидность оцениваемого пакета - определяется как абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг.

Речь идет о том, насколько быстро и без существенных потерь приобретаемая собственность может быть конвертирована в наличные деньги, если собственник решает ее продать¹⁵. Скидка на неликвидность отражает разницу в стоимости собственного капитала компании и итоговой ценой продажи пакета акций.

Факторы, увеличивающие размер скидки:

- а) низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- б) неблагоприятные перспективы развития акционерного общества и продажи его акций;
- в) ограничения на операции с акциями предприятия.

Факторы, уменьшающие размер скидки:

- а) возможность свободной продажи акций или самого предприятия
- б) высокие выплаты дивидендов.

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на уровень скидки за ликвидность, является размер оцениваемой доли владения (пакета акций). Обычно, скидка на ликвидность значительно меньше при рассмотрении стоимости контрольного пакета акций (мажоритарной доли), чем в случае меньшей доли. Это объясняется, прежде всего, тем, что только владелец контрольного пакета акций (доли) имеет право контролировать потоки доходов компании, одобрять и активно проводить мероприятия по продаже компании, операции с его активами и обязательствами.

¹⁴ Источник: Mergerstat Review (www.mergerstat.com). Руководство по оценке стоимости бизнеса. Перевод с англ. под. ред. д. э. н. проф. В. М. Рутгайзера. – М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», – 2000.

¹⁵ Фрэнк Ч.Эванс, Дэвид М. Бишоп «Оценка компаний при слияниях и поглощениях». М. 2004, «Альпина Паблишер»;
FMV Opinions, Inc., Willamette Management Associates.



На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte&Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- Анализ акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставить их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- Сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- Сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По результатам данных исследований, недостаточная ликвидность, снижает стоимость акций в среднем на 30–40%.

Все вышеописанное в большей степени относится к высокоорганизованному западному рынку ценных бумаг, где присутствуют котировки большинства компаний (крупных и средних), относящихся к той или иной отрасли. Поскольку на российском организованном рынке ценных бумаг котируется намного меньшее количество акций предприятий, как правило, только крупных, причем котировки часто носят нерегулярный характер, говорить о ликвидности, как о скорости реализации бумаги достаточно сложно. В связи с этим, сделать однозначный вывод о ликвидности акций той или иной российской компании не представляется возможным.

По данным российских исследователей, диапазон рекомендованной скидки на недостаточную ликвидность составляет от 0 до 70%¹⁶.

Оцениваемая доля 100% в уставном капитале АО «ОПЗ» является контрольной. В связи с этим, скидки на контроль и недостаточную ликвидность не применялись в настоящем Отчете.

Расчет рыночной стоимости представлен в Таблице 6.2.1.

¹⁶ Источник:

1. Иванов А.М., Иванова Н.С., Перевозчиков А.Г. «Оценка стоимости пакетных инвестиций и долевых интересов»;
2. М.А.Федотова, Г.В.Булычева, Е.М.Евстафьева «Оценка пакетов акций предприятий: поправка на контроль и ликвидность» М.2008;
3. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=188&Id=1338&mode=doc>



Расчет рыночной стоимости доли 100% в уставном капитале АО «ОПЗ»¹⁷

Таблица 6.2.1

Наименование показателя	Значение
Итого, рыночная стоимость собственного капитала АО «ОПЗ», тыс. руб.	7 684 026
Премия (скидка) на контроль	0%
Скидка на недостаточную ликвидность	0,00%
Рыночная стоимость собственного капитала АО «ОПЗ», тыс. руб.	7 684 026
Количество акций, шт.	80 340 000
Рыночная стоимость 1 акции в 100 % пакете акций, руб.	95,64

Таким образом, в результате произведенных расчетов Оценщик определил рыночную стоимость доли 100% в уставном капитале АО «ОПЗ» (ОГРН 1027700375757) по состоянию на 10.02.2025г. – 7 684 026 000 (Семь миллиардов шестьсот восемьдесят четыре миллиона двадцать шесть тысяч) руб.

Тогда стоимость 1 акции составит – 95 (Девяносто пять) руб. 64 коп.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, основываясь на фактах, принятых допущениях и проведенных расчетах Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость одной бездокументарной акции (регистрационный номер выпуска акций 1-01-00750-А от 11.03.2004) эмитента Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» (АО «ОПЗ», ОГРН 1027700375757) по состоянию на 10.02.2025г. составила – 95 (Девяносто пять) руб. 64 коп.

Эксперт-оценщик _____/Воробьева Е.О./

¹⁷ Источник: расчеты Оценщика



8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Правовая информация и стандарты

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135.
3. Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ (Приказ от 29.01.03 г. Минфина РФ № 10/н, ФКЦБ РФ № 03-6-ПЗ).
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), утвержденные приказами МЭРТ № 200 от 14 апреля 2022 г.
5. Приказ Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО N8)» от 01 июня 2015 г. № 326
6. Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО "СВОД", утвержденные Правлением Ассоциации СРО "СВОД", в последней редакции на дату составления отчета.
7. Налоговый кодекс РФ.
8. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 204н об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Методическая литература

1. Феррис К., Пети Б.П. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении. – М.: «Вильямс», 2003.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы любых активов. – М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004.
3. Уэтс Т.Л., Джонс Дж.Д. Пособие по оценке бизнеса. – М.: «Квинто-Консалтинг», 2003.
4. Фишмен Дж., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса. – М.: «Квинто-Консалтинг», 2000.
5. Шэннон П. Пратт. Оценка бизнеса. Скидки и премии.- М.: «Квинто-Консалтинг», 2005.
6. Фрэнк Ч. Эванс, Дэвид М. Бишоп. Оценка компаний при слияниях и поглощениях. М., 2004.
7. Балабанов И.Т. Финансовый анализ и планирование хозяйствующего субъекта. 2-е изд., доп. М., 2001.
8. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. М., 2001.
9. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2004.
10. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. М., 2002.
11. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных



участков», утвержденными распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002,

12. «Оценка для целей залога» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов., М» Финансы и статистика» 2008 г.

Ценовая и аналитическая информация

1. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (www.economy.gov.ru);
2. Интернет-сайт ЦБ РФ www.cbr.ru

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Копия Устава Общества с ограниченной ответственностью «Останкинский пивоваренный завод», утвержденного 30.06.2023г.;
2. Бухгалтерская отчетность предприятия за 2021, 2022, 2023 и на 31.12.2024г.;
3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности на 31.12.2024г., пояснения, документы;
4. Выписка из ЕГРЮЛ по состоянию на 17.02.2025г. АО «ОПЗ»;
5. Список лиц, зарегистрированных в реестре владельцев ценных бумаг Акционерное общество "Останкинский пивоваренный завод" по состоянию на 27.01.2025 г.;
6. Выписки из ЕГРН от 15.04.2024 г. на земельный участок 77:02:0021001:40, от 07.06.2024г. – на участок 77:02:0021001:4757, от 11.06.2024г. – на участок 77:02:0021001:4758;
7. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:40 от 25.11.1996 г. № М-02-007310 с дополнительными соглашениями от 22.10.1998г., от 22.07.1999г., от 23.07.1999г., от 23.07.1999г., от 31.10.2007г., от 24.05.2011г., от 30.11.2011г., от 06.04.2022г.;
8. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:4757 от 29.04.2015 г. № М-02-046725;
9. Договор аренды земельного участка 77:02:0021001:4758 от 02.09.2015 г. № М-02-047628;
10. Дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков от 04.07.2023г. о смене цели предоставления и срока аренды.

Другие источники информации, приведенные на страницах Отчета.



9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Описание оцениваемых земельных участков¹⁸

Таблица 9.1.1

Наименование параметра, хар-ки	Описание		
Кадастровый номер	77:02:0021001:40	77:02:0021001:4757	77:02:0021001:4758
Адрес	г. Москва, пр-д Огородный, дом 20		
Местоположение в городе	Земельные участки расположены в г. Москва, недалеко от внешней стороны ТТК, в Бутырском районе, Северо-Восточном административном округе.		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Обслуживание жилой застройки (2.7), Хранение автотранспорта (2.7.1), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Банковская и страховая деятельность (4.5), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9), Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2).		
Форма участка:	Многоугольник неправильной формы	Многоугольник вытянутой формы	Многоугольник вытянутой формы
Текущее использование	Снос имеющихся строений Подготовка строительства	Снос имеющихся строений Подготовка строительства	Снос имеющихся строений Подготовка строительства
Площадь	63945	3516	1404
Имущественные права	Право аренды АО «ОПЗ», срок аренды до декабря 2028 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Субаренда ООО «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик», Ипотека ПАО Сбербанк России Договор ипотеки, № ДИ01_380F00EAK, выдан 04.05.2023, дата погашения 19.08.2024	Договор ипотеки, № ДИ01_380F00EAK, выдан 04.05.2023, дата погашения 19.08.2024	Договор ипотеки, № ДИ01_380F00EAK, выдан 04.05.2023, дата погашения 19.08.2024
Оцениваемые права	Право аренды без учета обременений		
Кадастровая стоимость, руб.	4 603 119 192	252 759 544,08	100 618 558,56
Общее окружение	промзона «Огородный проезд», жилая многоэтажная застройка		

¹⁸ Источник: Портал ПД «НСПД», предоставленные Заказчиком документы

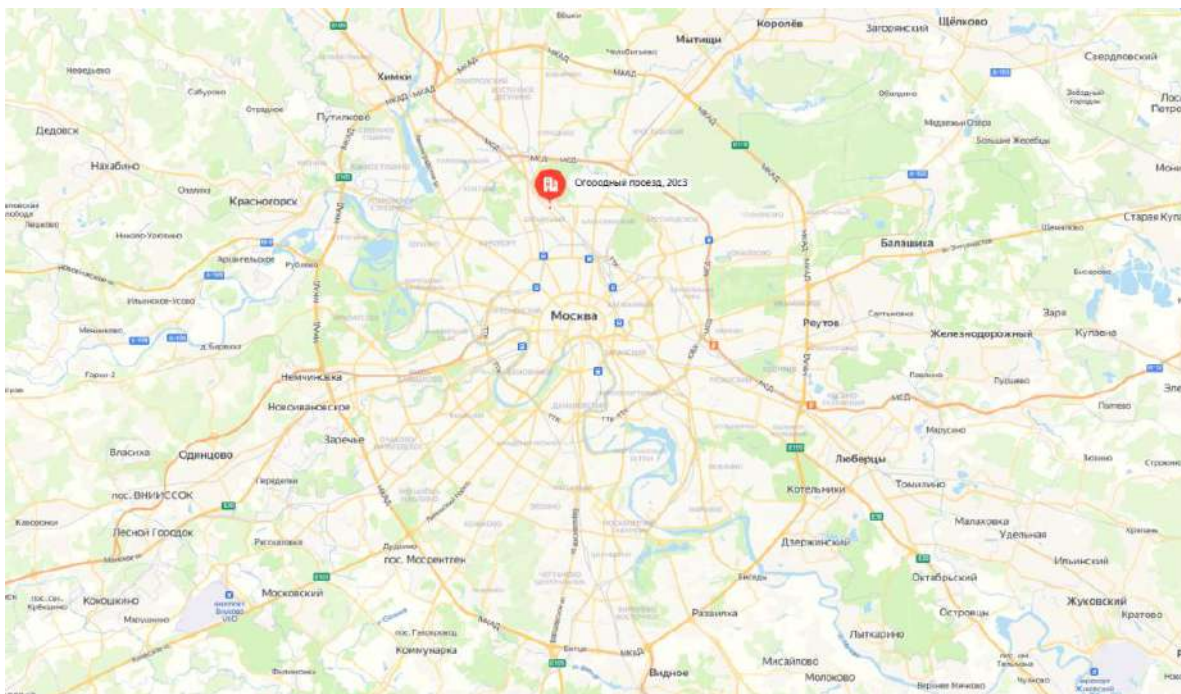


Рис. 9.1.1 Месторасположение оцениваемых объектов недвижимости на карте Москвы¹⁹

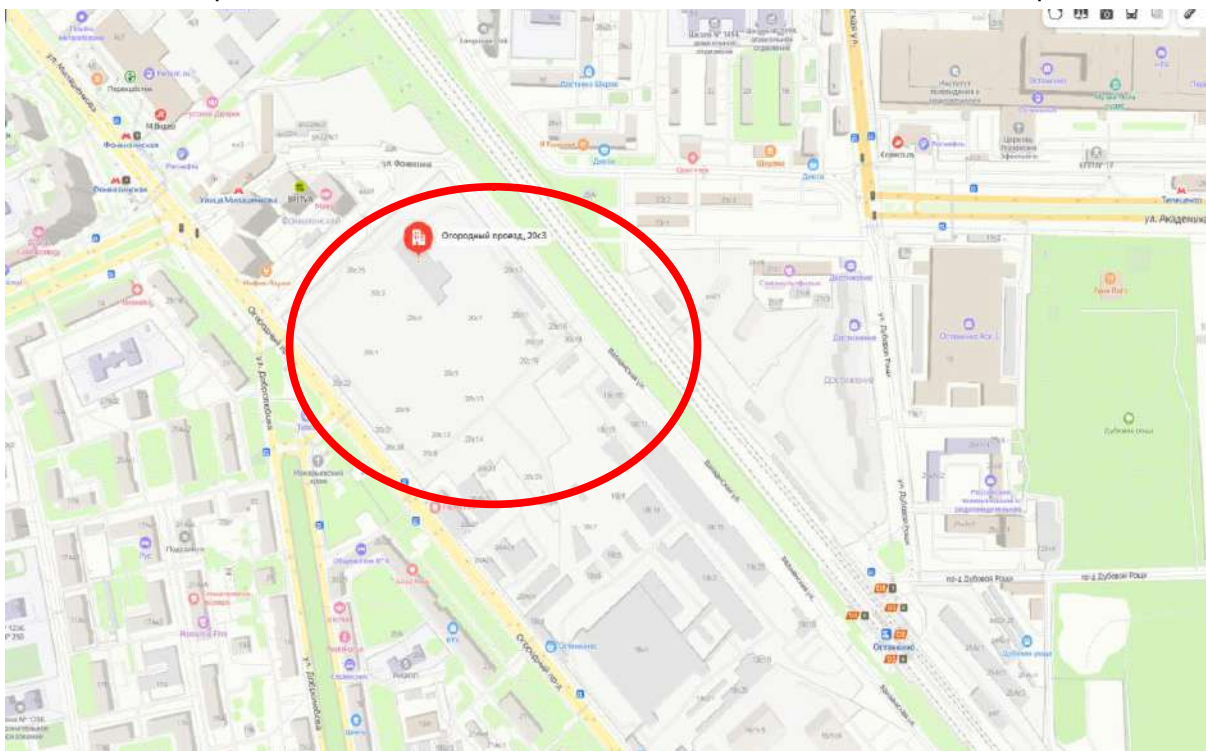


Рис. 9.1.2 Месторасположение оцениваемых объектов недвижимости на карте Москвы²⁰

¹⁹ <https://yandex.ru/maps/>

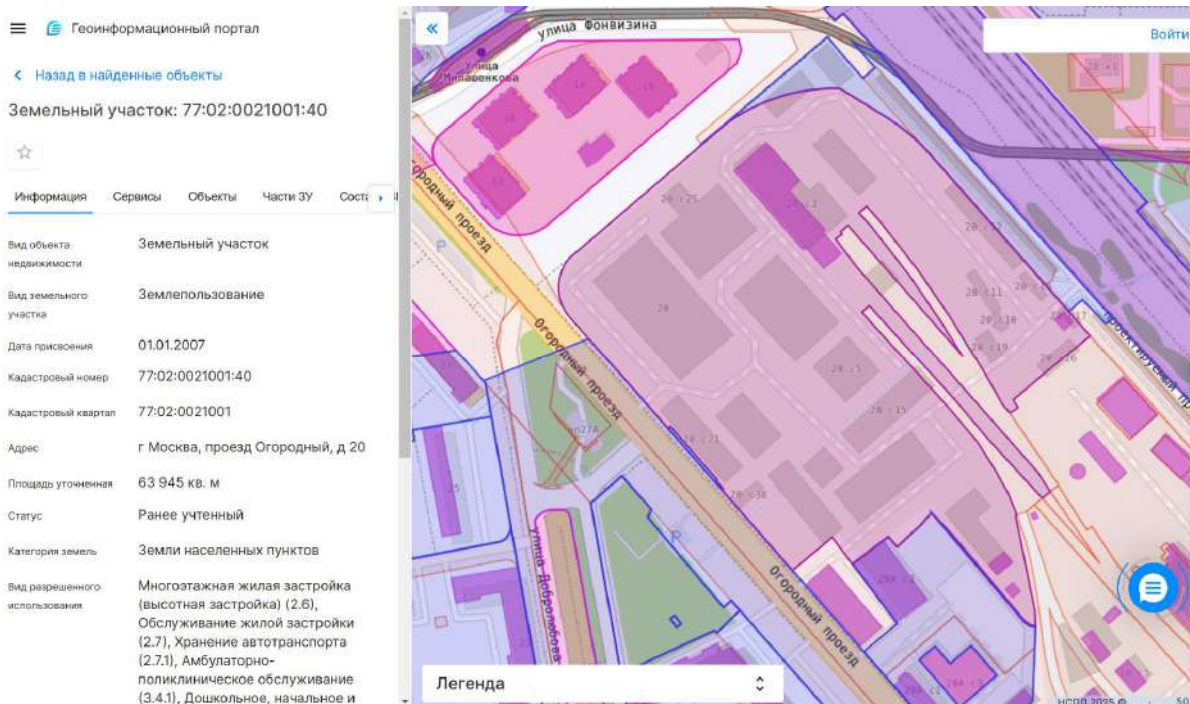


Рис. 9.1.3 Месторасположение оцениваемого земельного участка на портале ПД «НСПД»²¹

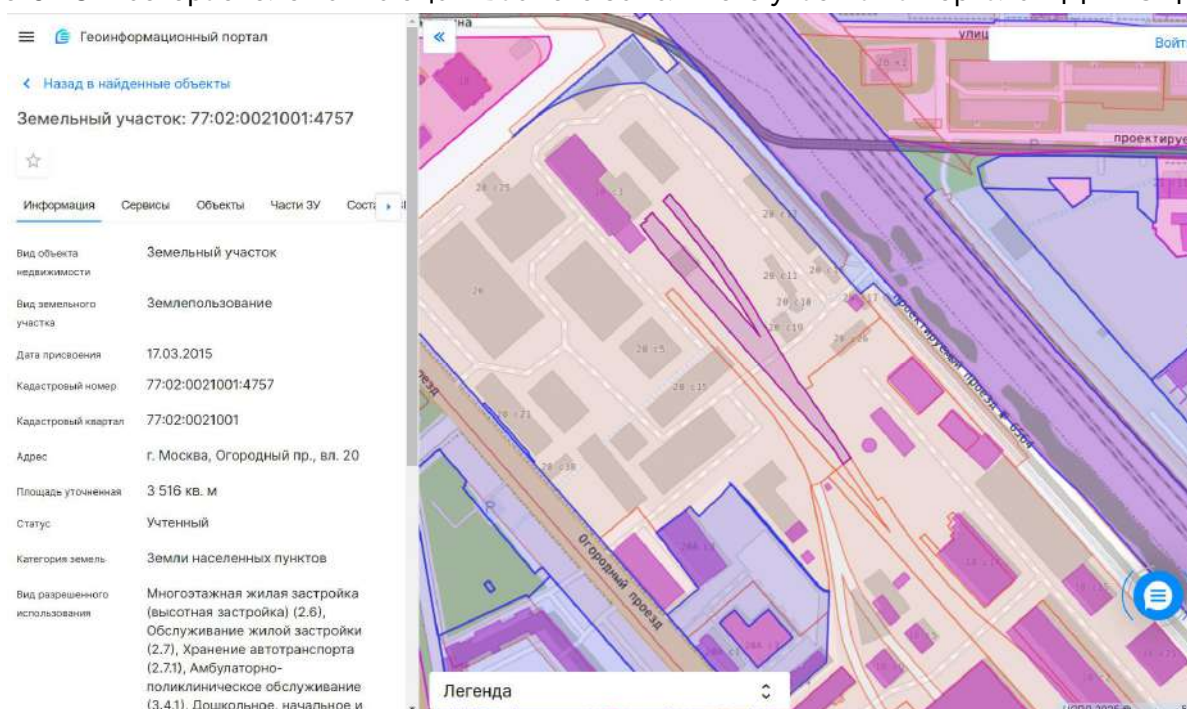


Рис. 9.1.4 Месторасположение оцениваемого земельного участка на портале ПД «НСПД»²²

²⁰ <https://yandex.ru/maps/>

²¹ https://nspd.gov.ru/#top_section

²² https://nspd.gov.ru/#top_section

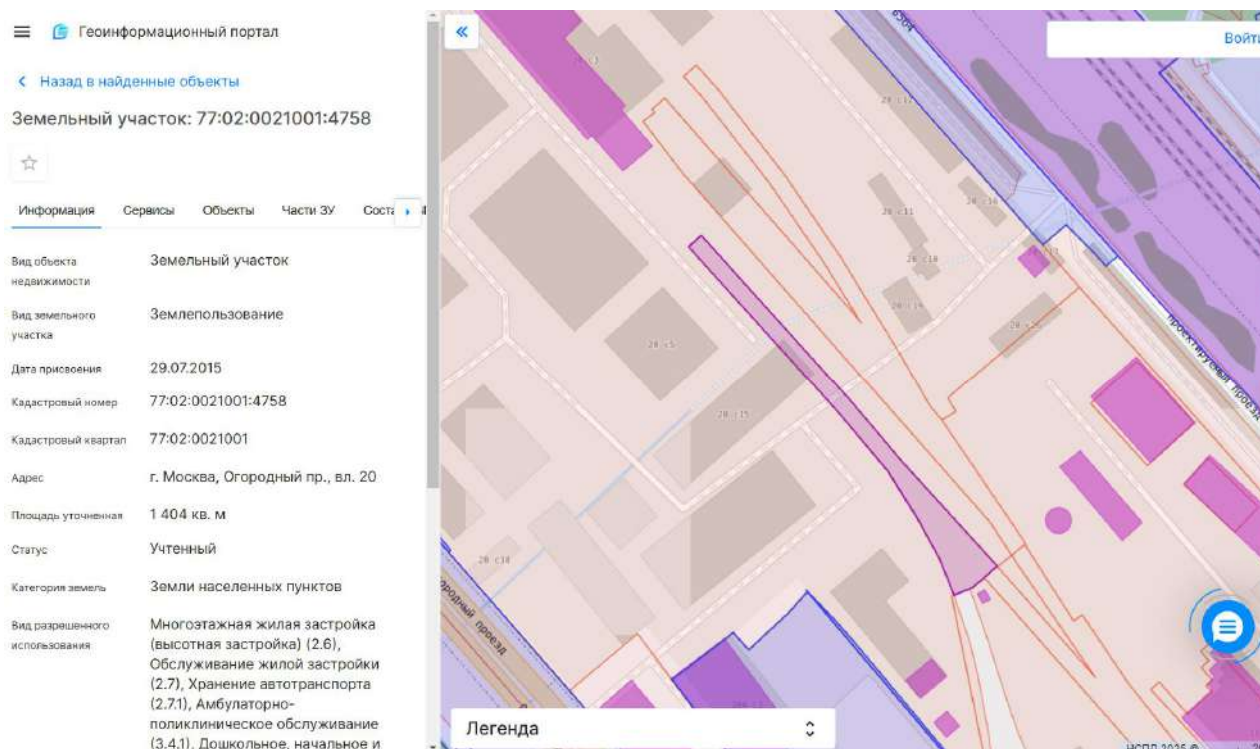


Рис. 9.1.5 Месторасположение оцениваемого земельного участка на портале ПД «НСПД»²³

Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешимое законом использование земельного участка и возведенных на нем строений с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

²³ https://nspd.gov.ru/#top_section



Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

Финансовая целесообразность - допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка свободного, так и с уже имеющимися улучшениями. Это вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости базируется на вышеприведенных критериях.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование ее при наличии существующих улучшений. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строения.
2. Реконструкция или обновление.
3. Продолжение использования в текущем состоянии.



Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)

99



Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (2.7.1)

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом (3.5.1)

Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). (4.1)

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. (4.2)

Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (4.4)

Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; (4.5)

Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)

Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для



хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо. (4.9)

Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях. (5.1.2)

Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1)

Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов (12.0.2)

Иные показатели Суммарная поэтажная площадь объектов в габаритах наружных стен - 284196 кв.м, в том числе: - жилая часть - 198937 кв.м; - нежилая часть - 85259 кв.м, в том числе: образовательная организация (дошкольная образовательная организация на 140 мест, общая образовательная организация на 320 мест) на 450 мест.

Описание территории расположения объектов оценки – АО «ОПЗ»

Участок земли, на котором находится предприятие АО «Останкинский пивоваренный завод» (улица Огородный проезд, 20), расположен в границах улиц Фонвизина – Валаамская - Добролюбова. На данный момент на карте градостроительного зонирования г. Москва входит в зону КРТ.

На территории завода планируется провести комплексное развитие участка. Проектное решение, предлагаемое в ходе подготовки проекта, предусматривает размещение объектов капитального строительства нежилого назначения с высотными параметрами 10.0 м (2 этажа), 15.0 м (3 этажа), 20.0 м (4 этажа), 28.0 м (8 этажей), 40.0 м (12 этажей), 50.0 м (14 этажей) и жилого назначения с высотными параметрами 28.0 м (10 этажей), 50.0 м (16 этажей), 70.0 м (24 этажа), 80.0 м (26 этажей), 90.0 м (28 этажей), 100.0 м (30 этажей), 125.0 м (38 этажей), 150.0 м (45 этажей).



На дату оценки здания и сооружения АО «Останкинский пивоваренный завод» демонтированы²⁵.

Таким образом, площадка территории АО «ОПЗ» передана под строительство многоэтажных жилых домов, нежилых строений и объектов социального назначения.

Учитывая все вышеизложенное, расчет рыночной стоимости объектов недвижимости (улучшений земельного участка) не производился ввиду того, что вся территория завода будет застроена многоквартирными жилыми домами и высотными объектами нежилого назначения.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объекты оценки – земельные участки, расположенные в границах населенного пункта г. Москва. Оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Обслуживание жилой застройки (2.7), Хранение автотранспорта (2.7.1), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Банковская и страховая деятельность (4.5), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9), Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)». Согласно предоставленным документам Заказчиком объекты оценки соответствуют сегменту рынка земельных участков под многоквартирную жилую застройку.

²⁵ <https://msk1.ru/text/gorod/2022/10/06/71714636/>



В данных сегментах рынка присутствует спрос и недостаточное для данного спроса предложение. Факторы, влияющие на спрос и предложение, являются схожими с ценообразующими по данному сегменту рынка.

Оценщик также проанализировал рынок продаж квартир, рынок коммерческих помещений и паркингов в новостройках г. Москвы.

В данном сегменте рынка присутствует устойчивый спрос и достаточное для данного спроса предложение. Факторы, влияющие на спрос и предложение, являются схожими с ценообразующими по данному сегменту рынка.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты

Анализ рынка земельных участков г. Москвы

Густонаселенная Москва в последние годы испытывает дефицит свободных земельных участков, однако городские программы, в том числе комплексного развития территорий (КРТ) и реновации, открывают новые перспективы для девелоперов. По данным NF Group можно говорить о рекордно высокой активности региональных застройщиков в столице, о том, как городские программы влияют на рынок жилой и коммерческой недвижимости, а также о том, какие проекты сегодня наиболее востребованы.

Спрос на земельные участки в Москве стабильно высокий, несмотря на ограниченный объем свободных территорий. Основными факторами, влияющими на его динамику, являются активное развитие жилого и коммерческого строительства, программ реновации и КРТ, а также то, что столичный рынок — по-прежнему самый рентабельный для девелоперов.

Программа КРТ значительно изменит рынок земельных участков. Реорганизация промышленных зон и неэффективно используемых территорий позволит задействовать земли, которые ранее не были доступны для застройки. Это откроет новые возможности для девелоперов как в сегменте строительства жилья, так и в создании мест приложения труда. Также программа будет способствовать уплотнению застройки, что увеличит предложение и улучшит инфраструктуру в ряде районов.

Программа реновации существенно влияет на рынок, так как предоставляет застройщикам новые площадки для строительства, особенно в центральных и развитых районах города, где обычно сложно найти свободные участки. Реновация привлекает не только крупные девелоперские компании, но и открывает перспективы для средних игроков, которые могут участвовать в отдельных проектах и заниматься реорганизацией небольших территорий. Скорее всего, региональные компании — новые застройщики — также будут принимать участие в реализации программы реновации.

Программа реновации — это сам по себе сложный и интересный процесс, в котором



переплетаются интересы жителей и городских властей, поэтому как наиболее значимое изменение я бы выделил переход от подрядной схемы к приобретению готового продукта. Как это отразится на динамике программы реновации и уровне удовлетворенности жителей, участвующих в ней, покажет время.

Главной проблемой остается нехватка свободных земельных участков, особенно в центре, что приводит к высокой конкуренции среди застройщиков и к росту цен на землю. Другими сложностями являются длительные сроки согласования проектов, высокие требования к инфраструктуре, а также необходимость сноса или реорганизации на территории участков существующих объектов. Девелоперы вынуждены искать новые подходы, включая сотрудничество с городскими властями в рамках КРТ.

С 2020 года наблюдается значительный рост активности региональных девелоперов на рынке: если в 2020-м их доля в общем объеме инвестиций составляла 18%, то в I полугодии 2024 года этот показатель достиг рекордных 39%. Такая тенденция объясняется рядом факторов. Во-первых, несмотря на общую волатильность строительного сектора и рост цен на стройматериалы, себестоимость строительства в субъектах РФ и в Московском регионе остается пропорциональной, но покупательная способность в Москве и Подмосковье существенно выше, чем в среднем по стране. Это объясняется высокими ценами на недвижимость в столице, которые, в свою очередь, повышают маржинальность проектов и делают столичный рынок особенно привлекательным для крупных игроков из других городов.

Одним из ключевых факторов является накопленный ими опыт в реализации масштабных проектов. Региональные девелоперы, зарекомендовавшие себя на местных рынках, видят в Московском регионе не только потенциал для масштабирования бизнеса, но и возможность получения более высокой прибыли. С начала 2020 года до середины 2024-го региональные застройщики инвестировали в девелоперские площадки более 213 млрд рублей — 27% от общего объема сделок за этот период. Это подтверждает их уверенность в перспективах столичного рынка.

Среди лидеров по объему инвестиций в московские девелоперские площадки выделяются застройщики из трех регионов: Тюменской области, Санкт-Петербурга и Башкортостана. На них приходится 72% всех сделок, совершенных региональными компаниями в период с 2020 по 2024 год. Такие цифры говорят о серьезных амбициях и ресурсах девелоперов из этих регионов, которые активно ищут возможности для расширения бизнеса в столице.

По итогам года ожидается, что объем инвестиций в девелоперские площадки в столице может достичь или даже превысить рекордный уровень 2022 года, когда он составил 197,5 млрд рублей. На 2024 год прогнозируется диапазон в 170-220 млрд, что свидетельствует о большом

интересе к московскому рынку со стороны как столичных, так и региональных девелоперов.

Реорганизация промышленных зон — один из ключевых инструментов программы КРТ и значительный источник новых участков для застройки. Такие территории часто расположены в привлекательных местах недалеко от центральных районов и транспортных узлов, обеспечены доступными сетевыми подключениями, что делает их весьма востребованными для жилой и коммерческой застройки. Промзоны обладают большим потенциалом для создания современных многофункциональных комплексов, что, в свою очередь, позволит разгрузить центр города и улучшить инфраструктуру.

Цены на земельные участки в Москве продолжают расти. Это обусловлено несколькими факторами: ограниченным предложением свободных площадок, повышением спроса со стороны девелоперов, а также активным развитием программы реновации и КРТ. Дополнительное давление на цены оказывают инвестиционные ожидания относительно увеличения стоимости недвижимости и высокая конкуренция между застройщиками за участки в привлекательных районах. Кроме того, стоимость земельных участков зависит от их расположения, наличия инфраструктуры и готовности к застройке.

Наиболее востребованы проекты многофункциональных комплексов, сочетающие жилую, коммерческую и социальную инфраструктуру. Также актуальны проекты комфорт-класса с парками, детскими садами и спортивными объектами, расположенными внутри жилых комплексов. В свою очередь, в коммерческом сегменте наблюдается спрос на офисные и складские помещения, особенно в периферийных районах с хорошей транспортной доступностью. Девелоперы стараются интегрировать коммерческие площади в жилую застройку, что привлекает покупателей.

КРТ и реновация предоставляют девелоперам уникальные возможности для реализации крупных проектов, компенсируя дефицит свободных земель. В рамках этих программ застройщики могут получить доступ к участкам, расположенным в уже развитых районах с высоким спросом. Это особенно актуально для комплексного освоения территорий, где можно создать новые жилые районы с современной инфраструктурой. Перспективы видны в развитии промышленных зон и старых жилых кварталов, где возможна реконструкция с повышением плотности застройки.

Основные сложности при реализации проектов в рамках КРТ связаны с высокой степенью бюрократизации, долгими сроками согласования проектов и выполнением социальных обязательств перед жителями, так как это может затянуть сроки строительства и увеличить затраты. К тому же девелоперы сталкиваются с необходимостью развития существующей инфраструктуры и улучшения транспортной доступности, что требует значительных дополнительных инвестиций.



При нехватке земельных участков могут быть полезны несколько мер. Во-первых, необходимо продолжать реорганизацию промышленных зон и неэффективно используемых территорий. Во-вторых, государство может стимулировать создание и развитие инфраструктурных проектов, которые открывают новые возможности для застройки. Также стоит рассматривать опыт зарубежных городов, например, Токио и Лондона, где активно развиваются проекты по уплотнению застройки, включающие использование наземных и подземных пространств, а также интеграцию общественного и коммерческого использования в рамках единого комплекса.

За 1 полугодие 2024 года в Москве в 1,5 раза выросла цена земли под застройку.

По данным экспертов NF Group более 90 % девелоперов в Москве рассматривают покупку площадок с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) для строительства многоквартирных домов внутри МКАД.

Более 30 % девелоперов готовы покупать участки с ГПЗУ в Новой Москве, менее 20 % — в Московской области. Еще 5 % могут рассмотреть варианты без ГПЗУ.

В 2024 году средневзвешенная цена проекта на стадии ГПЗУ на строительство жилья увеличилась в 1,5 раза: с 60 тысяч рублей до 95 тысяч рублей за квадратный метр.

Также в 1,5 раза выросла средневзвешенная цена 1 гектара земли от ТТК до МКАД: с 300 миллионов рублей до 450 миллионов рублей за гектар.

В Москве в 2024 году инвестиции в площадки под застройку будут сопоставимы с рекордным показателем 2022-го, ожидают аналитики NF Group.

Несмотря на завершение программы льготной ипотеки и ожидания снижения спроса на жилье, девелоперы продолжают активно покупать землю. Эксперты объясняют это стремлением застройщиков подготовить запас земельных участков для освоения в течение ближайших 5–7 лет, чтобы избежать кризиса в будущем. Земля и недвижимость также рассматриваются как защитные активы от инфляции.

Некоторые девелоперы планируют выйти на биржу, что подталкивает их к увеличению земельных портфелей. В числе таких компаний — группа Glorax, которая за первые полгода 2024 года приобрела проекты площадью 3,7 млн кв. м.

Рост цен на земельные участки, особенно в Москве, где спрос на жилье высок, также стимулирует застройщиков к активным покупкам. Среди крупнейших сделок года — покупка компанией BMS Development Group участка на западе Москвы за 26,6 млрд руб. и приобретение тюменской компанией «Страна девелопмент» участка возле «Москва-сити» за 18,6 млрд руб.²⁶

²⁶<https://stroygaz.ru/publication/projection/sereznye-ambitsii-novye-vozmozhnosti-i-perspektivy-na-zemelnom-rynke-moskvy-besedoval/>; <https://www.urbanus.ru/news/2024-06-26/v-moskve-v-15-raza-vyrosla-tsena-zemli-pod->



Первичный рынок

В г. Москва первичный рынок формируют земли, которые находятся в муниципальной или государственной собственности. Земельные участки предоставляются как гражданам, так и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату или безвозмездно. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

На земельном рынке можно приобрести:

- право аренды и купли продажи земельного участка на инвестиционных условиях;
- земельный участок со зданиями под редевелопмент/реконструкцию;
- земельный участок без построек или со зданиями под снос.

По данным сайта <https://torgi.gov.ru>²⁷ на торгах предоставлен всего 1 земельный участок под многоэтажную жилую застройку. Данный объект расположен в г.о. Москва, г. Зеленоград. Результаты торгов по заключению аренды на земельный участок представлены в таблице ниже.

Таблица 9.1.2

Наименование организации	Департамент городского имущества города Москвы
Предмет торгов	Право заключения договора аренды земельного участка для строительства жилых домов по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Матушкино, город Зеленоград, улица Летчика Полагушина, земельный участок 226/2, площадью 17 205 кв.м, кадастровый номер: 77:10:0002001:4954.
Субъект РФ	г. Москва
Местонахождение имущества	город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Матушкино, город Зеленоград, улица Летчика Полагушина, земельный участок 226/2
Форма собственности	Собственность субъектов РФ
Размер задатка	20962136.57
Шаг аукциона	1257728.19
Начальная цена	41924273.14
Итоговая цена	504 922 499.95

zastroyku; <https://b.cian.ru/novosti-v-2024-godu-v-moskve-vlozhenija-v-ploschadki-pod-zastrojku-mogut-stat-rekordnymi-336542/>; <https://smart-lab.ru/blog/news/1050630.php>

²⁷ <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg>



Категория имущества	Земли населенных пунктов
Характеристики имущества	Площадь земельного участка или земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество хозяйственного общества: 17205.00 м ² ; Кадастровый номер земельного участка: 77:10:0002001:4954; Вид разрешённого использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Дополнительные атрибуты	Срок заключения договора: в соответствии с документацией; Вид договора: договор аренды земельного участка; Срок аренды: 13 лет 2 месяца

Вторичный рынок

Вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через риэлтерские агентства, сайты размещения объявлений о продажах.

Оценщик изучил рынок земельных участков под многоэтажную жилую застройку, расположенных в г. Москва. На дату оценку не обнаружено земельных участков под многоэтажное жилое строительство, свободных от улучшений.

Объекты оценки представляют собой земельные участки, планируемые к застройке комплексом жилых домов и многоэтажных офисных зданий.

В этой связи, в настоящем отчете необходимо провести анализ рынка сопоставимых объектов по состоянию на дату, приближенную к дате оценки.

Обзор рынка новостроек Москвы²⁸

В 2024 году рынок недвижимости впервые столкнулся с длительным повышением ключевой ставки, которое началось в июле 2023 года. В этом месяце ставка была увеличена с 7,5% до 8,5%, и затем продолжила расти. К декабрю 2023 года ключевая ставка Центрального банка достигла 16%. В результате стремительного повышения ставки и осеннего ажиотажа, в январе-феврале 2024 года объем сделок в Москве сократился вдвое по сравнению с декабрем 2023 года. Наиболее активными месяцами по количеству сделок в Москве стали май и июнь 2024 года. Это связано с ростом спроса на фоне ожидания окончания действия программы ипотеки с государственной поддержкой, которая завершалась 1 июля 2024 года. Кроме того, ограниченное предложение квартир небольшого метража, вызванное введенным в мае запретом на строительство жилья площадью менее 28 квадратных метров, способствовало

²⁸Источник информации: <https://www.metrinum.ru/upload/iblock/f40/f4c0v150dxo25q6kbqz1lhh6y3t6qt4h.pdf>



увеличению покупательской активности. После ажиотажа в июне, в июле наблюдался значительный спад покупательской активности в Москве, составивший 61% по сравнению с предыдущим месяцем. Июль стал первым месяцем, когда квартиры в новостройках нельзя было приобрести по сниженным ставкам в рамках программы с государственной поддержкой. В результате спрос снизился до минимального уровня за весь 2024 год, составив всего 4 335 договоров долевого участия (ДДУ) в Москве.

Помимо отмены основной льготной программы, в последующие месяцы 2024 года продолжалось повышение ключевой ставки: в августе она возросла до 18%, а к концу октября достигла 21%. Однако рост ключевой ставки до 21% не оказал значительного влияния на спрос, поскольку она уже стала заградительной для получения рыночной ипотеки. В то же время, девелоперы столкнулись с трудностями из-за увеличения ставок по кредитам на проектное финансирование и сокращения притока денежных средств на эскроусчета в условиях существенного сокращения спроса. В ответ на сложившуюся ситуацию компании начали вводить дополнительные стимулирующие меры в виде скидочных программ и разрабатывать новые схемы длительных рассрочек.

Во втором полугодии 2024 года в сегментах, зависящих от ипотеки, наблюдалась тенденция к снижению цен: в массовом сегменте цены сократились на 6%, в бизнес-классе — на 2%, а в Новой Москве цены остались на уровне стагнации. Снижение цен на жилье, увеличение накоплений по депозитам и сезонный фактор способствовали постепенному восстановлению спроса во втором полугодии.

В декабре спрос в Москве оказался в два раза выше, чем в июле. Однако доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала сокращаться: если во II квартале она составляла 78%, то к концу III квартала снизилась до 58%, а по итогам IV квартала достигла 47%. В ближайшее время не ожидается роста доли ипотеки в структуре сделок.

С 1 января 2025 года вступил в силу новый ипотечный стандарт, ограничивающий возможности застройщиков и банков предлагать альтернативные ипотечные программы, данный механизм находится в стадии становления, а с 1 июля 2025 года кредитным организациям будет запрещено снижать ставки за вознаграждение.

В условиях сложной ситуации с ипотечным кредитованием основными инструментами для поддержания продаж в 2025 году останутся семейная ипотека, скидочные программы и системы длительных рассрочек. Сейчас наблюдается низкий темп выхода новых проектов на рынок. Застройщики переносят старты новых проектов на более поздние периоды из-за неблагоприятной экономической ситуации и отмены государственной поддержки отрасли в кредитовании.



Также в течение 2025 года будет формироваться отложенный спрос на покупку жилья из-за высоких ставок рыночной ипотеки и сохранения денег на вкладах. В первом полугодии 2025 года ожидается снижение спроса на 15-20% относительно аналогичного периода прошлого года. Кроме того, с сокращением темпов вывода на рынок новых проектов объем качественного и ликвидного предложения на рынке для покупателя может сократиться.

Во многом поведение рынка и устойчивость девелоперов в 2025 году будет зависеть от того, какие инструменты для поддержания спроса они будут использовать. Наибольшая стабильность спроса в течение года будет наблюдаться в высокобюджетном сегменте, который в меньшей степени зависит от программ ипотечного кредитования. Значимое оживление темпов продаж в массовом сегменте можно ожидать ближе к концу 2025 года.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

333

КОМПЛЕКСОВ

МОСКВА: 288
НОВАЯ МОСКВА: 45

65,1

ТЫС. ЛОТОВ

МОСКВА: 45,9 ТЫС.
НОВАЯ МОСКВА: 19,2 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕКТОРЫ	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, 333 шт.	ДИНАМИКА ЗА IV КВАРТАЛ 2024	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Москва	45,9	2%	16%
Массовый	18,6	-4%	4%
Бизнес	19,5	6%	17%
Премиум	6,4	5%	46%
Высокобюджетный	1,4	10%	106%
Новая Москва	19,2	—	-5%
Итого	65,1	1%	9%



массовый бизнес Новая Москва
премиум высокобюджетный

Рисунок 9.1.7.



СПРОС

21,9 тыс. дду

МОСКВА: 15,2 тыс.
НОВАЯ МОСКВА: 6,6 тыс.

ДИНАМИКА ДДУ НА КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

Сегменты	ДДУ IV кв. 2024, тыс. шт.	Динамика к IV кв. 2023, %	Доля ДДУ с ипотекой в IV кв. 2024
Москва	15,2	-28%	47%
Массовый	7,2	-36%	62%
Бизнес	6,1	-24%	39%
Премиум	1,7	0%	20%
Высокобюджетный	0,2	134%	0%
Новая Москва	6,6	-29%	58%
Итого	21,9	-28%	50%



Рисунок 9.1.8.

Основные тенденции на рынке новостроек массового сегмента

После завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года и повышения ключевой ставки некоторые застройщики начали активно предоставлять скидки. Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 324 470 рублей (-2,3% за месяц, -1,6% за квартал, -0,9% за год).

Если в последние годы наблюдалась тенденция к сокращению площади проектируемых лотов, то сейчас тренд развернулся. За 2024 год средняя площадь предложения выросла на 1,1% (44,8 кв. м), в сделках показатель за год вырос на 3,6% относительно 2023 года (42,7 кв м). Это обусловлено снижением активности девелопера с наибольшим объемом студий на рынке, а также введением запрета на проектирование квартир менее 28 кв. м.

В 2024 году стартовало лишь 9 проектов массового сегмента, когда как в 2023 году новых проектов было 15.

В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту доли помещений без отделки (30,9%, +8,7 п.п. за год) и сокращению доли помещений с чистовой отделкой (53,3%, 8,5 п.п.). Основной объем предложения с чистовой отделкой приходился на



одного крупного девелопера, который в 2024 году замедлил темпы вывода на рынок новых проектов комфорткласса.

На фоне завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года доля сделок с ипотекой в IV квартале 2024 года сократилась на 25 п.п. и составила 59%. Наибольшая доля ипотечных сделок сейчас приходится на семейную ипотеку.

По итогам 2024 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 28 582 сделки ДДУ, что на 31% меньше, чем в 2023 году. Это минимальный объем спроса за последние 5 лет. После завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года во II полугодии объем спроса (13 423 ДДУ) сократился на 42,5% к аналогичному периоду 2023 года (23 354 ДДУ).

Массовый сегмент

По итогам 2024 года на рынке недвижимости массового сегмента Москвы в реализации находилось 97 проектов с квартирами и апартаментами. Совокупный объем предложения на конец периода составил 20 339 лотов (+1,9% за месяц, -6,4% за квартал, +2,2% за год), из них 18,6 тыс. — квартиры и 1,7 тыс. — апартаменты.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (ЛОТОВ, ШТ.)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.9.

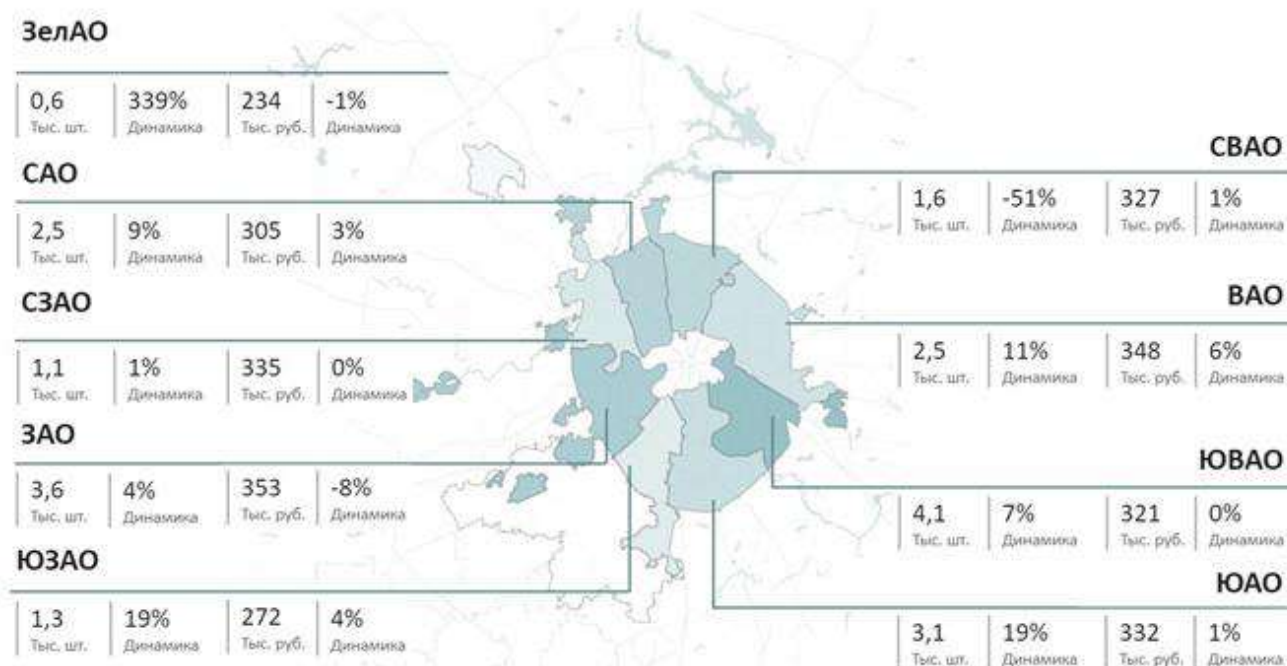
В 2024 году на рынок было выведено 9 новых проектов, тогда как в 2023 году вышло 15. Во всех новых проектах реализуются квартиры.

Максимальный объем предложения сосредоточен в ЮВАО (4,1 тыс. шт., +7% за год). Наибольшая динамика объема предложения наблюдается в ЗелАО (0,6 тыс. шт., +339% за год) и СВАО (1,6 тыс. шт., -51% за год). Значительная динамика в ЗелАО объясняется сравнительно низким объемом предложения. Сокращение предложения в СВАО обусловлено отсутствием новых стартов и распроданностью реализующихся проектов. Наиболее заметное изменение средневзвешенной цены отмечено в ЗАО (-8% за год), ВАО (+6%), ЮЗАО (+4% за год).



Динамика цены в ЗАО объясняется ростом объема предложения низкобюджетных проектов, а также переходом одного проекта комфорт-класса из Новой Москвы в Старую Москву с момента вступления в силу закона о разделении ТиНАО на новые муниципалитеты.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА И ДИНАМИКА ЗА ГОД)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.10.

Максимальный объем экспозиции представлен в корпусах на этапе монтажа этажей (48,2%, -3,8 п.п. за год). Доля предложения в корпусах на этапе отделки за год выросла на 10,5 п.п. (20,9%). В сданных корпусах (7%, -4 п.п. за год) и в корпусах на начальном этапе строительства (23,9%, -2,7 п.п.) доля предложения за год сократилась.

В структуре предложения по типологии преобладает формат с одной спальней (37,5%, -1,1 п.п. за год). За год выросла доля предложения двухспальных квартир (30,8%, +2 п.п. за год) и апарт-апартаментов. Доля студий (22,3%, -0,6 п.п. за год) и трехкомнатных лотов (8,9%, -0,5 п.п. за год) за год сократилась.

В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту доли помещений без отделки (30,9%, +8,7 п.п. за год) и сокращению доли помещений с чистовой отделкой (53,3%, -8,5 п.п.). Формат white box составляет 15,7% экспозиции (-0,3 п.п. за год).



Сокращение доли предложения с чистовой отделкой обусловлено снижением темпа вывода новых проектов одного крупного девелопера, у которого экспонируется основной объем лотов с чистовой отделкой в массовом сегменте.

За год доля предложения квартир и апартаментов до 10 млн руб. сократилась на 2 п.п. и составила 22%.



Рисунок 9.1.11.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 324 470 рублей (-2,3% за месяц, 1,6% за квартал, -0,9% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 333 010 рублей (1,8% за месяц, -1,6% за квартал, -1,1% за год), в апартаментах – 260 830 тыс. рублей (-5,8% за месяц, -5,2% за квартал, -0,3% за год).

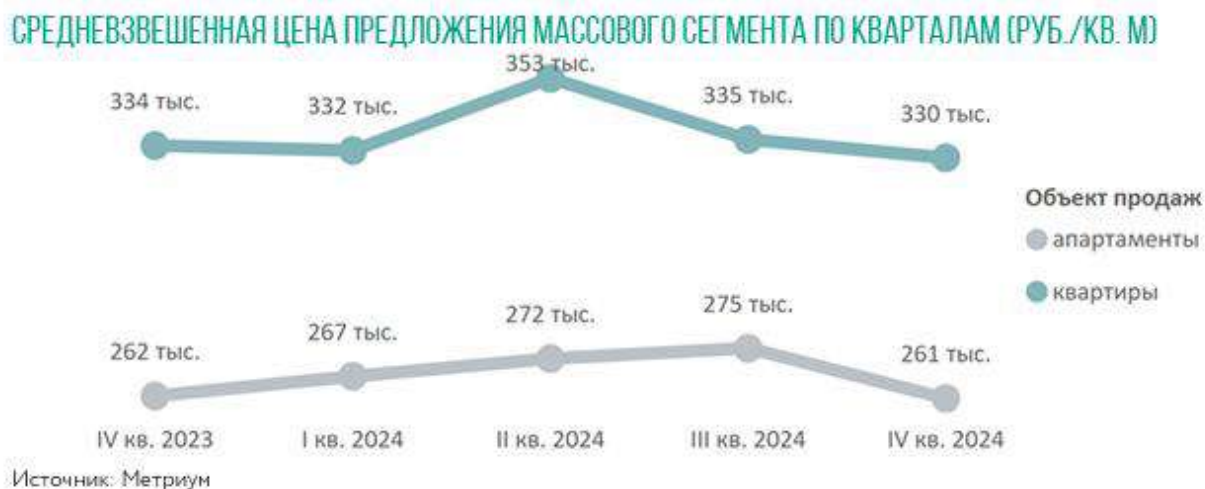


Рисунок 9.1.12.



Рейтинг самых доступных апартментов в декабре 2024 года: – Wellbe (ЗелАО): апартмент площадью 19,4 кв. м. за 4,8 млн руб.; – «Citimix Новокозино» (ВАО): апартмент площадью 22,5 кв. м. за 5,5 млн руб.; – Citimix (ЗАО): апартмент площадью 19,7 кв. м. за 6 млн руб. Рейтинг самых доступных квартир в декабре 2024 года: – «Зеленый парк» (ЗелАО): квартира площадью 18,6 кв. м. за 4,4 млн руб.; – «Никольские луга» (ЮЗАО): квартира площадью 19,1 кв. м. за 5,5 млн руб.; – «Лучи» (ЗАО): квартира площадью 22,3 кв. м. за 5,6 млн руб.

По итогам 2024 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 28 582 сделки ДДУ, что на 31% меньше, чем в 2023 году. Минимальный спрос за год наблюдался в III кв. (5 643 ДДУ за квартал), в IV квартале показатель спроса вырос на 37,9% и составил 7 780 ДДУ, что на 34,5% меньше, чем в IV квартале 2023 года.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ*



Источник: Метриум

В 2024 году максимальное число сделок было

Рисунок 9.1.13.

Доля сделок с ипотекой за год сократилась на 25 п.п. и составила 59%. В сравнении с III кварталом в IV квартале показатель сократился на 13 п.п. при том, что объем зарегистрированных сделок вырос на 37,9% за квартал.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок по дате регистрации

Рисунок 9.1.14.



В 2024 году максимальное число сделок было зарегистрировано в ЮВАО. Здесь лидируют «Люблинский парк» (1 149 ДДУ), «Level Южнопортовая» (1 027 ДДУ) и «Level Нижегородская» (762 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ В 2024 ГОДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕКТОРА ПО ОКРУГАМ

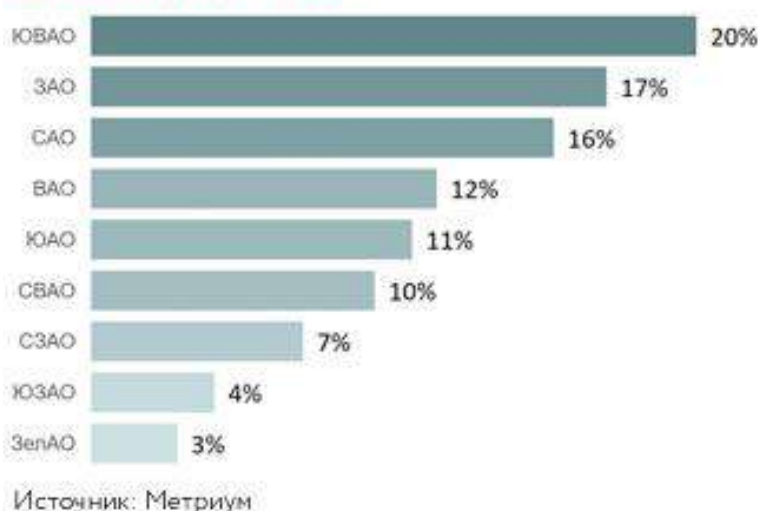


Рисунок 9.1.15.

Бизнес-класс

После завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года и повышения ключевой ставки в III квартале наблюдалась стагнация, а во IV кв. было отмечено снижение средневзвешенной цены кв. м за квартал на 2,3%, чему также могли поспособствовать новогодние скидки.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 461 270 рублей (-0,3% за месяц, -2,3% за квартал, +4,9% за год).

В 2024 году стартовало 27 проектов бизнес-класса, что на 11 проектов больше, чем в 2023 году. Тенденция обусловлена переориентацией девелоперов с комфорт-класса на бизнес-класс. Отчасти, причиной этому является то, что бизнес сегмент более устойчив к изменениям в условиях ипотечного кредитования.

В 2024 году на рынке бизнес-класса выросла активность девелоперов из регионов. Также после длительного перерыва на рынке вновь активизировалось несколько московских девелоперов. Изменения в распределении предложения по округам.



За год значительно вырос объем предложения в ВАО (1 тыс. лотов, +172% за год), ЗАО (3,9 тыс. лотов, +41% за год) и САО (3,3 тыс. лотов, +40% за год). Однако в ЦАО объем сократился на 24%, так как в ЦАО новые проекты все чаще выходят на рынок в классе элит и делюкс.

За счет обилия стартов в 2024 году выросла доля предложения студий (15,9%, +1,9 п.п. за год) и однокомнатных (37,5%, +5,7 п.п. за год) квартир и апартаментов.

На фоне завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года доля сделок с ипотекой в IV кв. 2024 года относительно аналогичного периода 2023 года сократилась на 34 п.п. и составила 36%.

Во II полугодии 2024 года после завершения программы ипотеки с господдержкой 1 июля 2024 года спрос сократился на 26,9% (12 623 ДДУ) к аналогичному периоду 2023 года (17 269 ДДУ), однако за 2024 год объем сделок сократился лишь на 3% в сравнении с 2023 годом. Относительная стабильность спроса в сравнении с массовым сегментом объясняется большим числом стартов новых проектов и ростом объема предложения, а также меньшей зависимостью сегмента от ипотеки.

По итогам 2024 года на рынке недвижимости бизнес-класса Москвы в реализации находилось 147 проектов с квартирами и апартаментами. Совокупный объем предложения на конец периода составил 23 194 лота (+1,8% за месяц, +4,4% за квартал, +16,2% за год), из них 19,5 тыс. – квартиры (+16,6% за год) и 3,7 тыс. – апартаменты (+14% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.16.

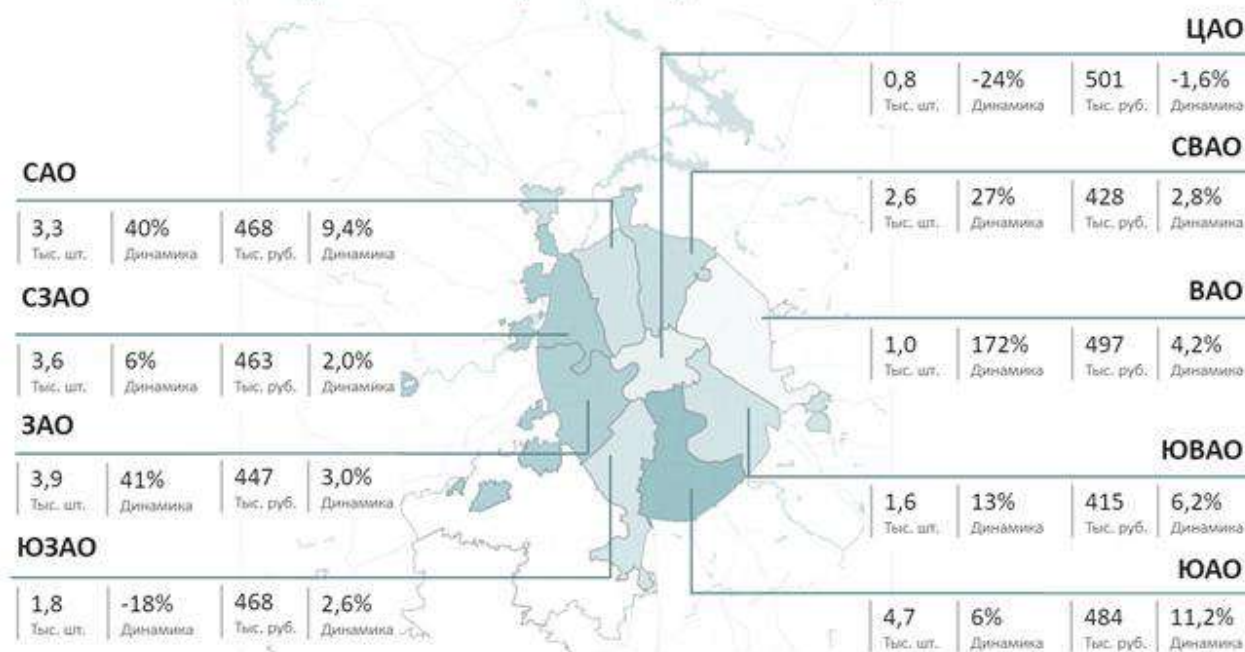
В 2024 году на рынок было выведено 27 новых проектов, тогда как в 2023 году вышло 16 проектов. В трех проектах реализуются апартаменты, в остальных проектах – квартиры.

Максимальный объем предложения сосредоточен в ЮАО (4,7 тыс. шт., +6% за год).



Заметней всего экспозиция выросла в ВАО, где впервые за длительный период стартовали новые проекты бизнес-класса такие как Sokolniki, «EVOPARK Сокольники», «EVOPARK Измайлово» и «UNO Соколиная гора».

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ. И ДИНАМИКА ЗА ГОД)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.17.

Максимальный объем экспозиции представлен в корпусах на этапе монтажа этажей (46,6%, +3,8 п.п. за год). Доля предложения на котловане за год выросла на 5,8 п.п. и составила 23,1%. За год сократилась доля предложения в сданных корпусах (13,5%, -2,9 п.п. за год) и в корпусах на этапе отделки (16,8%, -6,7 п.п. за год).



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Рисунок 9.1.18.

В структуре предложения по типологии преобладает формат с одной спальней (37,5%, +5,7 п.п. за год). За год сократилась доля предложения двухспальных (31,7%, -3,1 п.п. за год) и трехкомнатных лотов (13,3%, -2,8 п.п. за год). Доля студий за год выросла на 1,9 п.п. и составила 15,9%.

В структуре предложения по типу отделки отмечается сокращение доли предложения без отделки (62,2%, -4,7 п.п. за год) и с чистовой отделкой (10,1%, -3,3 п.п. за год). Популярность стал набирать формат white box, его доля за год выросла на 8 п.п. и достигла 27,7%.

За год доля предложения квартир и апартаментов до 15 млн руб. сократилась на 1 п.п. и составила 18%.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 461 270 рублей (-0,3% за месяц, -2,3% за квартал, +4,9% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 472 870 рублей (-0,3% за месяц, -2,7% за квартал, +5,2% за год), в апартаментах – 386 790 тыс. рублей (-1,0% за месяц, -0,9% за квартал, +1,8% за год).



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М.)

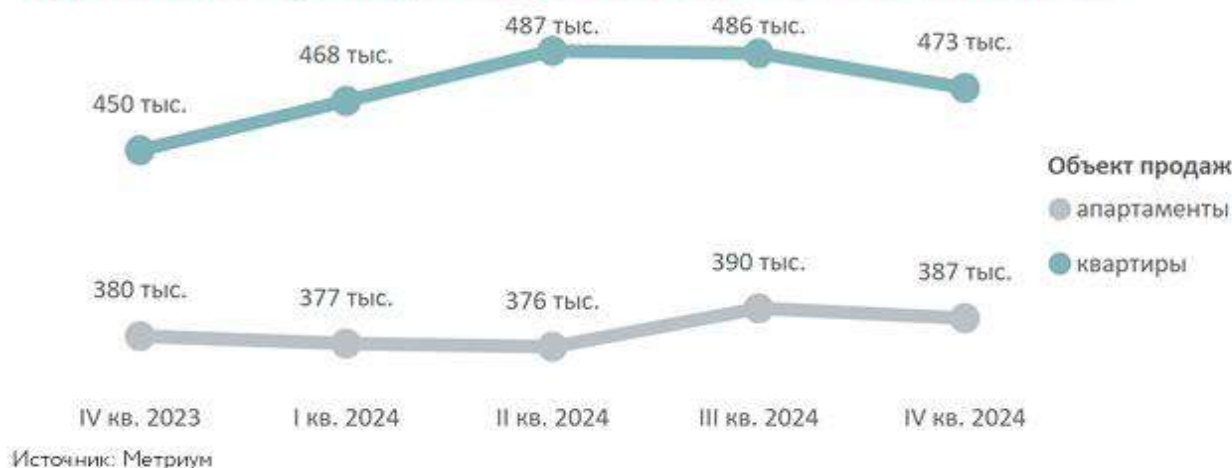


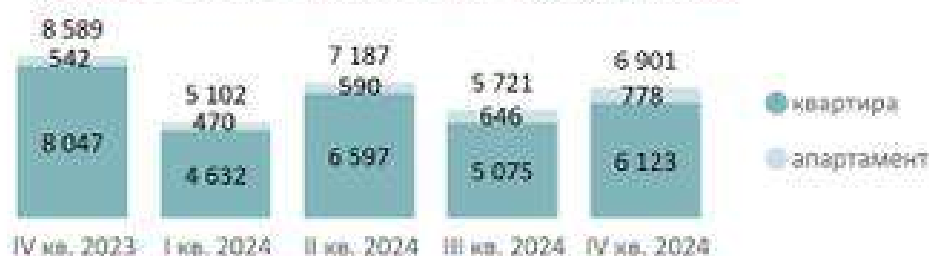
Рисунок 9.1.19.

Рейтинг самых доступных апартаментов в декабре 2024 года: – N'ICE LOFT (ЮВАО): апартамент площадью 21,4 кв. м. за 7 млн руб.; – «ФизтехСити» (СВАО): апартамент площадью 24,1 кв. м. за 7,1 млн руб.; – «Аквилон Signal» (СВАО): апартамент площадью 23,7 кв. м. за 7,2 млн руб. Рейтинг самых доступных квартир в декабре 2024 года: – Parkside (ЮАО): квартира площадью 22 кв. м. за 6,9 млн руб.;

– Stellar City (ЗАО): квартира площадью 29,1 кв. м. за 7,2 млн руб.; – Wave (ЮАО): квартира площадью 24 кв. м. за 8,4 млн руб. По итогам 2024 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 24 911 сделок ДДУ, что на 3% меньше, чем в 2023 году. Минимальный спрос в 2024 году наблюдался в I кв. (5 102 ДДУ за квартал). В IV кв. показатель спроса вырос на 20,6% к предыдущему кварталу и составил 6 901 ДДУ, что на 19,7% меньше, чем в IV кв. 2023 года.



КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ*



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.20.

Доля сделок с ипотекой в IV кв. 2024 года относительно аналогичного периода 2023 года сократилась на 34 п.п. и составила 36%. В сравнении с III кв. в IV кв. показатель снизился на 14 п.п. при том, что объем зарегистрированных сделок вырос на 20,6% за квартал.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ



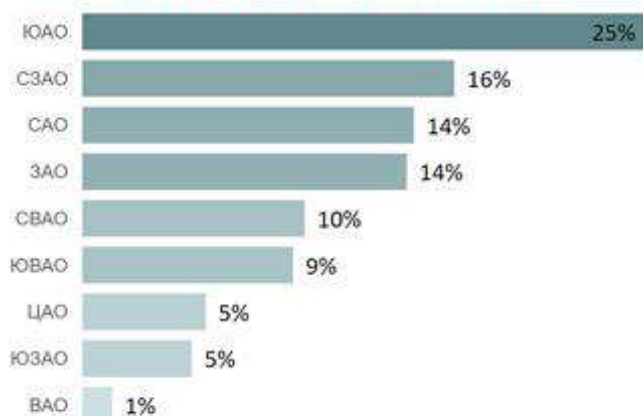
Источник: Метриум

Рисунок 9.1.21.

В 2024 году максимальное число сделок было зарегистрировано в ЮАО. Здесь по количеству сделок в 2024 году лидируют Shagal (1 431 ДДУ), Wave (919 ДДУ) и «ЗИЛАРТ» (869 ДДУ).



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ В 2024 ГОДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.22.

Премиум-класс

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год).

На рынке новостроек премиального сегмента в пределах Старой Москвы по итогам IV квартала 2024 года в реализации находилось 6,8 тыс. лотов (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год). Также число реализуемых проектов на рынке в конце декабря достигло 62 (+5 проектов за год).

В 2024 году ЗАО (1,3 тыс. лотов, +76% за год) опередил САО (1,2 тыс. лотов, +3% за год) по объему предложения. Также за год значительно выросло предложение в СЗАО (1,2 тыс. лотов, +138% за год), ЮЗАО (0,2 тыс. лотов, +118% за год) и ВАО (0,5 тыс. лотов, +80% за год).

Девелоперы все чаще выводят на рынок высотные проекты премиум-класса. Если год назад средняя этажность предлагаемых лотов премиум-класса составляла 11,2 этажа, то сейчас показатель вырос на 30% и составил 14,5 этажа.

В 2024 году в пределах Садового кольца не было отмечено ни одного старта продаж премиумкласса, теперь в ЦАО стартуют только проекты элитного и делюкс-класса.

В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности формата без отделки (66,6%, +16 п.п. за год).

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Рост спроса во многом обусловлен ростом объема предложения.



По итогам 2024 года на рынке недвижимости премиум-класса Москвы в реализации находилось 62 проекта (+5 за год) с квартирами и апартаментами. Объем предложения на конец периода составил 6 871 лот (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год), из них 6 439 – квартиры (+46,1% за год) и 432 – апартаменты (-33% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

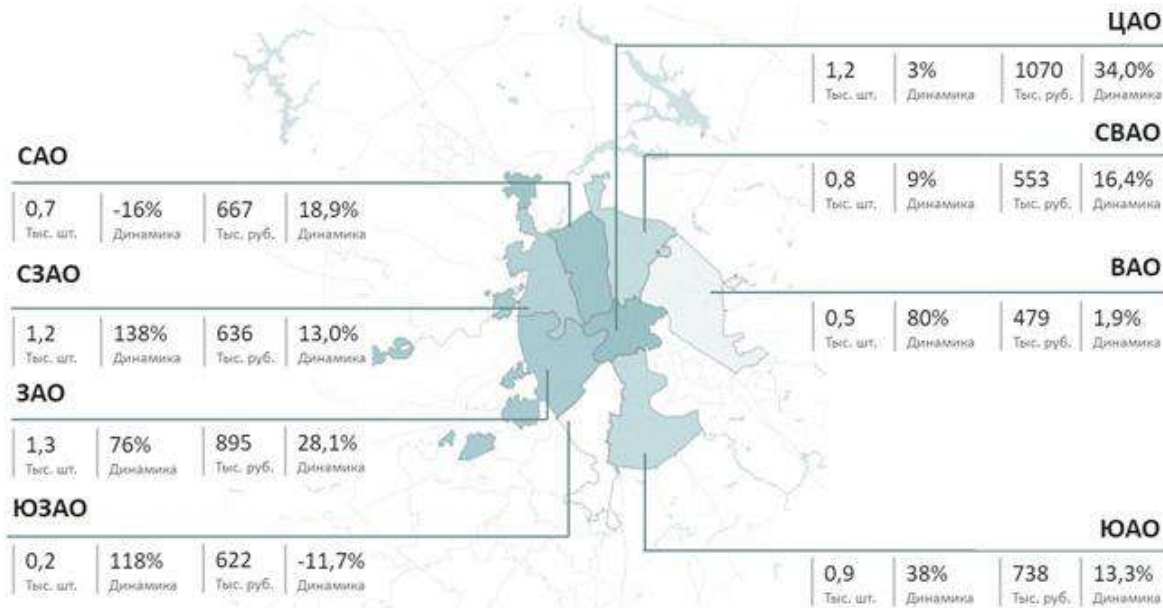


Источник: Метриум

Рисунок 9.1.23.

В 2024 году на рынок было выведено 11 новых проектов, что сопоставимо с 2023 годом. Во всех проектах реализуются квартиры.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ. И ДИНАМИКА ЗА ГОД)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.24.



Максимальный объем экспозиции представлен в корпусах на этапе монтажа этажей, однако за год показатель сократился на 11 п.п. до 37,3%. За год выросла доля предложения на котловане (29,5%, +6,6 п.п. за год), на этапе отделки (23,4%, +1,5 п.п. за год) и в сданных корпусах (9,9%, +2,8 п.п. за год).



Рисунок 9.1.25.

В структуре предложения по типологии преобладает формат квартир и апартаментов с двумя спальнями (34,9%, +0,6 п.п. за год). В структуре предложения по типологии за год не произошло значительных изменений.

В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности черновой отделки (66,6%, +16 п.п. за год). Объем предложения с чистовой отделкой и с отделкой white box за год в количественном выражении практически не изменился, однако за счет роста объема предложения без отделки, доля данных форматов сократилась.

За год доля предложения квартир и апартаментов до 40 млн руб. сократилась на 7 п.п. и составила 42%. В бюджете до 20 млн предлагается всего 3% предложения премиум-класса.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 781 510 рублей (+5,6% за месяц, +4,6% за квартал, +21,4% за год), в апартаментах – 835 120 рублей (-0,3% за месяц, +8,5% за квартал, +16% за год).

Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-классе в декабре 2024 года: – Deco Residence (ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 13,7 млн руб.; – Verdi (CAO): апартамент площадью 37,8 кв. м. за 18,9 млн руб.; – «Glorax Premium Белорусская» (CAO): апартамент площадью 31,4 кв. м. за 21,5 млн руб. Рейтинг самых доступных квартир премиум-классе в

декабре 2024 года: – Tate (СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.; – Mod (СВАО): квартира площадью 27,8 кв. м. за 14,1 млн руб.; – JOIS (СЗАО): квартира площадью 22,6 кв. м. за 15,7 млн руб.

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Минимальный спрос в 2024 году отмечен в I кв. (1 355 ДДУ за квартал). В IV квартале спрос вырос на 20,6% к предыдущему кварталу и составил 1742 ДДУ, что сопоставимо с IV кварталом 2023 года.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. / КВ. М)

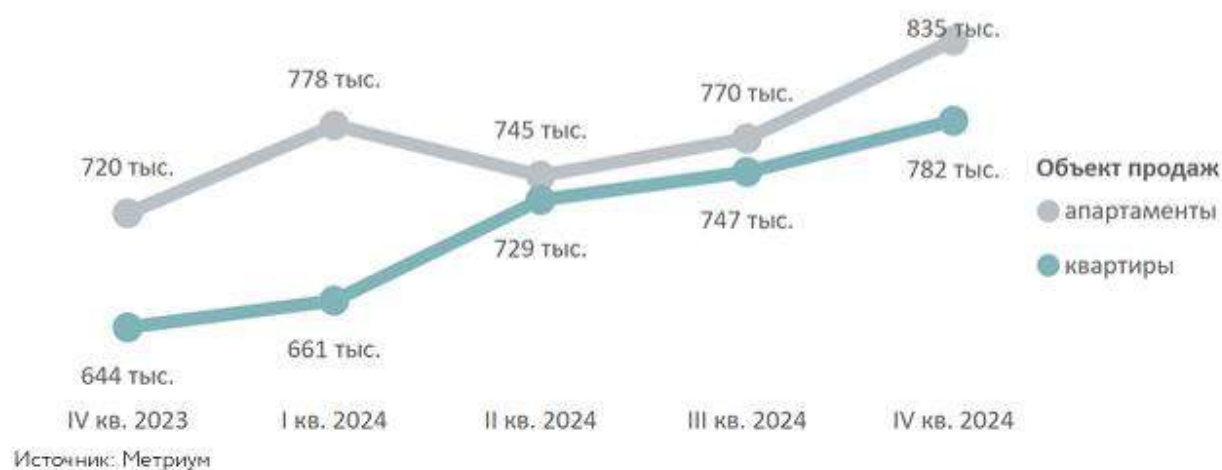


Рисунок 9.1.26.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО МЕСЯЦАМ*



Рисунок 9.1.27.

Доля сделок с ипотекой в IV квартале 2024 года снизилась до 19% (-11 п.п. за квартал, -32 п.п. за год).



ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Рисунок 9.1.28.

В 2024 году максимальное число сделок было зарегистрировано в СВАО. Здесь по количеству сделок в 2024 году лидируют Mod (350 ДДУ), PRIDE (265 ДДУ) и Tate (249 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ В 2024 ГОДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ОКРУГАМ (КОЛ-ВО ШТ.)

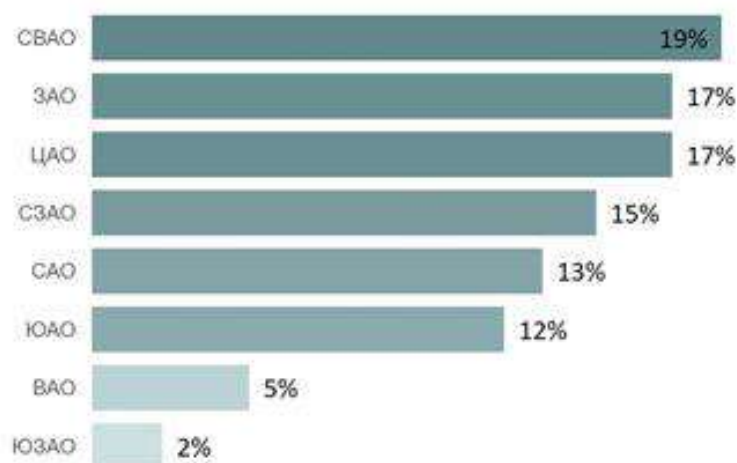


Рисунок 9.1.29.



Высокобюджетный сегмент

По итогам 2024 года на рынке высокобюджетной недвижимости было представлено 58 проектов, из них 29 проектов относятся к элитному классу, а 29 – к классу делюкс.

Суммарный объем предложения на конец декабря 2024 года составил 1,79 тыс. лотов (+42,2% за год).

За 2024 год на первичном рынке высокобюджетной недвижимости было заключено 628 ДДУ, что на 87% больше, чем годом ранее. Самым результативным был IV квартал, когда было зарегистрировано 246 ДДУ.

Средневзвешенная цена квадратного метра в высокобюджетных проектах к концу декабря 2024 года составила 2,18 млн руб. (+1,8% за месяц, +5,2% за квартал, +16% за год). В новостройках делюкс-класса цена кв. м достигла 2,79 млн руб. (-0,1% за мес., +2,4% за квартал, +20,4% за год), в элитных – 1,83 млн руб. (+2,1% за мес., +8% за квартал, +34,5% за год). Выраженное изменение цены кв. м за год в элитных новостройках отчасти обусловлено стартом продаж масштабного элитного проекта по цене выше рынка.

В 2024 году на рынок было выведено лишь 12 новых проектов, тогда как в 2023 году стартовало 20.

В структуре спроса количество москвичей не уменьшилось, однако отмечается рост востребованности высокобюджетного жилья со стороны региональных бизнесменов.

Застройщики проектов элитного класса стали чаще выбирать формат без отделки. За год в структуре предложения элитного класса доля лотов без отделки выросла на 21,3 п. п. и достигла 66,3%. В делюксе тенденция не отмечается, так как стоимость объектов делюкс-класса позволяет девелоперам реализовать отделку даже в сложившихся рыночных условиях.

В 2024 году суммарная площадь ДДУ составила 79 147 кв. м (+66,9% за год), что является максимальным показателем за весь период.

По итогам 2024 года на рынке высокобюджетной недвижимости находилось 58 проектов, из них 29 проектов относятся к элитному классу, а 29 – к классу делюкс. Суммарный объем предложения на конец декабря 2023 года составил 1,79 тыс. лотов (+42,2% за год), из них 77% приходится на квартиры и 23% – на апартаменты. По итогам года количество экспонируемых лотов делюкс-класса составило 576 шт., что на 8,5% выше, чем в декабре 2023 года. Наиболее выраженная динамика объема предложения за год была отмечена в элитном классе, где объем экспозиции вырос на 67,7% и составил 1,18 тыс. лотов.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.30.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.31.

В 2024 году на рынок было выведено 12 новых проектов, тогда как в 2023 году стартовало 20 проектов.

В структуре предложения по стадии строительной готовности элитного класса произошли изменения. Доля предложения на котловане за год выросла на 39,3 п.п. и составила 54,1%, а доля реализуемых лотов в сданных корпусах сократилась на 21,1 п.п. до 13,6%.

В делюкс-классе, напротив, сократилась доля экспозиции на котловане (14,9%, -17,1 п.п. за год), а наибольшая доля предлагается в корпусах на этапе отделки (41,1%, +15,5% п.п. за год)

В элитных новостройках доля предложения с чистовой отделкой за год сократилась на 25,5 п.п. до 18,3%, а доля лотов без отделки выросла на 21,3 п. п. и достигла 66,3%.

В новостройках делюкс-класса максимальная доля лотов предлагается без отделки (55,6%, -15 п.п. за год).

Максимальный объем предложения реализуется в районе Замоскворечье (364 лота). Наиболее дорогостоящим районом выступает район Хамовники, где средневзвешенная цена кв. м составляет 2,9 млн. руб.



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕКТОРА ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.32

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.33



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГО- ТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.34

Средневзвешенная цена квадратного метра в высокобюджетных проектах к концу декабря 2024 года составила 2,18 млн руб. (+1,8% за месяц, +5,2% за квартал, +16% за год). В новостройках делюкс-класса цена кв. м достигла 2,79 млн руб. (-0,1% за мес., +2,4% за квартал, +20,4% за год), в элитных – 1,83 млн руб. (+2,1% за мес., +8% за квартал, +34,5% за год). Выраженное изменение цены кв. м за год в элитных новостройках обусловлено стартом продаж масштабного элитного проекта «Фрунзенская набережная» по цене выше рынка.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕН- ТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.35



Рейтинг самых доступных предложений квартир высокобюджетного сегмента в декабре 2024 года: – «Бадаевский»: квартира с одной спальней площадью 45,8 кв. м за 56,9 млн руб.; – «Космо 4/22»: квартира с одной спальней площадью 50,2 кв. м за 59,1 млн руб.; – «Тишинский бульвар»: квартира с одной спальней площадью 52,8 кв. м за 64,7 млн руб.; Рейтинг самых доступных предложений апартаментов высокобюджетного сегмента в декабре 2024 года: – RUNOVSKY 14: студия площадью 34,4 кв. м за 23 млн руб.; – D'oro Mille: студия площадью 30,4 кв. м за 33,4 млн руб.; – CULT: студия площадью 32,6 кв. м за 35,8 млн руб.

Рейтинг самых дорогих предложений высокобюджетного сегмента в декабре 2024 года: – «Обыденский №1»: пентхаус площадью 433,1 кв. м за 3,3 млрд руб.; – «Лаврушинский»: пентхаус площадью 501 кв. м за 2,8 млрд руб.; – «Фрунзенская набережная»: пентхаус площадью 528,9 кв. м за 2,7 млрд руб.

За 2024 год на первичном рынке высокобюджетной недвижимости было заключено 628 ДДУ, что на 87% больше, чем годом ранее. Самым результативным был IV квартал, когда было зарегистрировано 246 ДДУ. В 2024 году лидерами продаж по количеству сделок стали комплексы «Тишинский бульвар» (92 ДДУ), «Бадаевский» (91 ДДУ) и «Татарская 35» (58 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ (КОЛ-ВО ШТ.)*



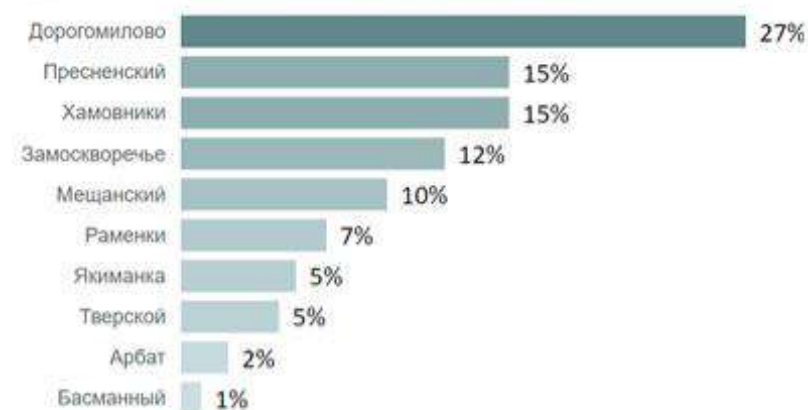
Источник: Метриум

Рисунок 9.1.36

Наибольшее число сделок было отмечено в районе Дорогомилово (27%, +5 п.п. за год). Здесь реализуются такие масштабные проекты как «Бадаевский» и «Vesper Кутузовский».



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ В 2024 ГОДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО РАЙОНАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

Рисунок 9.1.37

Итоги января на первичном рынке массового сегмента Москвы²⁹

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги января на первичном рынке массового сегмента Москвы. Объем предложения за месяц сократился на 8,5%. Средневзвешенная цена квадратного метра составила 338 790 рублей (+4,4% за месяц, +5% за год). Было заключено 2,1 тыс. ДДУ (-26% за месяц, +23,5% за год).

По данным «Метриум», в январе 2025 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 18,6 тыс. лотов (-8,5% за месяц, -19,3% за год) в 98 проектах, где 17 тыс. – квартиры (-8,9% за месяц, -19% за год) и 1,6 тыс. – апартаменты (-4,2% за месяц, -22,5% за год). В январе 2025 года на рынке массовых новостроек не вышел ни один проект массового сегмента.

Динамика объема предложения на первичном рынке массового сегмента по месяцам, шт.



Рисунок 9.1.38

²⁹ <https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-yanvary-a-na-pervichnom-rynke-massovogo-segmenta-moskvy/>



По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам января 2025 года составила 338 790 руб. (+4,4% за месяц, +5% за год). Средневзвешенная цена квартир – 345 820 руб. за кв. м (+4,8% за месяц, +5,5% за год), апартаментов – 262 040 руб. за кв. м (+0,5% за месяц, +0,2% за год).

Средневзвешенная цена предложения массового сегмента по месяцам, руб. за кв. м

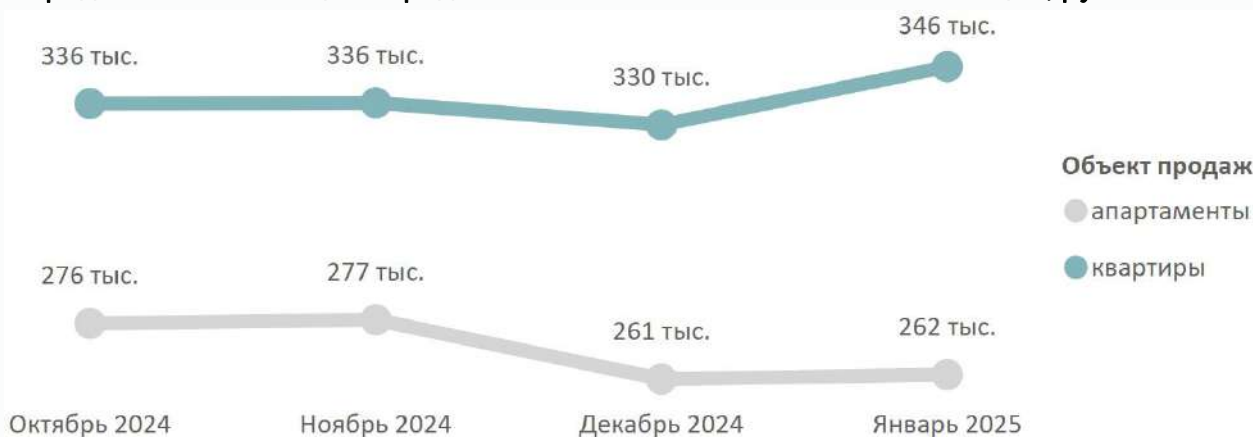


Рисунок 9.1.39

Рейтинг самых доступных апартаментов в январе 2025 года:

- Wellbe (Крюково / ЗелАО): апартамент площадью 19,4 кв. м. за 4,8 млн руб.;
- «Citimix Новокосино» (Новокосино / ВАО): апартамент площадью 22,5 кв. м. за 5,5 млн руб.;

- Citimix (Тропарево-Никулино / ЗАО): апартамент площадью 22,74 кв. м. за 5,6 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в январе 2025 года:

- «Зеленый парк» (Крюково / ЗелАО): квартира площадью 19,3 кв. м. за 4,7 млн руб.;
- «Молжаниново» (Молжаниновский / САО): квартира площадью 22,3 кв. м. за 5,9 млн руб.;

- «Никольские луга» (Южное Бутово / ЮЗАО): квартира площадью 20,5 кв. м. за 6 млн руб.

В январе 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 2,1 тыс. ДДУ (-26% за месяц, +23,5% за год).



Количество сделок по ДДУ на первичном рынке массового сегмента по месяцам, шт.



Рисунок 9.1.40

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в январе составила 55% (+5 п.п. за месяц). Средняя ставка по рыночной ипотеке за месяц не изменилась и сохранилась на уровне 29%.

Доля ипотеки в сделках по ДДУ на первичном рынке недвижимости массового сегмента по месяцам в зависимости от средних ставок по ипотеке, предлагаемых банками



Рисунок 9.1.41

В январе максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (25%, +3 п.п. за месяц), второе место по числу сделок приходится на CAO (16%, +1 п.п.), третью позицию занимает ЮАО (15%, без изменений).



Распределение сделок по ДДУ на первичном рынке недвижимости массового сегмента по округам

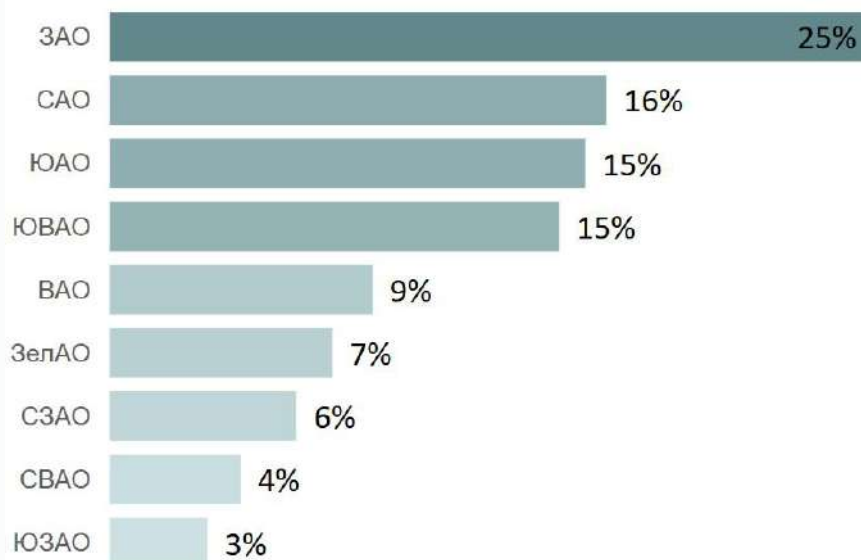


Рисунок 9.1.42

Основные тенденции

По итогам января 2025 года средневзвешенная цена составила 338 790 руб. (+4,4% за месяц, +5% за год). Рост средневзвешенной цены в сегменте обусловлен несколькими факторами:

- Наценка на длительные рассрочки в предлагаемых объектах при том, что стоимость покупки при 100% оплате может быть значительно дешевле цены предложения на сайте.
- Вымывание доступного предложения на рынке при отсутствии стартов новых проектов. В 8 проектах массового сегмента, где было зарегистрировано 40% январских сделок, средневзвешенная цена составляет всего 307 тыс. руб./кв. м., что на 9% ниже средней цены по рынку. В январе 2025 года объем предложения сократился на 8,5% до 18,6 тыс. лотов.
- В январе выросла доля объема предложения с чистовой отделкой (54,4%, +1,1 п.п. за месяц) и отделкой white box (16,8%, +1,1 п.п. за месяц).
- Если в декабре 2024 года некоторые девелоперы предлагали новогодние скидки, то сейчас период их действия подошел к концу.

В январе 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 2,1 тыс. ДДУ (-26% за месяц, +23,5% за год). Коррекция спроса относительно декабря обусловлена новогодними праздниками.



Спрос на новостройки Москвы в январе³⁰

По данным Nikoliers, в целом покупательская способность на первичном рынке жилья столицы вернулась к допандемийным значениям, когда программа льготной ипотеки еще не была введена.

По данным компании Nikoliers, в январе 2025 г. спрос на рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах (без учета элитного сегмента, а также без оптовых сделок и сделок с юр. лицами) вырос на 29% по отношению к январю 2024 г.

Несмотря на планомерное снижение покупательской способности во второй половине прошлого года, было зафиксировано два ажиотажных месяца по объему спроса. Это июнь с показателем 6 931 тыс. сделок, когда покупатели старались успеть заключить ДДУ перед завершением программы льготной ипотеки и декабрь с показателем 6 773 сделки, который традиционно характеризуется сезонным всплеском.

В целом, объем спроса на столичном рынке новостроек вернулся к значениям 2019-2020 гг. (в среднем 5 тыс. зарегистрированных ДДУ в месяц), когда программа льготной ипотеки еще не действовала. По прогнозу Nikoliers, в 2025 году можно ожидать аналогичных объемов спроса за счет увеличения доли сделок в рассрочку, при этом поступления денежных средств на счетах эскроу могут продолжать сокращаться.

Прогноз рынка жилой недвижимости РФ³¹

Стоимость новостроек в 2025 году продолжит расти в пределах инфляции, но новинки будут выходить со скидками. На вторичке ожидается околонулевой рост, а в отдельных локациях (например, в Московском регионе) возможно снижение

Прирост цен на новостройки в целом по России в следующем году может составить 6–8% против 11% в этом году. Динамика цен на вторичном рынке будет околонулевой, но в отдельных локациях, в том числе в Московском регионе, возможно их снижение.

В 2024 году на рынок новостроек влияние оказывало несколько факторов: во-первых, отмена массовой льготной ипотеки и ужесточения условий по другим адресным программам; во-вторых, подорожание рыночной ипотеки, а также снижение вывода новых проектов в продажу.

Это привело к снижению спроса. По предварительным итогам 2024 года продажи жилья в целом по России сократились на 18%, до 465 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), а в Московском регионе — на 19%, до 124 тыс. ДДУ.

Цены на строящееся жилье в целом по России в этом году, по данным ЦИАН, выросли на 11%, до 177 тыс. руб. за 1 кв. м. В столичном регионе новостройки подорожали на 7%, до 307

³⁰ <http://www.realto.ru/journal/articles/v-yanvare-2025-goda-spros-na-novostrojki-moskvy-vyros-na-29-god-k-godu/>

³¹ <https://realty.rbc.ru/news/675acffc9a79473ac2d36912>, https://www.novostroy-m.ru/statyi/tseny_na_nedvijimost_2025



тыс. руб. за 1 кв. м.

В следующем году рост цен продолжится, но замедлится. Несколько факторов приведут к тому, что цены будут расти примерно на официальный таргет инфляции — на 6–8% в годовом выражении. Застройщики станут запускать больше скидок, акций, которые будут влиять на ценообразование новинок.

В 2024 году произошло два глобальных события, оказавших серьезное влияние на сферу недвижимости: отмена льготной ипотеки с господдержкой, рассчитанной на все категории заемщиков, и рекордный рост ключевой ставки ЦБ РФ. В результате после 1 июня (именно тогда завершилась безадресная льготная ипотечная программа) количество заключенных ДДУ снизилось более чем на 30%, а доля ипотечных сделок сократилась с 79% до 48%.

При этом цены на недвижимость ниже не стали. Напротив, они продолжили свой рост. Так, по данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», «квадрат» жилья в старых границах Москвы в среднем стал дороже на 6,4% и составил 418,4 тыс. руб. В ТиНАО цена за метр в новостройках преодолела отметку в 243 тыс. руб.

Для поддержания спроса, просевшего после отмены льготной ипотеки, застройщики стали более активно предлагать рассрочку платежа в качестве «рабочего» инструмента. Ее доля выросла в 2024 году с 5% до 40% и, вероятно, будет только увеличиваться в 2025 году, в частности, на фоне появления нового ипотечного стандарта от ЦБ, который вносит запрет на субсидирование от застройщиков.

Понятно, что от перечисленных факторов пострадал, в первую очередь, массовый сегмент рынка. Высокобюджетные новостройки, напротив, стали даже больше интересовать потенциальных покупателей.

Цены на недвижимость зависят от множества составляющих. Именно поэтому эксперты всегда с осторожностью делают подобного рода прогнозы, особенно в период турбулентности.

В 2025 году большинство решающих факторов пока не внушают оптимизма, поэтому на сегодняшний день прогнозы сложно назвать утешительными. Как минимум, они пока очень осторожные, и на это есть несколько основных причин.

Ключевая ставка, влияющая на условия вкладов, займов и ипотечного кредитования, пока остается на максимально высоком уровне. На 2025 год по ней запланировано 8 заседаний, из них четыре опорных. Первое важное заседание состоится 14 февраля.

При установлении ключевой ставки ЦБ РФ смотрит на уровень инфляции, ее ускорение, инфляционные ожидания, кредитную активность. Судя по всему, в обозримом будущем существенного снижения ждать не приходится. Большинство экспертов склоняются к тому, что ставка в лучшем случае сохранится на уровне 21%, а в худшем — повысится на 1-2%. О



некотором понижении можно будет говорить лишь во второй половине года, если будет наблюдаться устойчивое уменьшение уровня инфляции.

Соответственно, ипотечное кредитование в 2025 году останется недоступным для большинства заемщиков. Приобретать жилье будут «для себя» и лишь в том случае, когда это действительно необходимо. Также сведутся на нет покупки жилья впрок. Всё это будет сдерживать рост цен на недвижимость.

Но и тут есть свои нюансы. При падении спроса, как правило, покупателей начинают завлекать акциями и скидками. Однако высокая инфляция и постоянно растущие издержки застройщиков (в том числе на зарплатный фонд и работу подрядчиков) не позволят заметно снизить цены на новостройки.

Высокая ключевая ставка привела в 2024 году к резкому сокращению жилищных кредитов и увеличению числа средств, размещенных в банках на депозитах. Те, кто ранее предпочитали вкладываться в недвижимость, считая это оптимальным вариантом для сохранения собственных средств, переориентировались на банковские вклады под солидные проценты — из-за заградительного первоначального взноса и неподъемных ежемесячных платежей по ипотеке.

Сейчас на банковских депозитах накопились огромные суммы, порядка 51,8 трлн руб. — по данным на октябрь 2024 года. Из них 43% — вклады физических лиц в диапазоне от 1 до 10 млн руб. Объем средств в ближайшее время будет только увеличиваться, замедляя динамику спроса на рынке жилой недвижимости и формируя отложенный спрос.

Существует вероятность, что как только ключевая ставка стабилизируется (признаком стабилизации считается ее неизменность на протяжении двух заседаний подряд) и в перспективе создадутся условия для ее дальнейшего понижения, россияне начнут массово забирать свои деньги и вкладывать их в различные активы. В первую очередь, конечно, в квадратные метры. Это приведет в конечном итоге к повышению цен на недвижимость, так как на рынке станет больше покупателей с реальными деньгами, которые спровоцируют скачок спроса на квартиры.

В 2025 году из-за высокой ключевой ставки продолжится падение ипотечного спроса, а основные продажи будут стимулироваться специализированными льготными программами. В первую очередь, речь идет про семейную ипотеку. Аналитики считают, что в целом объем выдачи ипотеки значительно сократится, до 3,5-4 трлн руб. в денежном выражении.

Более активно станут использоваться программы рассрочки, а рыночная ипотека будет актуальна в основном тем, кому немного не хватает относительно небольшой суммы в качестве «доплаты» при покупке жилья.

Также на рынок недвижимости окажет влияние новый документ — «Стандарт защиты



прав и законных интересов ипотечных заемщиков». Он вытеснит с рынка большинство программ кредитования, в которых предполагалось изменение ставки в течение всего срока. Ужесточатся и требования к заемщикам. Например, ипотека станет недоступной для тех, у кого нет собственных накоплений и, соответственно, первоначального взноса. С другой стороны, заемщики будут в большей мере защищены от невыгодных сделок, возможной невыплаты кредита и потери приобретенного жилья.

Все эти факторы так или иначе окажут свое влияние на цены на недвижимость в 2025 году.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы³²

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Объем введенных площадей увеличился в 2 раза. По итогам 2024 года в эксплуатацию было введено 567 тыс. кв. м офисных площадей, что в 2 раза выше результата за 2023 год. В 2025 году показатель может увеличиться еще на 70% до 964 тыс. кв. м за счет завершения строительства крупных объектов. Вакансия приближается к критическим значениям.

По итогам 2024 года доля свободных площадей составила 4,8%, снизившись за год на 3,3 п.п. Наиболее низкие показатели по-прежнему фиксируются в Москва-Сити, где по итогам года уровень вакантности впервые составил 0,9%. Запрашиваемые ставки продолжают расти 2024 год стал годом беспрецедентного повышения запрашиваемых ставок, вне зависимости от класса или локации. Рост средневзвешенной ставки аренды в целом по рынку за 2024 год составил 17%.

По итогам 2024 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию 18 зданий офисной площадью 567 тыс. кв. м. Треть из них была введена в IV квартале 2024 года – 184 тыс. кв. м офисов классов А и В+. Крупнейшим проектом 2024 года стал бизнес-центр класса А Moscow Towers на 263 тыс. кв. м, реализованный под штаб-квартиру «РЖД» – это 46% от общего объема введенных площадей.

В 2025 году прогнозируется рост объема нового строительства до 964 тыс. кв. м, что на 70% выше результата за 2024 год. Существенный рост обусловлен планами по вводу крупных штаб-квартир и планируемым завершением строительства большого числа объектов, в том

³² Источник информации: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/98a/1qsn9y9mqgxb88pyb8161yvxwlytgcc6/OFFICE-MARKET_Q4-2024.pdf



числе и начатых в 2020-2021 годах по программе создания мест приложения труда (МПТ). Фокус девелоперов остается на строительстве наиболее качественных офисных площадей – доля офисов класса А в объеме ввода второй год подряд держится на уровне 85%. В 2025 году показатель может увеличиться до 95%.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

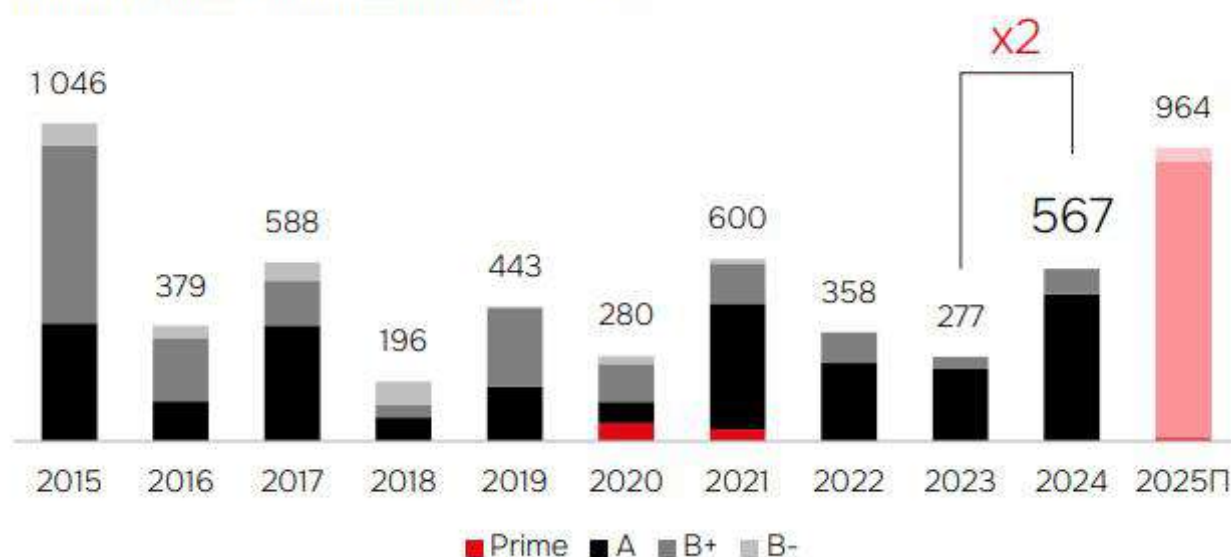


Рис. 9.1.43

По итогам 2024 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 4,8%, что на 3,3 п.п. ниже по сравнению с итогом 2023 года. Показатель продолжает снижаться на фоне рекордного спроса и высоких темпов реализации строящихся объектов.

Так, новые здания вводятся в эксплуатацию практически полностью заполненными и не оказывают влияния на долю свободных площадей. Наибольшее снижение год к году фиксируется по классам Prime и А. Уровень вакантности в объектах класса Prime по итогам 2024 года составил 6,1%, что на 13,2 п.п. ниже показателя на конец 2023 года. По офисам класса А доля свободных площадей составила 6,0%, снизившись на 4,4 п.п. год к году. Наименьшее значение фиксируется в офисах класса В+, где уровень вакантности по итогам 2024 года составил 3,9%, что на 2,3 п.п. ниже по сравнению с итогом 2023 года.

Наиболее дефицитными остаются качественные помещения в сложившихся деловых субрынках, а также крупные блоки – в готовых зданиях предложения площадью от 5 тыс. кв. м составляют менее 2% от общего количества вакансий.



Динамика доли свободных площадей, %

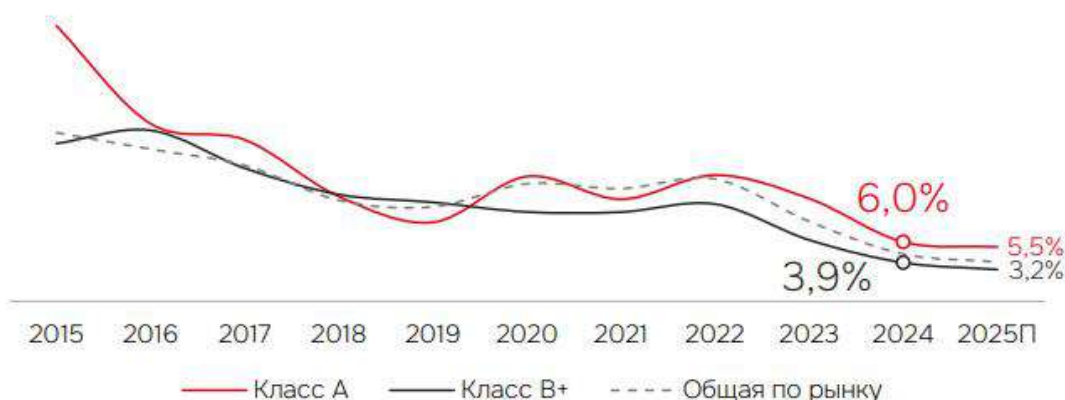


Рис. 9.1.44

По итогам 2024 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила 26,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ, что на 17% выше показателя на конец 2023 года. Однако структура маркируемого предложения крайне неравномерна, ввиду чего наиболее премиальные опции, расположенные в границах ТТК, маркируются значительно выше средневзвешенных показателей. Так, средневзвешенная запрашиваемая ставка по офисам класса А по итогам 2024 года составила 29,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ.

Показатель существенно ниже запрашиваемых ставок в наиболее качественных бизнес-центрах класса А за счет того, что 49% вакантного предложения составляют офисы по ставкам менее 25 тыс. руб./кв. м в год – это сильно удаленные от центра здания с высокой вакансией. Рост ставок аренды фиксируется по всем классам и локациям – текущие предложения дорожают, новые вакансии выходят на рынок по более высоким ставкам. В условиях рекордной деловой активности и острого дефицита готовых к въезду офисных площадей в 2025 году сохраняется потенциал дальнейшего повышения ставок аренды.

За счет нескольких крупных сделок приобретения зданий целиком общий объем сделок за 2024 год превысил рекордный показатель предыдущего года на 9%.



Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса

55-60 тыс. руб./
кв. м в год*

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средний рост 15-20% г/г

45-55 тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средний рост 25-30% г/г

25-30 тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средний рост 10-15% г/г

* Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и КУ
за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Рис. 9.1.45

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м

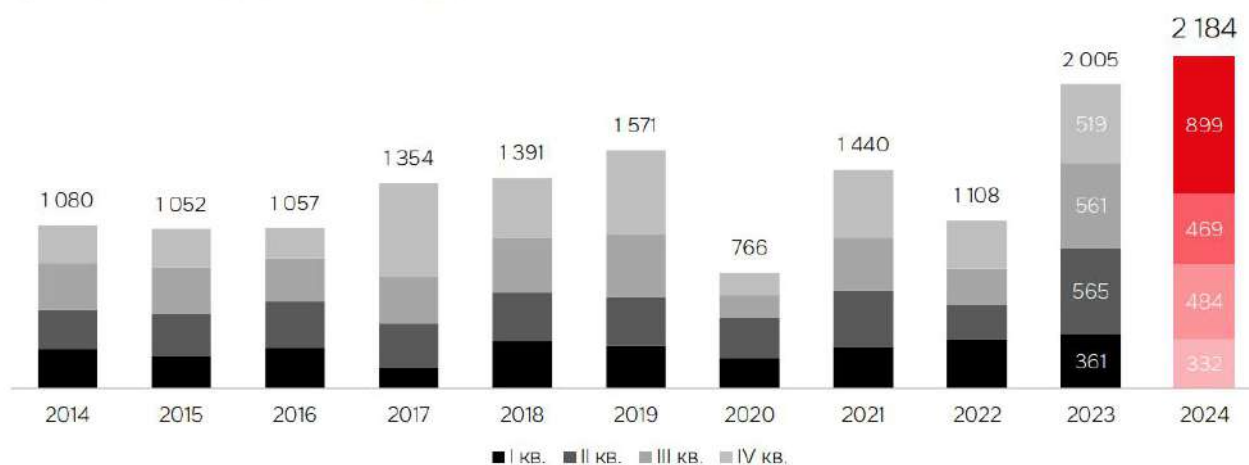


Рис. 9.1.46

По итогам 2024 года объем сделок продажи впервые составил 0,9 млн кв. м, что в 2 раза больше результата за 2023 год. Доля продаж в общем объеме сделок также составила

рекордные для офисного рынка Москвы 40%, увеличившись год к году почти в 2 раза с 22% в 2023 году.

Резкое увеличение связано с заключением большого количества сделок по приобретению зданий целиком, в частности с двумя наиболее крупными, где офисная площадь здания превышает 100 тыс. кв. м. Обе сделки были заключены или запланированы еще на этапе строительства в связи с ограниченным предложением крупных объемов в существующих объектах.

Другой исторический максимум был зафиксирован в сегменте продаж блоками в строящихся БЦ* – по итогам 2024 года объем таких сделок составил рекордные 236 тыс. кв. м, увеличившись на 53% год к году. Количество данных сделок увеличилось более чем в 2 раза с 729 в 2023 году до 1 601 в 2024 году. В 2025 году объем сделок продажи может снизиться – высокая стоимость заемного финансирования способствует появлению первых признаков замедления экономической активности в стране.



Крупнейшие сделки продажи за 2024 год

тыс. кв. м, без учета инвестиционных и конфиденциальных сделок

Объект	Класс	Площадь**	Покупатель
Moscow Towers	A	263	РЖД
Slava	A	102	Банк России
Домников	A	78	Альфа-Банк
Стратос	A	35	Технополис Москва
Каланчевская, 35	B+	30	Московский метрополитен

507

58% от общего
объема продаж

Рис. 9.1.47

Офисы в строящихся* БЦ: 2025

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	OPUS	Пионер	A	2025	73 – 406	465 – 547
2	STONE Tower D	STONE	A	2025	273	570
3	TALLER	Coldy	A	2025	88 – 2 158	379 – 476
4	iCity	MR Group	A	2025	255 – 1 980	729 – 805
5	AFI Park	AFI Dev.	A	2025	36 – 487	332 – 436
6	Lakes	ПИК	A	2025	53 – 1 350	255 – 368
7	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 430	280 – 350
8	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	70 – 267	332 – 434
9	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 1 968	565 – 684
10	QOOB	Dominanta	A	2025	54 – 1 093	415 – 546
11	STONE Ленинский	STONE	A	2025	117 – 932	499 – 544
12	STONE Савеловская	STONE	A	2025	131 – 1 823	405 – 490
13	Twist	Sminex	A	2025	57 – 1 381	543 – 874
14	Upside Кунцево	Upside Dev.	A	2025	77 – 911	500 – 546
15	Rubleva Business Park	Пионер-М	A	2025	47 – 616	248 – 417

* Стоящиеся и проектируемые бизнес-центры



Рис. 9.1.48

Офисы в строящихся* БЦ: 2026-2029

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	56 – 1 009	278 – 343
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 – 1 482	380 – 455
3	STONE Римская	STONE	A	2028	55 – 1 595	350 – 497
4	Geolog 2	HUTTON	A	2026	80 – 1 246	328 – 435
5	Level Work Воронцовская	Level Group	A	2026	43 – 1 398	316 – 398
6	Густав	ПИК	B+	2026	72 – 185	По запросу
7	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 626	330 – 396
8	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 1 713	445 – 638
9	AIR	Tekta Group	A	2028	57 – 762	480 – 621
10	STONE Калужская	STONE	A	2028	61 – 1 307	302 – 404
11	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	71 – 2 075	300 – 592
12	STONE Мневники	STONE	A	2029	50 – 1 632	380 – 507
13	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	72 – 1 080	230 – 359



Рис. 9.1.49



Продажа офисов в строящихся* БЦ

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

230-874 тыс. руб./
кв. м
Диапазон цен* на 09.01.2025

Зона	0 – 250	250 – 500	500 – 1000	1000 – 1500	1500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК – ТТК	405	444	399	370	–	383	410	+1%	41 220
Москва-Сити	–	743	752	–	769	–	761	+20%	20 300
ТТК – МКАД	434	416	399	420	469	300	423	+11%	116 370
за МКАД	285	262	246	230	–	–	275	+54%	11 570
Средняя цена	405	455	422	392	608	356	447	+5%	
Площадь в продаже	61 140	42 670	35 420	15 370	28 480	6 380			189 460
% от общей площади	32%	23%	19%	8%	15%	3%			

Рис. 9.1.50



Оценщик рассмотрел предложения в офисных комплексах STONE Савеловская, МФК Botanica, ОСТАНКИНО BUSINESS PARK.

Таблица 9.1.3

Площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.
БЦ Stone Савеловская, Москва, Савеловский район, Двинцев ул, д. вл. 3, СВАО; класс А, готовность 2025		
173,4	87 567 000	505 000
483,9	230 336 400	476 000
242,5	119 310 000	492 000
861,4	404 858 000	470 000
50	25 000 000	500 000
	Среднее значение:	488 600
МФК Botanica, ул. 1-ая Леонова, на границе районов Свиблово и Ростокино СВАО Москвы, готовность 2024		
2596,1	751 926 615	289 637
177,9	61 375 500	345 000
71,2	30 240 000	424 719
117,6	45 741 261	388 956
33	15 450 000	468 182
	Среднее значение:	383 299
ОСТАНКИНО BUSINESS PARK, Огородный пр., 16, стр. 7, Москва, СВАО, ГОТОВНОСТЬ 2025		
71,4	28374788	397 406
71,4	30640239	429 135
71,4	28374788	397 406
70,4	31721676	450 592
104,5	37828686	361 997
162	57624696	355 708
162	58051242	358 341
161,9	61990862	382 896
266,1	89865429	337 713
266,1	90411200	339 764
266,7	91514371	343 136
	Среднее значение:	377 645

Среднерыночная стоимость офисных помещений в офисных комплексах в СВАО г. Москвы

Таблица 9.1.4

Адрес	Средняя стоимость 1 кв.м. офисного помещения на дату оценки, руб.	Источник
БЦ Stone Савеловская, Москва, Савеловский район, Двинцев ул, д. вл. 3, СВАО; класс А, готовность 2025 г.	488 600	https://stone.ru/commercial/savelovskaya , https://www.cian.ru/sale/comm



Адрес	Средняя стоимость 1 кв.м. офисного помещения на дату оценки, руб.	Источник
		ercial/ https://botanica-plaza.ru/commercial/search_com , https://www.cian.ru/sale/commercial/
МФК Botanica, ул. 1-ая Леонова, на границе районов Свиблово и Ростокино СВАО Москвы, готовность 2024 г.	383 299	
ОСТАНКИНО BUSINESS PARK, Огородный пр., 16, стр. 7, Москва, СВАО, готовность 2025 г.	377 645	https://ostankino-bp.ru/offices
Среднее значение:	416 515	

Анализ рынка паркингов³³

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги 2024 года на первичном рынке машино-мест «старой» Москвы. Объем предложения за год вырос на 6,2%, спрос на 22,5%. Средняя стоимость машино-мест достигла 3,65 млн руб. (+6,1% за год). Самое доступное парковочное пространство на рынке новостроек столицы стоит 1,22 млн руб. (за 13,3 кв. м), самое дорогое – 30,4 млн руб. (за 24,9 кв. м).

По данным «Метриум», на первичном рынке «старой» Москвы по итогам 2024 года было представлено 13 052 машино-мест. За год объем предложения вырос на 6,2%. В разрезе сегментов экспозиция машино-мест выглядит следующим образом: в массовом сегменте продается 3528 лотов (+68,5% за год), в бизнес-классе – 7713 лотов (-6,3%), в премиум-классе – 1295 лотов (-25,2%), в элитном сегменте (без учета закрытых продаж) – 517 лотов (+122,4%).

Средняя стоимость предложения машино-мест на первичном рынке «старой» Москвы по итогам 2024 года достигла 3,65 млн руб. За прошедший год показатель вырос на 6,1%. В разрезе сегментов средняя стоимость парковочных пространств сегодня выглядит следующим образом: в массовом – 2,51 млн руб. (+7,3% за год), бизнес-классе – 3,73 млн руб. (+11%), премиум-классе – 3,65 млн руб. (+1,1%), элитном сегменте (включая делюкс-класс) – 10,37 млн руб. (-30,3%).

³³ <https://www.metrium.ru/news/detail/naibolee-dostupnoe-mashinomesto-moskvy-stoit-v-25-raz-deshevle-samogo-dorogogo/>, <https://www.metrium.ru/news/detail/kladovye-na-pervichnom-rynke-moskvy-podorozhali-na-21-za-god/>



Доля машино-мест различных сегментов
на первичном рынке "старой" Москвы



Рис. 9.1.51

Средняя себестоимость машино-места в подземных паркингах новостроек сегодня превышает 2 млн руб. Строительство паркингов весьма затратная статья расходов для девелоперов, и их маржинальность ниже, чем у квартир. При этом оптимальный коэффициент обеспеченности машино-местами – важное конкурентное преимущество и в первую очередь обеспечение комфорта для будущих резидентов комплексов. А в 2024 году за счет всплеска покупательской активности произошло серьезное удорожание парковочных мест в новостройках практически во всех сегментах.

Все чаще застройщики различных сегментов предусматривают зарядочные станции для электрокаров, мотоместа, семейные машино-места. В премиум-классе представлены даже проекты с эксклюзивными сервисами на территории паркинга и у входов (въездов) в него – валет-парковщики и беллмены.

Машино-места с минимальной и максимальной стоимостью на первичном рынке Москвы по итогам 2024 года (по сегментам)

Таблица 9.1.5

Сегмент	Минимальная стоимость, млн руб./кв. м*	Максимальная стоимость, млн руб./кв. м
массовый	1,22 / 13,8	6,1 / 25,8
бизнес	1,22 / 13,3	10,9 / 30,5
премиум	2,3 / 13,3	8,6 / 23,4
элитный	6,1 / 14,3	30,4 / 24,9



Рис. 9.1.52

По подсчетам аналитиков «Метриум», покупатели новостроек «старой» Москвы в 2024 году приобрели по ДДУ (с физлицами, без учета уступок) 16 122 машино-мест, что на 22,5% превосходит результат 2023 года. В разрезе сегментов спрос на машино-места за прошедшие 12 месяцев выглядит следующим образом: в массовом сегменте совершено 4749 сделок (+15,1% за год), в бизнес-классе – 8292 сделок (+14,8%), в премиум-классе – 2705 сделок (+72,3%), в элитном сегменте – 376 сделок (+58%).

В 2024 году спрос на машино-места в новостройках рос быстрее, чем на квартиры. С одной стороны, проявился эффект отложенного спроса после рекордного числа сделок на рынке первичного жилья в 2023 году. С другой, на фоне дорогих кредитов клиенты с небольшими накоплениями совершали наиболее доступные инвестиции для сбережения средств. А типичное машино-место в новостройках Москвы стоит ровно в 10 раз дешевле среднестатистической квартиры.

Рост предложения машино-мест на первичном рынке столицы за год составил менее 4%, тогда как число квартир в продаже увеличилось на 10,5%. Но подобной диспропорции удивляться не стоит. В 2024 году в Москве стартовало 67 проектов, а на начальном этапе реализации застройщики зачастую воздерживаются от продажи машино-мест. Компаниям важно, чтобы возник отложенный спрос среди клиентов, которые уже приобрели жилье в комплексе. В премиум-классе объем предложения машино-мест за минувший год заметно сократился. Это связано исключительно с их востребованностью.



Динамика спроса на машино-места в новостройках Москвы за год (ДДУ)

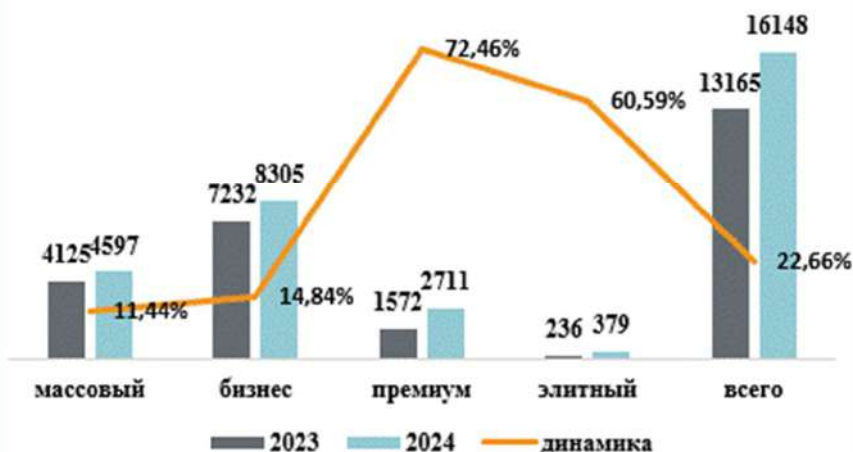


Рис. 9.1.53

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги 2024 года на первичном рынке кладовых (келлеров) «старой» Москвы. Объем предложения за год сократился на 1,3%, спрос вырос на 11,3%. Средняя стоимость достигла 1,12 млн руб. (+20,9% за год). Самая доступная кладовая на рынке новостроек столицы стоит 0,21 млн руб. (за 2,3 кв. м), самая дорогая – 15,28 млн руб. (за 9,8 кв. м).

По данным «Метриум», на рынке новостроек «старой» Москвы по результатам 2024 года продается 9043 кладовых. За год объем предложения сократился на 1,3%. В разрезе сегментов экспозиция кладовых выглядит следующим образом: в массовом сегменте продается 1794 лота (-21,4% за год), в бизнес-классе – 6041 лот (+10,7%), в премиум-классе – 1146 лотов (-14%), в элитном сегменте (без учета закрытых продаж) – 62 лота (-34,7%).

Доля кладовых помещений, реализуемых в отдельных новостройках, в среднем составляет 15-35% от общего числа квартир. При этом келлеры реализуются всего в 30% столичных новостроек. Так что в определенной мере это дефицитный продукт. Чаще всего встречаются небольшие кладовые для сезонных вещей.



Доля кладовых по сегментам
на первичном рынке "старой" Москвы в 2024 году



Рис. 9.1.54

Средняя стоимость предложения кладовых на первичном рынке «старой» Москвы по итогам 2024 года достигла 1,12 млн руб. За прошедший год показатель вырос на 20,9%. В разрезе сегментов средняя стоимость келлеров сегодня выглядит следующим образом: в массовом – 802 тыс. руб. (+32,8% за год), бизнес-классе – 1,18 млн руб. (+16,8%), премиум-классе – 853 тыс. руб. (+16,8%), элитном сегменте – 9,04 млн руб. (+42,6%).

За прошлый год кладовые в новостройках Москвы подорожали в среднем на 21%, тогда как машино-места – на 6%. Это свидетельствует о высокой ликвидности келлеров. То есть инвестиции в них характеризуются не только низким порогом входа, но и значительной маржинальностью. Дело в том, что потребность клиентов в кладовых растет, пространства для хранения становятся важной составляющей современного образа жизни. Вместе с тем они остаются дефицитным продуктом – на одну кладовую на первичном рынке приходится порядка шести квартир.



Динамика средней стоимости кладовых
в новостройках Москвы за год (млн руб.)



Рис. 9.1.55

Кладовые с минимальной и максимальной стоимостью на первичном рынке Москвы по
итогам 2024 года (по сегментам)

Таблица 9.1.6

Сегмент	Минимальная стоимость, млн руб./кв. м*	Максимальная стоимость, млн руб./кв. м
массовый	0,36 / 2,4	10,76 / 71,7
бизнес	0,29 / 1,1	5,54 / 21,6
премиум	0,21 / 2,3	3,64 / 11,43
элитный	3,19 / 2,9	15,28 / 9,8

По подсчетам аналитиков «Метриум», покупатели новостроек «старой» Москвы в 2024 году приобрели по ДДУ (с физлицами, без учета уступок) 10 380 кладовых, что на 11,3% больше, чем в 2023 году. В разрезе сегментов спрос на келлеры за прошедшие 12 месяцев выглядит следующим образом: в массовом сегменте совершено 5029 сделок (-1,5%), в бизнес-классе – 4173 сделки (+15,4%), в премиум-классе – 1068 сделок (+79,2%), в элитном сегменте – 110 сделок (+13,4%).

Средняя площадь продаваемых в новостройках Москвы кладовых сегодня составляет 4,7 кв. м. Этот показатель растет год от года. В премиальном и элитном сегментах получили распространение эксклюзивные опции, например, шубохранилища и фреш-комнаты (гигантские морозильные камеры) в кладовых.



Динамика спроса на машино-места
в новостройках Москвы за год (ДДУ)

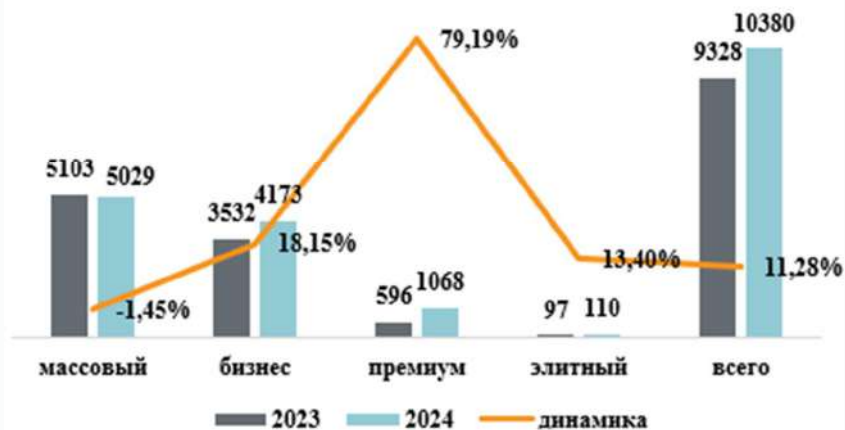


Рис. 9.1.56

Спрос на кладовые в новостройках Москвы поступательно растет. Одна из главных причин их востребованности – отсутствие в большинстве новых ЖК балконов, которые нередко используются как домашний «склад».

Стоимость 1 кв.м. паркинга в жилых комплексах «The LAKE»³⁴ и «Руставели 14»³⁵

Таблица 9.1.7.

Номер паркинга	Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.
ЖК «The LAKE»				
33	-1 этаж	15,7	5420000	345223
37	-1 этаж	17,7	6120000	345763
60	-1 этаж	23,4	7596000	324615
59	-1 этаж	24,7	7385000	298988
ЖК «Руставели 14»				
1	-1 этаж	13,3	2352000	176842
104	-1 этаж	13,8	2458000	178116
2	-1 этаж	13,3	2352000	176842
3	-1 этаж	13,3	2352000	176842
4	-1 этаж	13,3	2352000	176842
117	-1 этаж	15,9	2835000	178302
118	-1 этаж	13,8	2458000	178116

³⁴ Источник информации: [https://fsk.ru/the-](https://fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto)

[lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto](https://fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto)

³⁵ Источник информации: <https://www.pik.ru/search/rustaveli/cars>



Номер паркинга	Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.
89	-1 этаж	13,8	2520000	182609
90	-1 этаж	13,3	2376000	178647
116	-1 этаж	16,5	2875000	174242
			Среднее значение	220 856

Анализ ценообразующих факторов объектов оценки³⁶

Стоимость земельного участка характеризует меру удобства или выгоды от занятия участка под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от занятия другого участка.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

первая группа - экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину предложения земли оказывают влияние: число предлагаемых участков земли, затраты на освоение и производство строительных работ, налоги с продаж.

вторая группа - социальные и демографические факторы - численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

третья группа - факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли - правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

четвёртая группа - факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения) - природно-климатические условия, продолжительность времён года, водный режим, физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка), подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям природных, экологических факторов, а также несовместимых вариантов землепользования.

Анализ предложений к продаже земельных участков позволил определить ряд характеристик, влияющих на стоимость земельного участка, таких как:

³⁶ Источник информации: По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>)



- Статус земельного участка (категория и разрешенное использование);
- Объем передаваемых прав, наличие правоустанавливающих документов на землю, наличие различного рода обременений на земельный участок;
- Местоположение земельного участка, инвестиционная привлекательность района расположения, ближайшее окружение;
- Площадь земельного участка;
- Наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их подведения.

**Факторы (характеристики), влияющие на стоимость земельного участка категории земель:
земли населенных пунктов, представленных под МЖС**

Таблица 9.1.8.

№	Факторы, влияющие на стоимость земельного участка	Диапазон влияния, % от стоимости	Источник информации
1	Скидка на торг	От 0,91 до 0,97	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda)
2	Снос ветхих зданий	От 0,79 до 0,97	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)
3	Площадь земельного участка	$S_{00}/S_{0a}^{(-0,15)}$	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda)
4	Красная линия земельного участка	От 0,98 до 1,06	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)
5	Местоположение	От 1,00 до 1,90	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3689-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-01-2025-goda)
6	Наличие инженерных коммуникаций	От 1,00 до 1,56	Данные сайта СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)



Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Оценщик изучил рынок земельных участков под многоэтажную застройку, расположенных в г. Москва. На дату оценку не обнаружено земельных участков под многоэтажное жилое строительство, свободных от улучшений.

В рассматриваемом сегменте рынка существует устойчивый спрос и отсутствует предложение по продаже незастроенных земельных участков на территории г. Москвы.

Наиболее важными ценообразующими факторами при оценке земельных участков в г. Москва, как правило, являются: местоположение (расстояние до МКАД), фактическое использование, площадь, коммуникации, наличие ветхих строений.

Обоснование использованных подходов к оценке объектов недвижимости

Общепринятыми в международной оценочной практике являются три подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта: затратный, сравнительный и доходный.

Использование всех трех подходов позволяет максимально объективно определить рыночную стоимость объектов оценки, т.к. рыночная стоимость будет определена с учетом всех обстоятельств, сложившихся на дату оценки. Однако в ряде случаев применение всех трех подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки ограничивается отсутствием или недостаточным количеством информации, а также гарантией её достоверности. Это вынуждает Оценщика прибегать к разного рода допущениям и предположениям, что приводит не только к снижению точности определения рыночной цены, но и снижению объективности полученного результата. В таком случае, отказ Оценщика от применения какого-либо подхода для определения рыночной цены объекта оценки в пользу других подходов, позволяющих более объективно определять рыночную стоимость, является вполне оправданным.

Методы определения рыночной стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002г., на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке не изъятых из оборота земельных участков 6 методов оценки:

- ü метод сравнения продаж
- ü метод выделения
- ü метода распределения
- ü метод капитализации земельной ренты



ü метод остатка

ü метод предполагаемого использования

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На рынке отсутствует информация для реализации методов сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом, элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Заказчиком предоставлена модель предполагаемого использования оцениваемых земельных участков. Оценщик считает возможным применение метода предполагаемого использования для настоящей оценки.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.



Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В данном случае будет рассмотрен вариант комплексной застройки земельных участков с последующей реализацией улучшений.

Оценка земельных участков проводится для прав аренды без учета каких-либо существующих ограничений (обременений) прав.

Определение расходов

Для определения расходов были использованы данные заказчика о характеристиках жилой и офисной застройки, социальной инфраструктуры, дорожной инфраструктуры, обязательств Застройщика.

Проектное решение, предлагаемое в ходе подготовки проекта, предусматривает размещение объектов капитального строительства нежилого назначения с высотными параметрами 10.0 м (2 этажа), 15.0 м (3 этажа), 20.0 м (4 этажа), 28.0 м (8 этажей), 40.0 м (12 этажей), 50.0 м (14 этажей) и жилого назначения с высотными параметрами 28.0 м (10 этажей), 50.0 м (16 этажей), 70.0 м (24 этажа), 80.0 м (26 этажей), 90.0 м (28 этажей), 100.0 м (30 этажей), 125.0 м (38 этажей), 150.0 м (45 этажей).

Параметры застройки

Таблица 9.1.9

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество
Жилые здания, всего	164 316	
Жилье	135 996	2160
Коммерческие помещения	8 710	90
Паркинг	15 900	1200
Кладовые	3 710	1030
Офисные здания, всего	49 358	
Коммерческие помещения	43 062	574
Паркинг	6 294	475



Жилье бизнес, премиум класса, класса комфорт, офисы класса А, В.

В состав затрат на социальную инфраструктуру входят затраты на строительство детского сада на 140 мест и школы на 320 мест.

Затраты на дорожную инфраструктуру – это затраты на строительство местных проездов, длина проезжей части 538 м.п. в размере 261 723 882 руб. Расположение дорожной инфраструктуры и сечение представлены на рисунках 9.1.57 и 9.1.58.

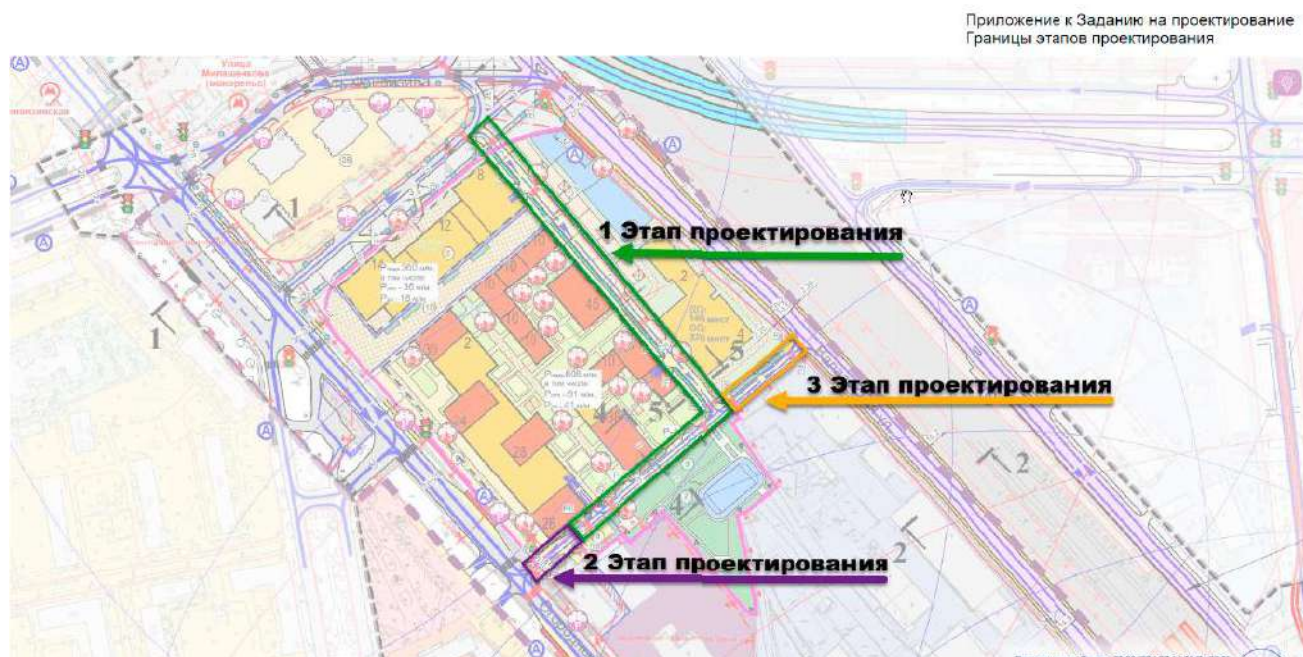


Рисунок 9.1.57



Рисунок 9.1.58



Затраты были определены для Москвы ресурсно-индексным методом в ценах на 1 кв. 2024 года. Расчет произведен с использованием программы, разработанной на платформе Node.js, PostgreSQL, React. Расчет представлен в таблице 9.1.10.

Расчет затрат на дорожную инфраструктуру

Таблица 9.1.10

МОНС					
			Площадь дорожного полотна, м2	3 766,00	
			Протяженность дорог, мп	638,00	
			Ширина дорожного полотна, мп	7,00	
Наименование работ	КФ	Ед.изм.	Расценка, руб.	Объем	Стоимость, руб.
Подготовка территории	1,000	м2	1 000,00	0,00	0,00
Демонтаж покрытий с вывозом	0,491	м3	6 100,00	1 848,00	11 272 800,00
Реконструкция (срезка верхнего слоя покрытия)	0,000	м2	3 500,00	0,00	0,00
Организация рельефа	1,000	м2	2 000,00	9 942,40	19 884 800,00
Устройство дорожного полотна	1,000	м2	6 200,00	3 766,00	23 349 200,00
Устройство бордюров дорожных	0,250	мп	2 400,00	941,50	2 259 600,00
Установка барьерного ограждения 11-ПЗ	0,000	мп	6 000,00	0,00	0,00
Установка перильного оцинкованного ограждения ПО-1	0,287	мп	7 500,00	1 080,00	8 100 000,00
Устройство примыканий (съездов, перекрестков)	0,100	м2	4 500,00	376,60	1 694 700,00
Устройство светофора	0,001	шт.	6 320 000,00	3,00	18 960 000,00
Установка дорожных знаков	0,007	шт.	24 000,00	26,00	624 000,00
Освещение. Опора 6 метров + светильник	0,013	шт.	120 000,00	48,00	5 760 000,00
Освещение. Опора 4 метра + парковый светильник	0,006	шт.	65 000,00	24,00	1 560 000,00
Велодорожки, м2	0,400	м2	5 200,00	1 506,40	7 833 280,00
Тротуары, м2	1,259	м2	5 200,00	4 740,00	24 648 000,00
Озеленение	0,600	м2	17 901,00	4 320,00	77 332 320,00
Устройство разметки	0,600	мп	546,00	2 259,60	1 233 741,60
Строительство остановочного пункта	0,000	шт.	1 324 000,00	1,00	1 324 000,00
Покупка ТС	0,000	шт.	10 000 000,00	0,00	0,00
Итого СМР					205 836 441,60
Ливневая канализация		руб/м2	2 500,00	3 766,00	9 415 000,00
Дренаж		руб/м2	2 500,00	3 766,00	9 415 000,00
Вывос сетей		руб/м2	4 000,00	3 766,00	15 064 000,00
Итого Сети и ТУ					33 894 000,00
Итого ПИР		руб/м2	5 840,00	3 766,00	21 993 440,00
Итого СМР+ПИР+ТУ					261 723 881,60



Инвестиционные обязательства – это затраты на создание природного комплекса площадью 0,676 га. в размере 334 744 516 руб.

Учитывая необходимость резервирования участков (10% от реорганизуемой территории 0,63 га) для образования объектов природного комплекса, в границах реорганизуемой территории предлагается образовать объект природного комплекса №1376-СВАО «Озелененная территория по Огородному проезду» площадью 0,676 га, с режимом использования – «озелененная территория общего пользования».

Площадь реорганизуемой территории составляет 6,30 га.

В целях соблюдения пункта 3.2.9. закона г. Москвы от 05.05.2010 №17, проектом планировки выделены участки для образования объектов природного комплекса, общей площадью 0,676 га в границах зоны реорганизации. Таким образом, площадь вновь формируемого участка природного комплекса составит 0,676 га, что соответствует требованиям пункта 3.2.9. закона г. Москвы от 05.05.2010 №17.

Затраты были определены ресурсно-индексным методом в ценах на 1 кв. 2024 года. Расчет произведен с использованием программы, разработанной на платформе Node.js, PostgreSQL, React. Расчет представлен в таблице 9.1.11.

Затраты на создание природного комплекса

Таблица 9.1.11

Регион Москва

Площадь
природного
комплекса, Га 0,676

Статья	Кф	Ед.изм	Расценка	Объем	Итого, руб
Организация рельефа	1,00	м ²	4 972	6 760	33 610 000
Благоустройство. Пешеходные зоны	0,50	м ²	9 675	3 380	32 710 000
Благоустройство. Брусчатка	0,14	м ²	6 526	946	6 176 208
Благоустройство. Специальные покрытия	0,07	м ²	0	0	0
Благоустройство. Озеленение. Газон	0,20	м ²	10 000	1 352	13 520 000
Благоустройство. Озеленение. Кустарники и многолетники	0,20	м ²	26 191	1 352	35 409 556
Благоустройство. Озеленение. Деревья	0,05	м ²	195 680	338	66 140 000
Благоустройство. Ограждение	0,05	мп	13 000	354	4 596 124
Благоустройство. Оборудование. Игровое оборудование	1,00	руб/м ²	540	6 760	3 650 400
Благоустройство. Оборудование. Спортивное оборудование	1,00	руб/м ²	0	0	0
Благоустройство. Оборудование. Уличная мебель	1,00	руб/м ²	4 650	6 760	31 434 000
Благоустройство. Оборудование. Мусорные контейнеры	1,00	руб/м ²	290	6 760	1 960 400
Благоустройство. Оборудование. Подпорные стены	0,00	руб/м ²	0	0	0
Благоустройство. Оборудование. Специальные элементы	1,00	руб/м ²	0	0	0
Ландшафтная инженерия. Освещение	1,00	руб/м ²	4 705	6 760	31 805 800
Ландшафтная инженерия. Полив	1,00	руб/м ²	4 544	6 760	30 717 440
Ландшафтная инженерия. Специальные элементы	1,00	руб/м ²	4 590	6 760	31 028 400
ПИР	1,00	руб/м ²	4 598	6 760	11 986 190
				Итого:	334 744 516



В модели учтена арендная плата за землю. Указана сумма аренды за 6 лет за 3 земельных участка, согласно условиям, указанным в Дополнительных соглашениях к Договорам аренды земельных участков. Сумма составила 1 073 095 651 руб.

Кроме того, учтена плата за смену ВРИ земельных участков в размере 8 320 588 000 руб.

Стоимость строительства жилых, офисных зданий, паркинга, социальных объектов определены на основании Сборника укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы в текущем уровне цен на 1 октября 2024 г. Выпуск 21.³⁷ Для пересчета были использованы «Укрупненные усредненные индексы изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2025 года», утвержденные Приказом от 03.02.2025 г. №МКЭ-ОД/25-6 «Об утверждении Укрупненных усредненных индексов изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2025 года».

В качестве аналогов приняты объекты, сопоставимые по основным параметрам и местоположению (СВАО) с оцениваемыми объектами.

Учитывая, что работы по строительству жилых домов не включены в перечень операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) установленный ст. 149 НК РФ, они подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

В соответствии с пп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 Кодекса, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

Поэтому при осуществлении операций по реализации квартир суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные налогоплательщиками при выполнении работ по строительству жилых домов, к вычету не принимаются, поскольку согласно п. 6 ст. 171 НК РФ, вычетам подлежат суммы налога, исчисленные налогоплательщиками при выполнении строительно-монтажных работ для собственного потребления, связанных с имуществом, предназначенным для осуществления операций, облагаемых этим налогом.

Если осуществляется строительство жилого дома с нежилыми помещениями, то бухгалтеру строительной организации необходимо вести отдельный учет входного НДС на

³⁷ <https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/311719220/>,

<https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/312384220/>,

<https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316972220/>



облагаемые операции (реализация нежилых помещений) и необлагаемые операции (реализация жилых помещений). Сумма входного налога, предъявленная подрядчиками в части стоимости жилых помещений, должна учитываться в их стоимости, поскольку последующая реализация жилья НДС облагаться не будет (подп. 22, 23 п. 3 ст. 149, п. 2 ст. 171 НК РФ). Продажа нежилых помещений облагается НДС в обычном порядке, то есть входной налог, приходящийся на затраты по их строительству, можно принять к вычету.

Застройщики рассчитывают сумму НДС, подлежащую вычету, пропорционально площади жилых и нежилых помещений.

В соответствии с вышеизложенным, при определении затрат на строительство жилья учтен НДС в размере 20%. Расчет затрат на строительство приведен в Таблице 9.1.15.

Прогнозный рост стоимости строительных работ принят на основании ретроспективных данных об изменении укрупненных усредненных индексах изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2018 г. по декабрь 2024 г., утвержденных Приказом Правительства Москвы от 03.02.2025 г. № МКЭ-ОД-25-5.³⁸ Рост предусмотрен в размере среднего значения индекса за указанный период.

Расчет среднего индекса изменения сметной стоимости строительства в Москве

Таблица 9.1.12

Период	Индекс изменения к базовому значению на начало года	Динамика индекса за год
2024	1,1138	
2023	1,0734	0,964
2022	1,1390	1,061
2021	1,2970	1,139
2020	1,4271	1,100
2019	1,4966	1,049
2018	1,7008	1,136
	Среднее значение:	1,075

В дальнейшем принят рост в размере 7,5%.

В стоимости строительства выделены стоимость проектно-изыскательских работ и работ по подготовке к строительству. Данные работы выполняются в первую очередь в 2025 г.

Стоимость работ определена на основании данных Сборника укрупненных показателей

³⁸ Источник информации: <https://www.mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316971220/>

стоимости строительства для города Москвы в текущем уровне цен на 1 октября 2024 г. Выпуск 21 и отражены в Таблице 9.1.15.

График строительства, привлечения средств и реализации принят на основании проектных данных Заказчика, отраженных в финансовой Модели, предоставленной оценщику.

Как показано в анализе рынка первичного жилья Москвы последние в месяцы после отмены льготной ипотеки наблюдается снижение количества сделок по ДДУ на первичном рынке массового сегмента, жилья бизнес- и премиум-класса. Отмечается снижение доли ипотеки в сделках по ДДУ на первичном рынке. Отсутствует рост цен или наблюдается снижение цены 1 м.кв. в этих сегментах с июля по декабрь 2024 года.

Аналитики считают, что основным инструментом поддержки спроса, рухнувшего после 1 июля, скорее всего, останутся акции, рассрочка, скидки и программы субсидированной ипотеки, которые застройщики запускают совместно с банками-партнерами.

Рассмотрим, какие предложения по субсидированию ипотеки предлагают компании застройщиков. Информация представлена в таблице 9.1.13

Таблица 9.1.13

Конкуренты	Основные предлагаемые варианты субсидирования ипотеки	Источник информации
Самолет	субсидирование ипотеки под 5,9% на 2 года - далее 23%; субсидирование от 3,5% на срок от 1 до 30 лет.	https://samolet.ru/spb/promo-ipoteka/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fsamolet.ru%2Fspb%2Fnews%2Fskidka-5-na-pokupku-kvartir-s9%2F
PRIDE	субсидирование ипотеки под 3,5% на 1 год - далее 28% или первые 36 мес. ставка 12%, далее 28%	https://pride-home.ru/buy?type=calculator
Кортрос	субсидирование ипотеки от 12,9%	https://i-love.ru/mortgage

Размер субсидии (единоразовый платеж от суммы кредита), оплачиваемый застройщиком зависит от ставки, под которую предоставляется ипотека, размера дисконта, срока ипотеки. Разные банки предлагают различные программы.

Варианты, предлагаемые банками застройщикам³⁹, представлены в таблице 9.1.14.

³⁹ Скриншоты коммерческих предложений банков приведены в приложении.



Таблица 9.1.14

Наименование банка	Применяема я ставка по кредиту, %	Размер предоставляе мого дисконта, %	Размер субсидии (единоразовый платеж от суммы кредита) в зависимости от срока дисконта, %				
			весь срок	1 год	2 года	3 года	5 лет
Сбер	12	16	85,2	15,5	27,3	37,3	52,6
Сбер	12,9	15,1	80,7	14,6	25,8	35,2	49,8
Сбер	5,9	17,1	93,7	16,6	29,3	40,1	56,8
Сбер	3,5	24,5	-	23,7	41,9	57,2	80,7
Альфа-банк	15,5	13,59	51,48				

Как видно из таблицы 9.1.14 основные программы субсидирования ипотеки, предлагаемые застройщиками, предполагают единовременный платеж банку в размере от 14,6% до 93,7% от суммы кредита. В основном это платеж не менее 20%.

Как видим, для сохранения конкурентоспособности и сохранения объемов реализации, застройщик должен предложить покупателю программу субсидирования ипотеки для приобретения жилья.

Для дальнейших расчетов затраты на субсидирование льготной ипотеки определены следующим образом:

Сумма реализации $\times 0,8 \times 0,4 \times 20\%$, где

0,4 – коэффициент, учитывающий долю жилья, реализуемого по ипотеке;

0,8 – коэффициент, учитывающий обязательный первоначальный взнос при приобретении жилья по ипотеке;

20% - размер субсидии.

По данным Заказчика в статью «Гарантийные обязательства» входят затраты, связанные с затратами застройщика на устранение после получения разрешения на ввод выявленных дефектов. Размер затрат по статье сформирован на основе накопленного застройщиком опыта по другим ранее реализованным проектам и составляет 400 руб. на 1 квадратный метр продаваемой площади.

В статью «Расходы на ввод и содержание» входят затраты после получения разрешения на ввод в эксплуатацию связанные с клинингом дома, регистрационными расходами, связанными с постановкой объектов на учет, расходами на организацию передачи ключей и тп. Размер затрат по статье сформирован на основе накопленного застройщиком опыта по другим ранее реализованным проектам и составляет 250 руб. на 1 квадратный метр продаваемой площади.

В статью «Коммерческие расходы» входят затраты на маркетинг и рекламу, расходы подразделения продаж и брокеридж. Размер затрат принят 9 500 руб. на 1 квадратный метр



продаваемой площади, что составляет 4% от себестоимости строительства и соответствует рыночным показателям.⁴⁰

⁴⁰ Источник информации: <https://img4.teletype.in/files/b6/3e/b63e13ce-9f16-4244-ae99-fd69566affe5.jpeg>;
https://www.advis.ru/php/view_news.php?id=C56598F1-EC63-5741-9495-215930BAE3EF

Стоимость строительства зданий и сооружений

Таблица 9.1.15

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество единиц измерения	Шифр УПСС	Стоимость 1 кв.м., руб. ⁴¹	Стоимость объекта с учетом НДС, руб.	Стоимость объекта без учета НДС, руб.
1.	Жилые здания						
1.1.	Жилье	кв.м.	135 996	1-1-3-1	195 555,71	26 594 794 990	26 594 794 990,48
1.2.	Коммерческие помещения	кв.м.	8 710	1-1-3-1	181 935,60	1 584 659 064	1 320 549 220,07
1.3.	Паркинги	кв.м.	15 900	1-6-4-1	111 762,39	1 777 022 023	1 777 022 023,23
1.4.	Кладовые	кв.м.	3 710	1-6-4-1	111 762,39	414 638 472	414 638 472,09
2.	Офисные здания						
2.1.	Коммерческие помещения	кв.м.	43 062	2-5-1-1	247 490,12	10 657 419 536	8 881 182 946,98
2.2.	Паркинги	кв.м.	6 294	1-6-4-1	110 167,73	693 395 719	577 829 765,70
3.	Социальные объекты						
3.1.	Детский сад	количество мест	140	3-1-2-1	4 867 467,64	681 445 469	567 871 224,50
3.2.	Школа	количество мест	320	3-3-1-1	3 999 947,78	1 279 983 291	1 066 652 742,25
	Всего:						41 200 541 385

⁴¹ С учетом технологических присоединений в размере 6,9%, в соответствии с данными Сборника УПСС №21 (170,33/159,3=1,069).



Таблица 9.1.15 (продолжение)

№ п/п	Наименование	Шифр УПСС	Стоимость объекта, руб.	В том числе ПИР, %	В том числе ПИР, руб.	Сети и ТУ, %	Сети и ТУ, руб.	Содержани е службы заказчика, %	Содержание службы заказчика, руб.
1.	Жилые здания								
1.1.	Жилье	1-1-3-1	26 594 794 990	7,1	1 888 230 444,32	0,64	170 206 687,94	2,7	718 059 464,74
1.2.	Коммерческие помещения	1-1-3-1	1 320 549 220	7,1	93 758 994,63	0,64	8 451 515,01	2,7	35 654 828,94
1.3.	Паркинги	1-6-4-1	1 777 022 023	3,96	70 370 072,12	0	-	1,15	20 435 753,27
1.4.	Кладовые	1-6-4-1	414 638 472	3,96	16 419 683,49	0	-	1,15	4 768 342,43
2.	Офисные здания								
2.1.	Коммерческие помещения	2-5-1-1	8 881 182 947	2,46	218 477 100,50	1,38	122 560 324,67	1,39	123 448 442,96
2.2.	Паркинги	1-6-4-1	577 829 766	3,96	22 882 058,72	0	-	1,15	6 645 042,31
3.	Социальные объекты								
3.1.	Детский сад	3-1-2-1	567 871 225	4,93	27 996 051,37	2,24	12 720 315,43	3,17	18 001 517,82
3.2.	Школа	3-3-1-1	1 066 652 742	3,75	39 999 477,83	1,93	20 586 397,93	1,92	20 479 732,65
	Всего:		41 200 541 385		2 378 133 883		334 525 241		947 493 125

Определение доходов

Доходы от проекта предполагаются от продажи жилых квартир, коммерческих помещений, машиномест в паркинге, кладовок.

Стоимость реализации жилья на дату оценки принята по рыночным данным для жилья разного класса (бизнес, премиум, комфорт), расположенного в СВАО, в соответствии с Таблицей 9.1.17.

Далее оценщик учел динамику цен в зависимости от стадии строительства. Как было отмечено в аналитике, стоимость жилья на стадии «котлована» ниже, чем стоимость жилья на стадии сдачи объекта.

В соответствии с «Рекомендациями по определению норм продолжительности строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы» (МРР-3.2.81-12), строительство делится на следующие этапы: подготовительный период, подземная часть, надземная часть, отделка. Оценщик выделил три периода строительства: нулевой цикл, надземная часть, отделка – сдача объекта. Расчеты стоимости жилья в зависимости от стадии строительства представлены в таблицах 9.1.18 – 9.1.20.

В соответствии с МРР-3.2.81-12 нулевой цикл при строительстве многоэтажного жилого дома занимает порядка 3 месяцев (принято 1 квартал), отделка от 1,5 до 3 месяцев (принято 1 квартал), остальное время занимает строительство надземной части. Эти данные вместе с графиком строительства и реализации учтены при определении объемов реализации жилья на разной стадии строительства.

Нормы продолжительности строительства

Таблица 9.1.16

№ п/п	Тип Эквивалент мощности объекта	Характеристика объекта		Нормы продолжительности строительства, мес.				
				Общая	в том числе			
		Этажность	Общая площадь, м ²		Подготовительный период	Подземная часть	Надземная часть	Отделка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.24		20	5000	7,3	1,0	1,5	3,3	1,5
1.25			10000	8,7	1,0	1,5	4,7	1,5
1.26		22	5000	7,7	1,0	1,5	3,7	1,5
1.27			10000	9,3	1,0	1,5	5,3	1,5
1.28			16000	10,5	1,0	1,5	6,0	2,0
1.29			26000	12,0	1,0	1,5	6,5	3,0
1.30		24 - 25	6000	7,7	1,0	1,1	4,1	1,5
1.31			9000	9,9	1,0	2,0	5,4	1,5
1.32			18000	11,9	1,0	2,0	6,9	2,0

Объемы реализации жилья с учетом стадии строительства определены в Таблице 9.1.21.



Стоимость реализации жилья

Таблица 9.1.17

№ п/п	Название ЖК	Класс	Срок сдачи						Средняя цена 1 кв.м., руб.	Стадия строитель ства	Источник информации
				Студия	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4+ комн.			
1	Грин парк	бизнес	4 кв. 2023		384293	491622	451849	360603	422 092	сдан	https://www.pik.ru/gp?utm_campaign=green_park&utm_content=kartochka&utm_medium=display&utm_source=yandex.sprav&utm_term=moskva
2	АйЛав	бизнес	4 кв. 2024		609621	493000	462605	470241	508 867	отделка, сдача	https://i-love.ru/construction/may-2024
3	Вери	бизнес	3 кв. 2024	510753	495098	539561	579585	535688	532 137	отделка, сдача	https://gk-osnova.ru/very-botsad/?utm_campaign=very-botsad&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps
4	Афи Тауэр	бизнес	2 кв. 2024		681413	606015	528242	509973	581 411	сдан	https://afitower.ru/?utm_source=im_ya_maps
5	Режиссер	премиум	2 кв. 2024		778450	710953	705400	835956	757 690	сдан	https://fsk.ru/rezhiser/progress
6	ЖК Дом "Достижение"	премиум	3 кв. 2024		685014	668393	601539	725698	670 161	отделка, сдача	https://dom-dostigenie.ru/dynamica-stroitelstva/
7	ЖК Римского- Корсакова 11 (к.13)	комфорт	2 кв. 2025		406917	372414	317137		365 489	отделка, сдача	https://www.pik.ru/rk11
8	ЖК Руставели 14	комфорт	1 кв. 2025		564326	457403	414583		478 771	отделка, сдача	https://www.pik.ru/rustaveli
9	ЖК Полярная 25	комфорт	2 кв. 2025		437716	355098	341342		378 052	отделка,	https://www.pik.ru/polar/progre



№ п/п	Название ЖК	Класс	Срок сдачи						Средняя цена 1 кв.м., руб.	Стадия строитель ства	Источник информации
				Студия	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4+ комн.			
										сдача	ss/4473
10	ЖК Кольская 8	комфорт	1 кв. 2025		515422	439870	385293		446 862	отделка, сдача	https://www.pik.ru/kolskaya8/progress/9017
11	Вери	бизнес	4 кв. 2027	460465		456887	425985	436707	445 011	нулевой цикл	https://gk-osnova.ru/very-botsad/?utm_campaign=very-botsad&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps
12	ЖК PRIDE (ПРАЙД)	бизнес	4 кв. 2025		631297	615265	606015	605734	614 578	надземная часть	https://pride-home.ru/construction
13	Апсайд Тауэр	бизнес	3 кв. 2026		535358	461010			498 184	надземная часть	https://upside-towers.ru/construction
14	МОД	премиум	3 кв. 2025		625797	572042	543139	513753	563 683	надземная часть	https://www.mr-group.ru/projects/zhk-mod/
15	ЖК The LAKE (Лейк)	премиум	2 кв. 2025		763860	609706	685864		686 477	надземная часть	https://fsk.ru/the-lake/progress
16	ЖК Полар	комфорт	3 кв. 2025–2 кв. 2027		336199	305806	306131		316 045	надземная часть	https://www.pik.ru/plr/progress/video
17	ЖК Квартал МИРАПОЛИС	бизнес	2 кв 2026		315895	302459	296594	304075	304 756	надземная часть	https://gk-osnova.ru/mirapolis/?utm_campaign=mirapolis&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps

Стоимость реализации жилья на стадии работ нулевого цикла (подготовительный период, подземная часть)

Таблица 9.1.18

№ п/п	Название ЖК	Срок сдачи	Средняя цена 1 кв.м., руб.	Стадия строительства	Источник информации
1	Вери	4 кв. 2027	445 011	нулевой цикл	https://gk-osnova.ru/very-botsad/?utm_campaign=very-botsad&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps
	Итого:		445 011		

Стоимость реализации жилья на стадии работ надземной части

Таблица 9.1.19

№ п/п	Название ЖК	Срок сдачи	Средняя цена 1 кв.м., руб.	Стадия строительства	Источник информации
1	ЖК PRIDE (ПРАЙД)	4 кв. 2025	614 578	надземная часть	https://pride-home.ru/construction
2	Апсайд Тауэр	3 кв. 2026	498 184	надземная часть	https://upside-towers.ru/construction
3	МОД	3 кв. 2025	563 683	надземная часть	https://www.mr-group.ru/projects/zhk-mod/
4	ЖК The LAKE (Лейк)	2 кв. 2025	686 477	надземная часть	https://fsk.ru/the-lake/progress
5	ЖК Полар	3 кв. 2025–2 кв. 2027	316 045	надземная часть	https://www.pik.ru/plr/progress/video
6	ЖК Квартал МИРАПОЛИС	2 кв 2026	304 756	надземная часть	https://gk-osnova.ru/mirapolis/?utm_campaign=mirapolis&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps
	Итого:		497 287		



Стоимость реализации жилья на стадии окончания строительства (отделка, сдача)

Таблица 9.1.20

№ п/п	Название ЖК	Срок сдачи	Средняя цена 1 кв.м., руб.	Стадия строительства	Источник информации
1	Грин парк	4 кв. 2023	422 092	сдан	https://www.pik.ru/gp?utm_campaign=green_park&utm_content=kartochka&utm_medium=display&utm_source=yandex.sprav&utm_term=moskva
2	АйЛав	4 кв. 2024	508 867	отделка, сдача	https://i-love.ru/construction/may-2024
3	Вери	3 кв. 2024	532 137	отделка, сдача	https://gk-osnova.ru/very-botsad/?utm_campaign=very-botsad&utm_content=globus&utm_medium=cpm&utm_source=yandex_maps
4	Афи Тауэр	2 кв. 2024	581 411	сдан	https://afitower.ru/?utm_source=im_ya_maps
5	Режиссер	2 кв. 2024	757 690	сдан	https://fsk.ru/rezhiser/progress
6	ЖК Дом "Достижение"	3 кв. 2024	670 161	отделка, сдача	https://dom-dostigenie.ru/dynamica-stroitelstva/
7	ЖК Римского-Корсакова 11 (к.13)	2 кв. 2025	365 489	отделка, сдача	https://www.pik.ru/rk11
8	ЖК Руставели 14	1 кв. 2025	478 771	отделка, сдача	https://www.pik.ru/rustaveli
9	ЖК Полярная 25	2 кв. 2025	378 052	отделка, сдача	https://www.pik.ru/polar/progress/4473
10	ЖК Кольская 8	1 кв. 2025	446 862	отделка, сдача	https://www.pik.ru/kolskaya8/progress/9017
	Итого:		514 153		



Объемы реализации жилья с учетом стадии строительства

Таблица 9.1.21

Год	2025		2026				2027				2028				2029			
Квартал	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Очередь строительства/реализация																		
1	11317	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4527	4584			
2					3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3892
3						3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	5000	5000	6673
4					3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525	3525
нулевой цикл	11317	0,71																
надземное строительство	4527	0,29	34158	1			56208	1,00			47154	0,84			9525	0,19		
отделка, сдача											9054	0,16			41724	0,81		
Итого за год:	15844		34158				56208				56208				51249			

В общей реализации доля реализации жилья учтена пропорционально площадям реализуемых помещений в общей площади.

Стоимость реализации *коммерческих помещений* на дату оценки принята по данным Таблицы 9.1.4 отчета и составляет без учета НДС:

$$416\,515/1,2 = 347\,095 \text{ руб.}$$

Стоимость реализации 1 кв.м. в *паркинге* на дату оценки принята по рыночным данным, приведенным в разделе *Анализа рынка* отчета в таблице 9.1.5, и составляет с учетом исключения НДС для коммерческого паркинга:

Таблица 9.1.22

Наименование	Площадь паркинга, кв.м.	Доля в общей площади	Цена паркинга, руб./кв.м.	Цена паркинга с учетом доли, руб./кв.м.
Паркинг в жилом доме	15900	0,72	220 856	158 223,66
Паркинг в офисном здании	6294	0,28	184 047	52 193,90
Всего:	22194	1,00		210 417,56

Стоимость 1 кв.м. кладовой принята по рыночным данным, определенным в таблице 9.1.23.

Стоимость реализации кладовых⁴²

Таблица 9.1.23

Корпус	Номер помещения	Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.
2	120	- 2 этаж	4,70	902 400	192000
2	121	- 2 этаж	3,90	795 600	204000
2	140	- 2 этаж	5,20	967 200	186000
2	141	- 2 этаж	5,40	1 004 400	186000
2	145	- 2 этаж	3,9	787 800	202000
2	146	- 2 этаж	3,9	787 800	202000
2	147	- 2 этаж	3,9	787 800	202000
3	197	- 2 этаж	5,50	1 001 000	182000
3	198	- 2 этаж	4,50	819 000	182000
3	202	- 2 этаж	4,20	772 800	184000
3	203	- 2 этаж	4,80	883 200	184000
3	209	- 2 этаж	3,90	748 800	192000
	36	-1 этаж	3,50	846 000	241714
	29	-1 этаж	7,80	1 965 600	252000
		Среднее значение:			199 408

⁴² Источник информации: <https://www.pik.ru/search/rustaveli/storehouse>, <https://fsk.ru/the-lake/parking?corpus=639b34e2b176d8bf3ad3d6b1&floor=67a48cc8e52d77592873aaa7&type=storage>



Для определения прогноза динамики цен на жилье и коммерческие помещения была проанализирована ретроспектива изменения цен на квартиры и офисы.

Ретроспектива изменения рыночных цен на квартиры⁴³

Таблица 9.1.24

Дата	Индекс изменения рыночных цен для вторичного рынка	Индекс изменения рыночных цен для первичного рынка
01.01.2018	0,97	0,97
01.01.2019	1,05	1,07
01.01.2020	1,05	1,07
01.01.2021	1,17	1,24
01.01.2022	1,22	1,27
01.01.2023	1,04	1,08
01.01.2024	1,13	1,14
01.01.2025	1,07	1,08
Среднее:	1,088	1,116
Среднее значение:	1,102	

Ретроспектива изменения рыночных цен на офисные помещения и здания⁴⁴

Таблица 9.1.25

Дата	Индекс изменения рыночных цен
01.01.2018	1,01
01.01.2019	1,01
01.01.2020	0,99
01.01.2021	0,97
01.01.2022	1,01
01.01.2023	1,03
01.01.2024	1,07
01.01.2025	1,12
Среднее значение:	1,027

По мнению аналитиков, рынок жилья переживает кризис и ближайший год цены на жилье существенно не изменятся, допускается снижение цен. Рост цен не предусмотрен в 2025 году. Дальнейшее повышение цен на жилье принято на уровне среднего значения индекса изменения рыночных цен, и составит 10,2% в год. Такая же динамика принята для паркингов и

⁴³ Источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2407-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-zhiloj-nedvizhimosti>

⁴⁴ Источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>



кладовок.

Ожидаемый рост цен на коммерческие помещения составит 2,7%.

Определение порядка реализации

Эскроу-счет

До недавнего времени поступающие платежи за приобретаемые права требования на объекты недвижимости позволяли застройщикам вводить эти средства в оборот строительной деятельности.

Однако с 01.07.2019 г. вступили в силу изменения, внесенные в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 24.12.2004 г. (актуальная редакция от 25.12.2018 г.).

Основными изменениями, влияющими на финансовую модель, которую строит Оценщик, являются: §

п. 1 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ: «В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона»;

§ п. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ: «Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа)».



Данные изменения не огранивают возможность инвестора продавать квартиры с момента получения разрешения на строительство (см. п. 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ), однако сумму от продаж он получит лишь в конце срока строительства – при передаче объектов дольщикам.

Условиями кредитования предусмотрены уплата процентов не ранее раскрытия счетов эскроу либо размещение средств, покрывающих процентные выплаты на инвестиционной фазе, на залоговом счете в банке-кредиторе до даты выдачи первого транша.

Таким образом, в графике реализации продаж объектов недвижимости Оценщик учел сам график продаж, а также отдельной строкой поступление денежных средств на счет инвестора. Проектом предусмотрены 4 очереди строительства и сдачи объектов. Ввод 1 очереди предусмотрен в 2029 году, остальные очереди будут введены в 2030 году. В расчете учтены 2 поступления денежных средств от реализации.

По данным заказчика учтены плата за эскроу и плата по кредиту.

Определение ставки дисконтирования

Предполагаемые денежные потоки, связанные с застройкой земельного участка и получением доходов от реализации построенных объектов, пересчитываются в текущую стоимость объекта с использованием ставки дисконтирования.

Для инвестора ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, для инвестора существует риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т.к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность неполучения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств:

- изменения рыночных условий, и, как следствие, величины чистого операционного дохода;

- изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов;

- неожиданные инфляционные изменения;

- непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время;

- изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т.д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело (например, положив деньги в надежный банк). Экономический смысл премии состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.



С математической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой ставку сложного процента, которая, в соответствии с теорией стоимости денег во времени (time value of money), используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

Основные методы определения ставки дисконтирования

Наиболее часто применяемыми являются следующие методы:

Метод рыночной экстракции (метод выделения), основанный на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам.

Метод цены капитальных вложений основан на следующей концепции: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией инвестору за вложения в рискованные активы.

Метод конечной отдачи (или метод IRR) основан на анализе и статистической обработке внутренних норм рентабельности проектов, сопоставимых с проектом оцениваемого объекта, цены продаж которых известны.

Экспертный опрос сотрудников фирм-участников первичного рынка недвижимости, бизнес которых основан на строительстве и эксплуатации коммерческой недвижимости также может быть использован в качестве одного из методов определения ставки дисконтирования в условиях дефицита рыночной информации.

Метод кумулятивного построения (или метод наращивания) предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. При использовании данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы.

Оценщик пришел к выводу о возможности определения ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения – способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости.

Требуемая норма доходности (ставка дисконтирования) при реализации проекта строительства рассчитана методом кумулятивного построения (Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2001 г.).

Метод кумулятивного построения – способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:



$$Y = Y_6 + \sum dY_i,$$

где:

Y_6 – безрисковая ставка;

dY_i – поправка на i -ый риск.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

§ местоположение объекта недвижимости;

§ объем необходимых капиталовложений;

§ экономическая и политическая ситуация в России;

§ состояние рынка аналогичных объектов в Москве.

Анализ методической литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. Специфика данного метода дает возможность определять риски как для каждого функционального назначения отдельно, так и интегрально для всего здания. Опираясь на это, Оценщик принял решение определять составляющие ставки дисконта в целом для здания.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

§ безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемым объектом;

§ премия за риск неликвидности;

§ премия за риск, связанный с инвестиционным менеджментом;

§ премия за дополнительный риск.

Для удобства расчет ставки дисконтирования можно записать в следующую формулу (Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2001 г.):

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3,$$

где:

i – ставка дисконтирования, %;

i_f – безрисковая ставка, %;

Y_1 – премия за риск неликвидности объекта, %;

Y_2 – премия за риск, связанный с инвестиционным менеджментом, %;

Y_3 – премия за дополнительный риск, %.

Определение безрисковой ставки

К активам, которые условно можно считать безрисковыми, относят активы, удовлетворяющие определенным условиям:

§ вероятность потери средств, в результате вложений в рассматриваемый актив, низкая;

§ доходность по данным активам определена и известна заранее;



§ продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Безрисковой актив имеет, по определению, известную доходность, поэтому этот тип актива может быть ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и имеющей низкий риск неуплаты.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике обычно используется ставка дохода к погашению по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам.

Все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета, осуществляются в российских рублях, поэтому необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом исчислении. Выбор инструментов с различными сроками погашения обусловлен различной длительностью каждого из рассматриваемых в расчетных моделях периодов инвестирования. В данном случае инвестиции сопоставимы с экономической жизнью возводимого объекта.

В качестве безрисковой ставки конечной доходности для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение доходности среднесрочных (5 лет) государственных облигаций⁴⁵. Для уменьшения влияния спекулятивной составляющей на оценку доходности облигаций рассматриваются данные за предшествующий период, которые усредняются.

Среднее значение определено в Таблице 9.1.26 и составило 17,24%.

Для определения величин премий за риски инвестирования в оцениваемый объект был использован метод оценки риска, наиболее часто применяющийся профессиональными оценщиками. Классификация рисков была принята согласно статье Грибовского С.В. и Стабровской К.Ю. «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. № 2 (07.2010 г.).

Определение премий за различные риски представлено в Таблице 9.1.27.

⁴⁵ Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/



Определение безрисковой ставки

Таблица 9.1.26

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
10.02.2025	19,77	19,53	19,3	19,08	18,35	17,84	17,16	16,72	16,28	15,85	15,62	15,42
07.02.2025	19,71	19,48	19,26	19,05	18,35	17,83	17,12	16,68	16,27	15,86	15,63	15,42
06.02.2025	19,74	19,51	19,29	19,08	18,38	17,86	17,17	16,75	16,36	15,98	15,77	15,58
05.02.2025	19,51	19,33	19,14	18,95	18,27	17,8	17,27	16,96	16,63	16,23	15,99	15,78
04.02.2025	19,23	19,1	18,97	18,85	18,38	18	17,41	17	16,6	16,18	15,95	15,75
Среднее значение:							17,24					

Определение премий за различные риски

Таблица 9.1.27

Риски	Диапазон значений, премии, %	Описание	Принятая величина премии, %
Связанные с объектом (проведением строительных работ)	0–5	Риск, связанный с несоблюдением необходимого качества работ (несоблюдением строительных норм и правил), наличием скрытых дефектов и, как следствие, – потеря части дохода, а также с расположением объекта (глобальным и локальным), удобством подъезда и парковки и пр.	1,0
Риски, связанные с рыночной средой	0–5	Колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональные особенности ценообразования, а также возможность обращения актива в денежные средства (ликвидность). Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью. Учитывается специфичность объекта	1,0
Риски, связанные с ожиданиями пользователя	0–5	Связанные с возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта.	1,5
Риск эффективного использования	0–5	Риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление, возможное и своевременное изменение использования объекта, работа с арендаторами, обслуживание и т.д. Риск возможных изменений прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно, с привлечением большего количества консультантов.	1,5
Несистематические (прочие) риски	0–5	Риск, связанный со стихийными бедствиями (вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии) и форс-мажорными обстоятельствами; правовые (сложность с правоприменением, нестабильность политической системы и проч.); кономические, несвязанные с деятельностью инвесторов (спад в экономике, нерасчетная инфляция и проч.). Учитывая нестабильную мировую экономическую ситуацию, предполагая, что данный фактор затронет экономику Российской Федерации и Москвы	1,5
Итого, совокупная премия за риски, % годовых			6,5



Ставка дисконтирования составит $17,24 + 6,5 = 23,74\%$.

Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта

Оценщик предполагает равномерное осуществление различных платежей в течение рассматриваемого периода (года). Поскольку одни платежи осуществляются в начале периода, а другие – в конце, оценщик перед определением текущей стоимости дохода собственника за каждый период производит его приведение к середине рассматриваемого периода (например, текущего года) с использованием годовой ставки дисконтирования (дисконтного множителя).

В разделах ранее были описаны методики расчета расходной и доходной частей проекта. Ниже представлены основные показатели по проекту и произведен расчет.

Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта и расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода представлен в Таблице 9.1.28.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода

Таблица 9.1.28 (руб.)

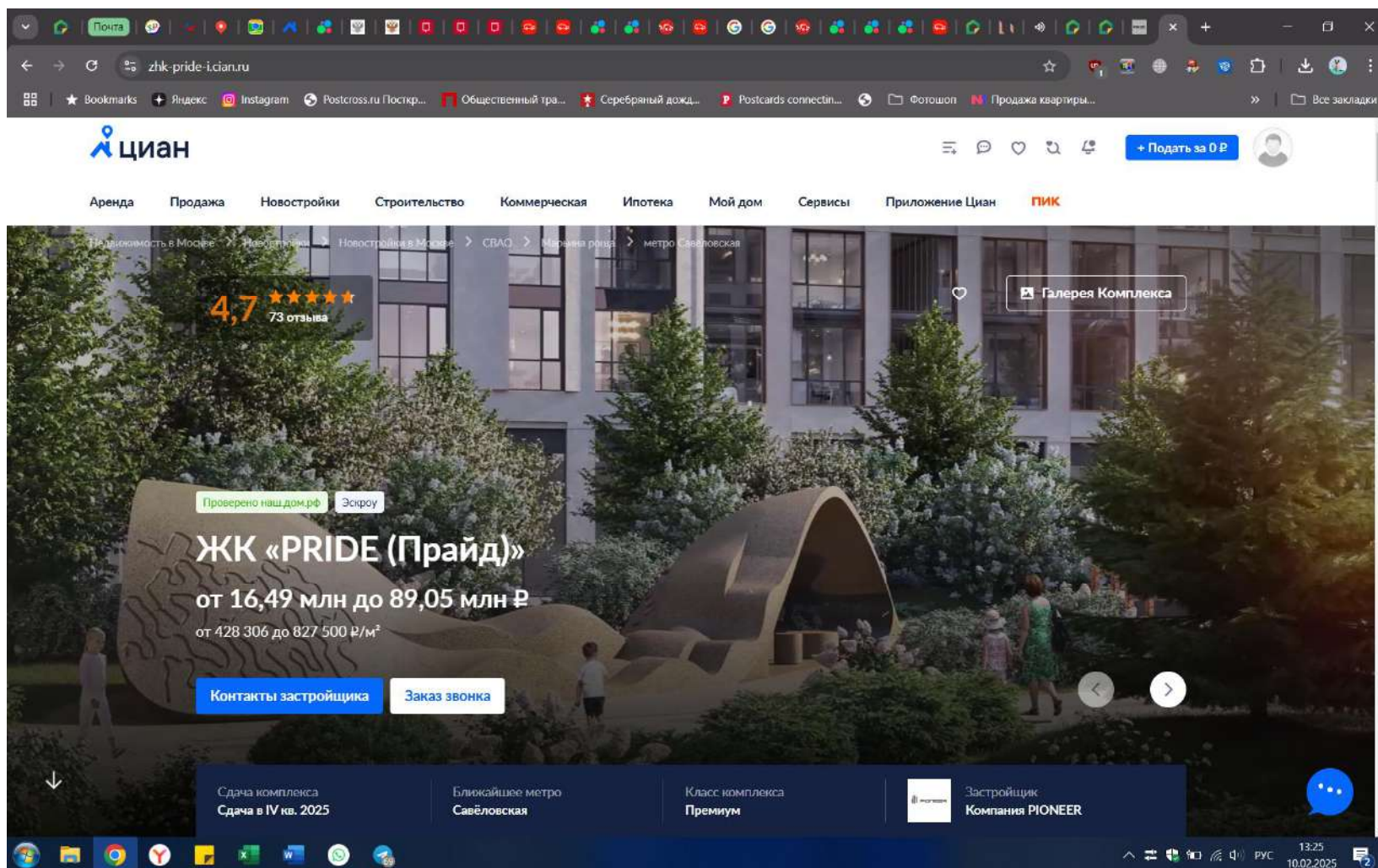
Наименование показателя/Период		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Расходы на строительство							
Стоимость строительства (СМР, ПИР, Сети и ТУ)	41 200 541 385						
в том числе:							
График затрат на строительство		14,29%	28,57%	28,57%	28,57%		
СМР	37 540 389 136	5 731 647 374	12 323 041 854	13 247 269 993	14 240 815 242		
ПИР	2 378 133 883	2 541 630 587	2 378 133 883				
Сети и ТУ	334 525 241	357 523 851	334 525 241				
Инженерная подготовка	-	-	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	947 493 125	144 662 765	311 024 944	334 351 815	359 428 201		
Итого:		8 775 464 577	12 634 066 798	13 581 621 808	14 600 243 443		
Арендная плата за землю	1 073 095 651	139 968 998	233 281 663	326 594 329	373 250 661		
Плата за ВРИ	8 320 588 000	2 080 147 000	2 080 147 000	2 080 147 000	2 080 147 000		
Социальная инфраструктура	1 605 312 941						
Дорожная инфраструктура	261 723 882	39 959 868	85 913 717	92 357 245	99 284 039		
Инвестиционные обязательства	334 744 516	51 108 621	109 883 535	118 124 801	126 984 161		
Гарантийные обязательства	85 469 000				56 738 800	60 994 210	
Расходы на ввод и содержание	53 418 000				70 923 334		
Полная стоимость строительства	51 276 162 434	11 086 649 065	15 143 292 713	16 198 845 182	17 336 648 104	60 994 210	
Прогноз изменения стоимости строительства, %		6,88	7,50	7,50	7,50	7,50	
Субсидирование ипотеки		296 839 238	762 514 787	1 382 731 291	1 532 109 834	1 573 355 403	
Коммерческие расходы	2 029 884 000	309 921 649	666 331 545	716 306 411	770 029 392		
Погашение проектного долга и процентов, эскроу						27 858 935 836	51 774 440 813
Всего расходы по реализации проекта	58 853 596 988	7 612 146 861	9 356 154 149	18 297 795 835	19 638 693 751	29 493 285 449	51 774 440 813
Доходы от реализации							

Наименование показателя/Период		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реализовано кв.м., в том числе:		15 844	34 159	56 209	56 209	51 251	
Жилье, кв.м.		10084	21741	35776	35776	32620	
Цена реализации жилья на стадии нулевого цикла, руб./ кв.м.	445 011	445 011	490 403	540 424	595 547	656 293	
Цена реализации жилья на стадии строительства надземной части, руб./ кв.м.	497 287	497 287	548 010	603 907	665 506	733 388	
Цена реализации жилья на стадии завершения строительства, руб./ кв.м.	514 153	514 153	566 597	624 390	688 077	758 261	
Динамика изменения цены		1,000	1,102	1,102	1,102	1,102	
Доля жилья, продаваемая на стадии нулевого цикла		7202,77	0,00	0,00	0,00	0,00	
Доля жилья, продаваемая на стадии строительства надземной части		2881,23	21741,00	35775,64	30013,19	6062,66	
Доля жилья, продаваемая на стадии завершения строительства		0,00	0,00	0,00	5762,81	26557,34	
Цена реализации жилья, руб.	86 680 477 402	4 638 113 095	11 914 293 549	21 605 176 426	23 939 216 152	24 583 678 180	
Коммерческие помещения, кв.м.		3 839	8 276	13 619	13 619	12 418	
Цена реализации коммерческих помещений, руб./ кв.м.	347 095	347 095	356 467	366 092	375 976	386 128	
Динамика изменения цены		1,000	1,027	1,027	1,027	1,027	
Цена реализации коммерческих помещений, руб.	19 183 900 710	1 332 499 571	2 950 121 424	4 985 929 152	5 120 419 190	4 794 931 373	
Паркинг, кв.м.		1 646	3 548	5 838	5 838	5 323	
Цена реализации паркинга, руб./ кв.м.	210 418	210 418	231 880	255 532	281 596	310 319	
Динамика изменения цены		1,000	1,102	1,102	1,102	1,102	
Цена реализации паркинга, руб.	5 956 752 726	346 347 308	822 710 786	1 491 908 072	1 643 958 537	1 651 828 024	
Кладовые, кв.м.		275	593	976	976	890	
Цена реализации кладовых, руб./ кв.м.	199 408	199 408	219 748	242 162	266 863	294 083	
Динамика изменения цены		1,000	1,102	1,102	1,102	1,102	
Цена реализации кладовых, руб.	943 681 327	54 837 245	130 310 443	236 342 236	260 457 900	261 733 503	
Всего доходы от реализации, руб.	112 764 812 166	6 371 797 219	15 817 436 202	28 319 355 887	30 964 051 778	31 292 171 079	

Наименование показателя/Период		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Привлечение бриджа, руб.		5 119 270 437	-	-	-	-	-
Привлечение проектного долга, руб.		2 492 876 424	9 356 154 149	18 297 795 835	19 709 617 085	12 535 050 842	3 777 490 097
Поступление доходов от реализации, руб.						39 449 635 302	73 315 176 864
Денежный поток при реализации проекта, руб.		- 4 081 263 091	- 7 215 984 896	- 87 050	70 829 756	22 491 400 694	25 318 226 147
Коэффициент дисконтирования, %		23,74	23,74	23,74	23,74	23,74	23,74
Фактор дисконтирования		0,9098	0,7441	0,6013	0,4859	0,3927	0,3174
Текущая стоимость денежных потоков, руб.	7 819 646 769	- 3 713 066 377	- 5 369 253 113	- 52 344	34 419 304	8 832 565 795	8 035 033 504

Таким образом, рыночная стоимость права аренды оцениваемых земельных участков АО «ОПЗ» составит 7 819 646 769 руб. или 7 819 647 тыс. руб.

9.2. КОПИИ СТРАНИЦ С ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ



zhk-pride-1.cian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Получить консультацию в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Марьяна роща > метро Савёловская

4,7 ★★★★★
73 отзыва

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «PRIDE (Прайд)»
от 16,49 млн до 89,05 млн ₽
от 428 306 до 827 500 ₽/м²

Контакты застройщика Заказ звонка

Галерея Комплекса

Сдача комплекса
Сдача в IV кв. 2025

Ближайшее метро
Савёловская

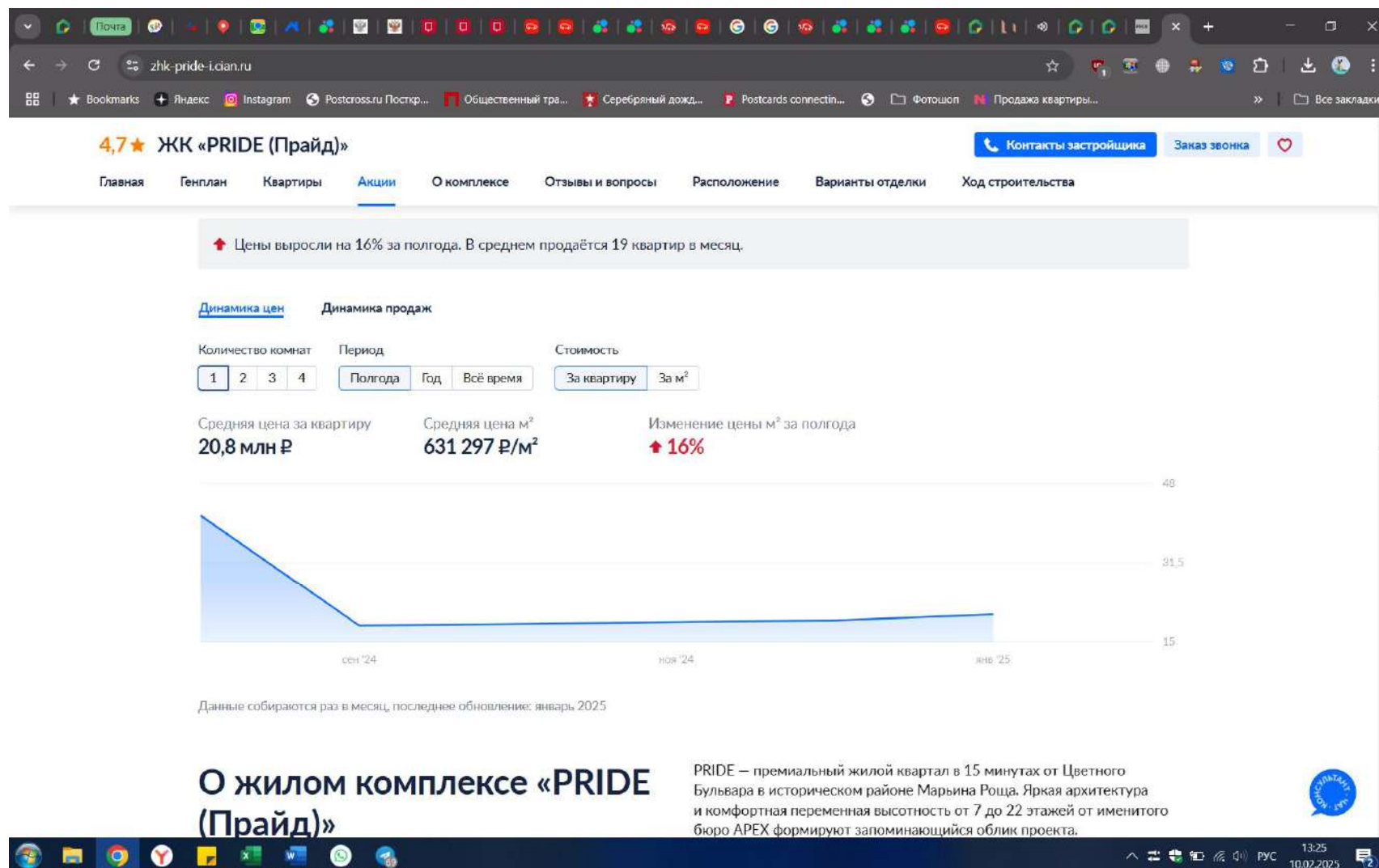
Класс комплекса
Премиум

Застройщик
Компания PIONEER

13:25
10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-pride-iclan.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,7★ ЖК «PRIDE (Прайд)»

Контакты застройщикаЗаказ звонка

ГлавнаяГенпланКвартирыАкцииО комплексеОтзывы и вопросыРасположениеВарианты отделкиХод строительства

Цены выросли на 16% за полгода. В среднем продаётся 19 квартир в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

1234ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру
30,7 млн ₽

Средняя цена м²
615 265 ₽/м²

Изменение цены м² за полгода
↑ 7,4%

Период	Средняя цена м² (₽)
сен '24	53
ноя '24	39
янв '25	40

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе «PRIDE (Прайд)»

PRIDE — премиальный жилой квартал в 15 минутах от Цветного Бульвара в историческом районе Марьино Роща. Яркая архитектура и комфортная переменная высотность от 7 до 22 этажей от именитого бюро APEX формируют запоминающийся облик проекта.

191



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-pride-iclan.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,7★ ЖК «PRIDE (Прайд)»

Контакты застройщикаЗаказ звонка

ГлавнаяГенпланКвартирыАкцииО комплексеОтзывы и вопросыРасположениеВарианты отделкиХод строительства

Цены выросли на 16% за полгода. В среднем продаётся 19 квартир в месяц.

Динамика ценДинамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

1234

ПолгодаГодВсё время

За квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

52,8 млн ₽

606 015 ₽/м²

↑ 21%

сен '24

ноя '24

январь '25

35

48

61

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе «PRIDE (Прайд)»

PRIDE — премиальный жилой квартал в 15 минутах от Цветного Бульвара в историческом районе Марьино Роща. Яркая архитектура и комфортная переменная высотность от 7 до 22 этажей от именитого бюро APEX формируют запоминающийся облик проекта.

TelegramWhatsAppViber

13:25 10.02.2025

192



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-pride-iclan.ru

★ Bookmarks + Яндекс Instagram Postcross.ru Посткр... Общественный тра... Серебряный дожд... Postcards connectin... Фотошоп Продажа квартиры... >> Все закладки

4,7★ ЖК «PRIDE (Прайд)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан Квартиры **Акции** О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

↑ Цены выросли на 16% за полгода. В среднем продаётся 19 квартир в месяц.

Динамика цен Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

1 2 3 4

Полгода Год Всё время

За квартиру За м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

70,7 млн ₽

605 734 ₽/м²

↑ 21%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)	Средняя цена м² (₽/м²)	Изменение цены м² за полгода (%)
Январь '24	~57.5	~605 734	~21%
Январь '25	70,7	605 734	~21%

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе «PRIDE (Прайд)»

PRIDE — премиальный жилой квартал в 15 минутах от Цветного Бульвара в историческом районе Марьино Роща. Яркая архитектура и комфортная переменная высотность от 7 до 22 этажей от именитого бюро APEX формируют запоминающийся облик проекта.

...



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-i.cian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Бутырский > метро Бутырская > Огородный проезд

4,8 ★★★★★
54 отзыва

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»
от 15,42 млн до 57,17 млн ₽
от 405 152 до 743 535 ₽/м²

Галерея Комплекса

Контакты застройщика Заказ звонка

Сдача комплекса
Сдача в 2026 – 2027

Ближайшее метро
Бутырская

Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
Upside Development

14:01
10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-i.cian.ru

4,8 ★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | **Пенплан** | Квартиры | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

542 квартиры от застройщика в ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.02.2025

Все корпуса

Атлас
Сдача во II-кв. 2027

Монблан
Сдача во II-кв. 2027

Олимп
Сдача во II-кв. 2027

Эльбрус
Сдача в III-кв. 2026

Показать планировки

1-комнатные	от 24 м²	16,9–23,7 млн ₽	76 предложений
1-комнатная	2026	39,9 м²	21,3 млн ₽
1-комнатная	2026	41,2 м²	22,2 млн ₽
1-комнатная	2026	41,9 м²	22,9 млн ₽
1-комнатная	2026	43,1 м²	22,9 млн ₽
1-комнатная	2026	44,6 м²	23,5 млн ₽

[Смотреть все предложения](#)



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-1.cian.ru

4,8 ★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

[Смотреть все предложения](#)

2-комнатные	от 61 м²	28,9–35,3 млн ₽	88 предложений
2-комнатная	2026	62,5 м² 31,2 млн ₽	
2-комнатная	2026	66,6 м² 28,9 млн ₽	
2-комнатная	2026	67,6 м² 29,7 млн ₽	
2-комнатная	2026	68,5 м² 31,4 млн ₽	
2-комнатная	2026	69,5 м² 33,1 млн ₽	

[Смотреть все предложения](#)

[Посмотреть 8 квартир от агентов и собственников](#)

Всего 172 квартиры в этом корпусе

[Все планировки](#)

ЖК проверен наш.дом.рф

Сделка с эскроу-счётом

14:03 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы проекта Mann на сайте mr-group.ru/projects/zhk-mod/.

Навигационная панель: MR | MR PRIVATE | MR OFFICE

Контактная информация: +7(495) 514-11-11

Меню: Новостройки | Поиск квартир | Школы и сады | Коммерция | Ипотека | Компания | Акции | Способы покупки | MR Club | Еще

Изображение: Архитектурный рендеринг высотного жилого комплекса Mann.

Информация о проекте Mann:

- Строится
- Ключи: III кв. 2025
- 55 этажей

Тип жилья	Площадь (м²)	Цена (млн Р)
Студии	от 29,49	от 17,97
1-комнатные	от 43,51	от 24,07
2-комнатные	от 64,8	от 33,15
3-комнатные	от 88,35	от 45,18
4-комнатные	от 111,63	от 58,65

Кнопка: Выбрать квартиру

Панель управления: О проекте | Генплан | Галерея | Школы и детские сады | Инфраструктура | Способы покупки | Отделка | +7(495) 514-11-11 | Выбрать квартиры

zhk-mod-i.cian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Марьяна роща > метро Марьяна Роща

4,3 ★★★★★
171 отзыв

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «Mod (Мод)»
от 17,96 млн до 64,22 млн ₽
от 486 090 до 756 500 ₽/м²

Контакты застройщика Записаться на просмотр

Сдача комплекса
Сдача в I кв. 2025

Ближайшее метро
Марьяна Роща

Класс комплекса
Премиум

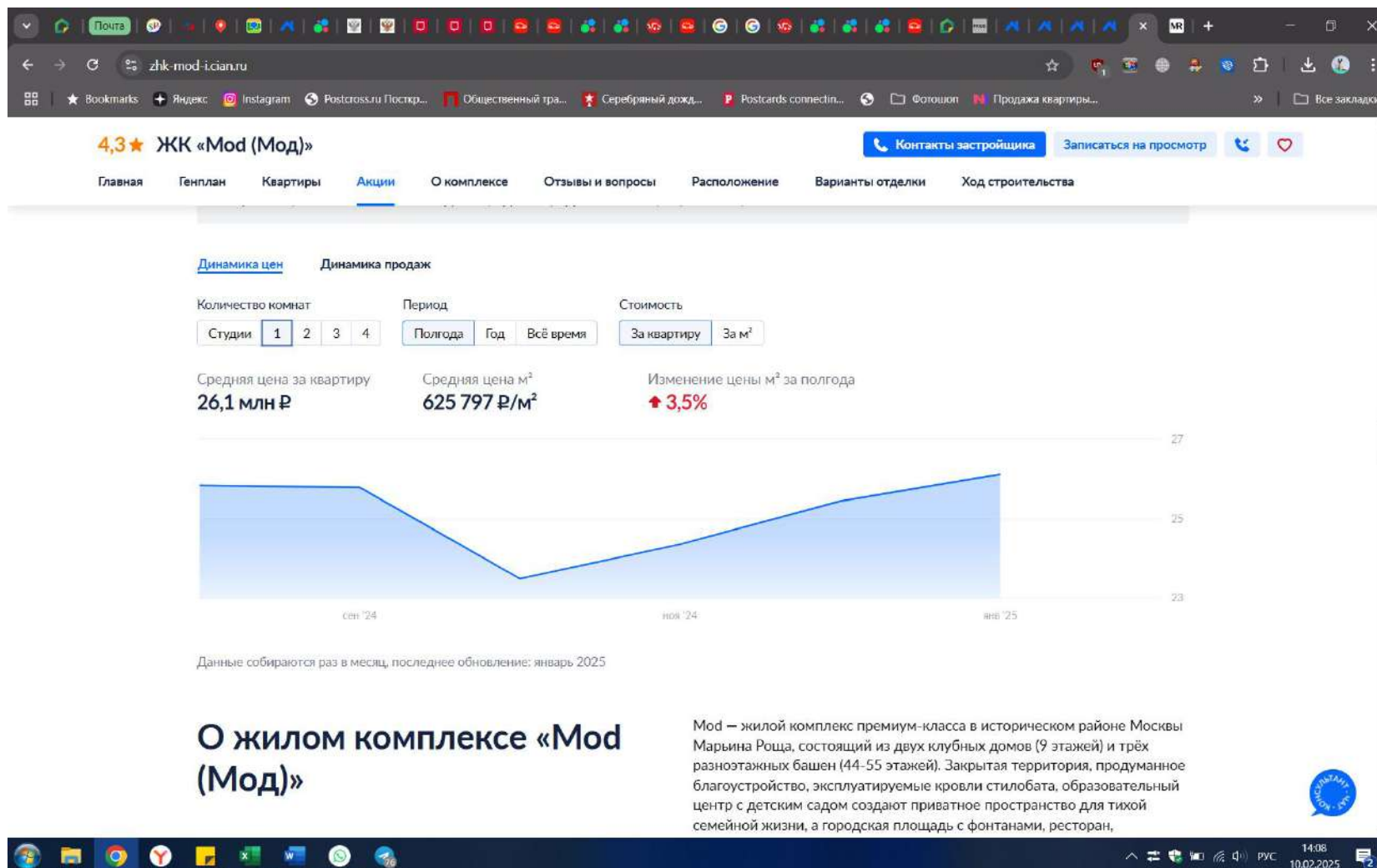
MR Застройщик
MR Group

Галерея Комплекса

14:09
10.02.2025

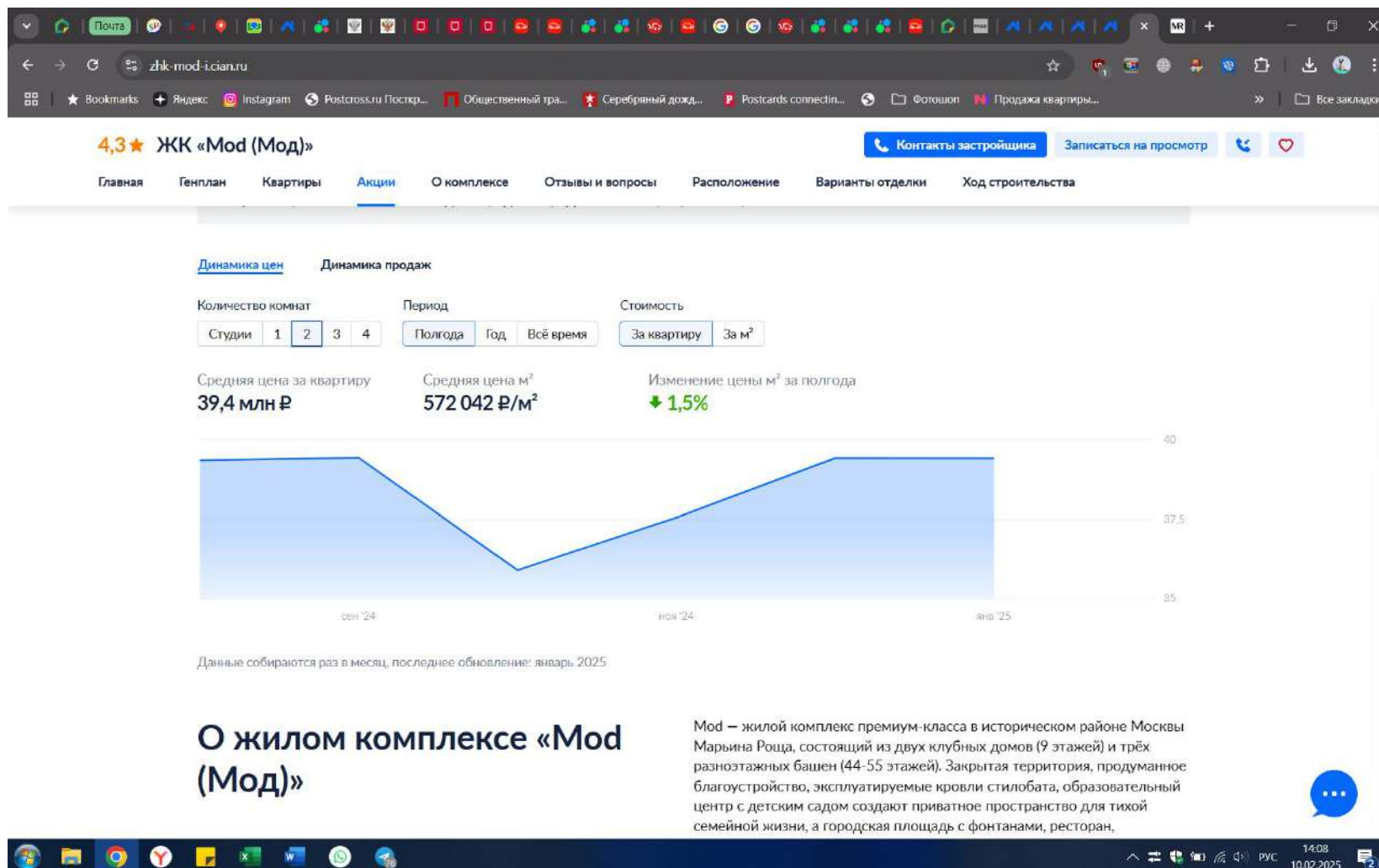


Справедливая
Оценка
Собственности



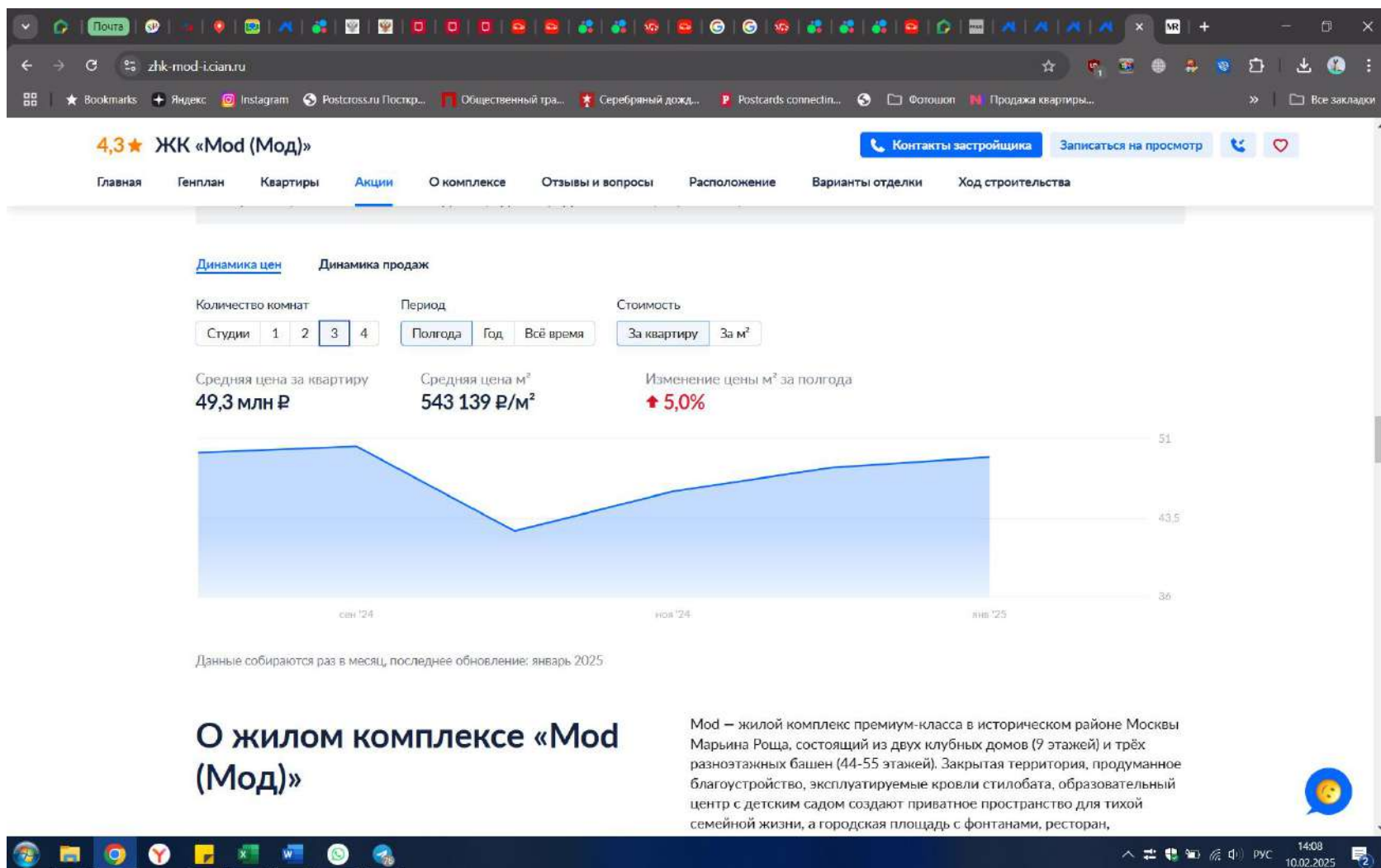


Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-mod-ician.ru

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connect... | Фотошоп | Продажа квартиры...

Все закладки

4,3★ ЖК «Mod (Мод)»

Контакты застройщика | Записаться на просмотр

Главная | Генплан | Квартиры | **Акции** | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Динамика цен | Динамика продаж

Количество комнат: Студии | 1 | 2 | 3 | **4** | Период: Полгода | Год | Всё время | Стоимость: За квартиру | За м²

Средняя цена за квартиру: **56,1 млн ₽** | Средняя цена м²: **513 753 ₽/м²** | Изменение цены м² за полгода: **↓ 1,5%**

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	~56,1
ноя '24	~56,5
янв '25	~55,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе «Mod (Мод)»

Mod — жилой комплекс премиум-класса в историческом районе Москвы Марьино Роща, состоящий из двух клубных домов (9 этажей) и трёх разноэтажных башен (44-55 этажей). Закрытая территория, продуманное благоустройство, эксплуатируемые кровли стилобата, образовательный центр с детским садом создают приватное пространство для тихой семейной жизни, а городская площадь с фонтанами, ресторан,

...



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-iclan.ru

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки

4,8★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика | Заказ звонка |

Главная | Генплан | Квартыры | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Квартыры на этажах

Генплан

542 квартиры от застройщика в ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.02.2025

Все корпуса

Атлас
Сдача во II-кв. 2027

Монблан
Сдача во II-кв. 2027

Олимп
Сдача во II-кв. 2027

Эльбрус
Сдача в III-кв. 2026

Показать планировки

Студии	от 23 м²	15,4–18 млн ₽	24 предложения
Студия	2027	23,0 м²	15,6 млн ₽
Студия	2027	24,3 м²	16,5 млн ₽
Студия	2027	24,8 м²	16,9 млн ₽

Чат в Telegram

13:55 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-iclan.ru

4,8 ★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

Все корпуса Атлас Сдача во II-кв. 2027 Монблан Сдача во II-кв. 2027 Олимп Сдача во II-кв. 2027 Эльбрус Сдача в III-кв. 2026

Показать планировки

Студии	от 23 м²	15,4–18 млн ₽	24 предложения
Студия	2027	23,0 м²	15,6 млн ₽
Студия	2027	24,3 м²	16,5 млн ₽
Студия	2027	24,8 м²	16,9 млн ₽
Студия	2027	26,7 м²	17,3 млн ₽
Смотреть все предложения			
1-комнатные	от 39 м²	20,7–27,4 млн ₽	71 предложение
2-комнатные	от 59 м²	28,9–38,3 млн ₽	49 предложений
3-комнатные	от 86 м²	40,1–57,1 млн ₽	27 предложений



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-i.cian.ru

4,8★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

1-комнатные	от 39 м²	20,7–27,4 млн ₽	71 предложение
1-комнатная	2027	42,5 м²	22,7 млн ₽
1-комнатная	2027	44,2 м²	21,8 млн ₽
1-комнатная	2027	45,2 м²	23 млн ₽
1-комнатная	2027	45,9 м²	26,4 млн ₽
1-комнатная	2027	46,8 м²	24,3 млн ₽

Смотреть все предложения

2-комнатные	от 59 м²	28,9–38,3 млн ₽	49 предложений
3-комнатные	от 86 м²	40,1–57,1 млн ₽	27 предложений

Посмотреть 2 квартиры от агентов и собственников

Всего 173 квартиры в этом корпусе

Все планировки



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-upside-towers-i.cian.ru

4,8★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

1-комнатная	2027	46,8 м²	24,3 млн ₽	
Смотреть все предложения				
2-комнатные	от 59 м²	28,9–38,3 млн ₽	49 предложений	
2-комнатная	2027	61,7 м²	28,9 млн ₽	
2-комнатная	2027	63,8 м²	30,4 млн ₽	
2-комнатная	2027	64,6 м²	38,2 млн ₽	
2-комнатная	2027	73,4 м²	33,6 млн ₽	
2-комнатная	2027	73,7 м²	32,6 млн ₽	
Смотреть все предложения				
3-комнатные	от 86 м²	40,1–57,1 млн ₽	27 предложений	

Посмотреть 2 квартиры от агентов и собственников

Всего 173 квартиры в этом корпусе

13:54 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhuk-upside-towers-i.cian.ru

4,8★ ЖК «Upside Towers (Апсайд Тауэрс)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

[Смотреть все предложения](#)

3-комнатные	от 86 м²	40,1-57,1 млн ₽	27 предложений
3-комнатная	2027	86,5 м²	40,1 млн ₽
3-комнатная	2027	96,3 м²	50,9 млн ₽
3-комнатная	2027	98,0 м²	45,3 млн ₽
3-комнатная	2027	101,4 м²	53,8 млн ₽

[Смотреть все предложения](#)

[Посмотреть 2 квартиры от агентов и собственников](#)

Всего 173 квартиры в этом корпусе

[Все планировки](#)

ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

Сделка с эскроу-счётом
[Узнать больше](#)

13:55 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

Browser address bar: zhk-the-lake-l.cian.ru

Navigation bar: **ЦИАН** | + Подать за 0 ₽ | [User Profile]

Categories: Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Location path: Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Свиблово > метро Свиблово > Снежная улица

Rating: **4,9** ★★★★★ 20 отзывов

Buttons: Проверено наш.дом.рф | Эскроу | Галерея Комплекса

ЖК «The Lake (Лейк)»

от 31,67 млн до 60,38 млн ₽
от 466 550 до 809 100 ₽/м²

Buttons: Контакты застройщика | Заказ звонка

Bottom bar:

- ↓
- Сдача комплекса
Сдача в II кв. 2025
- Ближайшее метро
Свиблово
- Класс комплекса
Премиум
- фск | Застройщик
ГК ФСК
- [Chat icon]



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-the-lake-iclan.ru

4,9 ★ ЖК «The Lake (Лейк)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан Квартыры Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

14 квартир от застройщика в ЖК «The Lake (Лейк)»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.02.2025

Показать планировки

1-комнатные	от 49 м²	37,2 млн ₽	1 предложение
1-комнатная	2 кв. 2025	48,7 м² 37,2 млн ₽	
2-комнатные	от 50 м²	31,6–50,2 млн ₽	8 предложений
2-комнатная	2 кв. 2025	50,5 м² 38,7 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2025	56,9 м² 46 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2025	68,4 м² 32 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2025	69,4 м² 32,8 млн ₽	
3-комнатные	от 66 м²	41,7–60,3 млн ₽	5 предложений

Смотреть все предложения

11:45 11.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-the-lake-iclan.ru

4,9 ★ ЖК «The Lake (Лейк)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан Квартыры Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

2-комнатная 2 кв. 2025 69,4 м² 32,8 млн ₽

Смотреть все предложения

3-комнатные от 66 м² 41,7-60,3 млн ₽ 5 предложений

3-комнатная 2 кв. 2025 65,6 м² 47,3 млн ₽

3-комнатная 2 кв. 2025 77,1 м² 60,3 млн ₽

3-комнатная 2 кв. 2025 79,2 м² 54,7 млн ₽

3-комнатная 2 кв. 2025 83,7 м² 47,3 млн ₽

Смотреть все предложения

Посмотреть 8 квартир от агентов и собственников

Всего 22 квартиры в ЖК

Все планировки

ЖК проверен наш.дом.рф

Есть корпуса со сделкой с эскроу-счётом Узнать больше

https://www.cian.ru/kupit-kvartiru-zhiloj-kompleks-the-lake-4151172/

11:45 11.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-polar-ician.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Северное Медведково > метро Медведково

4,7 ★★★★★ 15 отзывов

Проверено наш дом.рф Эскроу

ЖК «Полар»

Сдача в 2025-2027

Москва, Полярная улица

м. Медведково 17 минут м. Алтуфьево 6 минут м. Отрадное 6 минут м. Свиблово 6 минут м. Бескудниково 7 минут

от 8,07 млн до 23,63 млн ₽
от 275 196 до 455 124 ₽/м²

Застройщик «ПИК»
Строится 335 домов Сдано 1217 домов

14:22 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-polar-iclan.ru

4,7★ ЖК «Полар» [Контакты застройщика](#) [В избранное](#)

Генплан Квартиры [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Расположение](#)

636 квартир от застройщика в ЖК «Полар»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.02.2025

Все корпуса

Корпус 1.4
Сдача во II-кв. 2027

Корпус 1.5
Сдача во II-кв. 2027

Корпус 1.6
Сдача во II-кв. 2027

Показать планировки ☐

1-комнатные	от 33 м²	10,2–13,3 млн ₽	244 предложения
2-комнатные	от 51 м²	15,1–19 млн ₽	183 предложения
3-комнатные	от 76 м²	22,4–23,6 млн ₽	41 предложение
Студии	от 19 м²	8–9,1 млн ₽	168 предложений

[Посмотреть 13 квартир от агентов и собственников](#) [Всего 649 квартир в ЖК](#)

[Все планировки](#)

ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

Есть корпуса со сделкой с эскроу-счётом
[Узнать больше](#)

от 8,07 млн до 23,63 млн ₽
от 275 196 до 455 124 ₽/м²

Застройщик «ПИК»
Строится 335 домов Сдано 1217 домов

[Контакты застройщика](#)

[Заказ звонка](#)

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

https://zhk-polar-iclan.ru

14:22 10.02.2025



zhk-polar-iclan.ru

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connect... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки

4,7★ ЖК «Полар»

Контакты застройщика | 8 избранное

Генплан | Квартиры | Акции | Динамика цен | Про жилой комплекс | Отзывы и вопросы | Расположение

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат: 1 | 2 | 3

Период: Полгода | Год | Всё время

Стоимость: За квартиру | За м²

Средняя цена за квартиру: 10,5 млн ₽

Средняя цена м²: 336 199 ₽/м²

Изменение цены м² за полгода: ↓ 14%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	~12,5
ноя '24	~12,0
янв '25	10,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 8,07 млн до 23,63 млн ₽

от 275 196 до 455 124 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домов | Сдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Полар»

«Полар» расположен в двух минутах пешком от Медведковского заказника и вблизи метро «Медведково».

Жилой квартал «Полар» строится на севере Москвы в районе Северное Медведково, в 17 минутах пешком от станции метро «Медведково».

14:22

10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-polar-i.cian.ru

Почта Яндексе Instagram Postcross.ru Посткр... Общественный тра... Серебряный дожд... Postcards connectin... Фотошоп Продажа квартиры... Все закладки

4,7★ ЖК «Полар»

Контакты застройщика В избранное

Генплан Квартиры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Расположение

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат Период Стоимость

1 2 3 Полгода Год Всё время За квартиру За м²

Средняя цена за квартиру 16,8 млн ₽

Средняя цена м² 305 806 ₽/м²

Изменение цены м² за полгода ↓ 11%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	~17.5
ноя '24	~19.0
янв '25	16.8

сен '24 ноя '24 янв '25

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 8,07 млн до 23,63 млн ₽

от 275 196 до 455 124 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домов Сдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Полар»

«Полар» расположен в двух минутах пешком от Медведковского заказника и вблизи метро «Медведково».

Жилой квартал «Полар» строится на севере Москвы в районе Северное Медведково, в 17 минутах пешком от станции метро «Медведково».

14:22 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

Почта

zhk-polar-i.cian.ru

Bookmarks

Яндекс

Instagram

Postcross.ru Посткр...

Общественный тра...

Серебряный дожд...

Postcards connect...

Фотошоп

Продажа квартиры...

Все закладки

4,7★ ЖК «Полар»

Контакты застройщика

В избранное

Генплан

Квартиры

Акции

Динамика цен

Про жилой комплекс

Отзывы и вопросы

Расположение

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

1

2

3

Полгода

Год

Всё время

За квартиру

За м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

23,3 млн ₽

306 131 ₽/м²

↓ 12%

сен '24

ноя '24

январь '25

27

25

23

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 8,07 млн до 23,63 млн ₽

от 275 196 до 455 124 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домов

Сдано 1217 домов

пик

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Полар»

«Полар» расположен в двух минутах пешком от Медведковского заказника и вблизи метро «Медведково».

Жилой квартал «Полар» строится на севере Москвы в районе Северное Медведково, в 17 минутах пешком от станции метро «Медведково».

14:22

10.02.2025

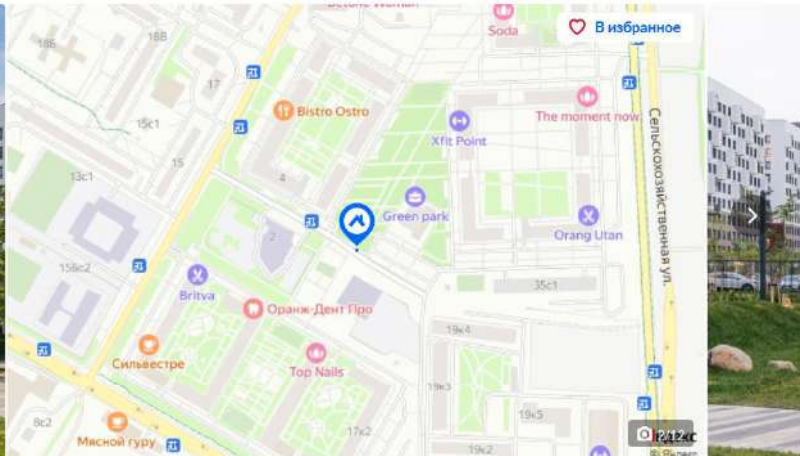
РУС

zhk-green-park-iclan.ru

+ Подать за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > Алтуфьевское шоссе > Ярославское шоссе > СВАО > Останкинский > метро Ботанический сад

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «Green park (Грин парк)»

Сдан

Москва, Берёзовая аллея

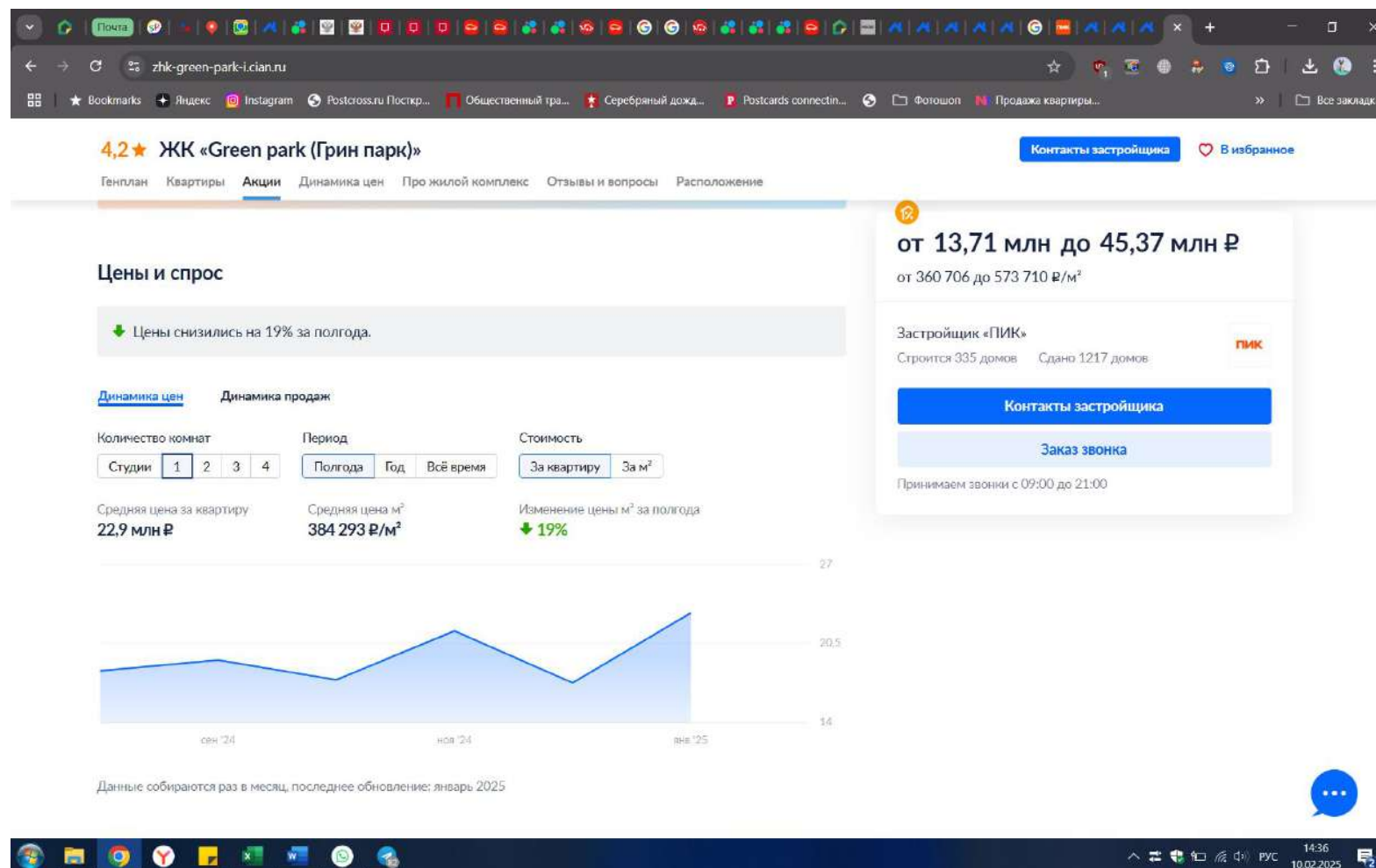
м. Ботанический сад 2 минуты м. Отрадное 3 минуты м. Улица Сергея Эйзенштейна 4 минуты
 м. Владыкино 5 минут м. Свиблово 5 минут Алтуфьевское, 8 км от МКАД

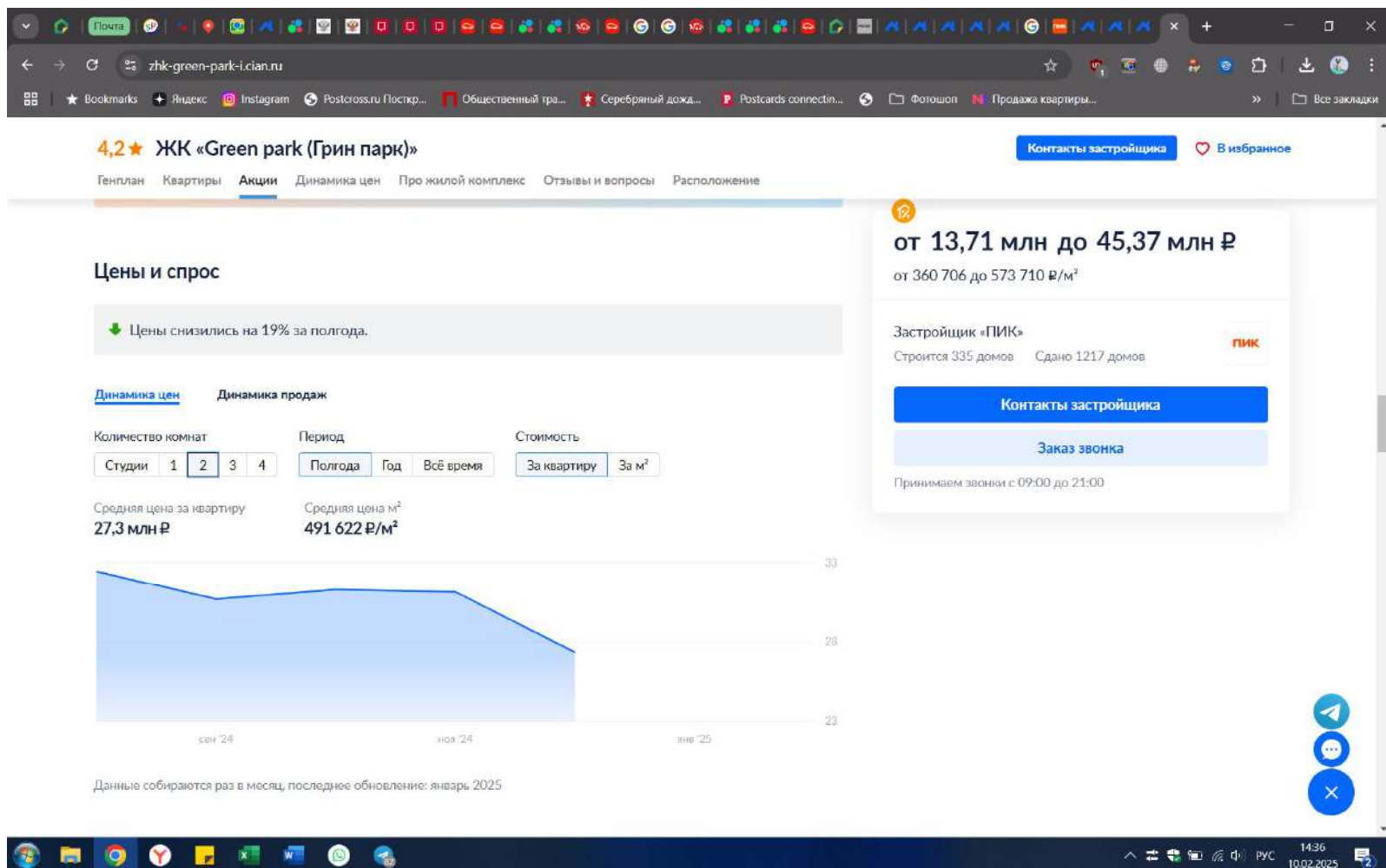
от 13,71 млн до 45,37 млн Р
 от 360 706 до 573 710 Р/м²

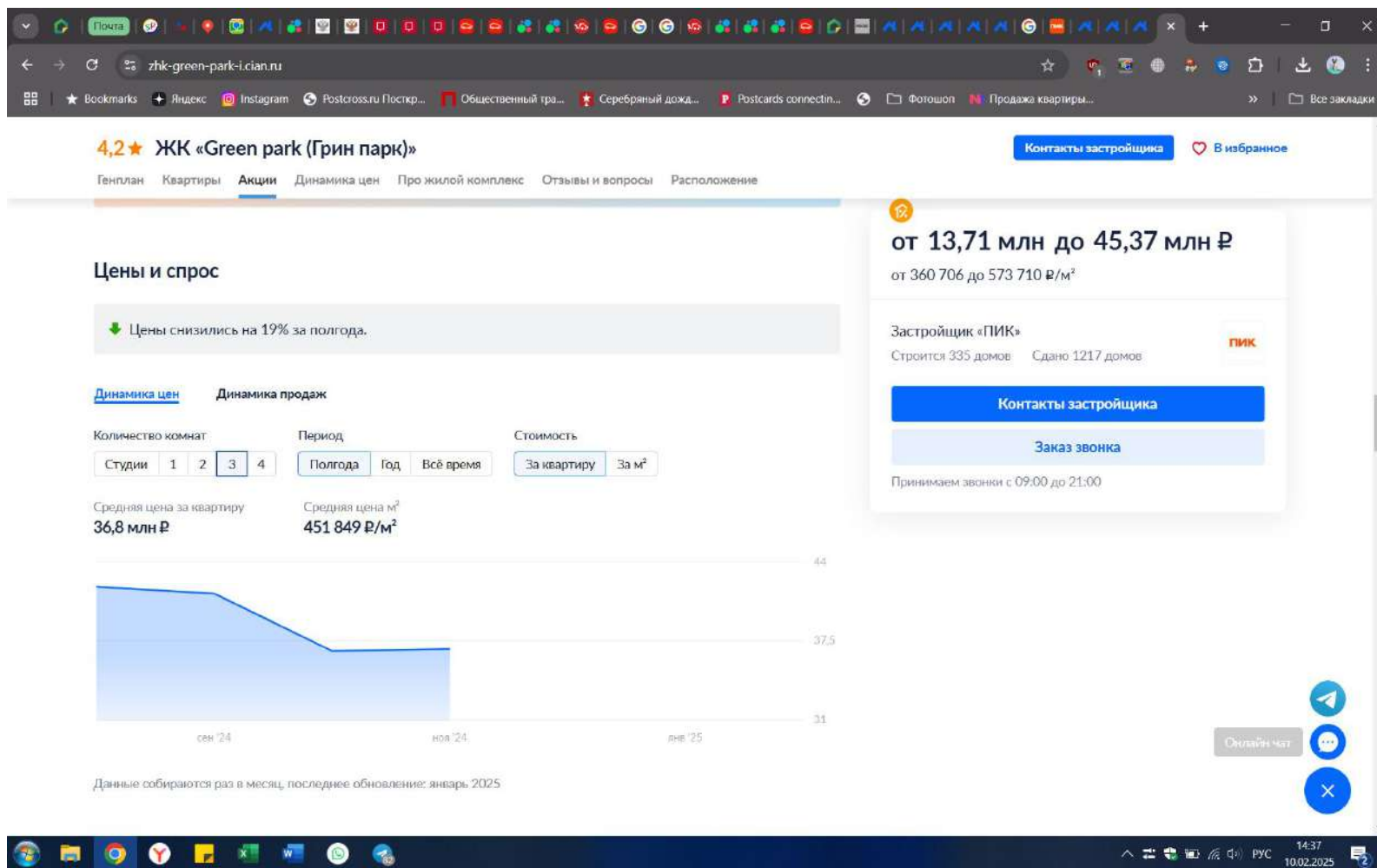
Застройщик «ПИК»
 Строится 335 домов Сдано 1217 домов

ПИК

14:35
 10.02.2025









Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-green-park-1.cian.ru

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры...

Все закладки

4,2★ ЖК «Green park (Грин парк)»

Контакты застройщика | В избранное

Генплан | Квартиры | **Акции** | Динамика цен | Про жилой комплекс | Отзывы и вопросы | Расположение

Цены и спрос

Цены снизились на 19% за полгода.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

Студии | 1 | 2 | 3 | **4**

Полгода | Год | Всё время

За квартиру | За м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

45,4 млн ₽

360 603 ₽/м²

↓ 17%

сен '24

ноя '24

яно '25

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 13,71 млн до 45,37 млн ₽

от 360 706 до 573 710 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домов | Сдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

14:37

10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы на портале Циан (cian.ru) с URL-адресом `zhk-iloove-i.cian.ru`. В браузере открыты вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный транспорт, Серебряный дождь, Postcards connect, Фотошоп, Продажа квартиры.

На странице Циан отображены категории: Аренда, Продажа, Новостройки, Строительство, Коммерческая, Ипотека, Мой дом, Сервисы, Приложение Циан, ПИК. В правом верхнем углу — кнопка «Подать за 0 Р» и аватар пользователя.

Хлебные крошки: Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Оставленный > метро Алексеевская.

Рейтинг: 4,6 (98 отзывов).

Статусы: Проверено наш.дом.рф, Эскроу.

ЖК «iLove (АйЛав)»
от 22,23 млн до 105,81 млн ₽
от 370 240 до 780 000 ₽/м²

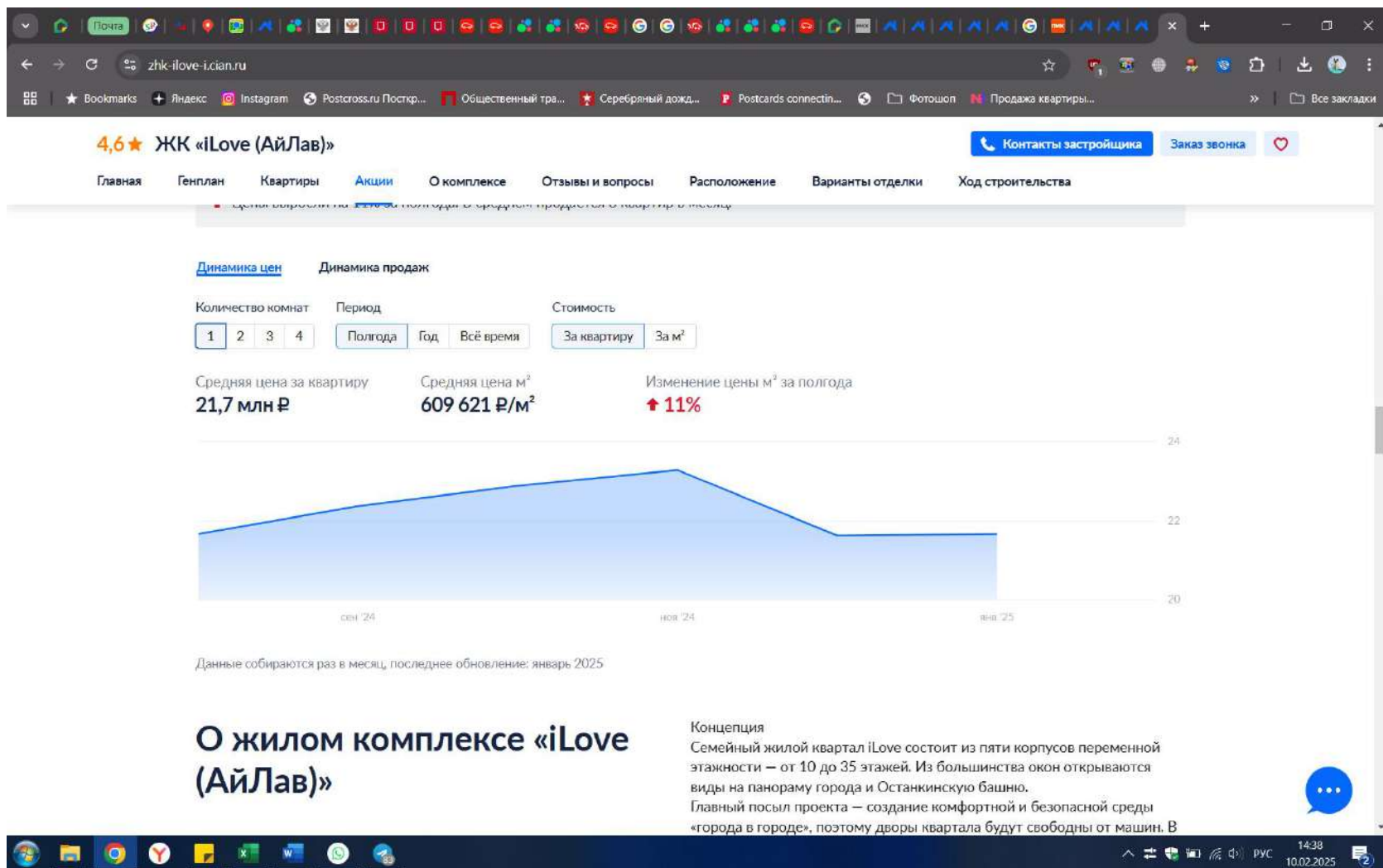
Кнопки: Контакты застройщика, Заказ звонка.

Информация о комплексе:

- Сдача комплекса: Сдача в 2025, есть сданные
- Ближайшее метро: Алексеевская
- Класс комплекса: Бизнес
- Застройщик: КОРТРОС

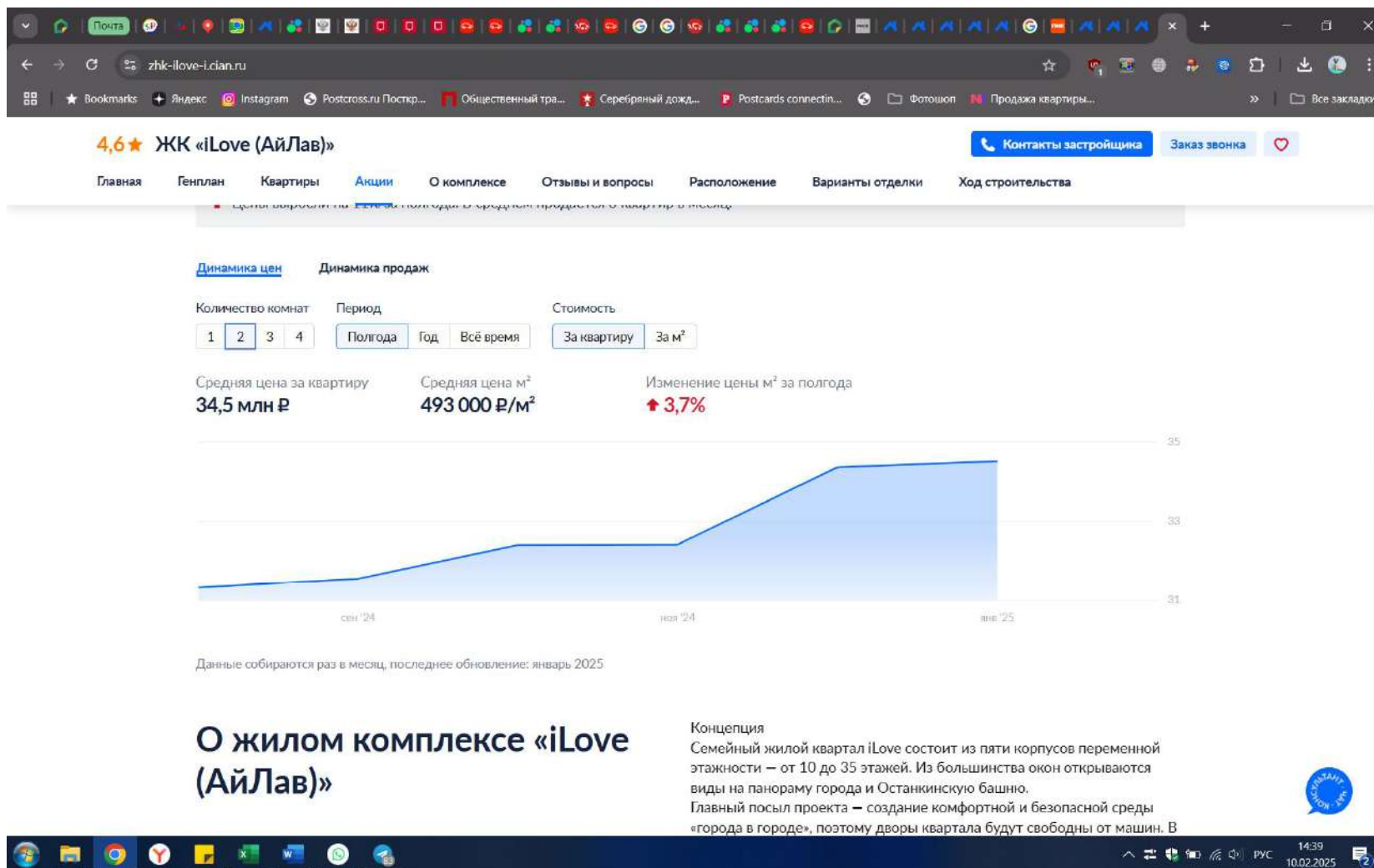
В правом нижнем углу — значок «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

Внизу экрана — панель задач Windows с часами 14:37 и датой 10.02.2025.



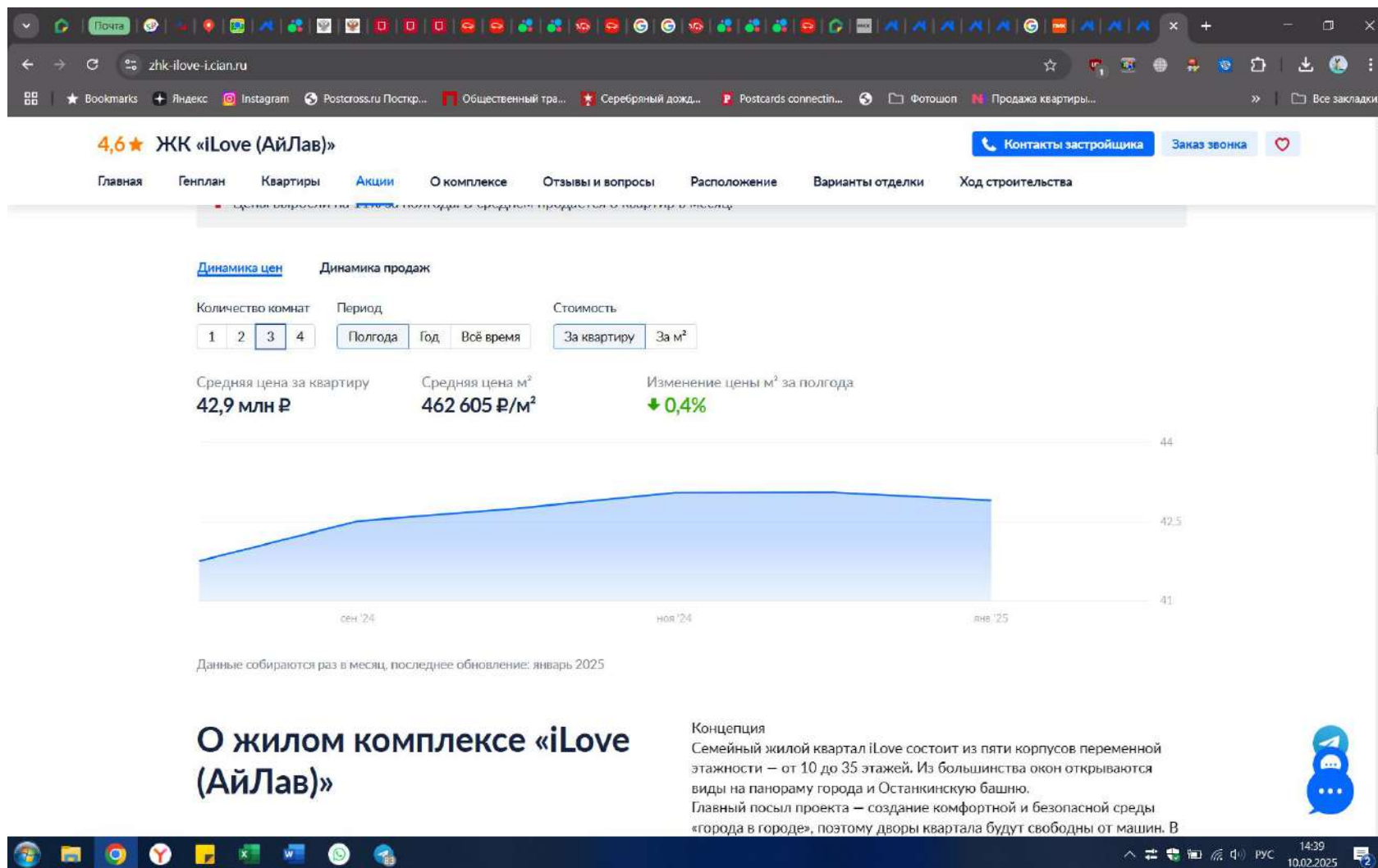


Справедливая
Оценка
Собственности



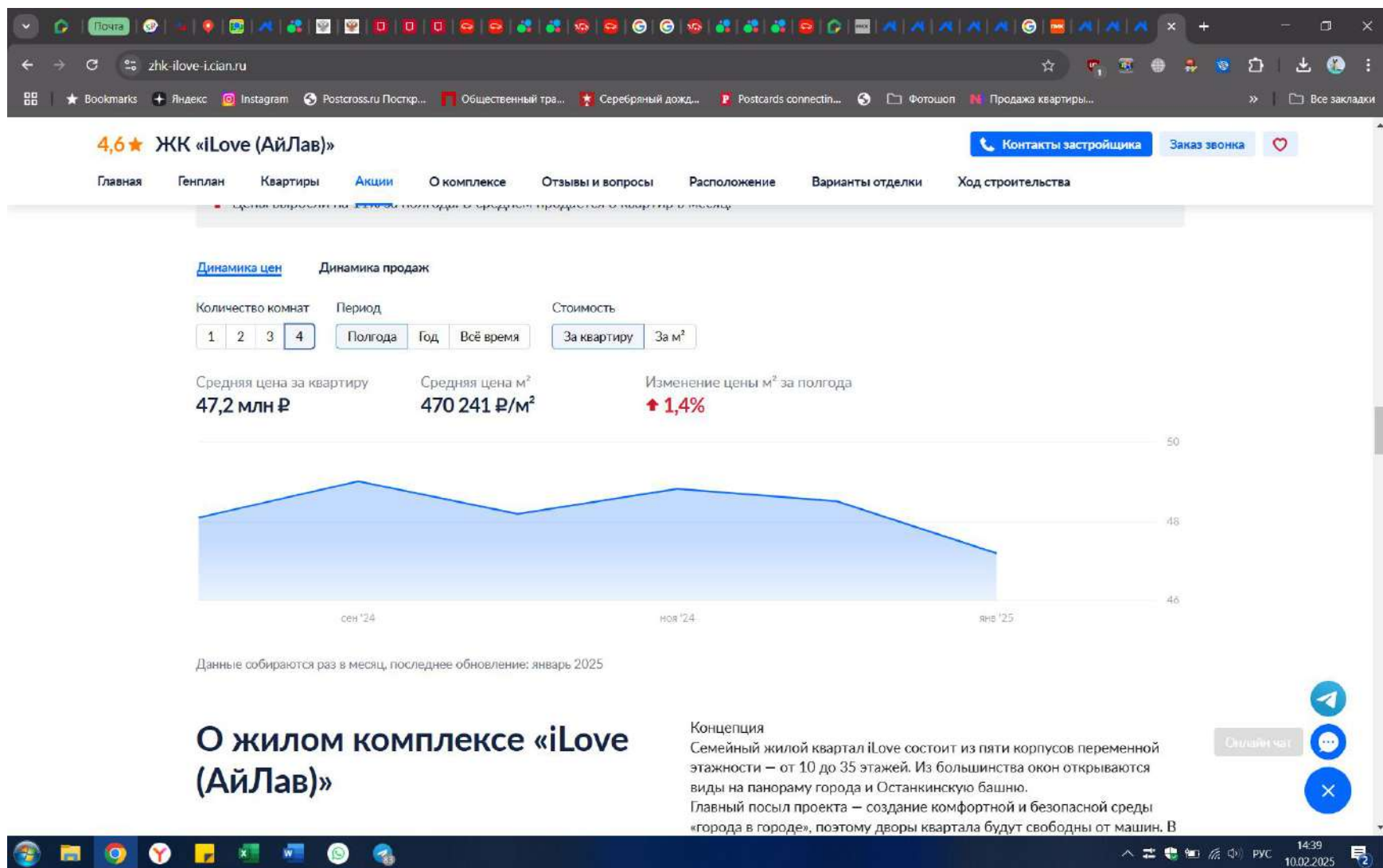


Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very.i.dian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Марфино > метро Владыкино > Ботаническая улица

4,4 ★★★★★
232 отзыва

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «VERY (Вери)»
от 11,55 млн до 82,5 млн ₽
от 399 700 до 687 000 ₽/м²

Контакты застройщика Заказ звонка

Галерея Комплекса

Сдача комплекса
Сдача в IV кв. 2027, есть сданные

Ближайшее метро
Владыкино

Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
ГК Основа

14:45
10.02.2025



zhk-very-i.dan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

Все корпуса Корпус 1 Корпус 2 Корпус 4 Корпус 5 Корпус 6

Корпус 1: Корпус сдан в III-кв. 2024
Корпус 2: Корпус сдан в III-кв. 2024
Корпус 4: Сдача в IV-кв. 2027
Корпус 5: Сдача в IV-кв. 2027
Корпус 6: Корпус сдан в III-кв. 2024

Показать планировки

Студии от 26 м² 11,5–12,5 млн ₽ 26 предложений

Студия 4 кв. 2027 26,0 м² 11,7 млн ₽

Смотреть все предложения

2-комнатные от 50 м² 21,1–23,2 млн ₽ 14 предложений

3-комнатные от 60 м² 25–34,9 млн ₽ 22 предложения

4-комнатные от 91 м² 39,5–51,7 млн ₽ 9 предложений

Всего 71 квартира в этом корпусе

Все планировки

14:45 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-i.dan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

Показать планировки

Студии	от 26 м²	11,7–13,6 млн ₽	21 предложение
Студия	2 кв. 2027	26,4 м²	12,1 млн ₽
Студия	2 кв. 2027	26,7 м²	12,8 млн ₽
Студия	2 кв. 2027	28,4 м²	12,9 млн ₽
Студия	2 кв. 2027	28,6 м²	13,6 млн ₽
Студия	2 кв. 2027	30,1 м²	13,4 млн ₽
Смотреть все предложения			
2-комнатные	от 40 м²	17,4–23,6 млн ₽	62 предложения
3-комнатные	от 61 м²	24,2–45,6 млн ₽	25 предложений
4-комнатные	от 114 м²	51,5 млн ₽	1 предложение

Чат в Telegram



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-ician.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (ВерИ)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

[Смотреть все предложения](#)

2-комнатные	от 40 м²	17,4-23,6 млн ₽	62 предложения
2-комнатная	2 кв. 2027	47,0 м² 20,7 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2027	47,9 м² 21,4 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2027	49,1 м² 21,9 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2027	50,2 м² 21,3 млн ₽	
2-комнатная	2 кв. 2027	50,7 м² 22,7 млн ₽	

[Смотреть все предложения](#)

3-комнатные	от 61 м²	24,2-45,6 млн ₽	25 предложений
4-комнатные	от 114 м²	51,5 млн ₽	1 предложение

Всего 109 квартир в этом корпусе



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-1.dian.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | **Квартиры** | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Студия	4 кв. 2027	26,0 м²	11,7 млн ₽	
Смотреть все предложения				
2-комнатные	от 50 м²	21,1–23,2 млн ₽	14 предложений	▲
2-комнатная	4 кв. 2027	50,4 м²	21,9 млн ₽	
2-комнатная	4 кв. 2027	51,2 м²	22,9 млн ₽	
Смотреть все предложения				
3-комнатные	от 60 м²	25–34,9 млн ₽	22 предложения	▼
4-комнатные	от 91 м²	39,5–51,7 млн ₽	9 предложений	▼

Всего 71 квартира в этом корпусе

[Все планировки](#)

КОМПЬЮТЕР



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-iclan.ru

4,4★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

2-комнатная	4 кв. 2027	51,2 м²	22,9 млн Р	
Смотреть все предложения				
3-комнатные	от 60 м²	25-34,9 млн Р	22 предложения	
3-комнатная	4 кв. 2027	65,0 м²	27,2 млн Р	
3-комнатная	4 кв. 2027	75,3 м²	32,2 млн Р	
3-комнатная	4 кв. 2027	75,5 м²	32,9 млн Р	
3-комнатная	4 кв. 2027	77,2 м²	34,5 млн Р	
3-комнатная	4 кв. 2027	77,8 м²	34 млн Р	
Смотреть все предложения				
4-комнатные	от 91 м²	39,5-51,7 млн Р	9 предложений	

Всего 71 квартира в этом корпусе

[Все планировки](#)



zhk-very-i.dian.ru

4,4★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

2-комнатная 2 кв. 2027 50,7 м² 22,7 млн ₽

Смотреть все предложения

3-комнатные от 61 м² 24,2-45,6 млн ₽ 25 предложений

3-комнатная	2 кв. 2027	61,3 м²	26,6 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	61,9 м²	28,4 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	65,4 м²	27 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	66,1 м²	29,1 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	100,8 м²	45,6 млн ₽	

Смотреть все предложения

4-комнатные от 114 м² 51,5 млн ₽ 1 предложение

Всего 109 квартир в этом корпусе

Все планировки



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-i.dan.ru

4,4★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | **Квартиры** | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

3-комнатная	4 кв. 2027	77,8 м²	34 млн ₽	
Смотреть все предложения				
4-комнатные	от 91 м²	39,5–51,7 млн ₽	9 предложений	↑
4-комнатная	4 кв. 2027	91,3 м²	39,5 млн ₽	
4-комнатная	4 кв. 2027	114,3 м²	48,3 млн ₽	
4-комнатная	4 кв. 2027	114,6 м²	50,1 млн ₽	
Смотреть все предложения				

Всего 71 квартира в этом корпусе

[Все планировки](#)

ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

Сделка с эскроу-счётом
[Узнать больше](#)

Справедливая
Оценка
Собственности

14:49 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-iclan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

3-комнатная	2 кв. 2027	65,4 м²	27 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	66,1 м²	29,1 млн ₽	
3-комнатная	2 кв. 2027	100,8 м²	45,6 млн ₽	
Смотреть все предложения				
4-комнатные	от 114 м²	51,5 млн ₽	1 предложение	▲
4-комнатная	2 кв. 2027	113,5 м²	51,5 млн ₽	

Всего 109 квартир в этом корпусе

[Все планировки](#)

ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

Сделка с эскроу-счётом
[Узнать больше](#)

Акции в ЖК «VERY (Вери)»

14:50 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-1cian.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | **Квартиры** | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Все корпуса | Корпус 1 | Корпус 2 | Корпус 4 | Корпус 5 | Корпус 6

Показать планировки

Студии от 24 м² 13,1–19,8 млн ₽ 14 предложений

Студия	Сдан	23,5 м²	13,1 млн ₽	
Студия	Сдан	39,9 м²	17,6 млн ₽	

Смотреть все предложения

2-комнатные от 44 м² 23,2–38,2 млн ₽ 11 предложений

2-комнатная	Сдан	44,1 м²	26,3 млн ₽	
2-комнатная	Сдан	51,9 м²	25,2 млн ₽	
2-комнатная	Сдан	67,7 м²	38,2 млн ₽	
2-комнатная	Сдан	72,2 м²	32,5 млн ₽	



Справедливая Оценка Собственности

zhk-very-i.dan.ru

Почта | Яндекс | Instagram | Postcross.ru Посткр... | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры...

Все закладки

4,4★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | **Квартиры** | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Все корпуса | Корпус 1 | Корпус 2 | Корпус 4 | Корпус 5 | Корпус 6

Корпус 1: Корпус сдан в III-кв. 2024
Корпус 2: Корпус сдан в III-кв. 2024
Корпус 4: Сдача в IV-кв. 2027
Корпус 5: Сдача в IV-кв. 2027
Корпус 6: Корпус сдан в III-кв. 2024

Показать планировки

1-комнатные

от 37 м² | 17,3–18,2 млн ₽ | 7 предложений

1-комнатная

Сдан | 37,0 м² | 17,4 млн ₽

1-комнатная

Сдан | 37,9 м² | 17,8 млн ₽

1-комнатная

Сдан | 39,1 м² | 18,2 млн ₽

Смотреть все предложения

2-комнатные

от 38 м² | 17,7 млн ₽ | 1 предложение

2-комнатная

Сдан | 38,1 м² | 17,7 млн ₽

Посмотреть 2 кв. и апарт. от агентов и собственников

Всего 10 кв. и апарт. в этом корпусе

Все планировки

14:53 | 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-very-i.dan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

Все корпуса Корпус 1 Корпус 2 Корпус 4 Корпус 5 Корпус 6

Корпус 1: Корпус сдан в III-кв. 2024

Корпус 2: Корпус сдан в III-кв. 2024

Корпус 4: Сдача в IV-кв. 2027

Корпус 5: Сдача в IV-кв. 2027

Корпус 6: Корпус сдан в III-кв. 2024

Показать планировки

1-комнатные	от 37 м²	17,3-18,2 млн ₽	7 предложений
2-комнатные	от 38 м²	17,7 млн ₽	1 предложение
2-комнатная	Сдан	38,1 м²	17,7 млн ₽

Посмотреть 2 кв. и апарт. от агентов и собственников

Всего 10 кв. и апарт. в этом корпусе

Все планировки

ЖК проверен наш.дом.рф
Узнать больше

Сделка с эскроу-счётом
Узнать больше

Акции в ЖК «VERY (Вери)»

14:54 10.02.2025



zhk-very-i.dan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | **Квартиры** | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

2-комнатные от 46 м² 23,5–26,3 млн ₽ 2 предложения ↑

2-комнатная Сдан 46,0 м² 23,5 млн ₽

[Смотреть все предложения](#)

3-комнатные от 67 м² 33,7–49,8 млн ₽ 5 предложений ↑

3-комнатная Сдан 66,9 м² 33,7 млн ₽

3-комнатная Сдан 79,2 м² 49,8 млн ₽

3-комнатная Сдан 81,8 м² 49 млн ₽

3-комнатная Сдан 88,4 м² 42,4 млн ₽

[Смотреть все предложения](#)

4-комнатные от 85 м² 42,5–80,8 млн ₽ 11 предложений ↓

[Посмотреть 15 квартир от агентов и собственников](#)

Всего 38 квартир в этом корпусе

[Все планировки](#)



zhk-very-i.dan.ru

4,4 ★ ЖК «VERY (Вери)»

Контакты застройщика Заказ звонка

Главная Генплан **Квартиры** Акции О комплексе Отзывы и вопросы Расположение Варианты отделки Ход строительства

3-комнатная	Сдан	93,1 м²	55,3 млн ₽	
3-комнатная	Сдан	105,0 м²	63 млн ₽	
Смотреть все предложения				
4-комнатные	от 90 м²	37,4–82,5 млн ₽	15 предложений	↑
4-комнатная	Сдан	91,0 м²	38,2 млн ₽	
4-комнатная	Сдан	113,0 м²	48,2 млн ₽	
4-комнатная	Сдан	113,8 м²	49,3 млн ₽	
4-комнатная	Сдан	120,1 м²	82,5 млн ₽	
4-комнатная	Сдан	122,3 м²	73,3 млн ₽	
Смотреть все предложения				

Посмотреть 2 квартиры от агентов и собственников

Всего 46 квартир в этом корпусе

15:01 10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-afi-tower-1.cian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > Ярославское шоссе > СВАО > Свиблово > метро Ботанический сад > проезд Серебрякова

4,6 ★★★★★
60 отзывов

Проверено наш.дом.рф

ЖК «Afi Tower (Афи Тауэр)»
от 15,15 млн до 53,63 млн ₽
от 420 444 до 656 085 ₽/м²

Контакты застройщика Заказ звонка

Галерея Комплекса

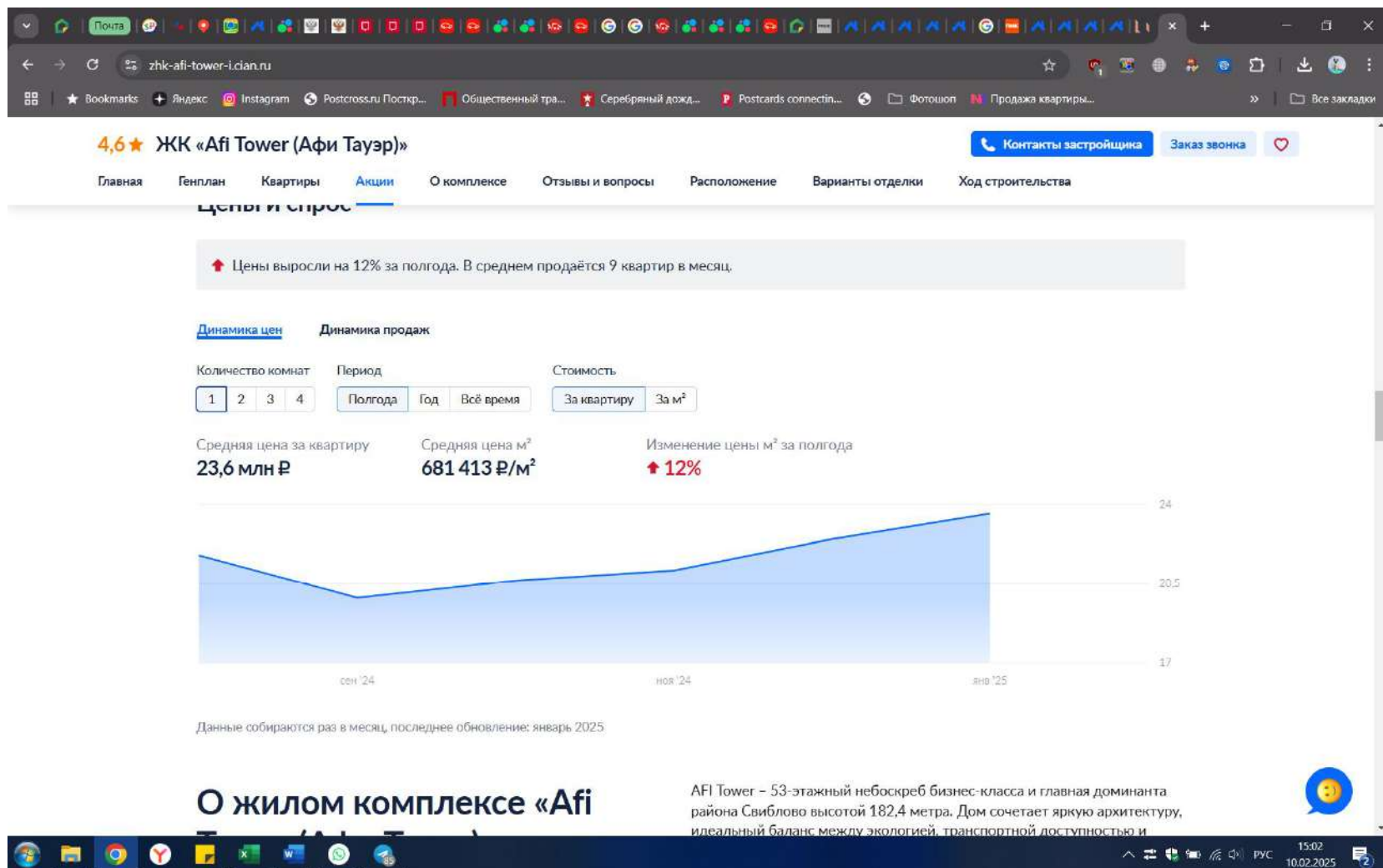
↓

Сдача комплекса Сдан	Ближайшее метро Ботанический сад	Класс комплекса Бизнес	Застройщик AFI Development
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	-------------------------------

15:02
10.02.2025

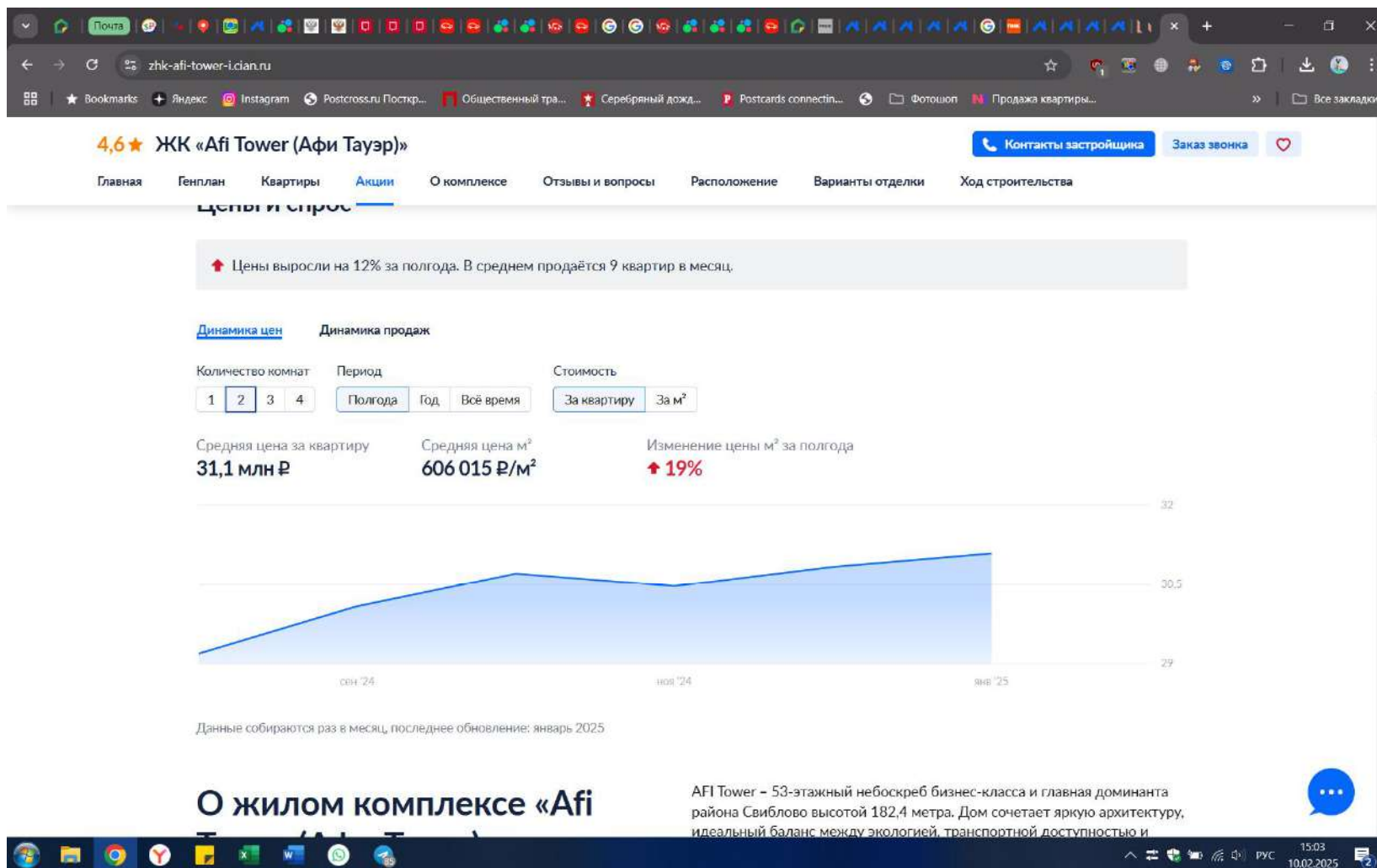


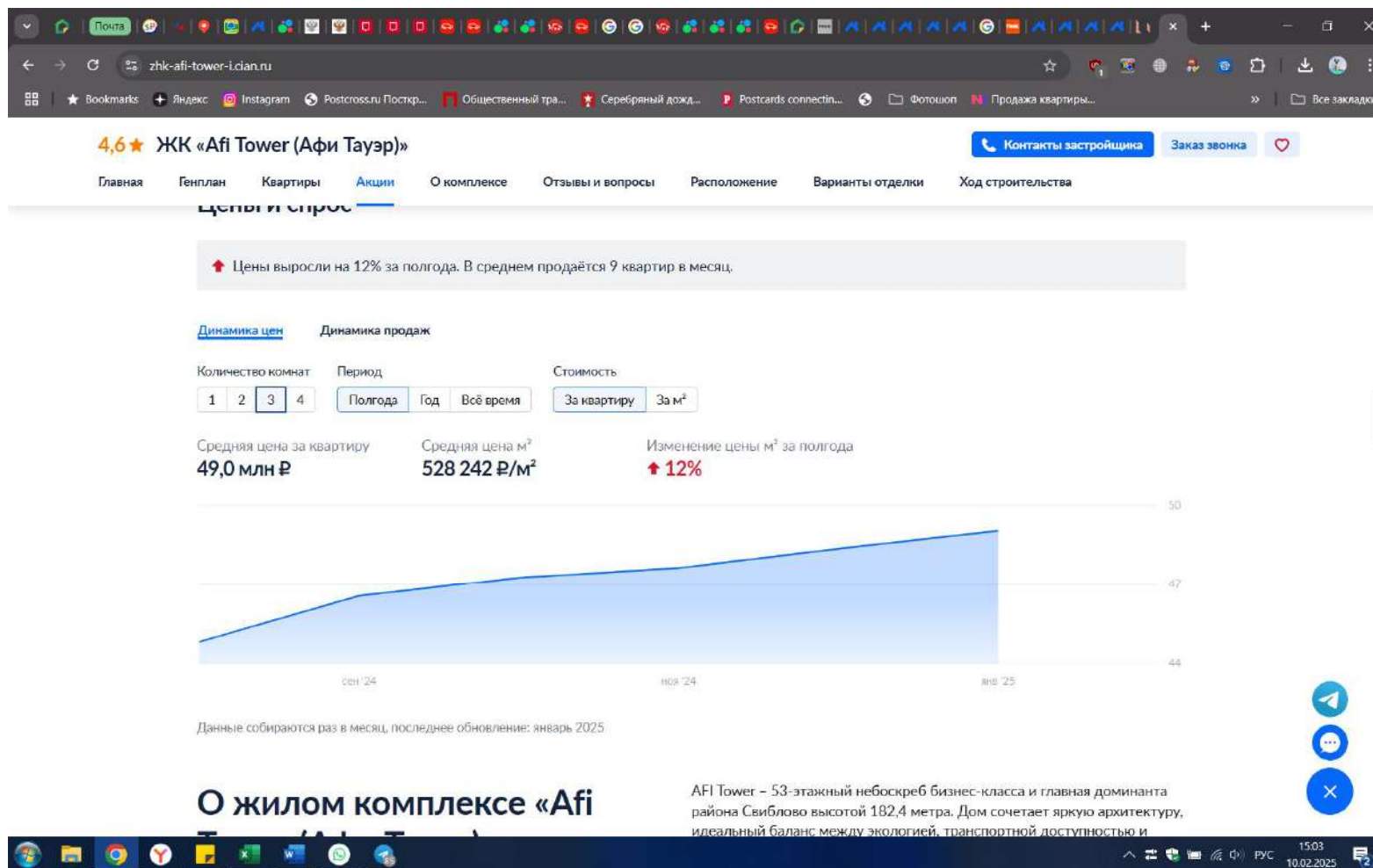
Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности







Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-afi-tower-iclan.ru

Почта | Яндекс | Instagram | Postcross.ru Посткр... | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connect... | Фотошоп | Продажа квартиры...

Все закладки

4,6★ ЖК «Afi Tower (Афи Тауэр)»

Контакты застройщика | Заказ звонка

Главная | Генплан | Квартыры | **Акции** | О комплексе | Отзывы и вопросы | Расположение | Варианты отделки | Ход строительства

Цены и спрос

Цены выросли на 12% за полгода. В среднем продаётся 9 квартир в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

1 | 2 | 3 | **4**

Полгода | Год | Всё время

За квартиру | За м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

58,2 млн ₽

509 973 ₽/м²

↑ 10%

сен '24

ноя '24

январь '25

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе «Afi»

AFI Tower – 53-этажный небоскреб бизнес-класса и главная доминанта района Свиблово высотой 182,4 метра. Дом сочетает яркую архитектуру, идеальный баланс между экологией, транспортной доступностью и

15:03

10.02.2025

Скриншот веб-страницы на сайте Циан (cian.ru) с URL-адресом zhk-rezhisser-cian.ru. В браузере открыты вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный транспорт, Серебряный дождь, Postcards connect, Фотошоп, Продажа квартиры.

На странице Циан отображены следующие элементы:

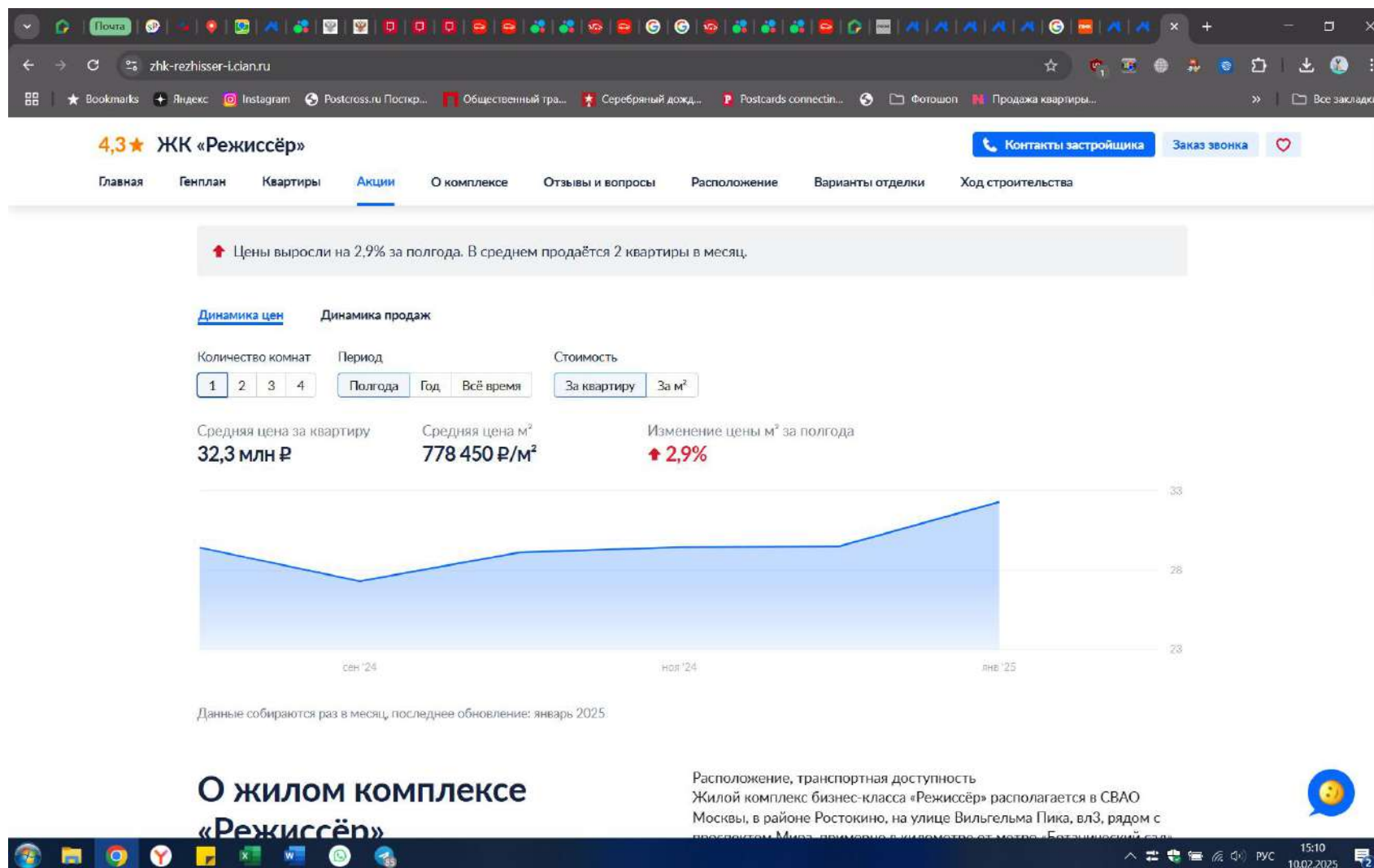
- Навигационная панель: Аренда, Продажа, Новостройки, Строительство, Коммерческая, Ипотека, Мой дом, Сервисы, Приложение Циан, ПИК.
- Хлебные крошки: Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Ростокино > метро Ботанический сад > улица Вильгельма Пика
- Рейтинг: 4,3 (5 звезд), 64 отзыва
- Статусы: Проверено наш дом.рф, Эскроу
- Название объекта: ЖК «Режиссёр»
- Цены: от 21,86 млн до 92,86 млн ₽, от 499 425 до 683 850 ₽/м²
- Кнопки: Контакты застройщика, Заказ звонка
- Карта: Вид сверху (иконка)
- Информационная панель в нижней части:

Сдача комплекса	Ближайшее метро	Класс комплекса	Застройщик
Сдан	Ботанический сад	Премиум	ГК ФСК

В правом нижнем углу экрана отображены часы (15:09) и дата (10.02.2025).

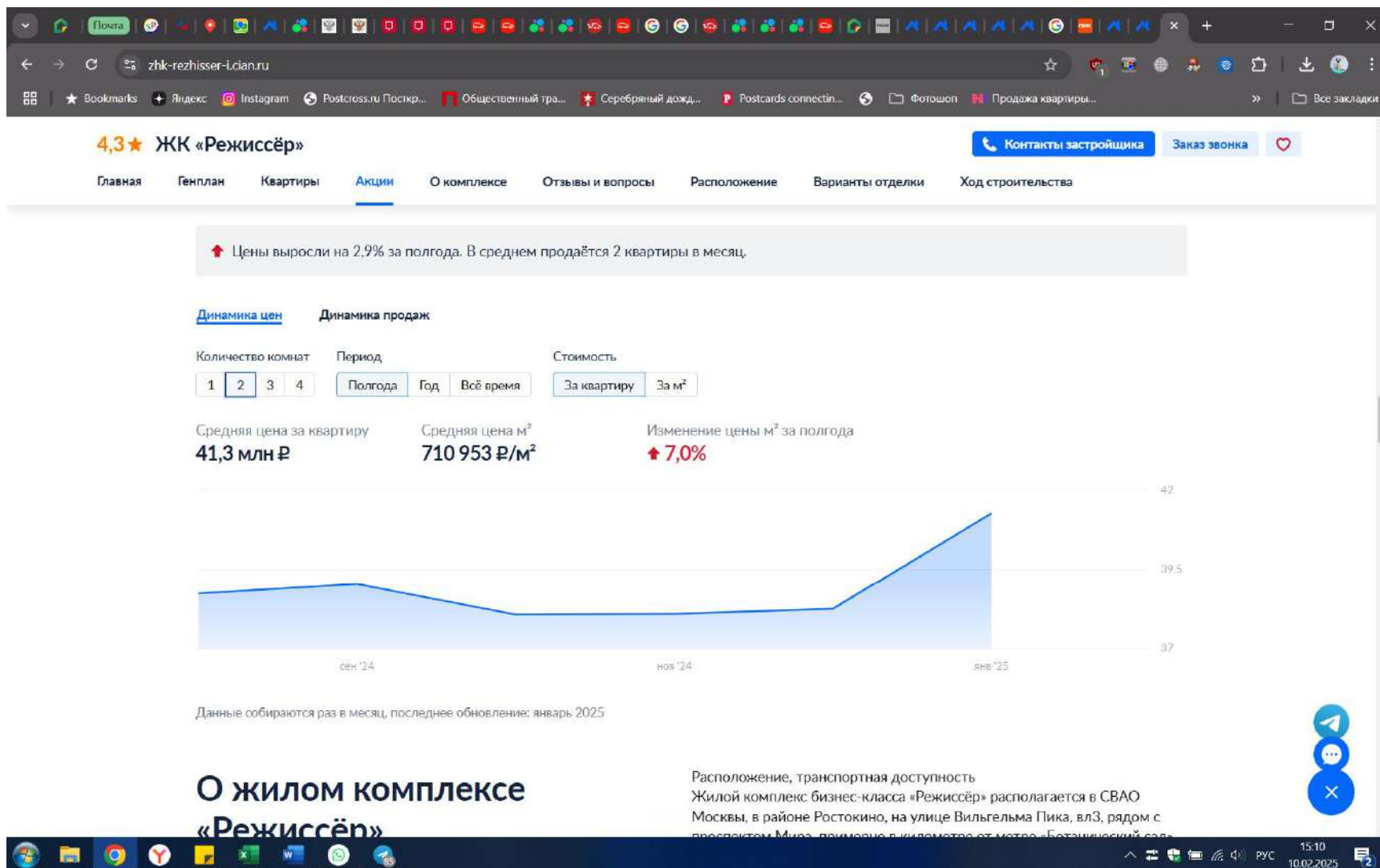


Справедливая
Оценка
Собственности



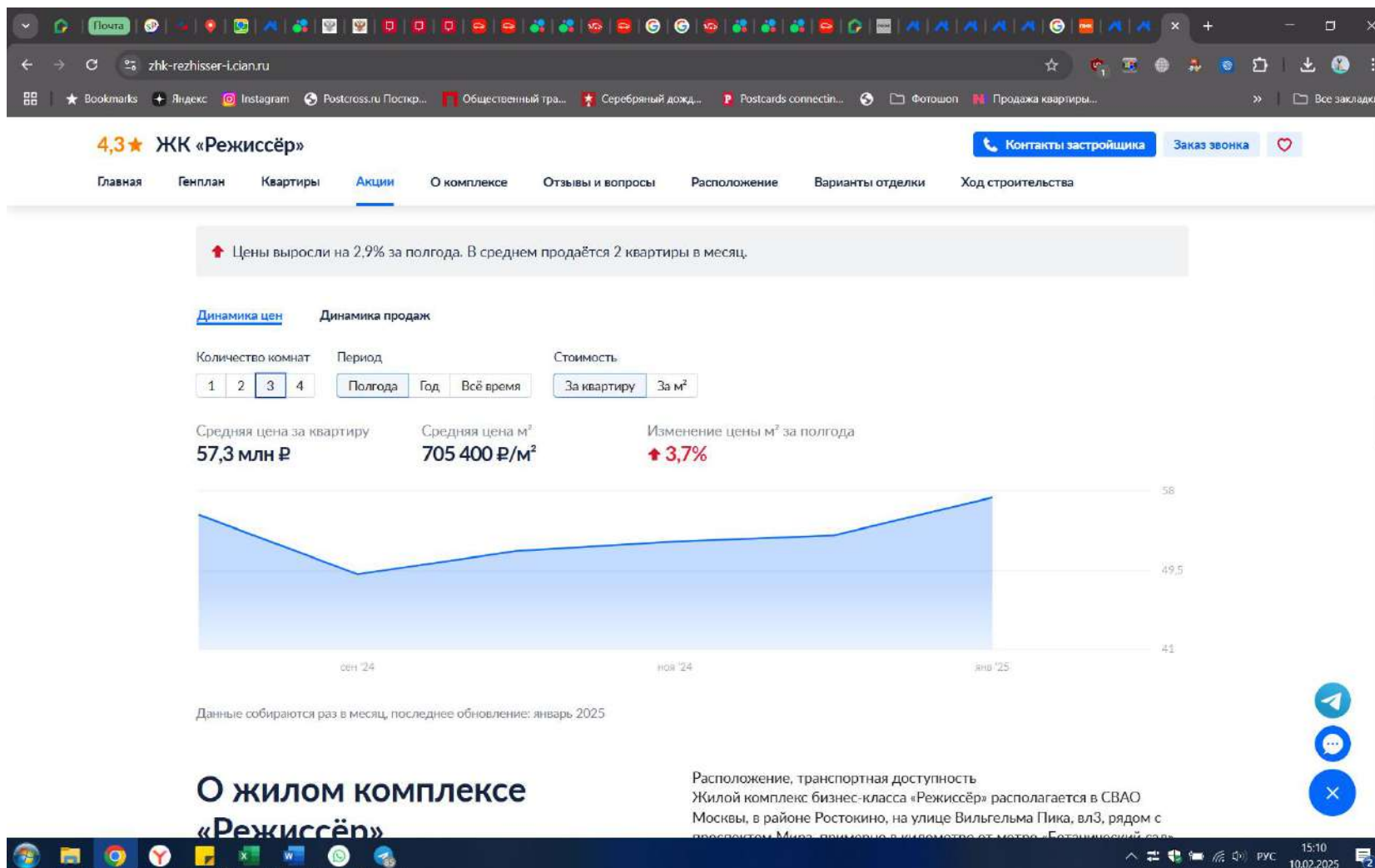


Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

Почта

zhk-rezhisser-1.cian.ru

Bookmarks

Яндекс

Instagram

Postcross.ru Посткр...

Общественный тра...

Серебряный дожд...

Postcards connectin...

Фотошоп

Продажа квартиры...

Все закладки

4,3★ ЖК «Режиссёр»

Контакты застройщика

Заказ звонка

❤

Главная

Генплан

Квартиры

Акции

О комплексе

Отзывы и вопросы

Расположение

Варианты отделки

Ход строительства

↑ Цены выросли на 2,9% за полгода. В среднем продаётся 2 квартиры в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

1

2

3

4

Полгода

Год

Всё время

За квартиру

За м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

96,8 млн ₽

835 956 ₽/м²

↑ 7,8%

Период	Средняя цена м²
сен '24	86,5
ноя '24	61
январь '25	112

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе
«Режиссёр»

Расположение, транспортная доступность
Жилой комплекс бизнес-класса «Режиссёр» располагается в СВАО
Москвы, в районе Ростокино, на улице Вильгельма Пика, вл3, рядом с
проспектом Мира, примерно в километре от метро «Ботанический сад»

...

15:10

10.02.2025

2



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-dom-dostizhenie-i.cian.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Марфино > метро ВДНХ > улица Академика Королёва

4,4 ★★★★★
92 отзыва

Проверено наш.дом.рф Эскроу

ЖК «Дом Достижение»
от 21,05 млн до 96,12 млн ₽
от 582 000 до 852 756 ₽/м²

Галерея Комплекса

Контакты застройщика Заказ звонка

Сдача комплекса
Сдан

Ближайшее метро
ВДНХ

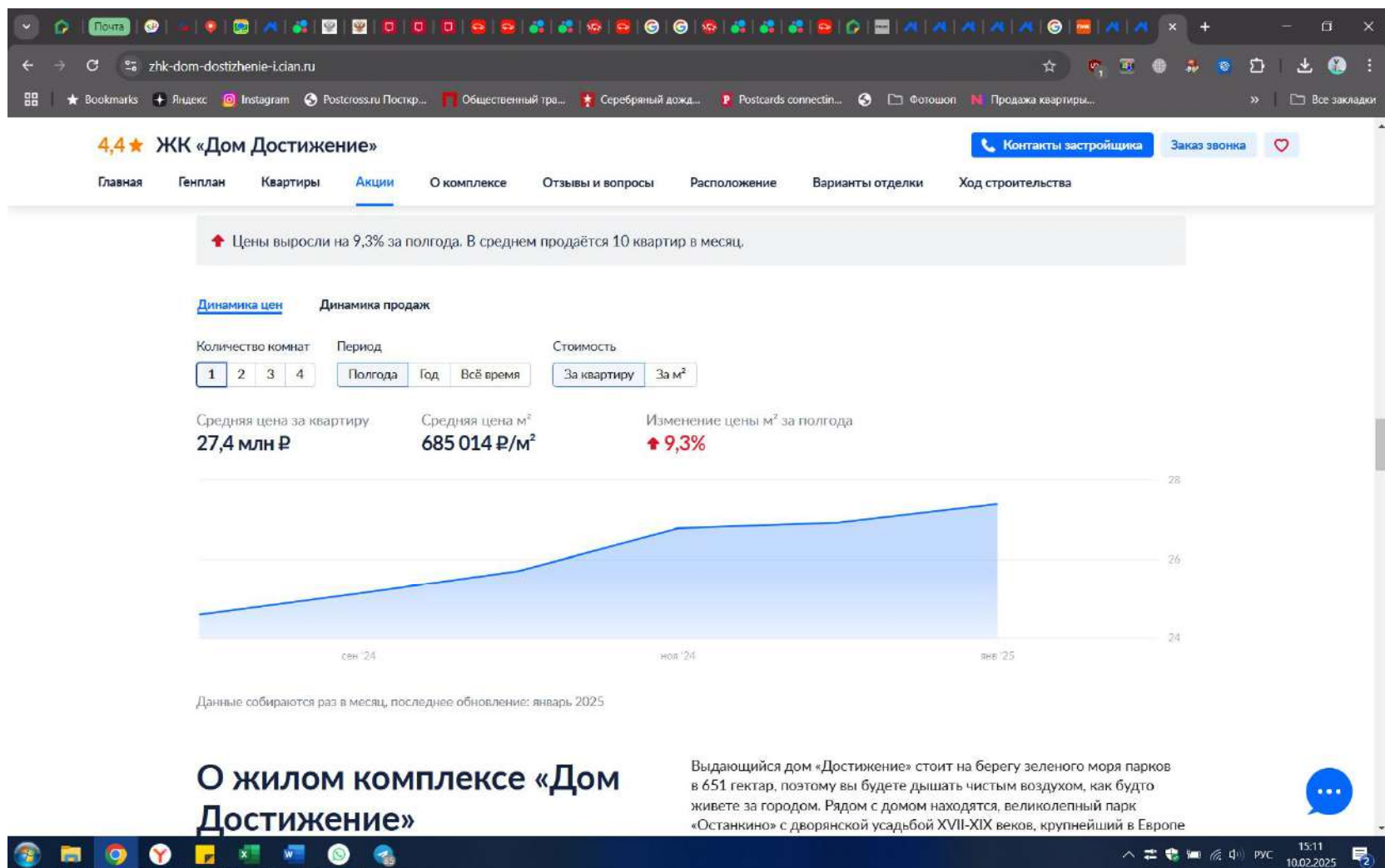
Класс комплекса
Премиум

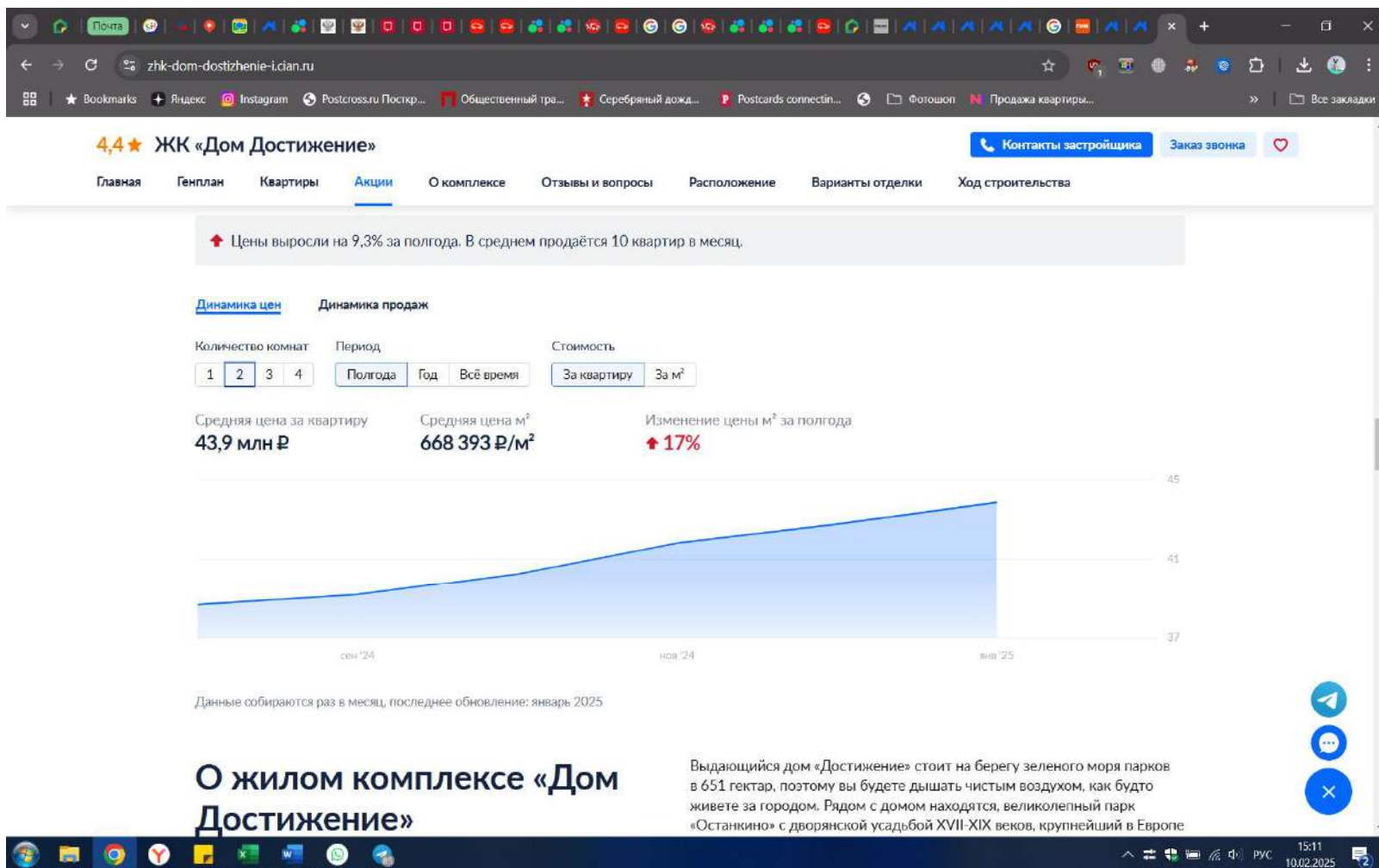
Sminex Застройщик
Sminex

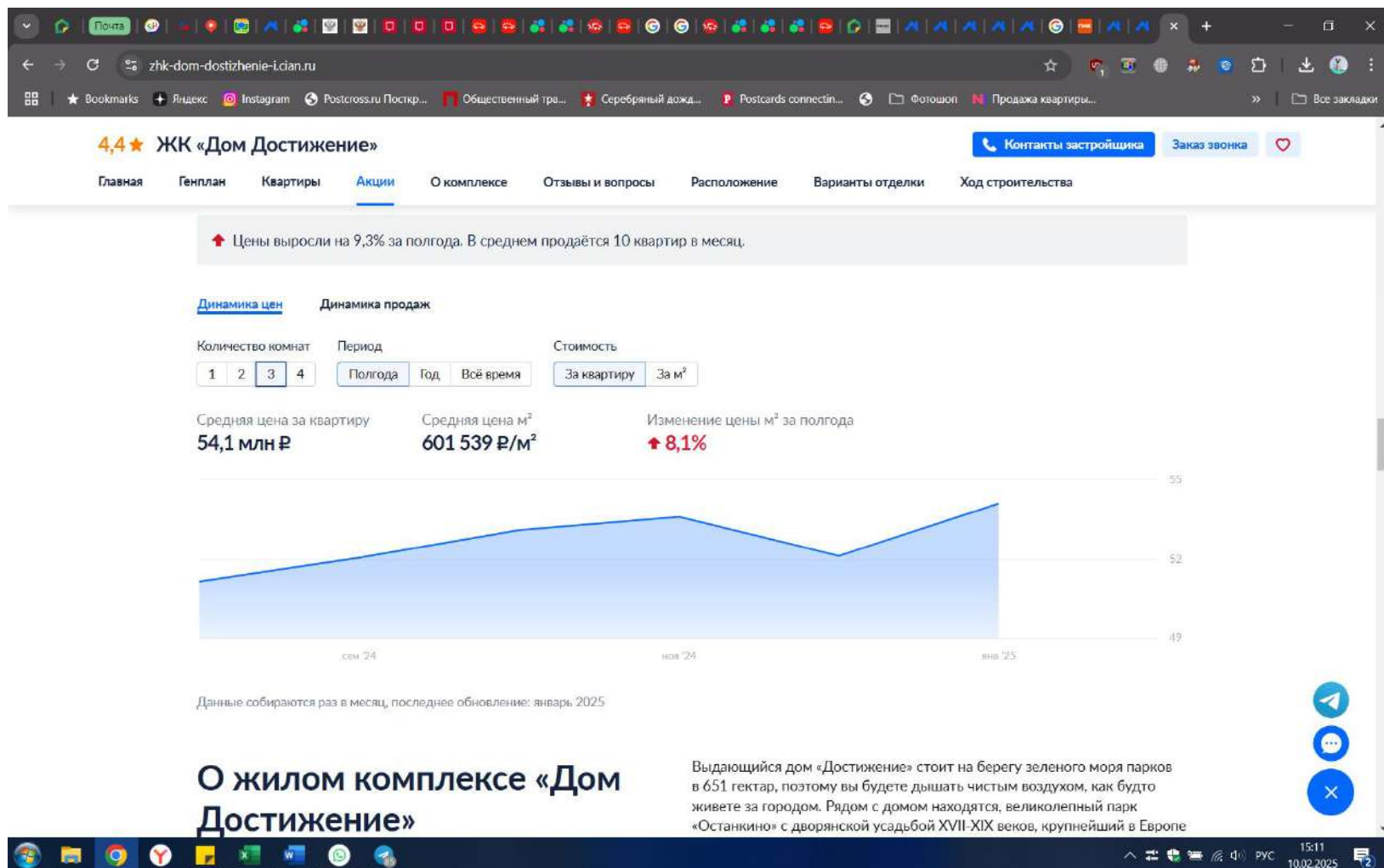
15:10
10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

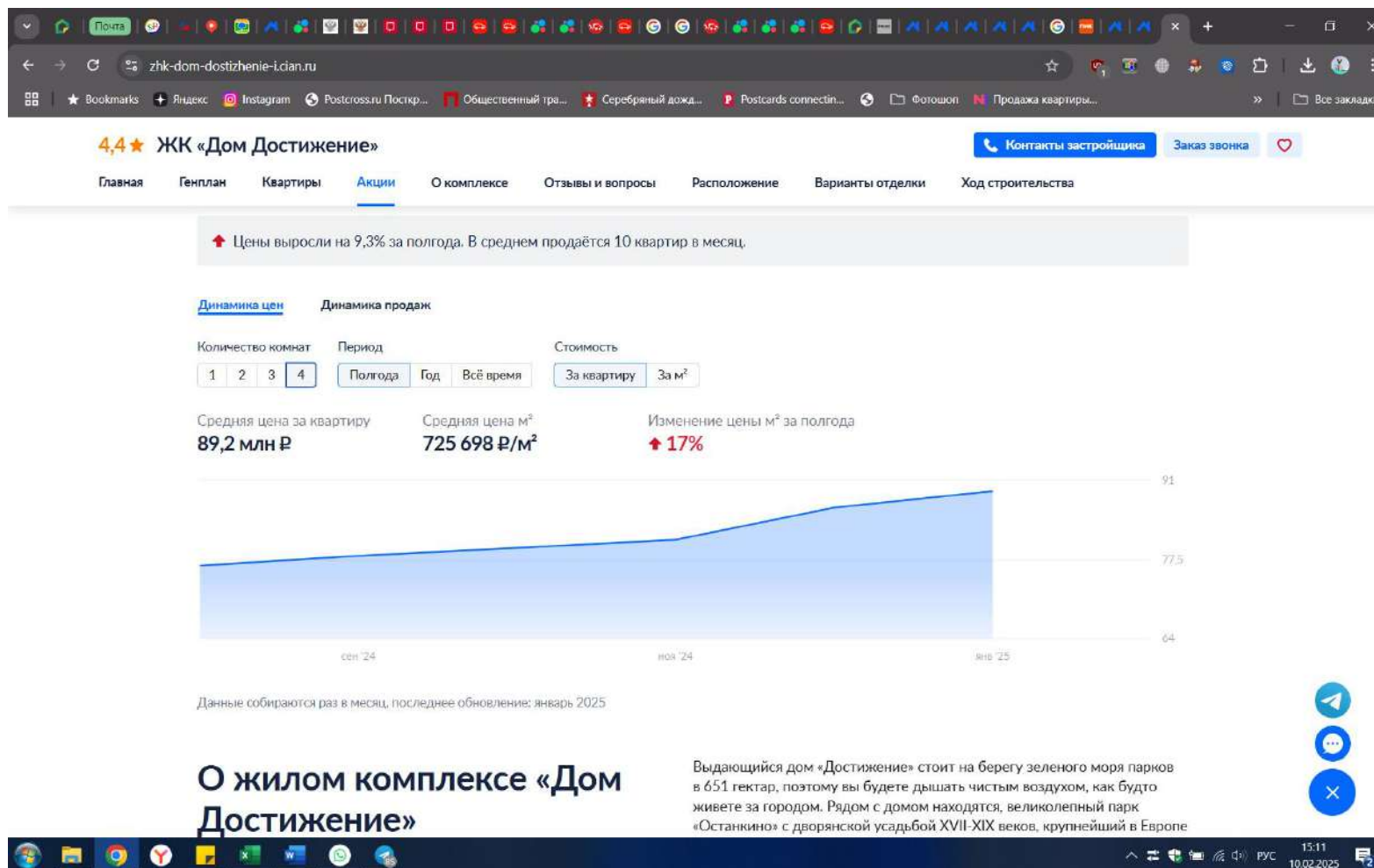








Справедливая
Оценка
Собственности



zhk-rimskogo-korsakova-11-i.cian.ru

Почта | Яндекс | Instagram | Postcross.ru Посткр... | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки


 + Подать за 0 Р

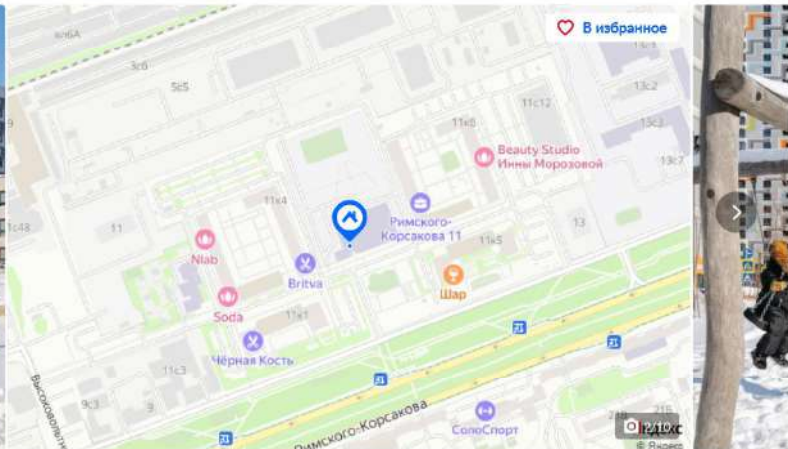
Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Отрадное > метро Отрадное



4.3 ★★★★★
69 отзывов

Проверено наш.дом.рф | Эскроу



В избранное

ЖК «Римского-Корсакова 11»

Сдача в 2 кв. 2025, есть сданные

Москва, улица Римского-Корсакова

м. Отрадное 19 минут | м. Владыкино 5 минут | м. Окружная 5 минут | м. Яхромская 5 минут | м. Дегунино 6 минут

от 9,69 млн до 24,93 млн Р
 от 294 445 до 448 800 Р/м²

Застройщик «ПИК»
 Строится 335 домов | Сдано 1217 домов

15:15
10.02.2025



zhk-rimskogo-korsakova-11-i.cian.ru

Bookmarks: Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connectin..., Фотошоп, Продажа квартиры...

4,3★ ЖК «Римского-Корсакова 11»

Контакты застройщика В избранное

Генплан Квартыры Акции **Динамика цен** Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Расположение

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат Период Стоимость

Студии 1 2 3 4 Полгода Год Всё время За квартиру За м²

Средняя цена за квартиру 11,6 млн ₽ Средняя цена м² 406 917 ₽/м²

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
окт '24	12,5
ноя '24	13,5
янв '25	11,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 9,69 млн до 24,93 млн ₽

от 294 445 до 448 800 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домов Сдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Римского-Корсакова 11»

Жилой комплекс «Римского-Корсакова 11» возводится на севере Москвы, в 15 минутах пешком от м. «Отрадное». В проекте 10 жилых корпусов, из которых 8 уже построены, введен в эксплуатацию детский сад на 220 мест и многоуровневый наземный паркинг. На территории «Римского-Корсакова 11» есть пешеходный бульвар, а также площадка для выгула собак.

Читать полностью

15:15 10.02.2025



zhk-rimskogo-korsakova-11-i.cian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,3★ ЖК «Римского-Корсакова 11»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

Студии1234ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру18,1 млн ₽Средняя цена м²372 414 ₽/м²Изменение цены м² за полгода↓0,7%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сеп '24	18,1
ноя '24	~20,5
январь '25	~18,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 9,69 млн до 24,93 млн ₽

от 294 445 до 448 800 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

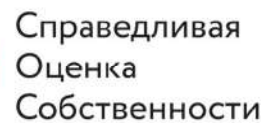
Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Римского-Корсакова 11»

Жилой комплекс «Римского-Корсакова 11» возводится на севере Москвы, в 15 минутах пешком от м. «Отрадное». В проекте 10 жилых корпусов, из которых 8 уже построены, введен в эксплуатацию детский сад на 220 мест и многоуровневый наземный паркинг. На территории «Римского-Корсакова 11» есть пешеходный бульвар, а также площадка для выгула собак.

Читать полностью

15:1510.02.2025



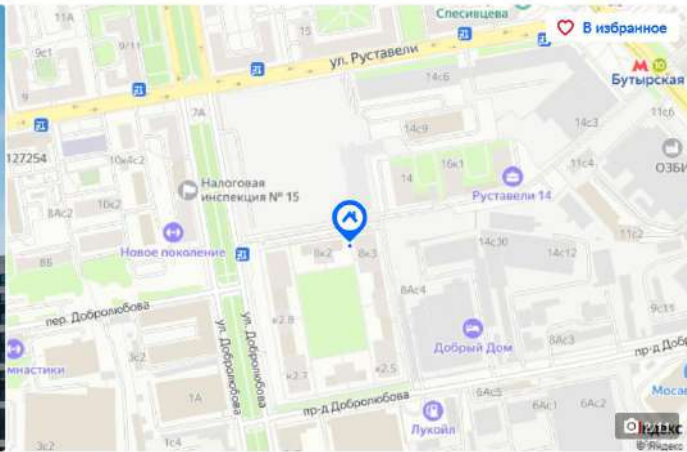
zhk-rustaveli-14-i.cian.ru

Почта | Яндекс | Instagram | Postcross.ru Посткр... | Общественный тра... | Серебряный дож... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки


 + Подать за 0 ₽

Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Бутырский > метро Бутырская


Проверено наш.дом.рф | Эксперт

ЖК «Руставели 14»

Сдача в 2025, есть сданные

Москва, Северо-Восточный административный округ, Бутырский район, жилой комплекс Руставели 14

м. Бутырская 12 минут | м. Останкино 18 минут | м. Дмитровская 20 минут
 м. Улица Милашенкова 3 минуты | м. Марьяна Роша 4 минуты


от 12,53 млн до 33,65 млн ₽
 от 379 542 до 668 610 ₽/м²

Застройщик «ПИК»
 Строится 335 домов | Сдано 1217 домов

15:18
10.02.2025



zhk-rustaveli-14-idan.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,2★ ЖК «Руставели 14»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Цены выросли на 0,8% за полгода. В среднем продаётся 33 квартиры в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнат

Период

Стоимость

1234

ПолгодаГодВсё время

За квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру

Средняя цена м²

Изменение цены м² за полгода

16,4 млн ₽

564 326 ₽/м²

↑ 0,8%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	16,4
ноя '24	~17,5
январь '25	~16,8

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 12,53 млн до 33,65 млн ₽

от 379 542 до 668 610 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Руставели 14»

Жилой квартал «Руставели 14» строится на северо-востоке Москвы, недалеко от Останкинской башни и всего

15:18

10.02.2025



Почта

zhk-nustaveli-14-i.dian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,2★ ЖК «Руставели 14»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Цены выросли на 0,8% за полгода. В среднем продаётся 33 квартиры в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

1234ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартируСредняя цена м²Изменение цены м² за полгода

23,4 млн ₽457 403 ₽/м²↓ 5,8%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)	Средняя цена м² (₽/м²)	Изменение цены м² за полгода (%)
сен '24	23,4		
ноя '24		457 403	↓ 5,8%
яно '25			

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 12,53 млн до 33,65 млн ₽

от 379 542 до 668 610 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Руставели 14»

Жилой квартал «Руставели 14» строится на северо-востоке Москвы, недалеко от Останкинской башни и всего

15:18

10.02.2025

zhk-rustavelli-14-l.dan.ru

4,2★ ЖК «Руставели 14» [Контакты застройщика](#) [В избранное](#)

[Генплан](#) [Квартиры](#) [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Расположение](#)

↑ Цены выросли на 0,8% за полгода. В среднем продаётся 33 квартиры в месяц.

[Динамика цен](#) [Динамика продаж](#)

Количество комнат: 1 2 **3** 4 Период: **Полгода** Год Всё время Стоимость: **За квартиру** За м²

Средняя цена за квартиру: **31,4 млн ₽** Средняя цена м²: **414 583 ₽/м²** Изменение цены м² за полгода: **↓ 12%**



сен '24 ноя '24 янв '25

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе ЖК «Руставели 14»

Жилой квартал «Руставели 14» строится на северо-востоке Москвы, недалеко от Останкинской башни и всего

от 12,53 млн до 33,65 млн ₽
от 379 542 до 668 610 ₽/м²

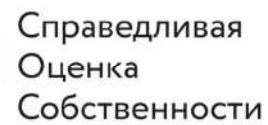
Застройщик «ПИК»
Строится 335 домов Сдано 1217 домов **ПИК**

[Контакты застройщика](#)
[Заказ звонка](#)

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

 ЖК проверен наш.дом.рф
[Узнать больше](#)

Онлайн чат



263



zhk-polyarnaya-25-i.cian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,6★ ЖК «Полярная 25»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Цены выросли на 6,4% за полгода. В среднем продаётся 12 квартир в месяц.

Динамика ценДинамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

Студии123ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру14,4 млн ₽Средняя цена м²437 716 ₽/м²Изменение цены м² за полгода↑ 6,4%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	~13,5
ноя '24	~15,5
янв '25	~14,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

О жилом комплексе ЖК «Полярная 25»

Жилой квартал «Полярная 25» расположен на севере Москвы. Станция метро «Бабушкинская» находится в 15 минутах на городском транспорте или на электросамокате — рядом с проектом четыре самокатные парковки.

★

от 15,44 млн до 28,12 млн ₽

от 304 142 до 385 356 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

ПИК

Контакты застройщика

Заказ звонка

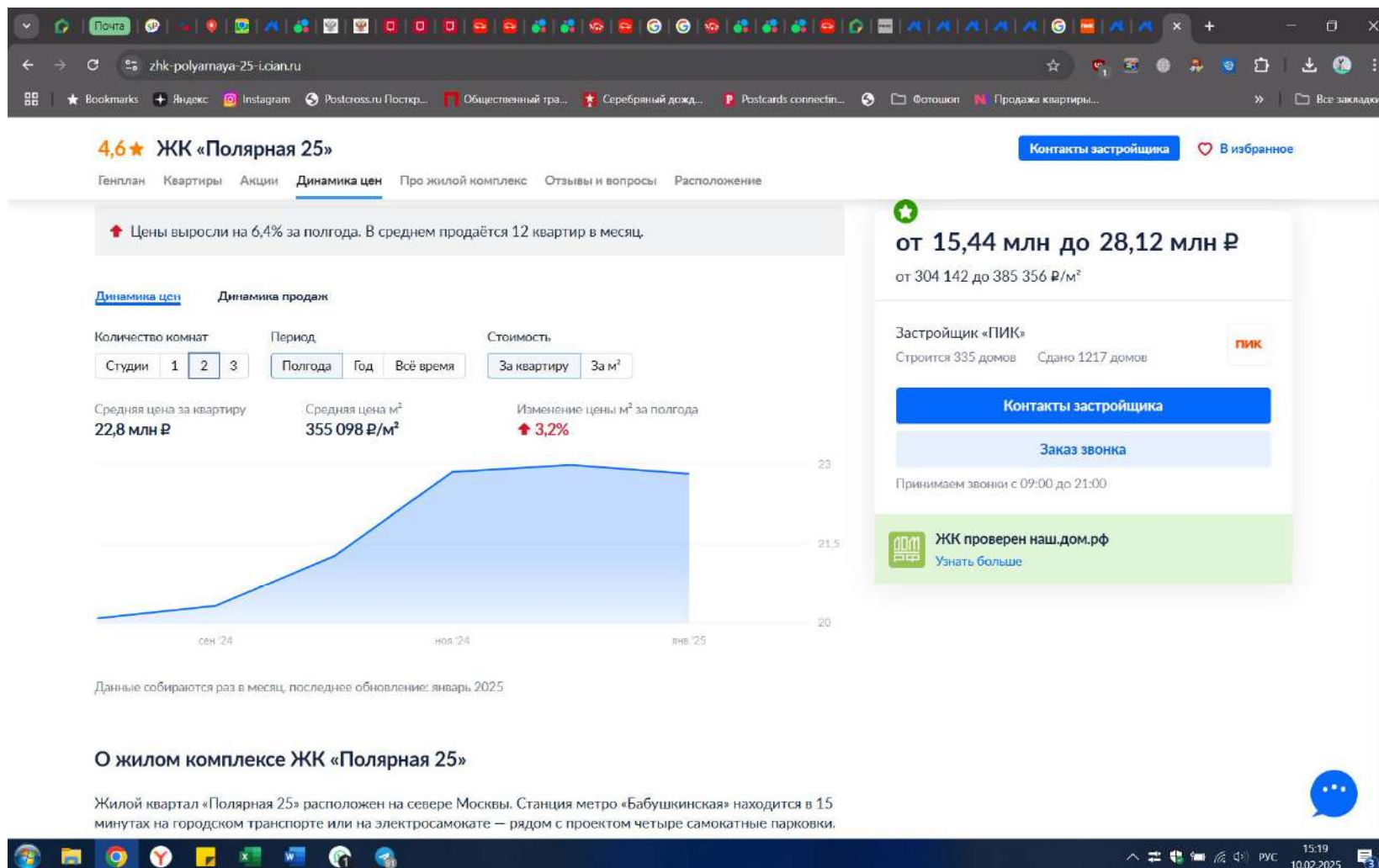
Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф

Узнать больше

15:19

10.02.2025





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-polyarnaya-25-iclan.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,6★ ЖК «Полярная 25»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

↑ Цены выросли на 6,4% за полгода. В среднем продаётся 12 квартир в месяц.

Динамика ценДинамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

Студии123ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру
29,3 млн ₽Средняя цена м²
341 342 ₽/м²Изменение цены м² за полгода
↓ 3,0%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)	Средняя цена м² (₽/м²)	Изменение цены м² за полгода (%)
сеп '24	28,5	341 342	-3,0%
ноя '24	30,5	341 342	-3,0%
янв '25	29,5	341 342	-3,0%

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 15,44 млн до 28,12 млн ₽

от 304 142 до 385 356 ₽/м²

Застройщик «ПИК»
Строится 335 домов Сдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

ЖК проверен наш.дом.рф
Узнать больше

О жилом комплексе ЖК «Полярная 25»

Жилой квартал «Полярная 25» расположен на севере Москвы. Станция метро «Бабушкинская» находится в 15 минутах на городском транспорте или на электросамокате — рядом с проектом четыре самокатные парковки.

15:19
10.02.2025

266

zhk-kolskaya-8-i.cian.ru

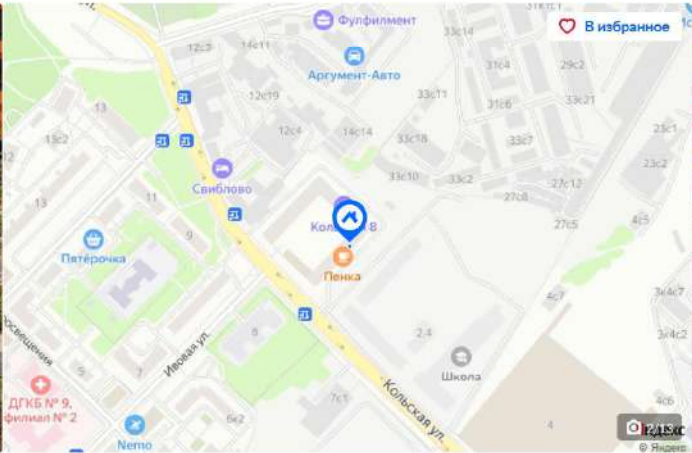
циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Свиблово



4,7 ★★★★★ 30 отзывов



Проверено наш дом рф Эскроу

ЖК «Кольская 8»

Сдача в 1 кв. 2025, есть сданные

Москва, Кольская улица

м. Свиблово 10 минут м. Ботанический сад 2 минуты м. Бабушкинская 3 минуты
м. Отрадное 4 минуты м. Улица Сергея Эйзенштейна 5 минут

от 11,59 млн до 37,33 млн ₽
от 366 474 до 616 661 ₽/м²

Застройщик «ПИК»
Строится 335 домов Сдано 1217 домов

15:19
10.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-kolskaya-8-i.cian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,7★ ЖК «Кольская 8»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Цены и спрос

Цены снизились на 2,7% за полгода. В среднем продаётся 11 квартир в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

123ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру
15,5 млн ₽

Средняя цена м²
515 422 ₽/м²

Изменение цены м² за полгода
↓ 2,7%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)	Средняя цена м² (₽/м²)	Изменение цены м² (%)
сен '24	15,5	515 422	-
ноя '24	18,0	515 422	-
янв '25	15,5	515 422	-2,7%

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 11,59 млн до 37,33 млн ₽

от 366 474 до 616 661 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

О жилом комплексе ЖК «Кольская 8»

15:20
10.02.2025



zhk-kolskaya-8-i.cian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,7★ ЖК «Кольская 8»

Контакты застройщикаВ избранное

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыРасположение

Цены и спрос

Цены снизились на 2,7% за полгода. В среднем продаётся 11 квартир в месяц.

Динамика цен

Динамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

123ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру24,3 млн ₽Средняя цена м²439 870 ₽/м²Изменение цены м² за полгода↓ 5,6%

Период	Средняя цена за квартиру (млн ₽)	Средняя цена м² (₽/м²)	Изменение цены м² за полгода (%)
сен '24	24,3	439 870	-5,6%
ноя '24	~27,0	~439 870	~5,6%
январь '25	24,3	439 870	-5,6%

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: январь 2025

от 11,59 млн до 37,33 млн ₽

от 366 474 до 616 661 ₽/м²

Застройщик «ПИК»

Строится 335 домовСдано 1217 домов

Контакты застройщика

Заказ звонка

Принимаем звонки с 09:00 до 21:00

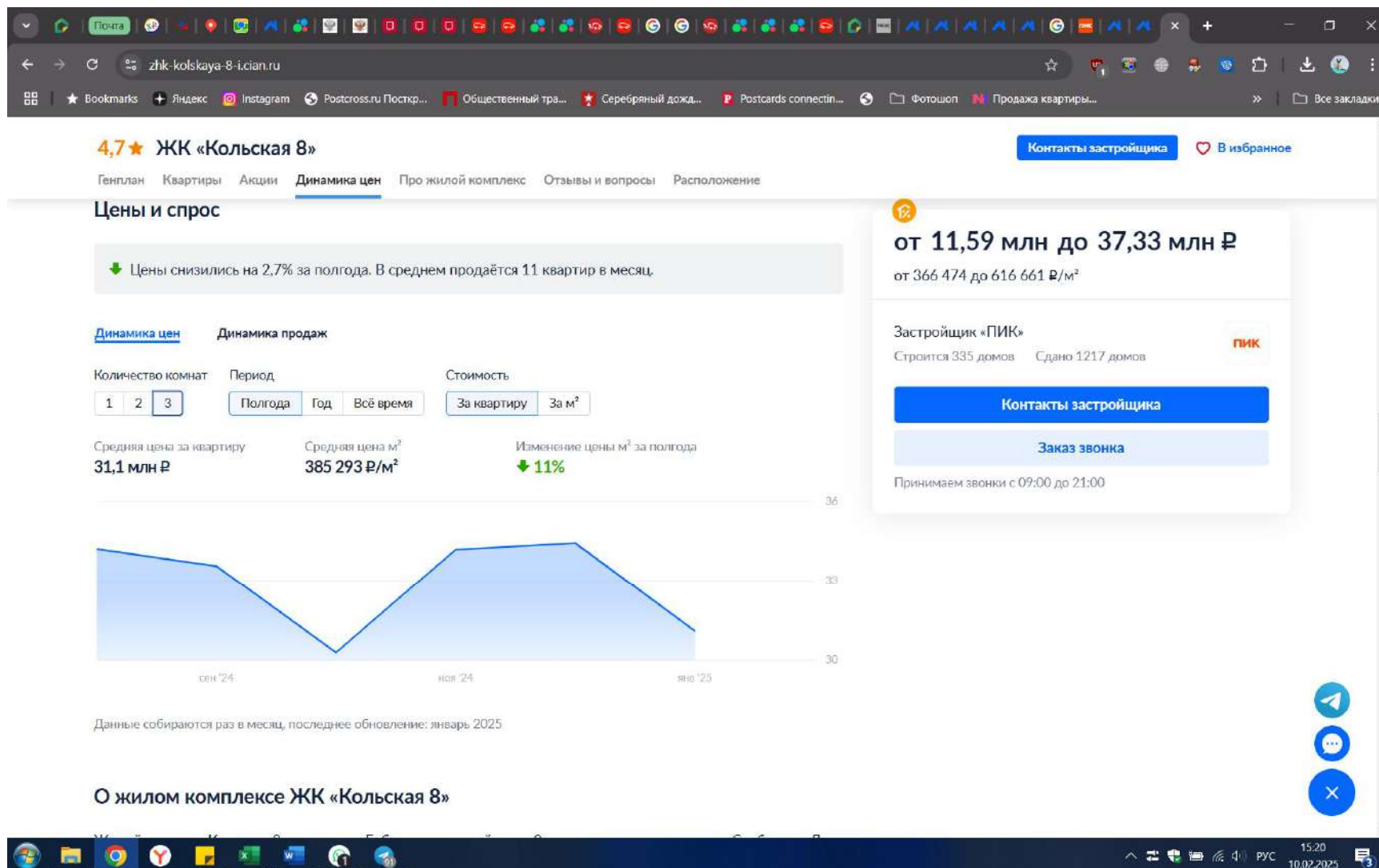
О жилом комплексе ЖК «Кольская 8»

TelegramWhatsAppFacebook

15:2010.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-kvartal-mirapolis-iclan.ru

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВМ > Ярославский > метро Ростокино > проспект Мира

4,8 ★★★★★
81 отзыв

Проверено наш дом.рф Эскроу

«МИРАПОЛИС»
от 7,7 млн до 42,3 млн ₽
от 278 900 до 423 800 ₽/м²

Контакты застройщика Заказ звонка

Галерея Комплекса

Сдача комплекса
Сдача в 2026 — 2027

Ближайшее метро
Ростокино

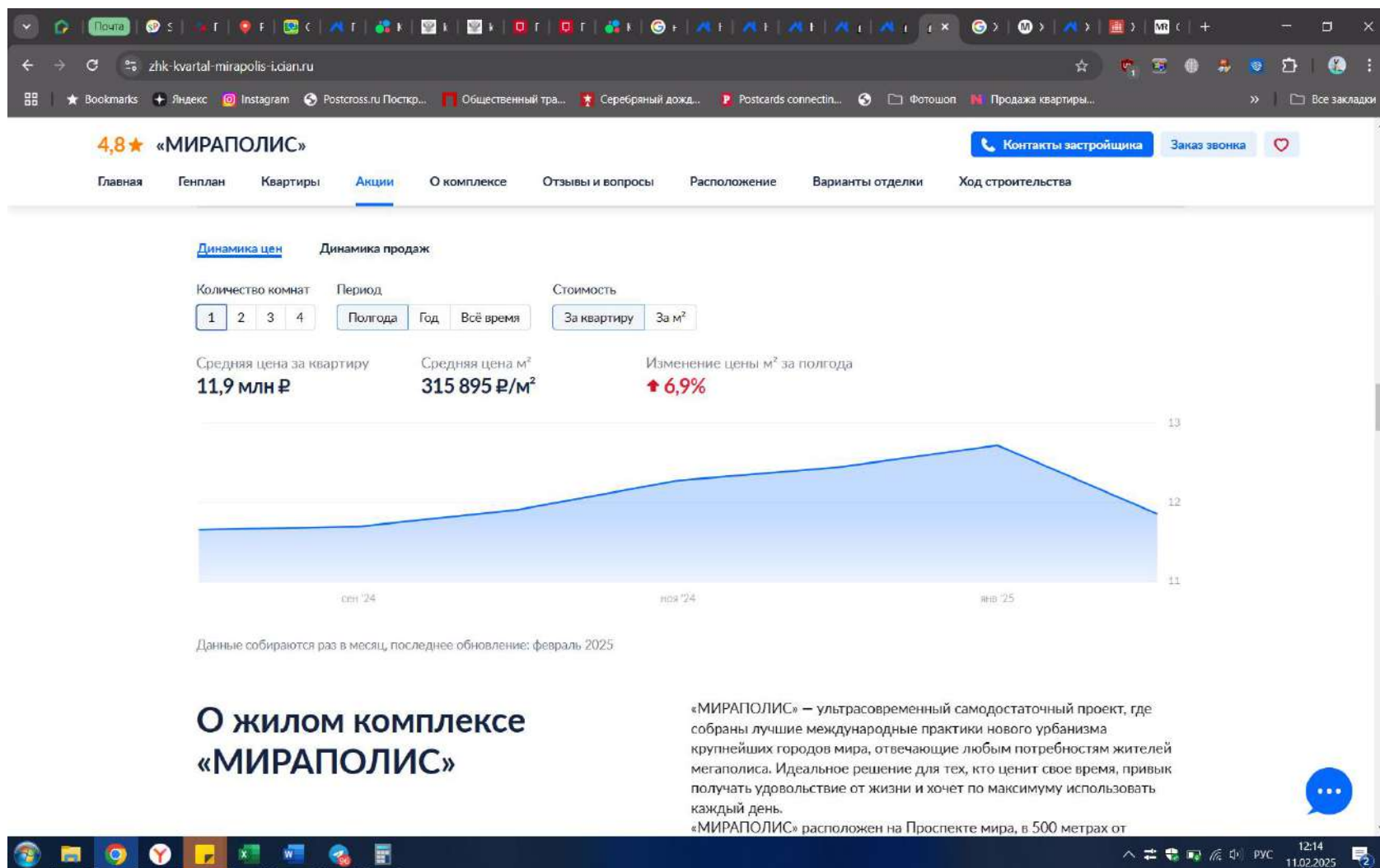
Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
ГК Основа

12:14
11.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-kvartal-mirapolis-i.dian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,8★ «МИРАПОЛИС»

Контакты застройщикаЗаказ звонка

ГлавнаяГенпланКвартирыАкцииО комплексеОтзывы и вопросыРасположениеВарианты отделкиХод строительства

Динамика ценДинамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

1234ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартируСредняя цена м²Изменение цены м² за полгода

15,0 млн ₽302 459 ₽/м²↑ 6,1%

Дата	Средняя цена за квартиру (млн ₽)
сен '24	~14.5
ноя '24	~14.8
июн '25	~15.5

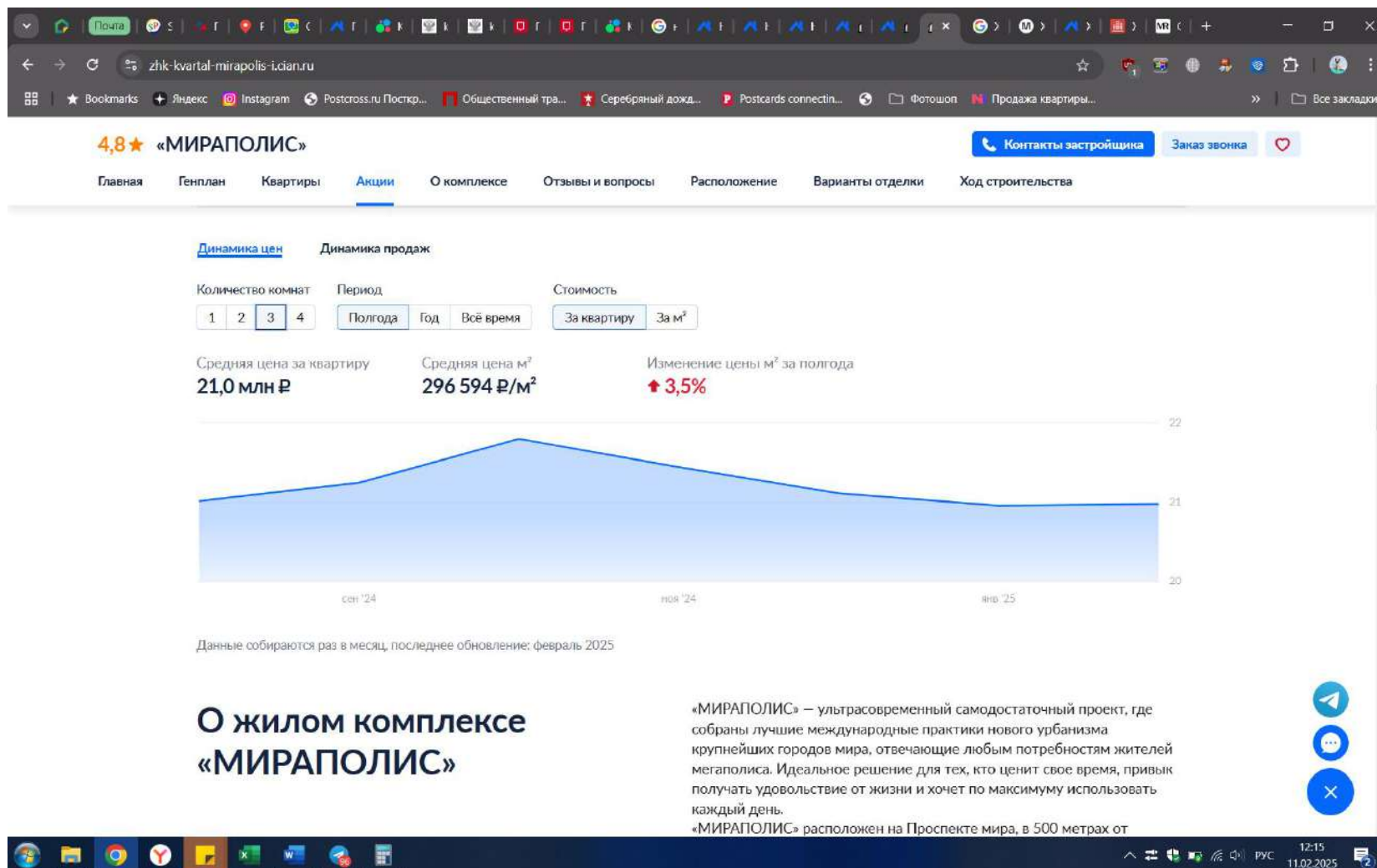
Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: февраль 2025

О жилом комплексе
«МИРАПОЛИС»

«МИРАПОЛИС» — ультрасовременный самодостаточный проект, где собраны лучшие международные практики нового урбанизма крупнейших городов мира, отвечающие любым потребностям жителей мегаполиса. Идеальное решение для тех, кто ценит свое время, привык получать удовольствие от жизни и хочет по максимуму использовать каждый день.
«МИРАПОЛИС» расположен на Проспекте мира, в 500 метрах от



Справедливая
Оценка
Собственности





Справедливая
Оценка
Собственности

zhk-kvartal-mirapolis-i.cian.ru

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ruПосткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

4,8★ «МИРАПОЛИС»

Контакты застройщикаЗаказ звонка

ГлавнаяГенпланКвартирыАкцииО комплексеОтзывы и вопросыРасположениеВарианты отделкиХод строительства

Динамика ценДинамика продаж

Количество комнатПериодСтоимость

1234ПолгодаГодВсё времяЗа квартируЗа м²

Средняя цена за квартиру
29,8 млн ₽

Средняя цена м²
304 075 ₽/м²

Изменение цены м² за полгода
↓ 1,2%

Период	Средняя цена м² (₽)
сен '24	32,5
окт '24	33,5
ноя '24	32,5
дек '24	32,0
янв '25	29,5

Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: февраль 2025

О жилом комплексе
«МИРАПОЛИС»

«МИРАПОЛИС» — ультрасовременный самодостаточный проект, где собраны лучшие международные практики нового урбанизма крупнейших городов мира, отвечающие любым потребностям жителей мегаполиса. Идеальное решение для тех, кто ценит свое время, привык получать удовольствие от жизни и хочет по максимуму использовать каждый день.

«МИРАПОЛИС» расположен на Проспекте мира, в 500 метрах от

12:15
11.02.2025



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы на сайте Циан (cian.ru) с URL: cian.ru/sale/commercial/312485966/. Страница посвящена продаже офиса (А) в бизнес-центре «Stone Савеловская (Стоун Савеловская)».

Продается офис (А)
в бизнес-центре «Stone Савеловская (Стоун Савеловская)»

Москва, СВАО, р-н Марьино, Стоун Савеловская бизнес-квартал 1. На карте.
М. Савеловская 8 мин. М. Дмитровская 26 мин. М. Марьино 20 мин.

Обновлено: сегодня, 04:10. 31 просмотр, нет за сегодня, 31 уникальный.

87 567 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 84 939 900

Цена за метр 505 000 Р
Налог НДС включен: 14 594 500 Р

Показать телефон
Написать
Быстро отвечает на сообщения

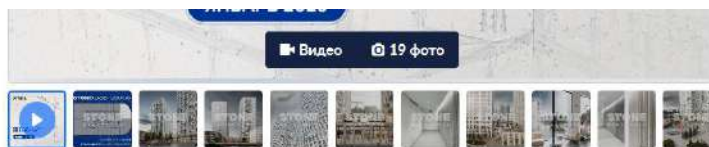
STONE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
STONE
Суперэлит

На Циан 7 лет
Объектов в работе 121

STONE
ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА
БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ
ЯНВАРЬ 2025
Видео 19 фото



Справедливая Оценка Собственности



Площадь: 173,4 м²
Этаж: 18 из 24
Парковка: 500 мест
Помещение: Свободно
Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

В реализации - офис в составе бизнес-центра класса А STONE Савеловская в активной стадии строительства напрямую от застройщика STONE, лидера офисного рынка.

Планировки офисов соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений - до 10 м, высота потолков - от 3,65 м, шаг колонн - 8,4 x 8,4 м. Окна в пол обеспечат оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

Узнать больше

87 567 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 84 939 900

Цена за метр 505 000 Р

Налог НДС включен: 14 594 500 Р

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Агентство недвижимости

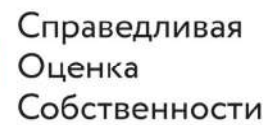
STONE

Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
121

<https://www.cian.ru/sale/commercial/312485966/>





Справедливая Оценка Собственности



Площадь
483,9 м²



Этаж
21 из 24



Парковка
500 мест



Помещение
Свободно



Класс
А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

В реализации - офисный блок в составе бизнес-центра центра класса А STONE Савеловская в активной стадии строительства напрямую от застройщика STONE, лидера офисного рынка.

Планировки офисных этажей соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений - до 10 м, высота потолков - от 3,65 м, шаг колонн - 8,4 x 8,4 м. Окна в пол обеспечат оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

[Узнать больше](#)

230 336 400 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 223 426 300



Цена за метр 476 000 ₽

Налог НДС включен: 38 389 400 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

STONE



На Цепи
7 лет

Объектов в работе
121

Напишите автору

<https://www.cian.ru/sale/commercial/306025480/>

dan.ru/sale/commercial/286061229/

циан + Подать за 0 ₽

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

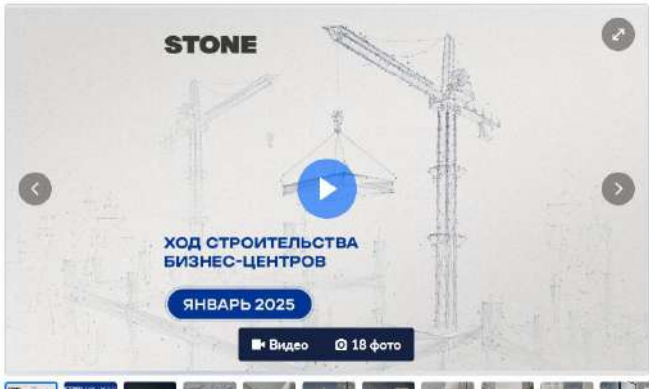
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СВАО > Марина рожд > метро Савеловская > улица Деницев

Обновлено: сегодня, 04:40 260 просмотров, нет за сегодня, 100 уникальных с марта 2024

Продается офис (А) в бизнес-центре «Stone Савеловская (Стоун Савеловская)»

Москва, СВАО, р-н Марина рожд, ул. Деницев, 3 На карте
М. Савеловская 8 мин. М. Дмитровская 26 мин. М. Марина Рожд 20 мин.

Показать фото



Видео 18 фото

119 310 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 115 730 700

Цена за метр 492 000 ₽

Налог НДС включен: 19 885 000 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

STONE

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

STONE

Суперагент

На Циан 7 лет

Объектов в работе 121



Площадь
242,5 м²

Этаж
18 из 24

Парковка
500 мест

Помещение
Свободно

Класс
A

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнера](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

В реализации - офис в составе бизнес-центра класса A STONE Савеловская в активной стадии строительства напрямую от застройщика STONE, лидера офисного рынка.

Планировки офисов соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений - до 10 м, высота потолков - от 3,65 м, шаг колонн - 8,4 x 8,4 м. Окна в пол обеспечивают оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

[Узнать больше](#)

119 310 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 115 730 700

Цена за метр 492 000 Р

Налог НДС включено: 19 885 000 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро отзвечет на сообщения](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

STONE

Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
121



Справедливая
Оценка
Собственности

Браузерная страница на сайте cian.ru, отображающая объявление о продаже офиса (А) в бизнес-центре «Stone Савеловская (Стоун Савеловская)».

Адрес: Москва, СВАО, р-н Марьино, Стоун Савеловская бизнес-квартал, 1. На карте: М. Савеловская (8 мин.), М. Дмитровская (26 мин.), М. Марьино (20 мин.).

Обновлено: сегодня, 04:40. 132 просмотра, нет за сегодня, 65 уникальных с марта 2024.

Продается офис (А) в бизнес-центре «Stone Савеловская (Стоун Савеловская)»

Москва, СВАО, р-н Марьино, Стоун Савеловская бизнес-квартал, 1. На карте

М. Савеловская 8 мин. М. Дмитровская 26 мин. М. Марьино 20 мин.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

STONE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
STONE
Суперагент

На Циан 7 лет | Объектов в работе 121

Ход строительства бизнес-центров
Январь 2025

Видео | 16 фото



Справедливая Оценка Собственности



Площадь
861,4 м²

Этаж
22 из 24

Парковка
500 мест

Помещение
Свободно

Класс
A

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

В реализации - офисный блок в составе бизнес-центра центра класса A STONE Савеловская в активной стадии строительства напрямую от застройщика STONE, лидера офисного рынка.

Планировки офисных этажей соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений - до 10 м, высота потолков - от 3,65 м, шаг колонн - 8,4 x 8,4 м. Окна в пол обеспечат оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

[Узнать больше](#)

404 858 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 392 712 200

Цена за метр 470 000 Р

Налог НДС включен: 67 476 333 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)



Агентство недвижимости

STONE

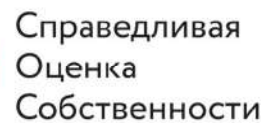
[Суперагент](#)

На Циан
7 лет

Объектов в работе
121

Напишите автору

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292549965/>







 Площадь
50 м²

 Этаж
5 из 24

 Помещение
Свободно

 Класс
А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

 Охват населения

 Пешеходный трафик

 Автомобильный трафик

 Средний бюджет семьи по району

 Арендные ставки рядом

 Точки притяжения

 Конкуренты в радиусе 1 км

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

25 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 500 000 ₽
Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 Бизстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Intermark Real Estate - коммерческая
НЕДВИЖИМОСТЬ
 Сутрагент

На Цикл
5 лет

Объектов в работе
252

ID 3715. Эксклюзив Intermark. Предлагается офисный блок 50 кв.м. на 5 этаже нового БЦ Стоун Савеловская в 7 мин пешком от транспортного хаба "Савеловская", в 500 м до ТТК. Увеличенная площадь остекления, оптимальный уровень инсоляции, с возможностью естественного проветривания. Внутренняя инфраструктура позволит удовлетворить любые запросы резидентов в течение дня. Общественное пространство со свободным доступом и закрытая территория для резидентов с кафе и рабочими зонами на открытом воздухе. Подземный и наземный паркинг.

[Узнать больше](#)

Напишите автору

<https://www.cian.ru/sale/commercial/310634059/>

ostankino-bp.ru/search

Ostankino
business park

Подбор по параметрам
Цены офисов в Москве

последний корпус
В продаже

1-я очередь 2022 г.
 2-я очередь 2023 г.
 3-я очередь 2024 г.
 4-я очередь 2025 г.

Корпуса
 1

Этаж
 7 — 11

Площадь, м²
 70 — 267

Стоимость, млн руб.
 28.3 — 107.1

Корпус	№	Этаж	Площадь, м²	Стоимость, руб.
1	1-11.13	11	71.4	28 374 788
1	1-11.14	11	71.4	28 374 788
1	1-11.19	11	71.4	30 640 239
1	1-11.21	11	70.4	31 721 676
1	1-11.17	11	104.5	37 828 686
1	1-10.15	10	162	57 624 696
1	1-11.15	11	162	58 051 242
1	1-11.18	11	161.9	61 990 862
1	1-7.11	7	266.1	89 865 429
1	1-9.11	9	266.1	90 411 200
1	1-11.11	11	266.7	91 514 371

<https://ostankino-bp.ru/search>

Screenshot of the website mfk-botanica.ru/office/search showing a search results page for office spaces.

The page header includes the logo and name of the company, a phone number (+7 495 641-35-35), and links for "ВЫБРАТЬ ОФИС" (Select Office) and "МЕНЮ" (Menu).

ПОДБОР ПО ПАРАМЕТРАМ

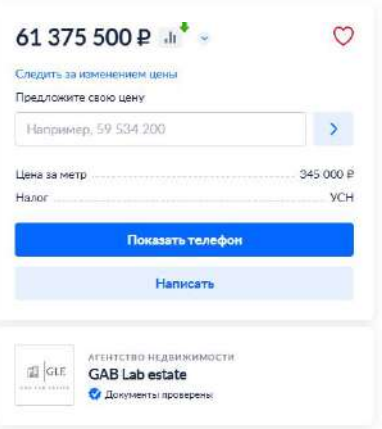
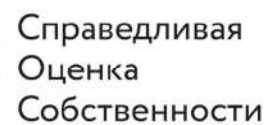
Filters applied:

- Этаж (Floor): 4
- Площадь, м² (Area, m²): 2596 - 2597
- Стоимость, млн руб. (Cost, million rubles): 751 - 752

Найдено 1 вариант (Found 1 option). [Сбросить фильтры](#) (Reset filters)

№ помещения	Этаж	Площадь, м ²	Стоимость, руб.
04.01	4	2596.1 м ²	751 926 615

<https://mfk-botanica.ru/office/search>





Видовой офис с мокрой точкой



Площадь
177,9 м²



Этаж
11 из 19



Парковка
250 мест



Помещение
Свободно



Класс
А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса.

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ!

2-3 минуты до МЦК и метро Ботанический сад.
Угловой офис на 11 этаже с мокрой точкой и панорамным остеклением в новейшем МФК.
Мощность 70 Вт/м². Потолки 3,4 м.
Последний лот в здании такого размера с санузлом.
Энергосберегающее вентиляционное оборудование.

[Узнать больше](#)

61 375 500 ₽



[Следить за изменением цены](#)

[Предложите свою цену](#)

Например, 59 534 200



Цена за метр 345 000 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

GAB Lab estate

[Документы проверены](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/308073824/>

Скриншот веб-страницы на сайте **ЦИАН** (cian.ru/sale/commercial/307930121/).

Продается офис (А)
в многофункциональном комплексе «Botanica (Ботаника)»

Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Вильгельма Пина, 11. На карте

Ботанический сад 3 мин. | Свиблово 18 мин. | Улица Сергея Эйзенштейна 25 мин.

Обновлено: 25 мая, 10:24 | 508 просмотров, 4 за сегодня, 169 уникальных

30 240 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 29 332 800

Цена за метр: 424 720 ₽

Налог: VCH

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Юлия Махматкулова
 Суперэксперт
 4,6 · 9

11 фото





Площадь
712 м²

Этаж
8 из 19

Помещений
246 мест

Помещение
Свободно

Класс
А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Продается офисное помещение площадью 72 кв.м в новом бизнес-центре BOTANICA. (так же возможна одновременная продажа помещений 32,8 и 35,5 кв. метров на 8 этаже). БЦ введен в эксплуатацию в декабре 2024 года, собственность на помещение получена.

БЦ Botanica является частью многофункционального центра, расположенного рядом с м. Ботанический сад. Престижный район Москвы, рядом парковые зоны, ВДНХ, Останкино, Проспект Мира.

[Узнать больше](#)

30 240 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Цена за метр 424 720 ₽

Налог УСН

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Юлия Махматулова

Суперагент

4,6 · 9

Напишите автору



10:52

11.02.2025

РУС

<https://www.cian.ru/sale/commercial/307930121/>



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы на сайте **ЦИАН** (cian.ru/sale/commercial/312202573/).

Продается офис (А) в многофункциональном комплексе «Botanica (Ботаника)»

Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Вильгельма Пика, 11. На карте.
Ботанический сад. 5 мин.

Цена: **45 741 261 Р**

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 44 369 000

Цена за метр: 368 957 Р
Налог: НДС включен: 7 623 543 Р

Показать телефон
Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Риэлти Гайд
Суперагент

29 фото



Справедливая Оценка Собственности



 Площадь:
117,6 м²

 Этаж:
15 из 19

 Парковка:
246 мест

 Помещение:
Свободно

 Класс:
A

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Многофункциональный комплекс "Plaza Botanica" класса A
Площадь: 117,6 м²
Стоимость за 1 м²: 388 956,3 р. включая НДС
Стоимость площади: 45 741 260,9 р. включая НДС
Система налогообложения: НДС
Готовности: готово к въезду

[Узнать больше](#)

45 741 261 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 44 369 000

Цена за метр 388 957 Р

Налог НДС включен: 7 623 543 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро ответит на сообщения](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Риэлти Гайд

[Суперагент](#)

Напишите автору

<https://www.cian.ru/sale/commercial/312202573/>



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы на сайте **ЦИАН** (cian.ru), посвященной продаже офиса.

Адрес: Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Вильгельма Пика, 11. На карте.

Объект: Ботанический сад. 1 мин. Ботанический сад. 3 мин.

Цена: 15 450 000 руб.

Цена за метр: 468 182 руб.

Налог: УСН

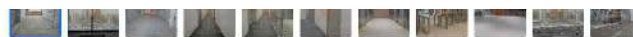
Действия: Показать телефон, Написать.

Агентство недвижимости: Столица Департамент недвижимости. Документы проверены.

Рейтинг: 3.1 из 95.

Фото: 11 фото.

Изображение: Фотография интерьера офиса, показывающая коридор с кирпичными стенами и окном.



Площадь
33 м²



Этаж
13 из 17



Помещение
Свободно



Класс:
А

Отчёт о привлекательности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

В многофункциональном комплексе BOTANICA продан офис класса "А". Торгово-офисный центр расположен в 1 минуте пешком от метро и МЦК "Ботанический сад" (вход "сухие ноги"), сочетает в себе функционализм, новейшие технологии и элементы природного ландшафта. В торговом центре будут расположены магазины, кафе, рестораны и фитнес-клуб, что позволит резидентам бизнес-центра максимально комфортно проводить как рабочие часы, так и вечерний досуг, не покидая пределов комплекса. В продажу предлагается офисное помещение в состоянии "под отделку". Высота потолков —

[Узнать больше](#)

15 450 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 986 500



Цена за метр 468 182 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро ответит на сообщения](#)



Агентство недвижимости
**СТОЛИЦА Департамент
недвижимости**
[Документы проверены](#)

На Столице
13 лет

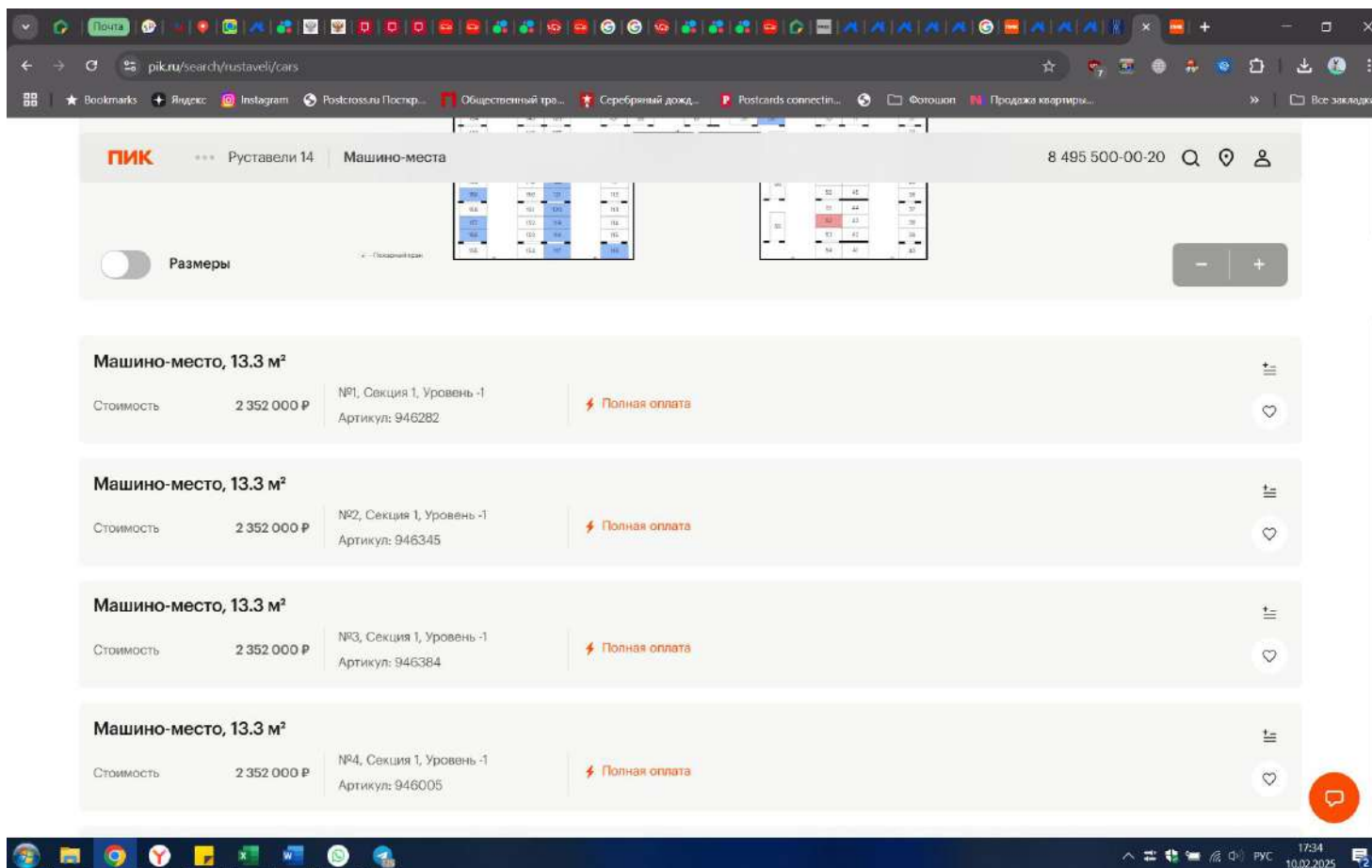
Объектов в работе
165



Риэлтор
Столица (отдел 1)
★ 11 · 95

[Написать автору](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/311662735/>



The screenshot shows a web browser window with the URL [pik.ru/search/rustaveli/cars](https://www.pik.ru/search/rustaveli/cars). The page is titled "МАШИНО-МЕСТА" (Parking Spaces) and lists four available spaces, each with an area of 13.3 m² and a price of 2,352,000 RUB. The spaces are located in Section 1, Level -1, and are all marked as "Полная оплата" (Full payment).

Машино-место, 13.3 м²	Стоимость	Адрес	Статус
№1, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946282	2 352 000 Р	Полная оплата	
№2, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946345	2 352 000 Р	Полная оплата	
№3, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946384	2 352 000 Р	Полная оплата	
№4, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946005	2 352 000 Р	Полная оплата	

<https://www.pik.ru/search/rustaveli/cars>



Скриншот веб-браузера, отображающий результаты поиска на сайте pik.ru/search/rustaveli/cars. В браузере открыта вкладка с адресом pik.ru/search/rustaveli/cars. В заголовке браузера видны вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru Посткр..., Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connectin..., Фотошоп, Продажа квартиры... В адресной строке браузера виден адрес pik.ru/search/rustaveli/cars. В заголовке браузера видны вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru Посткр..., Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connectin..., Фотошоп, Продажа квартиры... В адресной строке браузера виден адрес pik.ru/search/rustaveli/cars.

Результаты поиска:

Машино-место, 13.8 м²	ПИК	Руставели 14	Машино-места	8 495 500-00-20
Стоимость: 2 458 000 Р	№104, Секция 1, Уровень -1	Артикул: 945945	Полная оплата	
Стоимость: 2 458 000 Р	№106, Секция 1, Уровень -1	Артикул: 946312	Полная оплата	
Стоимость: 2 875 000 Р	№116, Секция 1, Уровень -1	Артикул: 946039	Полная оплата	
Стоимость: 2 835 000 Р	№117, Секция 1, Уровень -1	Артикул: 946050	Полная оплата	
Стоимость: 2 458 000 Р	№118, Секция 1, Уровень -1	Артикул: 945973	Полная оплата	



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-браузера, отображающий страницу поиска автомобилей на сайте **PIK**. Адресная строка: `pik.ru/search/rustaveli/cars`. Вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Посткр..., Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connect..., Фотошоп, Продажа квартиры..., Все закладки.

На странице отображены результаты поиска для категории **Машино-места** в Руставели 14. Контактный номер: 8 495 500-00-20.

Машино-место, 13.8 м²	Стоимость	№86, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946367	Полная оплата	Действия
Машино-место, 13.8 м²	2 520 000 Р	№89, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946321	Полная оплата	Сравнить, Избранное
Машино-место, 13.3 м²	2 376 000 Р	№90, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946208	Полная оплата	Сравнить, Избранное
Машино-место, 13.8 м²	2 458 000 Р	№93, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946044	Полная оплата	Сравнить, Избранное
Машино-место, 13.8 м²	2 458 000 Р	№95, Секция 1, Уровень -1 Артикул: 946327	Полная оплата	Сравнить, Избранное

В правом нижнем углу экрана находится панель уведомлений с часами 17:36, датой 10.02.2025 и значком уведомлений (2).



Справедливая
Оценка
Собственности

fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed5ab6727da1cfe4b9968&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto

фск Новостройки Загородная **ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ** Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 **ВОЙТИ**

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАТИРУ ВИДОВЫЕ КВАТИРЫ **NEW** КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ **КОНСУЛЬТАЦИЯ**

Найдено 6 машиномест

29,2 63,1 28 16,0 29 16,0 30 16,0 31 16,0 32 15,7
24,3 15,8 27 16,2 26 16,2 5 420 000 ₽
14,6 13,4 12,2 23 16,4
3,7 22 16,4
65,3 8 23,9 Б+ 9 17,7 Б 21 14,4 С
7 23,9 Б+ 10 19,5 Б 20 14,4 С
6 15,4 С 19 14,4 С 38 16,7 С 39 17,0 С
5 117,6 40 16,7 С 41 17,0 С
42 17,4 Б 43

Машиноместо № 33 - 15.7 м²

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

ЗАБРОНИРОВАТЬ

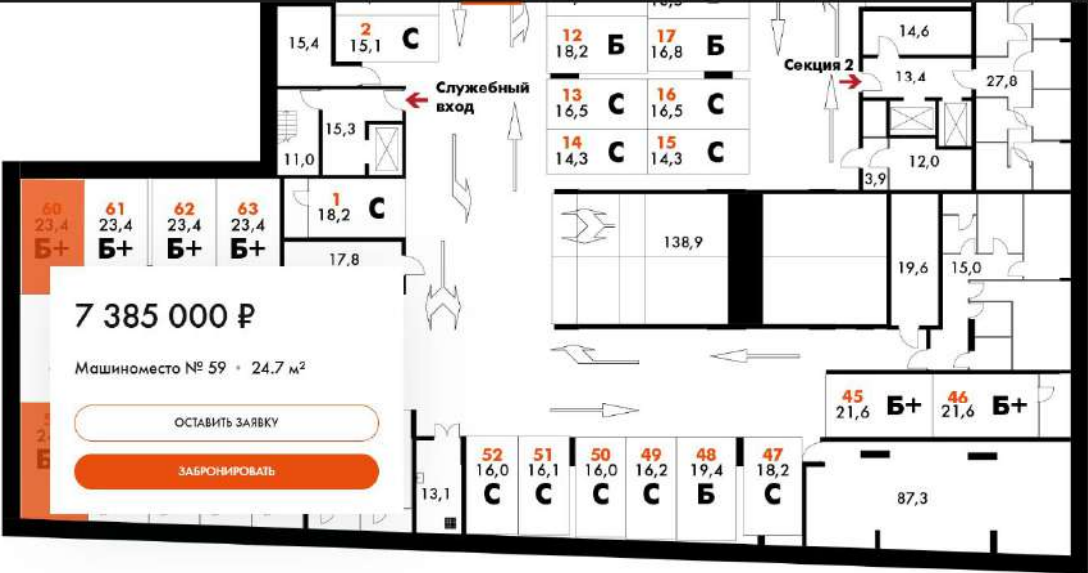
Секция 1

17:50 10.02.2025

fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed5ab6727da1cfe4b9968&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe8&type=auto

фск Новостройки Загородная **ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ** Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 **ВОЙТИ**

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ **NEW** КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ **КОНСУЛЬТАЦИЯ**



7 385 000 ₽
 Машинместо № 59 • 24,7 м²
 ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
 ЗАБРОНИРОВАТЬ

11.02.2025 9:42



Справедливая
Оценка
Собственности

fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto

фск Новостройки Загородная ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 ВОЙТИ

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ NEW КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ КОНСУЛЬТАЦИЯ

стандарты и комфорт

29,2 63,1 28 16,0 29 16,0 30 16,0 31 16,0 32 15,7 33 15,7

27 16,2 26 16,2 25 16,2 24 16,2 23 16,4 22 16,4

117,6 36 17,7 35 14,3 34 19,2 39 17,0 41 17,0 44 21,4

65,3 14,6 13,4 12,2 10 19,5 9 17,7 8 23,9 7 23,9 6 15,4 5 14,8 4 16,8

Секция 1 ↑

6 120 000 ₽

Машиноместо № 37 - 17,7 м²

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

ЗАБРОНИРОВАТЬ

9:42 11.02.2025



fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto

фск Новостройки Загородная **ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ** Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 **ВОЙТИ**

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ **NEW** КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ **КОНСУЛЬТАЦИЯ**

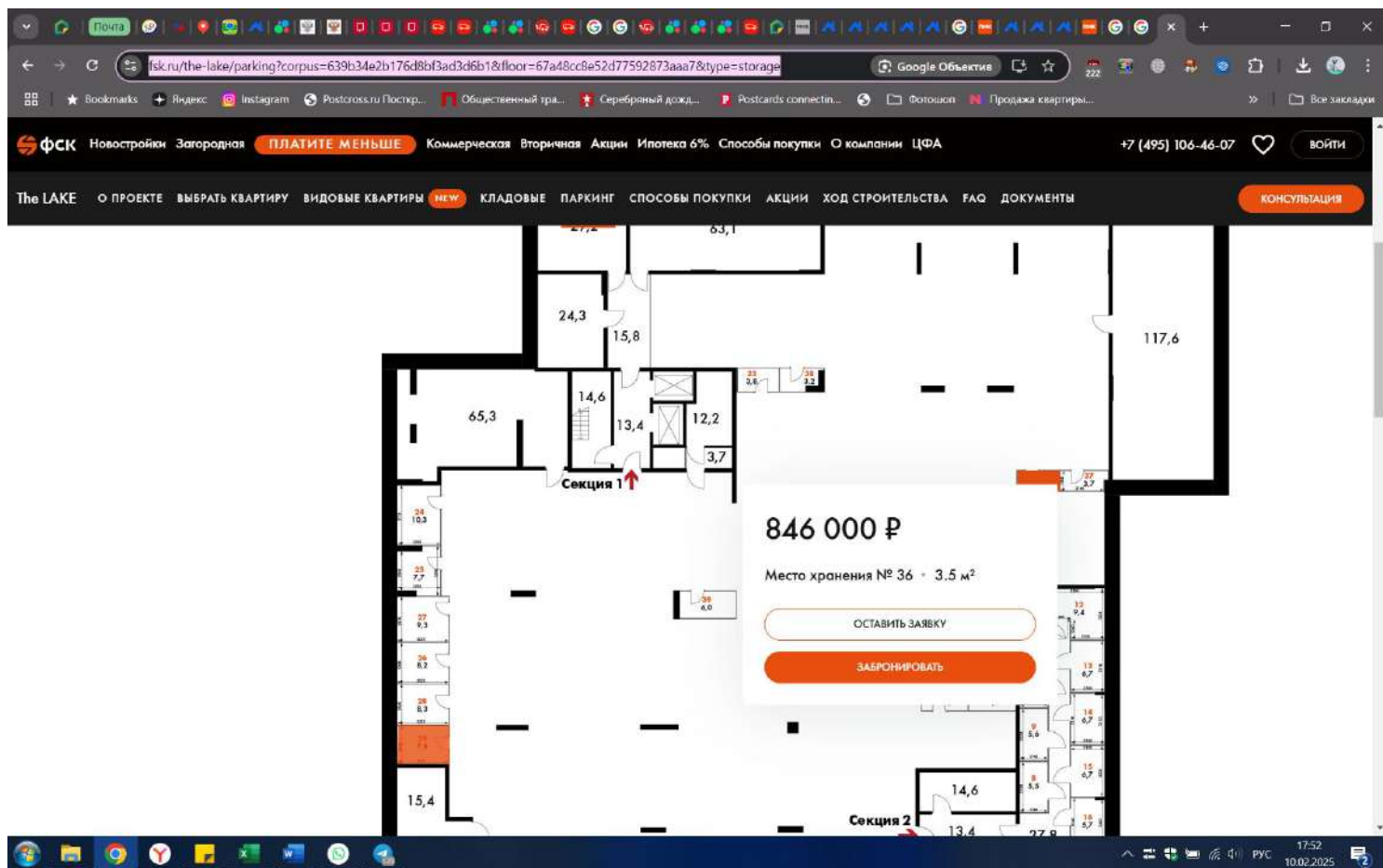
7 596 000 ₽
Машиноместо № 60 - 23.4 м²

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
ЗАБРОНИРОВАТЬ

Служебный вход
Секция 2

Паркинг план: 4 (16,8) С, 5 (16,8) С, 2 (15,1) С, 11 (16,8) С, 12 (18,2) Б, 13 (16,5) С, 14 (14,3) С, 18 (16,5) Б, 17 (16,8) Б, 16 (16,5) С, 15 (14,3) С, 44 (21,6) Б+, 14,6, 13,4, 27,8, 3,9, 12,0, 138,9, 19,6, 15,0, 61 (23,4) Б+, 62 (23,4) Б+, 63 (23,4) Б+, 1 (18,2) С, 17,8, 59 (24,7) Б+, 45 (21,6) Б+, 46 (21,6) Б+, 52 (16,0) С, 51 (16,1) С, 50 (16,0) С, 49 (16,2) С, 48 (19,4) Б, 47 (18,2) С, 87,3.

<https://fsk.ru/the-lake/parking?corpus=6464ed6ab6727da1cfe4b996&floor=6464fe3c9779d9eadf1c39fe&type=auto>



fsk.ru/the-lake/parking?corpus=639b34e2b176d8bf3ad3d6b1&floor=67a48cc8e52d77592873aaa7&type=storage

фск Новостройки Загородная ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 ВОЙТИ

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ NEW КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ КОНСУЛЬТАЦИИ

846 000 ₽
Место хранения № 36 - 3.5 м²

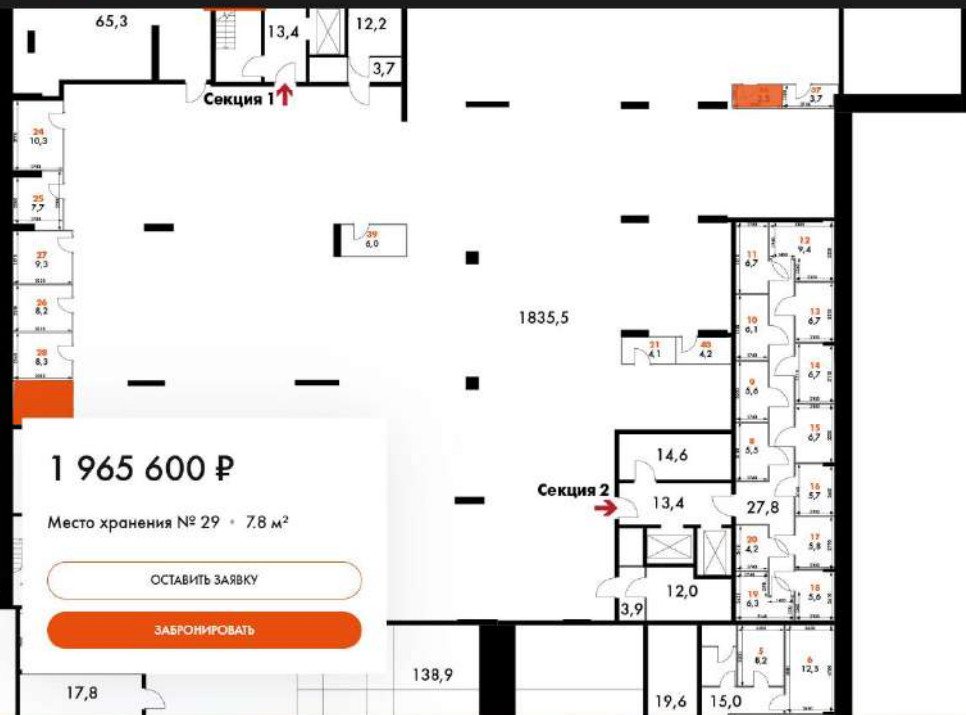
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
ЗАБРОНИРОВАТЬ

<https://fsk.ru/the-lake/parking?corpus=639b34e2b176d8bf3ad3d6b1&floor=67a48cc8e52d77592873aaa7&type=storage>

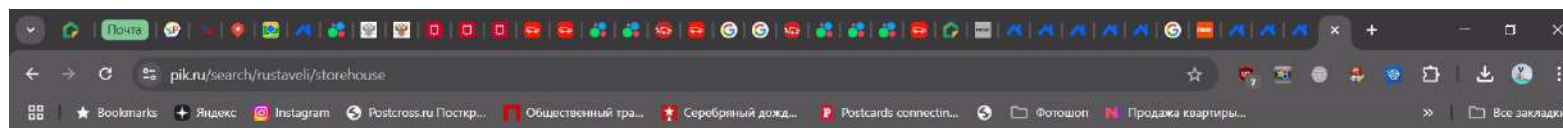
fsk.ru/the-lake/parking?corpus=639b34e2b176d8bf3ad3d6b1&floor=67a48cc8e52d77592873aaa7&type=storage

фск Новостройки Загородная **ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ** Коммерческая Вторичная Акции Ипотека 6% Способы покупки О компании ЦФА +7 (495) 106-46-07 **ВОЙТИ**

The LAKE О ПРОЕКТЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ **NEW** КЛАДОВЫЕ ПАРКИНГ СПОСОБЫ ПОКУПКИ АКЦИИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА FAQ ДОКУМЕНТЫ **КОНСУЛЬТАЦИЯ**



1 965 600 ₽
 Место хранения № 29 • 7,8 м²
 ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
 ЗАБРОНИРОВАТЬ



Кладовые помещения в Руставели 14

Цена Площадь ⚡ Условия покупки ▾ Только свободные Сортировать ▾

Корпус 2.6

Передача до 30 июня 2025



Скриншот веб-страницы на сайте [pik.ru/search/rustaveli/storehouse](https://www.pik.ru/search/rustaveli/storehouse). В браузере видны закладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Постер..., Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connect..., Фотошоп, Продажа квартиры... и Все закладки.

На странице отображены данные о складских помещениях (Кладовые помещения) в Руставели 14. Вверху страницы показана сумма: 8 495 500.00.20.

Наименование	Стоимость	Цена за м²	Адрес	Статус
Кладовая, 4.7 м²	902 400 Р	192 000 Р	№120, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936656	Полная оплата
Кладовая, 3.9 м²	795 600 Р	204 000 Р	№121, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936842	Полная оплата
Кладовая, 5.2 м²	967 200 Р	186 000 Р	№140, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936855	Полная оплата
Кладовая, 5.4 м²	1 004 400 Р	186 000 Р	№141, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936743	Полная оплата
Кладовая, 3.9 м²	787 800 Р	202 000 Р	№145, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936879	Полная оплата

В адресной строке браузера отображается URL: <https://www.pik.ru/storehouse/936879>.



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-интерфейса на сайте pik.ru с URL `pik.ru/search/rustaveli/storehouse`. В браузере открыты вкладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный транспорт, Серебряный дождь, Postcards connect, Фотошоп, Продажа квартиры.

Вверху страницы отображается информация о объекте: **ПИК**, Руставели 14, Кладовые помещения, 8 495 500-00-20.

Список объектов:

Наименование	Стоимость	Цена за м²	Адрес	Статус
Кладовая, 3.9 м²	787 800 Р	202 000 Р	№145, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936879	Полная оплата
Кладовая, 3.9 м²	787 800 Р	202 000 Р	№146, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936659	Полная оплата
Кладовая, 3.9 м²	787 800 Р	202 000 Р	№147, Секция 2, Уровень -2 Артикул: 936837	Полная оплата

Внизу страницы отображается информация о корпусе: **Корпус 2.7**, Передача до 30 июня 2025.

Легенда:

- Забронировано (красный)
- Свободно (синий)
- Занято (серый)

Выбор: Секция 3 - уровень -2

Визуализация этажа с пронумерованными ячейками (201, 107).



Справедливая
Оценка
Собственности

Скриншот веб-страницы на сайте [pik.ru/search/rustaveli/storehouse](https://www.pik.ru/search/rustaveli/storehouse). В браузере видны закладки: Почта, Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный транспорт, Серебряный дождь, Postcards connect, Фотошоп, Продажа квартиры.

На странице отображены результаты поиска складских помещений (Кладовые помещения) в Руставели 14. Контактный номер: 8 495 500-00-20.

Площадь	Стоимость	Цена за м²	Адрес	Статус
Кладовая, 5.5 м²	1 001 000 Р	182 000 Р	№197, Секция 3, Уровень -2 Артикул: 936865	Полная оплата
Кладовая, 4.5 м²	819 000 Р	182 000 Р	№198, Секция 3, Уровень -2 Артикул: 936705	Полная оплата
Кладовая, 4.2 м²	772 800 Р	184 000 Р	№202, Секция 3, Уровень -2 Артикул: 936648	Полная оплата
Кладовая, 4.8 м²	883 200 Р	184 000 Р	№203, Секция 3, Уровень -2 Артикул: 936771	Полная оплата
Кладовая, 3.9 м²	748 800 Р	192 000 Р	№209, Секция 3, Уровень -2 Артикул: 936805	Полная оплата

В адресной строке браузера отображается URL: <https://www.pik.ru/storehouse/936771>



Цена за м²

184 000 Р

Артикул: 936645

8 495 500-00-20

ПИК

*** Руставели 14

Кладовые помещения

8 495 500-00-20

Кладовая, 4.8 м²

Стоимость 883 200 Р

№203, Секция 3, Уровень -2

Цена за м² 184 000 Р

Артикул: 936771

Полная оплата

Кладовая, 3.9 м²

Стоимость 748 800 Р

№209, Секция 3, Уровень -2

Цена за м² 192 000 Р

Артикул: 936805

Полная оплата

Кладовая, 5.3 м²

Стоимость 996 400 Р

№220, Секция 3, Уровень -2

Цена за м² 188 000 Р

Артикул: 936876

Полная оплата

Кладовая, 4.1 м²

Стоимость 770 800 Р

№221, Секция 3, Уровень -2

Цена за м² 188 001 Р

Артикул: 936645

Полная оплата

Кладовая, 4.1 м²

Стоимость 770 800 Р

№222, Секция 3, Уровень -2

Цена за м² 188 001 Р

Артикул: 936760

Полная оплата

Показать ещё 4 из 6

https://www.pik.ru/storehouse/936645

17:50 10.02.2025

<https://www.pik.ru/search/rustaveli/storehouse>



Справедливая
Оценка
Собственности

Browser tabs: Почта, Кор, Пр, Ул, Ог, По, Ку, ка, Аб, Пр, Пр, Пр, Пр, Ил

Address bar: samolet.ru/spb/promo-ipoteka/?utm_referrer=https://samolet.ru/spb/news/skidka-5-na-pokupku-kvartir-s9/

Bookmarks: Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connectin..., Фотошоп, Продажа квартиры...

Navigation: **самолет** застройщик №1 | Недвижимость | Поиск квартир | Коммерция | Ипотека | Сервисы | Офисы продаж | +7 812 250-35-90 | Войти

Buttons: Получить одобрение

Text: ✓ 95% заявок получают одобрение

Card 1: Ставка 5,9% на первые 2 года

Card 2: 20% первоначальный взнос

Card 3: До 50 млн ₽ сумма кредита

Card 4: Ограниченное предложение до 31 декабря

Card 5: Самое главное: переплата меньше
Переплата за квартиру может быть в несколько раз меньше, чем при стандартной ставке

Card 6: Низкая ставка на первые 2 года
Мы сохранили условия по ипотеке, чтобы вы не отвлекались от важного

Card 7: Своя квартира от 15 950 рублей в месяц
Низкая ставка - низкий ежемесячный платеж за квартиру

Card 8: Успейте купить квартиру мечты!

Chat icon:

https://samolet.ru/spb/promo-ipoteka/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fsamolet.ru%2Fspb%2Fnews%2Fskidka-5-na-pokupku-kvartir-s9%2F



Справедливая
Оценка
Собственности

Почта

Кор

Пр

Ул

От

По

Ку

ка

Аб

Пр

Пр

Пр

Пр

Ип

+

samolet.ru/spb/promo-ipoteka/?utm_referrer=https://samolet.ru/spb/news/skidka-5-na-pokupku-kvartir-s9/

Bookmarks

Яндекс

Instagram

Postcross.ru Посткр...

Общественный тра...

Серебряный дожд...

Postcards connecti...

Фотошоп

Продажа квартиры...

Все закладки

Недвижимость

Поиск квартир

Коммерция

Ипотека

Сервисы

Офисы продаж

+7 812 250-35-90

Войти

Оставить заявку

Стоимость квартиры

3 486 743 Р

Первоначальный взнос

697 349 Р

20%

Максимальная сумма кредита — 100 000 000 Р, в случае превышения первоначальный взнос будет автоматически увеличен.

Срок кредита

30 лет

Получить одобрение онлайн

Стандартная ипотека

Процентная ставка

23%

весь срок

Ежемесячный платеж

53 521 Р

весь срок

Больше на 36 976 Р

0 Р

Без экономии

Ипотека 5,9% на 2 года

Процентная ставка

5,9% → 23%

первые 2 года

оставшийся срок

Ежемесячный платеж

16 545 Р → 52 250 Р

первые 2 года

оставшийся срок

Меньше на 1 371 384 Р за весь срок

1 314 449 Р

Экономия

Часто задаваемые вопросы



Справедливая
Оценка
Собственности

Browser tabs: Почта, Кор, При, Ул, От, По, Куп, kad, Аб, При, При, При, При, Ип. URL: samolet.ru/spb/purchase/mortgage/

Navigation: Недвижимость | Поиск квартир | Коммерция | Ипотека | Сервисы | Офисы продаж | +7 812 250-35-90 | Войти

Categories: Способы покупки | Ипотека | Мажнотека | Семейная ипотека | Военная ипотека | IT-ипотека | Рассрочка | Мат. капитал | Ещё | Оставить заявку

Stats: Ставка начиная с 25-го месяца — 21,59% | Платеж с 25-ого месяца — 46 943 Р

Рассчитайте ипотеку

Выберите программу ⓘ

Все программы ▾

Стоимость квартиры

3 311 938 Р

Первоначальный взнос

993 581 Р 30%

Срок кредита

15 лет

Расширенные параметры ▾

Получить одобрение

	Абсолют банк — Семейная	от 19 551 Р/мес.	от 5,99%	1–30 лет	Оставить заявку
	Уралсиб — Семейная	от 19 551 Р/мес.	от 5,99%	1–30 лет	Оставить заявку
	Банк ДОМ.РФ — Семейная	от 19 551 Р/мес.	от 5,99%	1–30 лет	Оставить заявку
	Московский Кредитный Банк — Семейная	от 19 557 Р/мес.	от 3,5%	1–30 лет	Оставить заявку
	Сбербанк — Семейная	от 19 670 Р/мес.	от 4,9%	1–30 лет	Оставить заявку

Chat icon



Справедливая
Оценка
Собственности

pride-home.ru/buy?type=calculator

Google Объектив

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Посткр... | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки

Рассрочка | Акции | **Ипотечный калькулятор**

Расмещенные данные носят информационный характер и не являются публичной офертой. Подробную информацию об условиях предоставления ипотеки вы можете узнать по телефону.

Выбрать квартиру

Ипотечные программы

Сбросить фильтры

Тип недвижимости

Квартира | Машиноместо | Коллер | Коммерческое помещение

Тип ипотеки

Стандартная | Семейная

Подтверждение дохода

Справка по форме банка | Владелец бизнеса | 2-НДФЛ

Без подтверждения дохода

Стоимость недвижимости: 20 108 939 Р

Сумма кредита: 13 875 169 Р

20 108 939 Р | 89 031 007 Р

Первоначальный взнос: 31.0 %

15.01 % | 95 %

Срок кредита: 15 лет

1 год | 30 лет

Выбрать квартиру

Лучшие предложения от банков

Банк/Программа	Ставка	Ежемесячный платёж	Срок кредита, лет	Ещё предложения
МКБ				—
Стандартная	3.5% → 28%	108 236 Р → 342 146 Р	1 – 30	
Стандартная	12% → 28%	193 100 Р → 355 897 Р	1 – 30	
Стандартная	18.5%	253 197 Р	1 – 30	
Стандартная	27.9%	327 833 Р	1 – 30	
Совкомбанк	14.99%	225 075 Р	10 – 30	+
ВТБ	15.8% → 29.5%	228 463 Р → 379 720 Р	1 – 30	+
Сбербанк	16.2% → 30.2%	232 807 Р → 388 464 Р	1 – 30	+
			3 – 30	

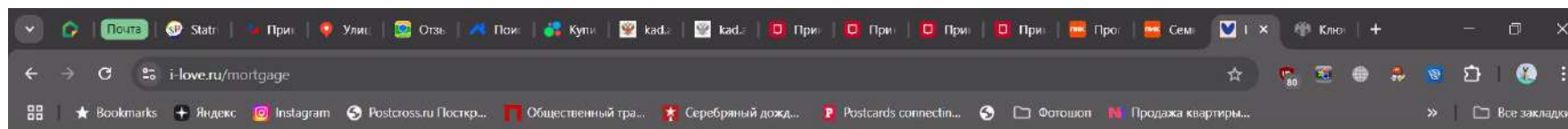
ПРОДОЛЖАЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ НАШ САЙТ, ВЫ ДАЕТЕ СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ВАШИХ ДАННЫХ И СОГЛАСИЕ С ПОЛИТИКОЙ ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

СОГЛАСЕН

<https://pride-home.ru/buy?type=calculator>



Справедливая
Оценка
Собственности



Выбрать квартиру

Офис продаж
+7 (495) 152-06-80
Офис заселения
+7 (495) 156-30-53

Подбор ипотеки

Стоимость недвижимости
20 000 000 ₽

Первоначальный взнос
6 000 000 ₽ 30%

Срок кредита
15 лет

Создать заявку >

Это предварительные предложения от банков, чтобы отправить в них заявку, нужно будет заполнить анкету на следующем шаге.

Стандартная

Семейная

Военная

ИТ

Дальневосточная

Арктическая

Сельская



ВТБ

Субсид. ставка на весь срок ~ Акционная стоимость: 25 188 596

241 521 ₽/мес

Полная стоимость кредита 13.545—19.350%

от 12.9 %



Альфа-Банк

Субсид. ставка на весь срок ~ Акционная стоимость: 24 491 613

232 748 ₽/мес

Полная стоимость кредита 13.545—19.350%

от 12.9 %



Сбербанк

Субсид. ставка на весь срок ~ Акционная стоимость: 25 718 310

248 188 ₽/мес

Полная стоимость кредита 13.545—19.350%

от 12.9 %



Банк ДОМ.РФ

Субсид. ставка на весь срок ~ Акционная стоимость: 24 291 090

230 224 ₽/мес

Работает на технологии ДОМ.РФ 13.545—19.350%

от 12.9 %

<https://i-love.ru/mortgage>



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/311719220/

Правительство Москвы
Комитет города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

ПРИКАЗ

18.10.2024 № 002-ОД/24-120

Об утверждении укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы в текущий уровень цен. Выпуск 21.

В соответствии с пунктом 4.2.9 Положения о Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24 февраля 2011 г. № 48-ПП, приказываю:

1. Утвердить и ввести в действие с даты издания настоящего приказа усредненные укрупненные показатели стоимости строительства для города Москвы в текущем уровне цен на 1 октября 2024 г. (приложение 1).
2. Утвердить и ввести в действие с даты издания настоящего приказа Сборники укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы в текущем уровне цен на 1 октября 2024 г. Выпуск 21 (приложение 2).
3. Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства для города Москвы и Сборники укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы, указанные в пунктах 1 и 2 настоящего приказа, подлежат применению до издания приказа об утверждении новых усредненных укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы и новых Сборников укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы.
4. Начальнику Управления финансового контроля, конкурсных процедур, организационной и плановой работы **Фирато И.А.** обеспечить размещение приказа на официальной странице Москомэкспертизы на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/mke> в установленном порядке.
5. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета  И.А.Шербаков

Сохранить Распечатать 70% Страница 1 / 79



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/311719220/

BookmarksЯндексInstagramPostcross.ru Посткр...Общественный тра...Серебряный дожд...Postcards connectin...ФотошопПродажа квартиры...Все закладки

Приложение 1
к приказу Комитета города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов
от «18» октября 2024 г. № МКЭ-ОД/24-120

Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства
для города Москвы

№ п/п	Наименование показателя	Измеритель	Стоимость ¹ на 01.10.2024 тыс. руб.
1	2	3	4
1.	Жилые здания многоквартирные (жилая часть)	1 м2 общей площади квартир	159,30
2.	Жилые здания многоквартирные (жилая часть) с учетом технологического присоединения ²	1 м2 общей площади квартир	170,33
3.	Жилые здания многоквартирные (нежилая часть)	1 м2 нежилой части	129,64
4.	Подземные автостоянки	1 машино-место	3 530,34
5.	Снос зданий и сооружений	1 м3 сносаемого здания	3,60

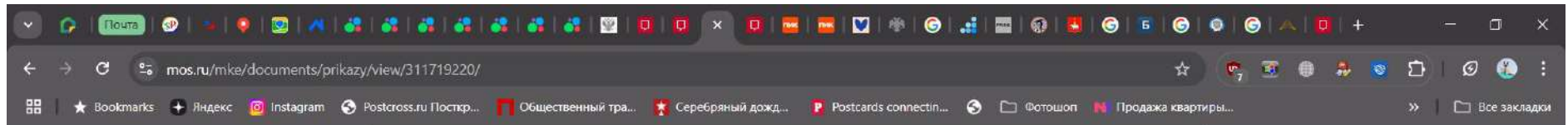
Примечание.

1. В усредненных укрупненных показателях стоимости строительства учтен резерв средств на непредвиденные работы и затраты, а также налоги и сборы по ставкам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства для жилой части жилых зданий с учетом технологического присоединения (данные приведены в пункте 2) применяются для формирования плана деятельности Московского фонда реновации жилой застройки и Адресной инвестиционной программы города Москвы в части Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

Анализ рынка паркингов 2025 — Яндекс: нашлось 2 млн результатов — Яндекс Браузер

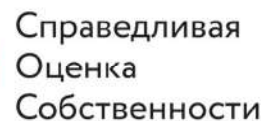
СохранитьРаспечатать70%Страница 2 / 79



Раздел I. Перечень показателей, входящих в Сборник УПСС

Шифр УПСС	Наименование показателя	Измеритель	Стоимость на 01.10.2024 на измеритель, тыс. руб.	Стоимость на 01.10.2024 жилой части на измеритель, тыс. руб.	Стоимость на 01.10.2024 нежилой части на 1 м2 жилой части жилого здания, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1-1	Таблица 1-1. Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные				
1-1-1-1	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 14 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	170,27	167,64	120,27
1-1-1-2	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 16 этажей включительно с фундаментом типа свайный из монолитобетонных забивных свай с монолитными железобетонными плитами ростверков	1 м2 общей площади квартир	177,56	174,72	122,33
1-1-1-3	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 18 этажей включительно с фундаментом типа свайный из монолитобетонных забивных свай с монолитными железобетонными плитами ростверков	1 м2 общей площади квартир	184,55	181,43	137,34
1-1-1-4	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 20 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	159,03	156,13	120,86
1-1-1-5	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 22 этажей включительно с фундаментом типа свайный из монолитобетонных забивных свай с монолитными железобетонными плитами ростверков	1 м2 общей площади квартир	161,21	158,29	121,64
1-1-1-6	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 24 этажей включительно с фундаментом типа свайный из монолитобетонных забивных свай с монолитными железобетонными плитами ростверков	1 м2 общей площади квартир	175,60	172,40	143,37
1-1-1-7	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с наружными стенами из несущих железобетонных сборных панелей, до 18 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	171,72	164,62	138,76
1-1-1-8	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, одноэтажные с наружными стенами из несущих железобетонных сборных панелей, до 20 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	165,02	160,27	127,78
1-2	Таблица 1-2. Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, многоэтажные				
1-2-1-1	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, многоэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 17 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	160,87	157,59	104,76
1-2-1-2	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, многоэтажные с устройством вентилируемого фасада, до 17 этажей включительно с фундаментом типа свайный из монолитобетонных забивных свай с монолитными железобетонными плитами ростверков	1 м2 общей площади квартир	164,26	160,83	147,76
1-2-1-3	Жилые здания многоквартирные из монолитного железобетона, многоэтажные с наружными стенами из несущих железобетонных сборных панелей, до 16 этажей включительно с фундаментом типа монолитная железобетонная плита	1 м2 общей площади квартир	161,67	155,27	107,61

Шифр УПСС	Наименование показателя	Измеритель	Стоимость на 01.10.2024 на измеритель, тыс. руб.	Стоимость на 01.10.2024 жилой части на измеритель, тыс. руб.	Стоимость на 01.10.2024 нежилой части на 1 м2 жилой части жилого здания, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6



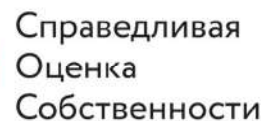
1-1-3-1. Жилые здания многоквартирные из некапитального железобетона, одноэтажные с наружными стенами из трапециевидных пустотных сборных железобетонных панелей, до 26 этажей включительно с фундаментом типа монолитный железобетонный плита

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Строительный объект, кв.м	Административный порт	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Основные технико-экономические показатели объектов	6 823,10	9 811,90	17 646,10	С/АО	принят коэффициент, учитывающий усложненные условия производства работ согласно главы ТСН-01-03-2003-01

[illegible]

1-1-4). Жилые здания многоэтажные из монолитного железобетона, односекционные с наружными стенами из трехслойных пустотелых сборных железобетонных панелей, до 28 этажей включительно с фундаментом типа монолитного железобетонного лент.

№	Наименование	Общая площадь зданий	Общая площадь	Строительный объём	Административный	Транспортная
---	--------------	-------------------------	------------------	-----------------------	------------------	--------------



319



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/312384220/

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ
ПО ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ

ПРИКАЗ

31.10.2024 № МКЭ-ОД/24-120

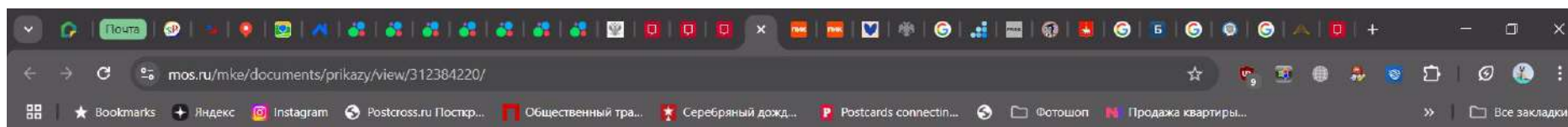
О внесении изменений в приказ от 18.10.2024 № МКЭ-ОД/24-120 «Об утверждении укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы в текущий уровень цен. Выпуск 21»

В соответствии с пунктом 4.2.9 Положения о Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2011 № 48-ПП, приказываю:

- Внести в приказ от 18.10.2024 № МКЭ-ОД/24-120 «Об утверждении укрупненных показателей стоимости строительства для города Москвы в текущем уровне цен. Выпуск 21» следующие изменения:
 - Приложение 1 к приказу изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу (приложение 1).
 - Приложение 2 к приказу дополнить согласно приложению к настоящему приказу (приложение 2).
- Заместителю начальника Управления финансового контроля, конкурсных процедур, организационной и плановой работы Горюшко О.И. обеспечить размещение приказа на официальной странице Москомэкспертизы на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <https://www.mos.ru/mke/> в установленном порядке.
- Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета И.А.Щербakov

Сохранить Распечатать 70% Страница 1 / 187



Приложение 1
к приказу Комитета города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов
от «31» октября 2024 г. № МКЭ-ОД/24-130

Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства
для города Москвы

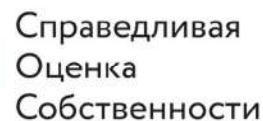
№ п/п	Наименование показателя	Измеритель	Стоимость ¹ на 01.10.2024 тыс. руб.
1	2	3	4
1.	Жилые здания многоквартирные (жилая часть)	1 м2 общей площади квартир	159,30
2.	Жилые здания многоквартирные (жилая часть) с учетом технологического присоединения ¹	1 м2 общей площади квартир	170,33
3.	Жилые здания многоквартирные (нежилая часть)	1 м2 нежилой части	129,64
4.	Подземные автостоянки	1 машино-место	3 530,34
5.	Снос зданий и сооружений	1 м3 сносаемого здания	3,60
6.	Дополнительные образовательные организации ¹	1 место	3 717,59
7.	Дополнительные образовательные организации с учетом технологического присоединения ²	1 место	4 044,71
8.	Общеобразовательные организации ¹	1 место	3 597,23
9.	Общеобразовательные организации с учетом технологического присоединения ²	1 место	3 771,09
10.	Поликлиники ¹	1 посещение в смену	6 725,35
11.	Поликлиники с учетом технологического присоединения ³	1 посещение в смену	6 902,20

Примечание.

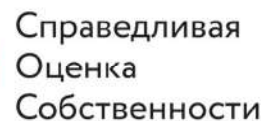
1. В усредненных укрупненных показателях стоимости строительства учтен резерв средств на непредвиденные работы и затраты, а также налоги и сборы по ставкам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства для жилой части жилых зданий с учетом технологического присоединения (данные приведены в пункте 2) применяются для формирования плана деятельности Московского фонда ренокации жилой застройки и Адресной инвестиционной программы города Москвы в части Программы ренокации жилищного фонда в городе Москве.

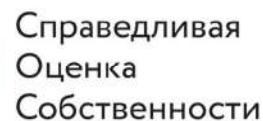
3. Усредненные укрупненные показатели стоимости строительства (данные приведены в пунктах 6-11) применяются для расчета суммы компенсации стоимости строительства социальных объектов при реализации инвесторами жилых застроек, перечисленной в бюджет города Москвы.



322

[illegible]

№ п/п	Наименование	Количество мест	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, кв. м	Административный порт	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Общая техническо-экономическая информация об объекте	256	5 023,79	11 913,24	КОБАО	проект №03/ФЭП.01, утверждённый решением комиссии по техническому проектированию от 01.04.2014 г. (заказ ТЭП-1003.02 п.3 4.30 от 01.04.2014 г.)
№	Наименование группы затрат	Стоимость строительства, тыс. руб.		Удельный пос. %		Примечание
		на 1 кв. м	на 1 кв. м			

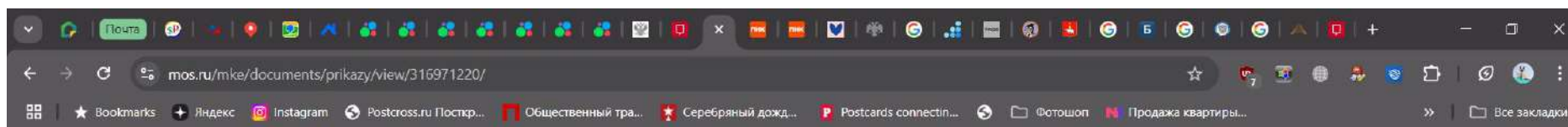


проектные работы, тематические работы, тематическое приращение экспертных проектных документов и результатов инженерных расчетов; составление проектной документации, авторский надзор проектное тематическое приращение и экспертные работы

3-3-1-1. Общеобразовательные школы на 550 мест

№ п/п	Наименование	Количество мест	Общая площадь, кв. м	Средний размер помещения, кв. м	Административный округ	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Основные учебно-воспитательные объекты	890	11 729,64	01 722,24	САО	привет, неэффективны, требуются условия для проведения работ по главе 7 СБ

[illegible]



Приложение к приказу
от 03.02.2025 г. № МКЭ-ОД/25-5

Укрупненные усредненные индексы изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта,
сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия
по видам объектов с января 2018 г. по декабрь 2024 г.

№	Месяц	II квартал				III квартал				IV квартал			
		Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Наименование вида объекта: «Прочие объекты»													
Год: 2024													
2024													
1	Январь	1,0000	1,0016	1,0059	1,0421	1,0421	1,0421	1,0522	1,0522	1,0522	1,0902	1,0902	1,0902
2	Февраль	-	1,0000	1,0042	1,0405	1,0405	1,0405	1,0506	1,0506	1,0506	1,0886	1,0886	1,0886
3	Март	-	-	1,0000	1,0373	1,0373	1,0373	1,0473	1,0473	1,0473	1,0840	1,0840	1,0840
4	Апрель	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0095	1,0095	1,0095	1,0462	1,0462	1,0462
5	Май	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0095	1,0095	1,0095	1,0462	1,0462	1,0462
6	Июнь	-	-	-	-	-	1,0000	1,0095	1,0095	1,0095	1,0462	1,0462	1,0462
7	Июль	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0367	1,0367	1,0367
8	Август	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0367	1,0367	1,0367
9	Сентябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0367	1,0367	1,0367
10	Октябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000
11	Ноябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000
12	Декабрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000
Год: 2024													
2023													
1	Январь	1,0663	1,0681	1,0726	1,1108	1,1108	1,1108	1,1216	1,1216	1,1216	1,1641	1,1641	1,1641
2	Февраль	1,0649	1,0667	1,0712	1,1094	1,1094	1,1094	1,1203	1,1203	1,1203	1,1601	1,1601	1,1601

№	Месяц	II квартал				III квартал				IV квартал			
		Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	Март	1,0572	1,0590	1,0635	1,1012	1,1012	1,1012	1,1120	1,1120	1,1120	1,1500	1,1500	1,1500
4	Апрель	1,0545	1,0562	1,0607	1,0984	1,0984	1,0984	1,1091	1,1091	1,1091	1,1459	1,1459	1,1459
5	Май	1,0524	1,0542	1,0586	1,0963	1,0963	1,0963	1,1070	1,1070	1,1070	1,1409	1,1409	1,1409
6	Июнь	1,0501	1,0519	1,0564	1,0941	1,0941	1,0941	1,1047	1,1047	1,1047	1,1385	1,1385	1,1385
7	Июль	1,0476	1,0494	1,0538	1,0915	1,0915	1,0915	1,1022	1,1022	1,1022	1,1346	1,1346	1,1346
8	Август	1,0414	1,0431	1,0476	1,0852	1,0852	1,0852	1,0958	1,0958	1,0958	1,1257	1,1257	1,1257
9	Сентябрь	1,0350	1,0367	1,0412	1,0788	1,0788	1,0788	1,0892	1,0892	1,0892	1,1176	1,1176	1,1176



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316971220/

Bookmarks | Яндекс | Instagram | Postcross.ru | Общественный тра... | Серебряный дожд... | Postcards connectin... | Фотошоп | Продажа квартиры... | Все закладки

66	Июль	1,4775	1,4805	1,4815	1,5214	1,5214	1,5214	1,5258	1,5258	1,5258	1,6204	1,6204	1,6204
67	Июль	1,4695	1,4723	1,4795	1,5434	1,5434	1,5434	1,5556	1,5556	1,5556	1,6439	1,6439	1,6439
68	Август	1,4679	1,4707	1,4778	1,5417	1,5417	1,5417	1,5540	1,5540	1,5540	1,6416	1,6416	1,6416
69	Сентябрь	1,4543	1,4571	1,4641	1,5270	1,5270	1,5270	1,5392	1,5392	1,5392	1,6249	1,6249	1,6249
70	Октябрь	1,4503	1,4530	1,4601	1,5229	1,5229	1,5229	1,5351	1,5351	1,5351	1,6194	1,6194	1,6194
71	Ноябрь	1,4554	1,4582	1,4653	1,5281	1,5281	1,5281	1,5403	1,5403	1,5403	1,6251	1,6251	1,6251
72	Декабрь	1,4455	1,4483	1,4552	1,5171	1,5171	1,5171	1,5291	1,5291	1,5291	1,6125	1,6125	1,6125
Наименование вида объекта: «Жилой дом с подземным паркингом (трехслойные)»													
2024											Год	2024	
1	Январь	1,0000	1,0011	1,0118	1,0605	1,0605	1,0505	1,0767	1,0767	1,0767	1,1138	1,1138	1,1138
2	Февраль	-	1,0000	1,0107	1,0503	1,0503	1,0593	1,0756	1,0756	1,0756	1,1117	1,1117	1,1117
3	Март	-	-	1,0000	1,0484	1,0484	1,0484	1,0645	1,0645	1,0645	1,1022	1,1022	1,1022
4	Апрель	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0155	1,0155	1,0155	1,0561	1,0561	1,0561
5	Май	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0155	1,0155	1,0155	1,0561	1,0561	1,0561
6	Июнь	-	-	-	-	-	1,0000	1,0155	1,0155	1,0155	1,0561	1,0561	1,0561
7	Июль	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0385	1,0385	1,0385
8	Август	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0385	1,0385	1,0385
9	Сентябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0385	1,0385	1,0385
10	Октябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000	1,0000
11	Ноябрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000	1,0000
12	Декабрь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0000
2023											Год	2024	
1	Январь	1,0734	1,0745	1,0861	1,1373	1,1373	1,1373	1,1550	1,1550	1,1550	1,1825	1,1825	1,1825
2	Февраль	1,0725	1,0737	1,0852	1,1365	1,1365	1,1365	1,1541	1,1541	1,1541	1,1813	1,1813	1,1813

12

					II квартал			III квартал			IV квартал		
№	Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3	Март	1,0555	1,0567	1,0680	1,1186	1,1186	1,1186	1,1360	1,1360	1,1360	1,1645	1,1645	1,1645
4	Апрель	1,0458	1,0470	1,0582	1,1086	1,1086	1,1086	1,1258	1,1258	1,1258	1,1565	1,1565	1,1565
5	Май	1,0446	1,0457	1,0569	1,1074	1,1074	1,1074	1,1245	1,1245	1,1245	1,1542	1,1542	1,1542
6	Июнь	1,0445	1,0456	1,0568	1,1073	1,1073	1,1073	1,1244	1,1244	1,1244	1,1534	1,1534	1,1534
7	Июль	1,0391	1,0403	1,0514	1,1019	1,1019	1,1019	1,1189	1,1189	1,1189	1,1479	1,1479	1,1479
8	Август	1,0302	1,0314	1,0424	1,0928	1,0928	1,0928	1,1096	1,1096	1,1096	1,1391	1,1391	1,1391
9	Сентябрь	1,0246	1,0257	1,0366	1,0870	1,0870	1,0870	1,1037	1,1037	1,1037	1,1328	1,1328	1,1328
10	Октябрь	0,9973	0,9984	1,0090	1,0592	1,0592	1,0592	1,0754	1,0754	1,0754	1,1122	1,1122	1,1122
11	Ноябрь	0,9940	0,9951	1,0057	1,0560	1,0560	1,0560	1,0720	1,0720	1,0720	1,1095	1,1095	1,1095
12	Декабрь	0,9992	1,0002	1,0110	1,0606	1,0606	1,0606	1,0769	1,0769	1,0769	1,1141	1,1141	1,1141
2022											Год	2024	
13	Январь	1,1390	1,1404	1,1526	1,2088	1,2088	1,2088	1,2275	1,2275	1,2275	1,2552	1,2552	1,2552

Сохранить | Распечатать | 70% | Страница 12 / 123



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316972220/

Правительство Москвы
Комитет города Москвы
по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

П Р И К А З

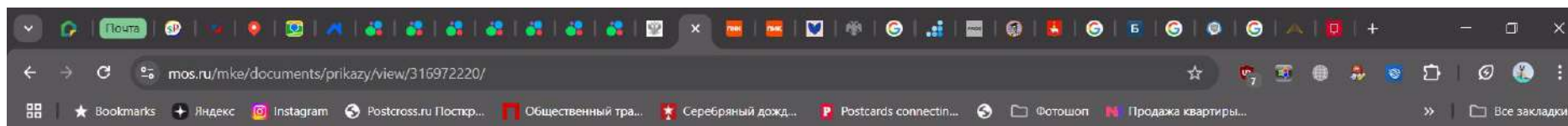
3.02.2025 № МК-ОЭ/25-6

Об утверждении Укрупненных усредненных индексов изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2025 года

В соответствии с пунктом 4.2.11(2) Положения о Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24 февраля 2011 г. № 48-ПП, приказываю:

1. Утвердить и ввести в действие с даты издания настоящего приказа Укрупненные усредненные индексы изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с января 2025 года (далее – Индексы) (Приложение 1).
2. Утвердить и ввести в действие с даты издания настоящего приказа Порядок применения укрупненных усредненных индексов изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов

Сохранить Распечатать 100% Страница 1 / 9



Приложение 1

Укрупненные усредненные индексы изменения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия по видам объектов с IV квартала 2024 г. по I квартал 2025 г.

№	Год	Квартал	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
			1	2	3	4
Наименование вида объекта: «Прочие объекты»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0612	-	-	-
Наименование вида объекта: «Жилой дом»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0661	-	-	-
Наименование вида объекта: «Жилой дом с подземным паркингом (с вентфасадом)»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0689	-	-	-
Наименование вида объекта: «Жилой дом с подземным паркингом (трехслойные)»						
	2025					Год: 2025

Сохранить Распечатать

95%

Страница 2 / 9



mos.ru/mke/documents/prikazy/view/316972220/

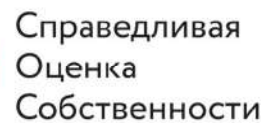
Bookmarks: Яндекс, Instagram, Postcross.ru, Общественный тра..., Серебряный дожд..., Postcards connectin..., Фотошоп, Продажа квартиры...

Все закладки

4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0653	-	-	-
Наименование вида объекта: «Административные здания»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-

№	Год	Квартал	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
			1	2	3	4
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0501	-	-	-
Наименование вида объекта: «Дошкольные образовательные учреждения»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0537	-	-	-
Наименование вида объекта: «Школы и учебные корпуса»						
	2025					Год: 2025
1		I квартал	1,0000	-	-	-
2		II квартал	-	-	-	-
3		III квартал	-	-	-	-
4		IV квартал	-	-	-	-
	2024					Год: 2025
5		IV квартал	1,0513	-	-	-
Наименование вида объекта: «Поликлиника 1 уровень»						
	2025					Год: 2025

Сохранить Распечатать 95% Страница 2 / 9



Страница 2 / 9



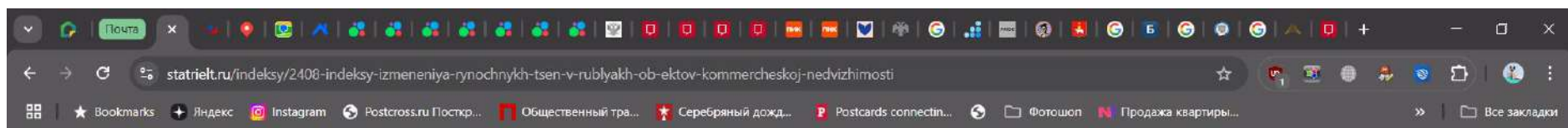
loans_nonfin_by_activity.xlsx [Защищенный просмотр] - Excel									
Файл Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Справка Acrobat Что вы хотите сделать? Поделиться									
ЗАЩИЩЕННЫЙ ПРОСМОТР Будьте осторожны: файлы из Интернета могут содержать вирусы. Если вам не нужно изменять этот документ, лучше работать с ним в режиме защищенного просмотра. Разрешить редактирование									
A2 Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в разрезе разделов ОКВЭД2), % годовых									
		BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в рублях, предоставленным (в разрезе разделов ОКВЭД2), % годовых									
18	М. Деятельность профессиональная, научная и техническая	15,57	17,74	17,60	17,70	18,38	16,48	21,29	
19	Р. Образование	15,09	28,00	22,51	27,96	29,53	30,71	31,47	
20	Р. Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	19,24	19,13	19,08	21,12	21,80	22,06	24,04	
21	Прочее	19,09	18,77	19,84	20,27	21,67	22,33	24,19	
22	Итого по всем кредитам на срок до 1 года, включая "до востребования"	17,33	17,01	17,79	19,03	20,09	20,90	22,83	
23	А. Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	7,33	8,20	9,13	9,53	8,29	10,35	10,61	
24	В. Добыча полезных ископаемых	17,67	18,83	20,32	20,47	20,76	23,22	24,44	
25	С. Обрабатывающие производства	12,86	11,51	10,95	11,19	13,31	12,12	9,94	
26	Д. Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	17,91	18,26	18,20	20,18	21,02	20,92	23,96	
27	Е. Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14,50	17,09	15,50	14,86	20,37	15,71	14,04	
28	Ф. Строительство	15,02	14,92	16,34	16,73	15,58	16,74	17,69	
29	Г. Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,61	19,48	20,01	18,98	22,26	22,24	25,30	
30	Н. Транспортировка и хранение	18,03	17,47	18,56	18,87	20,40	20,90	21,89	
31	И. Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	16,29	15,88	16,75	14,83	20,43	20,92	20,08	
32	Ж. Деятельность в области информации и связи	16,74	18,43	18,74	19,92	20,22	14,33	13,24	
33	Л. Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	15,62	11,42	15,86	13,95	15,40	18,69	18,19	
34	М. Деятельность профессиональная, научная и техническая	12,53	14,46	14,34	16,33	16,87	15,15	14,27	
35	Р. Образование	23,05	21,67	17,76	23,70	24,71	25,98	19,49	

Срок деятельности от 3 мес.

Еще 2 предложения ▾

 МОРСКОЙ БАНК Кредит для бизнеса	Ставка годовых от 23,99%	Срок 4 мес. - 18 мес.	Сумма 300 000 - 10 млн ₽	Онлайн-заявка
Срок деятельности от 6 мес.				
 МТС Банк Кредиты для бизнеса	Ставка годовых от 23,5%	Срок до 3 лет	Сумма до 10 млн ₽	Перейти на сайт
Срок деятельности от 12 мес.				
 Сбербанк Кредит Оборотный	Ставка годовых от 22,5%	Срок до 3 лет	Сумма от 100 000 ₽	Перейти на сайт
 ВТБ Кредит для бизнеса	Ставка годовых от 30,5%	Срок 30 д. - 3 года	Сумма 100 000 - 30 млн ₽	Перейти на сайт
 ПСБ Кредит Без бумаг На развитие	Ставка годовых от 27,6%	Срок до 3 лет	Сумма до 50 млн ₽	Перейти на сайт
Решение по 1 документу за 1 день				
Еще 1 предложение ▾				

https://www.banki.ru/business/kredit_dlya_biznesa/



Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

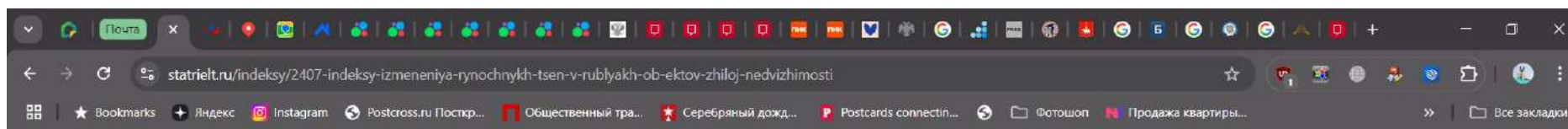
1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

КОММЕРЧЕСКИЕ									
Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				Дата публикации
	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	
01.01.2025	1,08	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	0,98	1,01	0,99	21.01.2022
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97	21.07.2020

<https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>



Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов жилой недвижимости

от их территориального расположения

Индексы изменения рыночных цен объектов жилой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

ЖИЛЫЕ

ПРОДАЖА*				
Дата	Квартир в многоквартирных жилых домах первичного рынка	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах вторичного рынка	Индивидуальных домов, коттеджей, дач ** вторичного рынка	Дата публикации
01.01.2025	1,01	1,01	1,03	22.01.2025
01.07.2024	1,07	1,06	1,12	15.07.2024
01.01.2024	1,09	1,08	1,06	23.01.2024
01.07.2023	1,05	1,05	1,08	22.07.2023
01.01.2023	0,96	0,95	0,96	23.01.2023
01.07.2022	1,12	1,09	1,10	22.07.2022
01.01.2022	1,18	1,15	1,14	21.01.2022
01.07.2021	1,08	1,06	1,03	22.07.2021
01.01.2021	1,17	1,14	1,03	23.01.2021
01.07.2020	1,06	1,03	1,01	21.07.2020
01.01.2020	1,04	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,03	1,03	1,03	23.07.2019
01.01.2019	1,04	1,03	1,01	22.01.2019
01.07.2018	1,03	1,02	1,00	23.07.2018
01.01.2018	0,99	0,99	0,99	23.01.2018
01.07.2017	0,98	0,98	0,98	21.07.2017
01.01.2017	0,98	0,96	0,97	20.01.2017
01.07.2016	0,97	0,98	0,97	21.07.2016
01.01.2016	0,94	0,94	0,93	22.01.2016

<https://statielt.ru/indeksy/2407-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-zhiloj-nedvizhimosti>



Справедливая
Оценка
Собственности



9.3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

 **СВОД** | свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«23» марта 2018 г. №948
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ВОРОБЬЕВА ЕКАТЕРИНА ОЛЕГОВНА

Пермский край, г. Пермь
Паспорт 57 09 №497175 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю
в Свердловском районе гор. Перми 11.12.2009 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**  **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033460-3

« 12 » мая 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Воробьевой Екатерине Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » мая 2022 г. № 250

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » мая 2025 г.

АО «Федеральный ресурсный центр»



Справедливая
Оценка
Собственности

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2690576763

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «07» октября 2024

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Воробьева Екатерина Олеговна Дата рождения: 27.11.1989г Адрес по месту регистрации: Пермский край, г. Пермь, ул. Павла Соловьева, д.6, кв.45 Паспорт: 5709 497175 выдан 11.12.2009г. Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г.Перми Член СРО оценщиков: Ассоциация СРОО «Свободный оценочный департамент»
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.11.2024 г. по 24 часа 00 минут 31.10.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.11.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7.300 (Семь тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2690576763 от 07.10.2024г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Николаевская О.Ю. Код 17715742

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись) /Воробьева Е.О./

Страховщик

М.П. (подпись) Николаевская О.Ю./
По доверенности №РГ-Д-ДАП-96-922/2690576763/17715742 от 07.10.2024г





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240075-035-000083 от 26.06.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Справедливая оценка собственности» Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, 250-2 Фактический адрес: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 115-46 ИНН/КПП 6671443530/667101001 р/с 40702810370010134220 в Московский филиал АО АКБ «Модульбанк» к/с 30101810645250000092 БИК 044525092 Директор Суюков Денис Сергеевич
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 3 600,00 (три тысячи шестьсот) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 10 июля 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-



	ствия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора 10 июля 2024 г. по 09 июля 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Анашкин Владислав Николаевич (v.anashkin@msk-garant.ru) - Прокотьев С.О., (so.prokopiev@gmail.com) 8.6. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сюкосяев Денис Сергеевич
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
Начальник отдела
страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
О.А. Пуманова
М.П.
На основании Доверенности № 02-13/500/2-54 от 26.11.2023 г.



9.4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

