

## АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

### ЖК «Николин Парк»

адрес: МО, Ленинский муниципальный район, с/п Сосенское,  
вблизи д. Николо-Хованское, уч.11, корп. 6

Июнь 2012





## 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.

<b>РЕКОМЕНДАЦИЯ</b>	<b>ДЕРЖАТЬ</b>
<b>ТЕКУЩАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup></b>	<b>85 455</b>
<b>РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup></b>	<b>104 938</b>
<b>ПОТЕНЦИАЛ РОСТА</b>	<b>22,8 %</b>

#### Анализ инвестиционной привлекательности

**ЖК «Николин парк»,**

адрес: МО, Ленинский район, с/п Сосенское, д. Николо-Хованское, уч. 113, уч. 11, корп. 6

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком жилого комплекса «Николин Парк» выступает ООО «Источник» ранее не принимавший участие в строительстве многоквартирных домов. Валюта баланса компании за 2010 г. составила 3 млн. 600 тыс., из них 3 млн. 080 тыс. собственных средств.

Генеральным подрядчиком проекта является ООО «Стройдом-Развитие». Компания работает на рынке с 2004 г. В 2010 г. валюта баланса составляла 286 млн. 853 тыс. руб., из них 19 млн. руб. собственных средств. Завышенная цена за кв. м. ЖК «Николин Парк» к рынку объясняется следующими факторами:

- Запланированное присоединение западной части Ленинского района к Москве и строительство метро.
- Расположение в лесной зоне.
- Завышенные ожидания стоимости недвижимости в этом регионе.
- Возможное развитие инфраструктуры.

Ожидаемая доходность объекта составляет 22,8%. Компания НСКА ЖК «Николин Парк» не считает инвестиционно-привлекательным.

### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Благоприятная экологическая ситуация.
- Высокая транспортная доступность.
- Высокие ожидания темпов роста цен в данной районе.

### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Отсутствие опыта строительства у застройщика.
- Финансовая непрозрачность застройщика и генерального подрядчика.

## Параметры объекта

<b>Позиционирование</b>	Бизнес-класс
<b>Площадь ЖК «Николин Парк»</b>	87 560 м <sup>2</sup>
<b>Тип застройки</b>	Жилой комплекс
<b>Материал</b>	Монолит-кирпич
<b>Расстояние от МКАД</b>	3 км
<b>Наличие паркинга</b>	нет
<b>Стадия строительства</b>	Котлован
<b>Экология</b>	Незначительно Загрязненный

## Параметры застройщика

<b>Дата создания</b>	2012
<b>Количество объектов</b>	0
<b>Объем застройки</b>	0

## Квартиры

	Площадь	Количество
<b>Однокомнатные</b>	34,5 – 51,5	103
<b>Двухкомнатные</b>	53,5 - 72	59
<b>Трехкомнатные</b>	81 – 98	40
<b>Всего</b>	202	



## АНАЛИЗ ДИНАМИКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Объем предложения на рынке недвижимости МО растет третий месяц подряд, и в апреле 2012 г. увеличился на 2,3% относительно аналогичного показателя за март, составив 929 корпусов (908 корпусов в марте 2012 г.). Данный показатель на 36,6% больше, чем за аналогичный период в 2011 г., когда количество корпусов составило 680.

## АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Потенциальный спрос на рынке новостроек в МО, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, в апреле 2012 г. снизился относительно марта на треть.

В Московской области по итогам апреля 2012 г. значение средневзвешенной цены за кв. м. увеличилось на 0,3% по сравнению с мартом текущего года, до 65,4 тыс. руб. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. увеличение произошло на 2,3%.

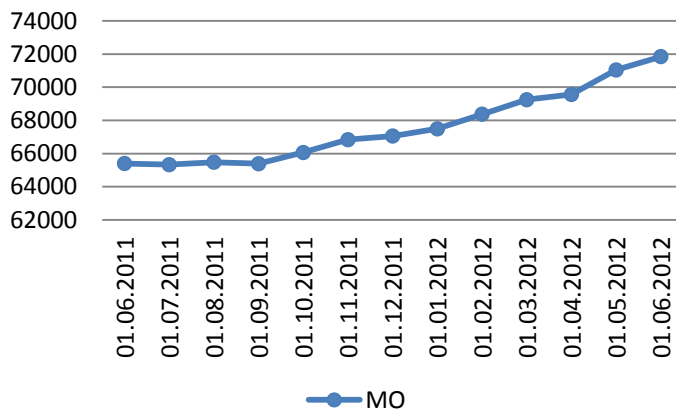
Согласно данным Росреестра, в марте 2012 г. в МО было зарегистрировано 6 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 42,8% ниже показателя февраля текущего года (10,5 тыс.).

В МО цена кв. м. в апреле 2012 г. в новостройках эконом-класса по сравнению апрелем 2011 г. увеличилась на 4,4% до 67,9; в бизнес-классе упала на 3,7% до 87,7 тыс. руб. Средневзвешенная цена кв. м на жилье комфорт-класса увеличилась на 4,7% до 64,3 тыс. руб.).

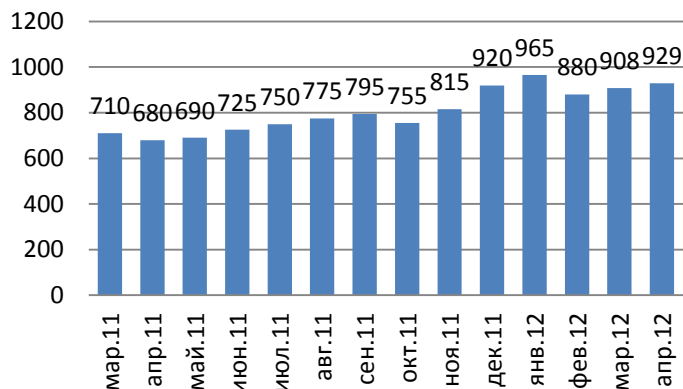
**На рынке недвижимости московской области складывается неблагоприятный инвестиционный климат; наблюдается превышение темпов роста предложения над покупательским спросом на недвижимость, что в будущем может оказать негативное давление на динамику роста цен за кв. м. на рынке недвижимости в некоторых районах МО.**

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

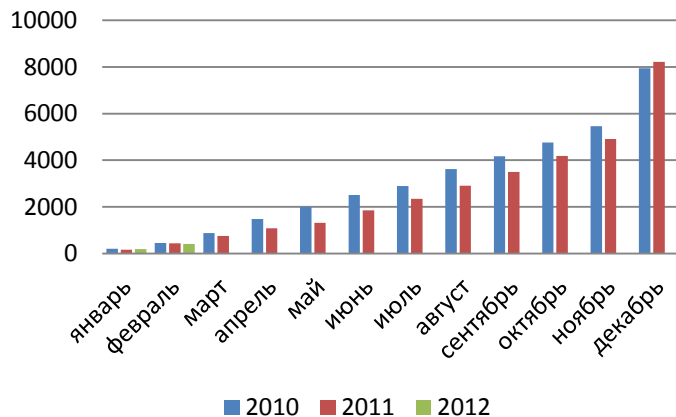
Динамика цен в МО за кв. м.



Динамика объема предложения в Московской области, количество корпусов



Динамика ввода жилья в МО нарастающим итогом, тыс. кв. м.



## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА

### Общая информация

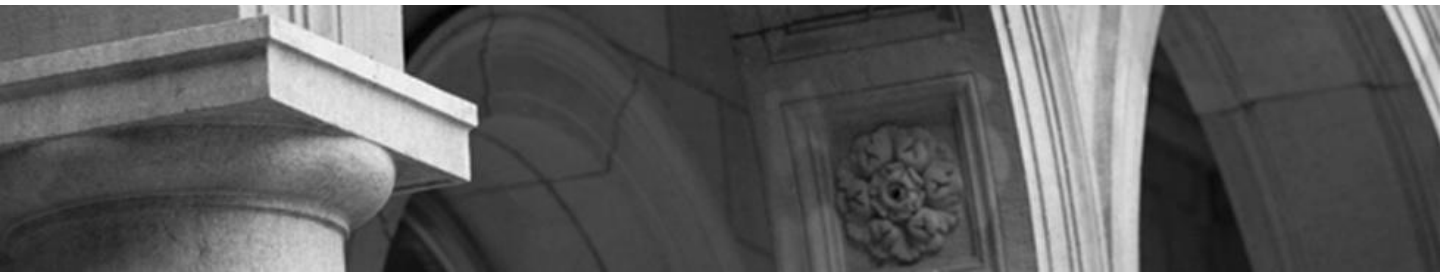
В 2012 г. планируется ввести в эксплуатацию около 455 тыс. кв. метров жилья, что на 4,3% больше введенного в эксплуатацию жилья за 2011 г. Так же планируется построить детские учреждения в городе Видное, поселках Коммунарка и Володарского, три детских сада в Московском.

### Динамика цен

Цена на рынке вторичного жилья Московской области на 1 июня 2012 г. составила 74 848 руб., увеличившись по сравнению с аналогичный показателем за май на 1,14% и на 3,28% по сравнению с апрелем. Сравнивая данный показатель с аналогичным за 2011 г., видно увеличение на 14,4%. Среднемесячный темп роста рынка недвижимости вторичного жилья в МО в период с июня 2011 г. по июнь 2012 г. составил 0,79%. В 2012 г. среднемесячный темпа роста составил 1,16%. Это свидетельствует об увеличении темпов роста рынка недвижимости в Подмоскowie за последние пол года.

### Транспортная доступность

Планируется, что в результате административно-территориальных изменений и установления новых границ Москвы, западная часть Ленинского района будет присоединена к столице. На юго-западе экспресс-ветка нового строящегося московского метро пройдет вдоль Ленинского проспекта. Она соединит одну из станций проектируемого третьего пересадочного контура (участок «Каховская» — «Кунцевская») с населенными пунктами в Ленинском районе Московской области, расположенными вдоль Киевского шоссе. В восточные окраины Ленинского района экспресс-метро придет со станции метро «Тульская».



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

В состав ЖК «Николин Парк» входят 11 жилых домов переменной этажности (от 4-х до 9-ти этажей), расположенных в окружении лесного массива в 3-х километрах от МКАД по Калужскому шоссе. Это проект бизнес класса; вид застройки монолит-кирпич, трассировка стен в два кирпича. Рассматриваемый корпус №6 находится на стадии строительства «котлован». В соответствии с проектной декларацией, итоговым этапом реализации проекта является 4-й квартал 2014 г.; предполагаемый срок получения разрешения на ввода в эксплуатацию – второй квартал 2015 г. В соответствии с заявлениями застройщика, уже в октябре 2013 г. объект будет достроен, и будет начат процесс государственной регистрации объекта.

В первую очередь, в соответствии с проектной декларацией, предполагается к 4-му кварталу 2014 г. ввести в эксплуатацию дома с 5-го по 9-й; во вторую очередь ко 2-му кварталу 2015 г. дома с 1-го по 4-й и дома №10 и №11. Строительство второй очереди отрицательно сказывается на инвестиционном климате для тех инвесторов, которые заинтересованы в приобретении жилой недвижимости 5-9 корпусов ЖК «Николин Парк». Шум и вид от строящихся объектов так же негативно будет влиять на жизнь покупателей новых квартир.

Шестой корпус ЖК «Николин Парк» - это четырехсекционный 9-ти этажное Г-образное здание, общей площадью 16 017,8 кв. м.; наружная отделка: цоколь – керамогранит, выше – вентилируемый фасад с облицовкой из керамогранита. Общая площадь квартир 11 563,6 кв. м.

В соответствии с проектной декларацией застройщиком так же планируется осуществить следующий перечень работ: электроснабжение до вводного щитка; установка перегородок санузлов; разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов; межкомнатные перегородки отсутствуют.

Среди основных преимуществ жилого комплекса «Николин Парк» можно выделить:

- Инфраструктура ЖК «Николин Парк» будет включать такие объекты как теннисные корты со свободным доступом для жителей комплекса, площадки для барбекю, детский сад с бассейном и другие спортивно-развлекательные и торговые зоны.
- Огороженную и охраняемую территорию.
- Транспортную доступность.

## 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 м<sup>2</sup> определяется как взвешенное 3-х мультипликаторов. Потенциал роста определяется на основе итогового мультипликатора. Расчетная цена м<sup>2</sup> определяется как произведение итогового мультипликатора на текущую цену м<sup>2</sup> объекта. Потенциал роста м<sup>2</sup> ЖК «Николин Парк» равен 22,8%, расчетная стоимость м<sup>2</sup> - 104 938р.

### Сравнительный анализ с аналогичными объектами

Отношение цены м<sup>2</sup> аналогичных объектов на одной стадии строительства к цене м<sup>2</sup> 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 13%.

Аналогичные незаконченные новостройки	Цена м <sup>2</sup>	MULT
ЖК "Квартал А 101", пос. Коммунарка корп. 16	102000	1.19
ЖК "PUBLIC ART TOWERS", г. Красногорск, Павшино, ул Центральная, ш. Ильинское, корп. 2	107910	1.26
ЖК "Новые Вешки", Мытищинский р-н, ш. Алтуфьевское, пос. Вешки, корп. 2	112000	1.31
ЖК "Ира", г. Химки, мкр. Лобаново, ул. 8 Марта	84215	0.99
ЖК "Шараповский Карьер", г. Мытищи, ул. Воровского, ул. Университетская, мкр. 25., корп. 4	86500	1.01
ЖК "Дом на Садовой", Красногорский р-н, ш. Путиловское, д.4	80000	0.94
ЖК "Правый берег - 2", ул.Юннатов, д.№1А	105000	1.23
ЖК "Спасский мост", г. Красногорск, мкр. Спасский мост, корп. 4	92200	1.08
<b>Среднее</b>	<b>96228</b>	<b>1.13</b>
<b>Медиана</b>	<b>97100</b>	<b>1.14</b>

### Сравнительный анализ с ценами объектов на вторичном рынке

Отношение средней цены м<sup>2</sup> в данном районе/городе на вторичном рынке к текущей цене м<sup>2</sup> объекта. По мультипликатору к вторичному рынку потенциал роста составляет 7%. Невысокое значение показателя свидетельствует о невысоком объеме спроса на вторичном рынке жилья.

Параметр	Показатель
Средняя цена м <sup>2</sup> в г. Щербинка на вторичном рынке жилья в июне 2012 г.	91250
Цена м <sup>2</sup> ЖК "Николин Парк" на этапе "фундамент"	85455
<b>Мультипликатор</b>	<b>1.07</b>

## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

### Сравнительный анализ с ценами объектов, введенных в эксплуатацию

Отношение средней цены м<sup>2</sup> введенных в эксплуатацию аналогичных новостроек к текущей цене м<sup>2</sup> объекта. По мультипликатору к готовым объектам потенциал роста составляет 16,4%.

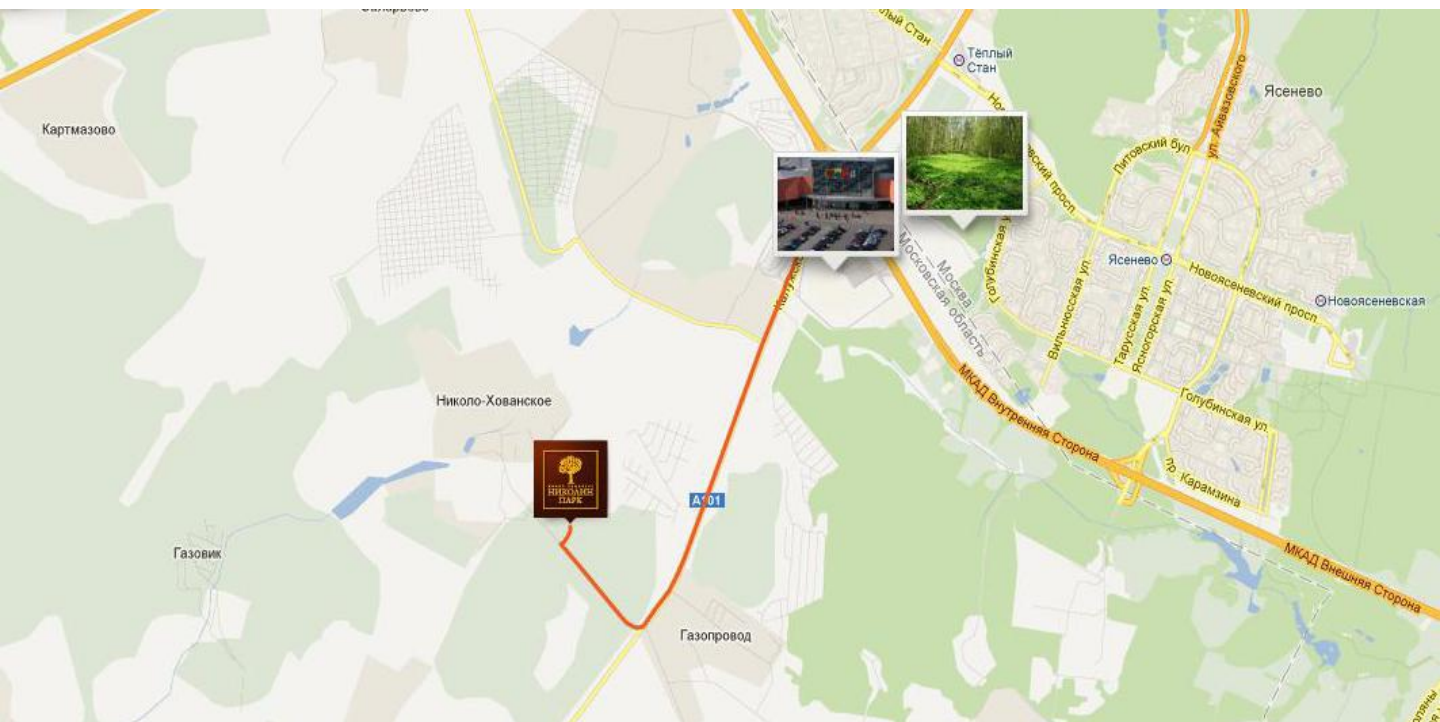
ЖК "Николин Парк"	Цена м <sup>2</sup>	MULT
ЖК "Авиагородок-центр", г. Люберцы, почтовое отделение №3, д.65	95700	1.12
ЖК "Ильинский парк", Красногорск, мкр. Южный, Корп. А	95500	1.12
г. Химки, ул. Молодежная, 36А (корп. 41)	102000	1.19
ЖК "12 Квартал", г. Химки, ул. Калинина, 5 (корп. А)	95650	1.12
ЖК "Яузская аллея", г. Мытищи, ул. Семашко, 10, корп. 1	93500	1.09
ЖК ""Калипсо", г. Щербинка, д.15	99000	1.16
ЖК "Юго-Западный", г. Московский	110000	1.29
г. Химки, ул. Строителей, мкр. 3, корп. 24	94000	1.10
ЖК "Красногорье", Павшинская пойма, г. Красногорск, мкр. 4, корп. 6	117000	1.37
г. Реутов, ул. Строительная, корп. 1	92600	1.08
<b>Среднее</b>	<b>99495</b>	<b>1.164</b>
<b>Медиана</b>	<b>95675</b>	<b>1.12</b>



## Инфраструктура объекта



## Месторасположение объекта на карте





## КОНТАКТЫ

**Юрий Гольдберг**  
Управляющий Партнер

+7 495 620 9899  
[ygoldberg@nsk-agency.ru](mailto:ygoldberg@nsk-agency.ru)

**Центральный офис в г. Москва**

**Адрес:** Москва, Павелецкая набережная, д.8 стр.6

**Телефон:** +7 (495) 620-98-99  
[www.nsk-agency.ru](http://www.nsk-agency.ru)