

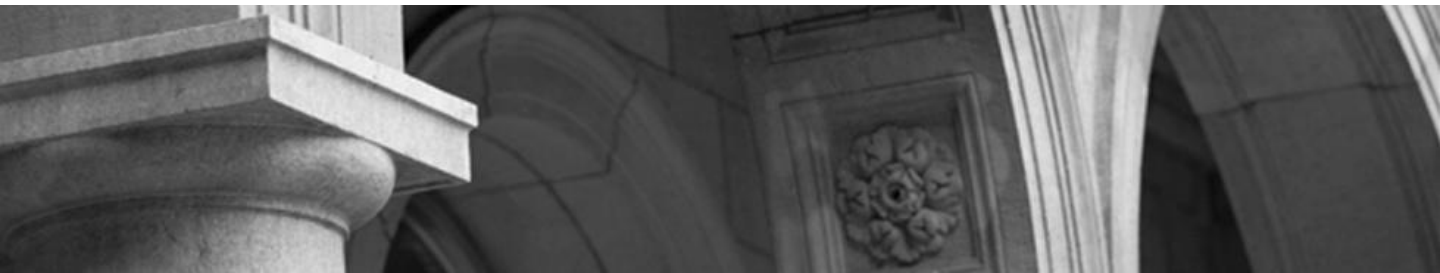
АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ЖК «Химки Сквер»

адрес: МО, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, д. 46

Декабрь 2011





DISCLAIMER

Информация, размещенная в настоящем документе, может изменяться Консультантом в любое время и без уведомления. Никаких гарантий в прямой или косвенной форме, в том числе обусловленных законодательством, в связи с указанной информацией и материалами не предоставляется.

Консультант не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения третьими лицами любой информации, размещенной в настоящем документе, и в безоговорочной форме отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные третьими лицами при воспроизведении такой информации.

Ничто из опубликованного в настоящем документе не может рассматриваться: как гарантии или обещания в будущем эффективности деятельности (доходности вложений); как условия оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получают воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которую понесут воспользовавшиеся услугами лица; как публичная оферта.

Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой, клиент должен самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, свою готовность и возможность принять такие риски.

РЕКОМЕНДАЦИЯ	ПОКУПАТЬ
ТЕКУЩАЯ ЦЕНА М²	69 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²	92 600
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	34,1 %

**Анализ инвестиционной привлекательности
ЖК «Химки Сквер»,
адрес: МО, г. Химки, мкр. Левобережный, ул.
Совхозная, д. 46**

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком жилого комплекса «Химки Сквер» выступает ООО «Ламерис-парк» ранее не принимавшая участие в строительстве многоквартирных домов. Генеральным подрядчиком проекта является компания «ДСК-1», девелопер проекта – компания «MR Group». Мы оцениваем данный объект инвестиционно-привлекательным. На потенциал роста стоимости влияет перспектива развития города после запуска скоростной автомагистрали между Москвой и Санкт-Петербургом.

На дисконт положительно влияют такие факторы, как:

- Невысокий уровень доверия покупателей к застройщику
- Высокий уровень конкуренции
- Недостаток собственных средств

Отрицательно на дисконт влияет фактор реализации объекта через брендовое агентство «Est-a-Tet».

Потенциал роста составляет 34,1% с прогнозной стоимостью 92600 руб. Рекомендация - покупать.

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Развитая инфраструктура города
- Перспективы развития
- Высокая транспортная доступность

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Отсутствие опыта строительства у застройщика
- Финансовая непрозрачность
- Неблагоприятная экологическая ситуация

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Площадь	24181,7 м²
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Панель (П-44Т, П-44К)
Расстояние от МКАД	1 км
Наличие паркинга	Нет
Транспортн. доступность	10-15 минут до метро
Стадия строительства	Нижние этажи
Экология	Неблагоприятная

Параметры застройщика

Дата создания	2008
Количество объектов	0
Объем застройки	0

Квартиры

	Площадь	Количество
Однокомнатные	37,4 - 40,0	130
Двухкомнатные	52,3 – 64,0	108
Трехкомнатные	75,2 – 84,2	66

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКВЕ

В Московской области цена квадратного метра в квартирах новостроек по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% и составила 66,28 тыс. руб. В г. Химки также наблюдается спад на 0,2% (67,54 тыс. руб.). Приоритетом у покупателей пользуется жилье эконом и бизнес-класса.

Ценовой прогноз в городе Химки на весь 2011 год – спад на 8-9%.

Самое большое количество предложений на рынке новостроек в северо-западном направлении МО. В городе Химки по сравнению с предыдущим годом увеличилось количество новостроек на 31%, с 16 до 21 объекта. Рост предложения может негативно повлиять на рост цен в городе Химки.

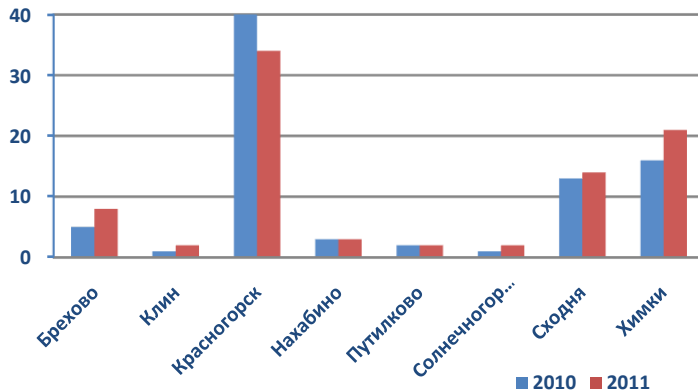
АНАЛИЗ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ

В Московской области в 2011 году ожидается сдача в эксплуатацию почти 7,5 млн. кв. м площадей, -3% к уровню 2010 года (7,733 млн. кв. м). За январь-сентябрь 2011 г. в Московской области было введено почти 3,491 млн. кв. м жилья, что на 16,1% меньше, чем в январе-сентябре 2010 года.

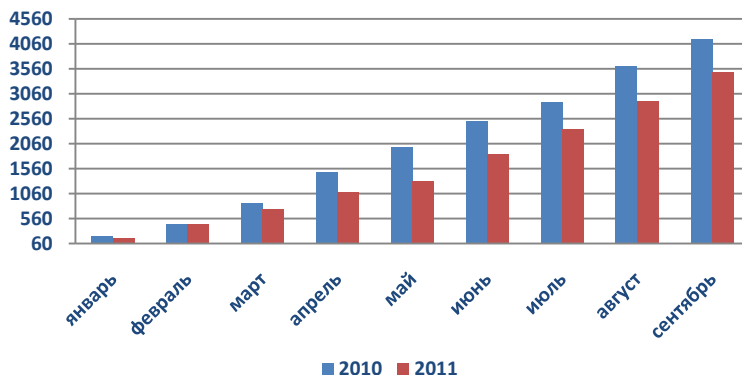
Большинство новых предложений – многоэтажные корпуса в составе районов массовой застройки и крупных жилых комплексов, их доля в новом предложении составила 66%. На дома в составе малоэтажных жилых комплексов пришлось 34% от общего числа новых предложений.

Консенсус-прогноз стоимости недвижимости на вторичном рынке на 2012г. – рост на 8,7%.

Количество новостроек в северо-западном направлении МО

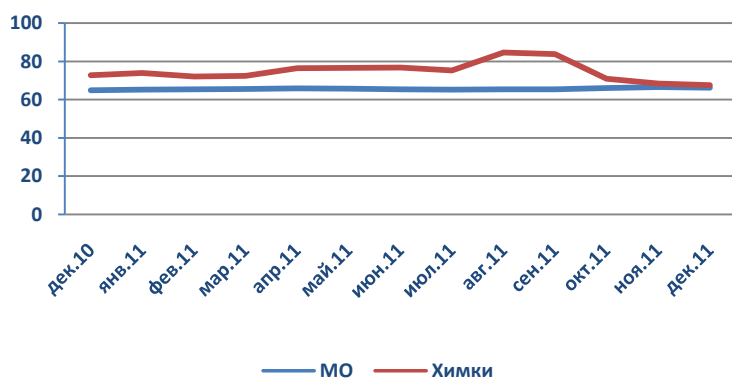


Динамика ввода жилья в МО нарастающим итогом



Цена кв.м. в Московской области

Динамика цен

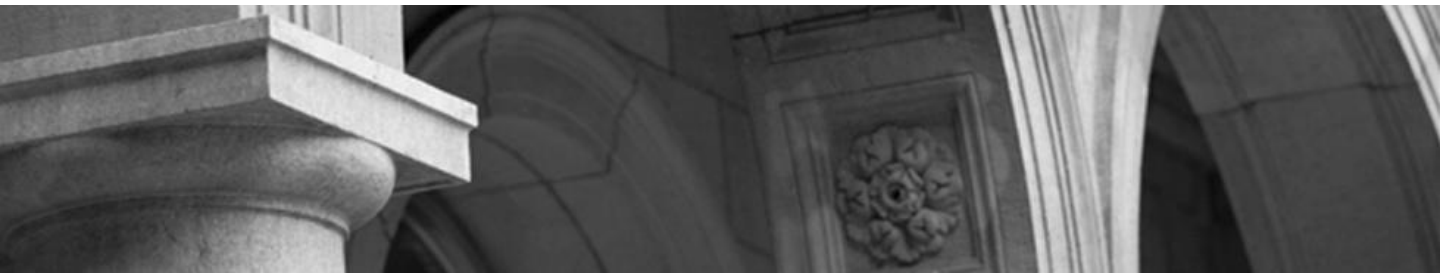


ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

Демография	Население города Химки по данным текущего статистического учёта на начало 2010 года составляло 188,5 тыс. жителей, однако по предварительным данным переписи населения на конец 2010 – начало 2011 года население было 207 125 человек. Рост населения составил 9,8%. Положительный фактор.
Динамика цен	Средневзвешенная цена предложения м ² на первичном рынке в Московской области за декабрь снизилась на 0,4% до 66,28 тыс. р. В городе Химки цена предложения в декабре по сравнению с ноябрем также снизилась на 0,2% и составила 67,54 тыс. р. Ценовой прогноз в городе Химки на весь 2011 год – снижение на 8-9%.
Транспортная доступность	С вводом в эксплуатацию новой скоростной трассы заметно улучшится транспортная доступность. Через город проходит автомагистраль Москва – Санкт-Петербург. Прямой выезд на МКАД, до метро «Речной вокзал» всего 10-15 минут транспортом. Также ведется реконструкция и расширяется до четырех полос в каждую сторону Лихачевское шоссе.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА

Инфраструктура района	Городской округ Химки – спутник Москвы с развитой инфраструктурой. Расположен на берегу канала имени Москвы. Функционируют крупные торговые центры, гипермаркеты. Развитая инфраструктура города Химки и мкр. Левобережный включает разнопрофильные образовательные, культурные, спортивно-оздоровительные, медицинские учреждения. В городе расположены 8 яхт-клубов, что в свою очередь положительно влияет на привлекательность города.
Инфраструктура объекта	ЖК находится в новом районе комплексной застройки, где рядом с современными домами с комфортными квартирами разместятся магазины, больницы, детские сады, школы, мини-стадионы, и другие объекты необходимой социальной инфраструктуры. В микрорайоне в непосредственной близости от объекта работают 2 школы, 4 детских сада.
Экология	Несмотря на то, что город и прилегающие районы находятся за пределами столицы, экология в этом регионе далеко не самая лучшая. В регионе очень много лесов, парков и других зелёных территорий, но экологическая ситуация характеризуется, как крайне сложная.
Конкурентная среда	Степень конкуренции выше среднего. В пределах 5 км от объекта расположены 5 строящихся объектов эконом-класса. Доля площадей комплекса менее 30%. Негативный фактор для инвестиционной привлекательности.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

ЖК «Химки Сквер» - новый 6-секционный дом переменной этажности (12-17 этажей) популярной серии П-44Т, П-44К расположен на Совхозной улице в городе Химки в мкр. Левобережный, динамично развивающемся, современном районе, где идет активное строительство жилых домов, социально-бытовых и культурных объектов.

Обширная лесопарковая зона, непосредственная близость канала им. Москвы, делает комплекс «Химки Сквер» наиболее привлекательным для покупки.

Общая площадь здания - 24181,7 кв.м.

В ЖД «Химки Сквер» представлен большой выбор квартир: от однокомнатных, площадью 37,4 кв.м., до трехкомнатных, площадью 84,2 кв.м с комфортными планировочными решениями.

Вокруг дома проектом предусмотрено организация проездов с тротуарами, посадка кустарников и деревьев, устройство газонов, освещение придомовой территории и установка детских площадок.

С вводом в эксплуатацию новой скоростной трассы заметно улучшится транспортная доступность. Через город проходит автомагистраль Москва – Санкт-Петербург. Прямой выезд на МКАД, до метро «Речной вокзал» всего 10-15 минут транспортом. Также ведется реконструкция и расширяется до четырех полос в каждую сторону Лихачевское шоссе.

Застройщиком объекта выступает ООО «Ламерис-парк», ранее не принимавшая участие в строительстве многоквартирных домов. Генеральным подрядчиком является компания «ДСК-1». Девелопер проекта – Компания «MR Group». Эксклюзивный агент по реализации инвестиционно- риэлторская Компания «Est-a-Tet». Объект аккредитован в банках ОАО АКБ «Балтика» и КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО).

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Отсутствие информации о структуре и источниках финансирования проекта
- Отсутствие у застройщика опыта строительства и реализации объектов жилой массовой застройки
- Недостаточное раскрытие информации об операционной деятельности застройщика и его финансовых результатах

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговый мультипликатор цены м² определяется как взвешенное 3-х мультипликаторов. Потенциал роста определяется на основе итогового мультипликатора. Расчетная цена м² определяется как произведение итогового мультипликатора на текущую цену м² объекта. Потенциал роста м² ЖК «Химки Сквер» равен 34,1 %, расчетная стоимость м² - 92600 р.

Сравнительный анализ с аналогичными объектами

Отношение цены м² аналогичных объектов на одной стадии строительства к цене м² рассматриваемого объекта.
Критерии отбора аналогов:

- Москва/МО,
- расстояние от МКАД,
- класс,
- стадия строительства (фундамент/котлован),
- материал,
- тип застройки,
- паркинг.

По данному мультипликатору по сравнению с аналогами потенциал роста составляет 15,8%.

ЖК «Химки Сквер»	Цена м ²	MULT
ЖК "Журавлик", ул.9 мая, д. 2	84400	1,223
ЖК "Правый берег - 2", д. №15	95800	1,388
ЖК "Город Набережных"	76800	1,113
ЖК «Панорама», мкр. 5	83000	1,203
ЖК "Чернышевский" ("Лобаново-4«)	71500	1,036
ЖК "Правый Берег", ул. Юннатов	89500	1,297
ЖК "Лесной уголок", д. 5, к. 1	72000	1,043
ЖК "Новосходненский"	76000	1,101
ЖК "Лесной уголок", д. 5, к. 3	72000	1,043
ЖК «Московская 21»	85000	1,232
Среднее значение	80600	1,168
Медиана	79900	1,158

Сравнительный анализ с ценами объектов на вторичном рынке

Отношение средней цены м² в данном районе/городе на вторичном рынке к текущей цене м² объекта. По мультипликатору к вторичному рынку потенциал роста составляет 37,7%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м ² в г. Химки, декабрь 2011 г.	95005
Цена м ² ЖК «Химки Сквер» на этапе «первых этажей»	69000
Мультипликатор	1,376884058

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Сравнительный анализ с ценами объектов, введенных в эксплуатацию

Отношение средней цены м² введенных в эксплуатацию аналогичных новостроек к текущей цене м² объекта. По мультипликатору к готовым объектам потенциал роста составляет 23,9%.

ЖК "Химки Сквер"	Цена м ²	MULT
Химки, ул. 8 Марта, 9	70000	1,014
ЖК "Лобаново-2», мкр. Лобаново	89610	1,299
Химки, мкр. Планерная, д. 9	75000	1,087
Новокуркино, мкр. 7, корп. 20, 21	92000	1,333
Химки, пр-т Мельникова, 18	116000	1,681
ЖК "Парк Толстого», корп. 1, 2, 3	85000	1,232
ЖК "Левый Берег", корп. 4	74690	1,082
"Новокуркино", мкр. 7, корп. 14, 15, 16	86000	1,246
ЖК "Юбилейный», мкр. 1А, к. 9А, 9Б	98700	1,430
Химки, ул. Акад. Глушко, 2	75700	1,097
Среднее значение	86270	1,250
Медиана	85500	1,239



КОНТАКТЫ

Юрий Гольдберг
Управляющий Партнер

+7 495 620 9899
ygoldberg@nsk-agency.ru

Центральный офис в г. Москва

Адрес: 115054, Москва, ул. Дубининская, д.57, стр.2, БЦ "Брент Сити"

Телефон: +7 (495) 620-98-99
www.nsk-agency.ru