

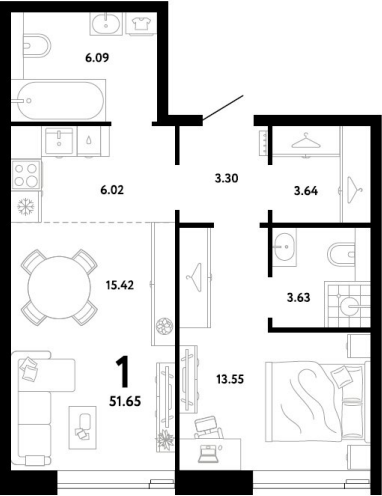
Модель-прогноз оценки эффективности инвестиций | ЖК Ридж | 4-я ул. Марьиной Рощи

Прогноз роста стоимости до 2030 г.: сравнительный подход + инфляционный прирост (7% годовых)

Консультант: Intermark Городская Недвижимость | Дата оценки: август 2026 | Покупка по ДДУ, цена при 100% оплате

Параметры объекта — ЖК Ридж

Название ЖК	ЖК «Ридж»		
Адрес	4-я ул. Марьиной Рощи, г. Москва (район Марьиная Роща)		
Девелопер	«Страна Девелопмент»		
Класс	премиум		
Комнатность	2 комнаты		
Площадь, м²	51.6		
Базовая цена, ₽	28,064,000		
Цена при 100% оплате (целевая), ₽	24,135,500		
Цена за м² (целевая), ₽/м²	467,742		
Срок сдачи	4 квартал 2030		



Допущения модели

Годовая ставка удорожания (инфляционный прирост)	7.0%		
Горизонт прогноза	2026–2030 гг. (до сдачи объекта, 4 кв. 2030)		
Осталось до сдачи (от авг. 2026), лет	4.25		

Сравнительный анализ — проекты-аналоги (Марьиная Роща)

Название	Адрес	Цена за м², ₽/м²	Цена квартиры ~50 м², ₽	Статус / сдача
ЖК МОД (MOD)	4-я ул. Марьиной Рощи	650,000	32,500,000	сдан 4 кв. 2025
ЖК TATE	ул. Веткина	514,445	28,000,000	ввод 2 кв. 2027
ЖК Mariinn Park	5-й проезд Марьиной Рощи	520,301	32,500,000	ввод 4 кв. 2027
ЖК PRIDE	ул. Полковая (Марьиная Роща)	472,276	30,000,000	сдан 1 кв. 2026
Средняя цена готового рынка района		539,256	30,750,000	

Прогноз стоимости — ЖК Ридж (к дате сдачи 4 кв. 2030)

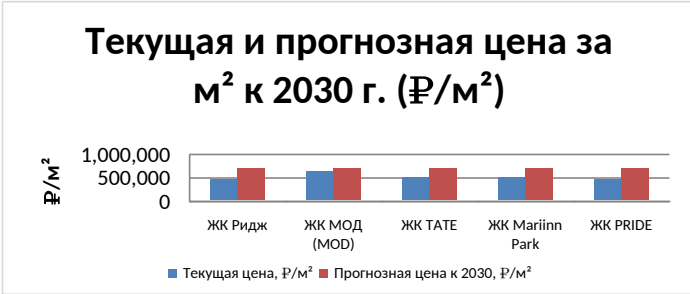
Текущая цена квартиры (целевая), ₽	24,135,500		
Текущая цена за м², ₽/м²	467,742		
Средняя цена готового рынка за м², ₽/м²	539,256		
Дисконт Ридж к готовому рынку, %	15.3%		
Инфляционный прирост к 2030 (7% × 4,25 г.), коэфф.	1.3332		

Прогнозная цена готового рынка за м² к 2030, ₺/м²	718,912		
Прогнозная цена квартиры к 2030, ₺	37,095,851		
Абсолютный прирост к 2030, ₺	12,960,351		
Относительный прирост к 2030, %	53.7%		

Ранжирование по инвестиционной привлекательности (прогноз к 2030)

	ЖК МОД (MOD)	ЖК TATE	ЖК Mariinn Park	ЖК PRIDE
Текущая цена предложения, ₪/м²	650,000	514,445	520,301	472,276
Средняя цена готового рынка, ₪/м²	539,256	539,256	539,256	539,256
Дисконт к готовому рынку, %	-17.0%	4.8%	3.6%	14.2%
Инфляционный прирост к 2030 (коэфф.)	1.3332	1.3332	1.3332	1.3332
Прогнозная цена к 2030, ₪/м²	718,912	718,912	718,912	718,912
Ожидаемый прирост к 2030, %	10.6%	39.7%	38.2%	52.2%
Рейтинг по приросту	ТОП-4	ТОП-2	ТОП-3	ТОП-1

Сравнительная диаграмма — текущая и прогнозная цена за м² (все проекты, к 2030)



Проект	Текущая цена, ₪/м²	Прогнозная цена к 2030, ₪/м²
ЖК Ридж	467,742	718,912
ЖК МОД (MOD)	650,000	718,912
ЖК TATE	514,445	718,912
ЖК Mariinn Park	520,301	718,912
ЖК PRIDE	472,276	718,912

Вывод — оценка инвестиционной привлекательности

1. ЖК «Ридж» (премиум, 4-я ул. Марьиной Рощи) предлагается по 467 742 ₪/м² (при 100% оплате) — ниже средней цены готового рынка района (~539 тыс. ₪/м²), дисконт к готовому рынку ≈15%.

2. К моменту сдачи (4 кв. 2030, ~4,25 года) при инфляционном приросте 7% годовых прогнозная цена готового рынка района достигнет ≈700-750 тыс. ₪/м².

3. Прогнозная стоимость квартиры 51,6 м² к 2030 г. ≈37,1 млн ₪ против текущих 24,1 млн ₪ — ожидаемый прирост ≈54%, что выше всех проектов-аналогов (PRIDE 52%, TATE 40%, Mariinn Park 38%, MOD 11%).

4. Ридж — привлекательная премиальная инвестиция с максимальным ожидаемым приростом среди рассмотренных проектов; сценарий реализуется при сохранении рыночного тренда и темпов удорожания не ниже 7% годовых.