

# NSKA

Investment Management

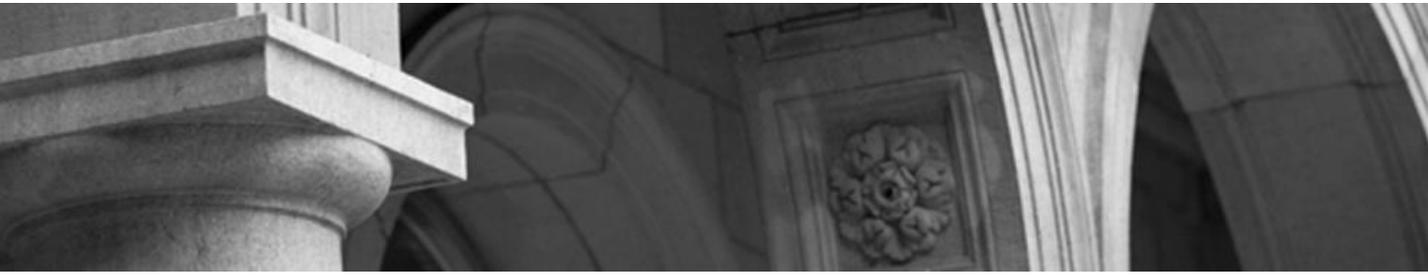
## АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

*ЖК «БУТОВО Парк»,*

адрес: Московская область, Ленинский район, сельское поселение  
Булатниковское, д. Бутово

Май 2011





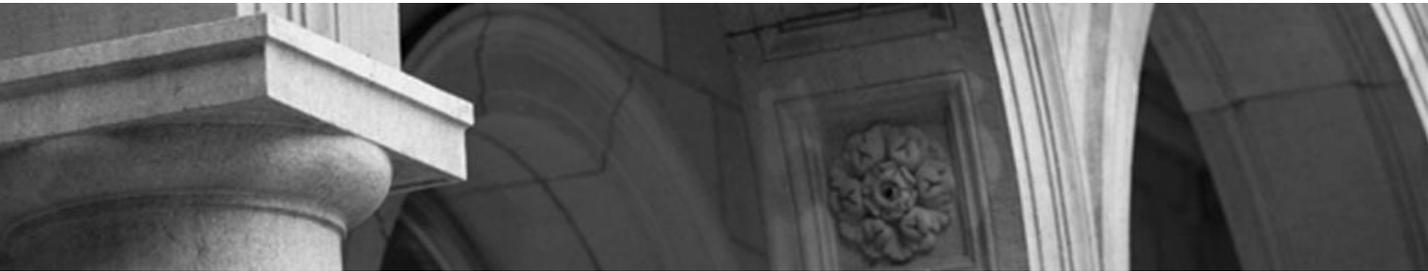
## DISCLAIMER

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 получат 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	<b>ПОКУПАТЬ</b>
ТЕКУЩАЯ ЦЕНА М <sup>2</sup>	65 000
СПРАВЕДЛИВАЯ ЦЕНА М <sup>2</sup>	85 850
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	32 %

**Анализ инвестиционной привлекательности ЖК «БУТОВО Парк», адрес: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, д. Бутово**

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Группа компаний «МОРТОН»** — один из крупнейших девелоперов Подмоскovie (входит в ТОП-500 крупнейших российских и ТОП-5 крупнейших строительных компаний), специализирующийся на возведении крупномасштабных жилых районов. Опыт строительства и реализации объектов недвижимости 16 лет. В настоящее время в качестве инвестора-застройщика ГК «МОРТОН» реализует 19 проектов жилой недвижимости в столичном регионе, 12 из которых — комплексная застройка микрорайонов; портфель проектов компании включает более 3 300 000 м<sup>2</sup> жилья.

### На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- территориальная близость к столице,
- транспортная доступность,
- развитость инфраструктуры,
- большой опыт строительства и реализации проектов инвестора-застройщика,
- широкий выбор планировок,
- удаленность от аналогичных объектов, низкая конкуренция.

### На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- негативная экологическая ситуация,
- низкое раскрытие информации о строительстве проекта.

## Параметры объекта

Позиционирование	Бизнес-класс
Площадь	370 тыс. м <sup>2</sup>
Тип застройки	Микрорайон
Материал	Панель
Расстояние от МКАД	3,5 км от МКАД
Наличие паркинга	Наземный паркинг
Транспортн. доступность	5 мин. трансп. до метро
Стадия строительства	Фундамент
Экология	Умеренно-критическая

## Параметры застройщика

Дата создания	1995
Количество объектов	19
Объем застройки	3 300 000 м <sup>2</sup>

## Квартиры

	Площадь	Количество
Однокомнатные	38,8 - 41,3	120
Двухкомнатные	51,7 – 63,4	222
Трехкомнатные	77,2 – 87,8	30

## АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

За январь-апрель 2011 г. спрос вырос на 20%, за апрель по отношению к марту – на 1,7%, что говорит о частичном возвращении отложенного спроса на рынок новостроек МО. Наиболее востребованным в I квартале 2011 г. был антикризисный вариант новостроек - 1- и 2-комнатные квартиры в новостройках эконом-класса. Спрос в данном сегменте в два раза опережал спрос в сегменте бизнес- и элит-класса.

В тоже время в марте-апреле заметно традиционное снижение активности покупателей; можно прогнозировать дальнейший темп роста покупательского спроса на уровне 1-2%.

После продолжения тенденции, начатой в декабре 2010 г., в марте-апреле 2011 г. произошло снижение темпов роста спроса на новостройки. Прогноз на ближайшие 1-2 месяца - стабилизация спроса и уход с рынка части покупателей.

## АНАЛИЗ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ

В феврале-апреле 2011 г. наблюдалось последовательное увеличение количества вводимых в эксплуатацию новых корпусов в МО. За январь-апрель текущего года было сдано в эксплуатацию 1082 тыс. м<sup>2</sup>, что на 27% ниже, чем в аналогичном периоде 2010 г. При этом произошла стабилизация темпов ввода в эксплуатацию новых площадей – рост за апрель менее 1%.

После январского падения цены на вторичном рынке в Ленинском р-не в апреле превысили уровень декабря 2010 г. Средняя цена предложения на вторичном рынке МО продолжает уверенный рост.

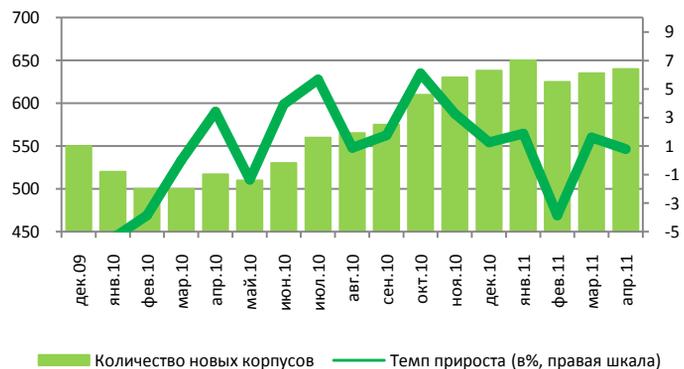
Уже в апреле текущего года началась коррекция предложения новостроек как реакция на замедление покупательской активности. По объему введенного в эксплуатацию жилья за 2011 г. в целом прогнозируется паритет к 2010 г.

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

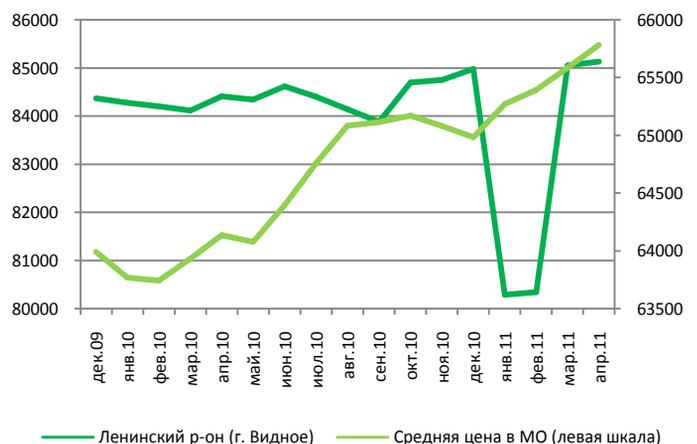
### Индекс потребительского спроса на новостройки в МО

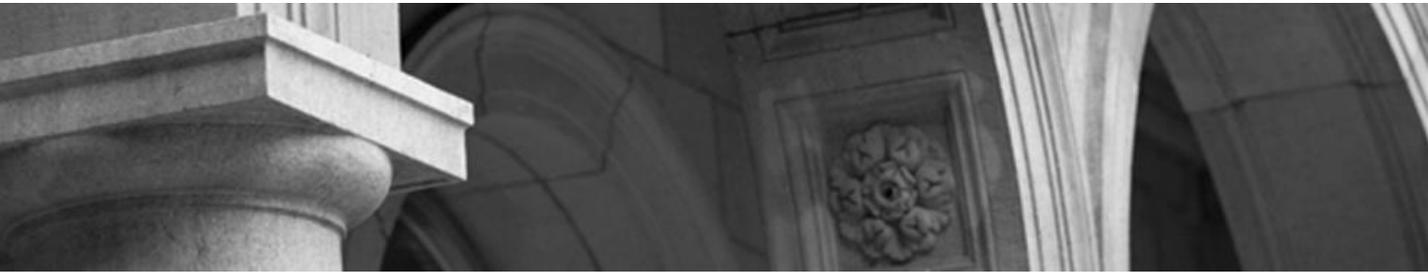


### Динамика объема предложения жилья в МО



### Цена м² недвижимости на вторичном рынке





## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

<b>Демография</b>	Численность населения в Ленинском районе МО составляет 154,9 тыс. чел. (2010); рост продолжается. С 2002 г. прирост населения составил 18,6%. Доля городского населения – 47%. Наблюдается миграция платежеспособного спроса в район. Позитивный фактор.
<b>Динамика цен</b>	С января 2011 г. цена в Ленинском р-не выросла на 6%, в среднем по МО – на 1%. В дальнейшем при ограниченности предложения недвижимости в сегменте новостроек ожидается медленный рост цен до III кв., прогноз к концу года - рост цен на уровне 8-10% при превышении темпов роста спроса над темпом ввода в эксплуатацию новых жилых площадей.
<b>Транспортная доступность</b>	3,5 км от МКАД. Есть маршруты общественного транспорта от ст. метро «Бульвар Дм. Донского» и «Аннино» (5 мин. транспортом). С Курского вокзала регулярно отправляются электропоезда до ст. «Бутово», далее 15 мин. пешком. В 2013 г. планируется открытие ст. м. "Бутово", расположенной в шаговой доступности от жилого комплекса.
<b>Экология</b>	Умеренно-критическая обстановка (критическая и напряженная оценка по двум природным средам). Район относится к экологически загрязненным. Загрязнение атмосферы выше среднего, сброс сточных вод ниже среднего по МО. Негативное влияние на цену м <sup>2</sup> .

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ МИКРОРАЙОНА

<b>Инфраструктура района</b>	Ленинский район входит в первую пятерку муниципальных образований МО с наиболее высоким уровнем развития и занимает лидирующие позиции по наполнению налогами бюджета Московской области, обороту розничной торговли, объему инвестиций, уровню среднемесячной заработной платы. Позитивный фактор.
<b>Инфраструктура объекта</b>	Инфраструктура микрорайона представлена школами, детскими садами, многофункциональными комплексами, площадями административно-торгового назначения и др. Построен подземный паркинг и гостевая автостоянка, планируется благоустройство и озеленение внутреннего двора, зон отдыха и детских площадок.
<b>Экология</b>	Умеренно-критическая обстановка. Оценка экологической ситуации в микрорайоне повышается из-за близости лесного массива и Бутовского лесопарка. В целом, негативное влияние на цену м <sup>2</sup> .
<b>Конкурентная среда</b>	Степень конкуренции в Ленинском р-не для анализируемого объекта низкая. Комплекс расположен вдали от аналогичных объектов - ближайший к "Бутово Парк" жилой комплекс «Спаское» расположен на расстоянии более 5 км. В радиусе 5 км от оцениваемого комплекса новостроек нет.

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

**“Бутово Парк”** - новый микрорайон бизнес-класса, расположенный в **3,5 км от МКАД** по Варшавскому шоссе. Ключевым параметром объекта является близость к столице – жилой комплекс находится на расстоянии всего **300 м от территориальной границы г. Москвы**. Микрорайон возводится на территории 38 га в **окружении лесопарковой зоны**.

25 корпусов разной этажности застраиваются панельными домами серии П-44Т (корп. 18), П-111М и Д-25, а также монолитно-кирпичными домами по индивидуальному проекту. Дома многосекционные, площадь квартир **составляет 34,9 – 79,2 м<sup>2</sup>**. Всего в корпусах 6900 тыс. квартир. Проект предусматривает строительство объектов недвижимости в несколько очередей: 1-я очередь представлена корпусами бизнес-класса (сдача в эксплуатацию во II квартале 2011 г.), 2-я – эконом-класса (сдача в эксплуатацию в III квартале **2012 г.**).

Особенностью ЖК «Бутово Парк» является **панорамное остекление окон**, вид на лесной массив и парковую зону. Вся необходимая инфраструктура будет доступна на нижних этажах (супермаркет, магазины первой необходимости, аптеки, отделения банков и др.) Предусмотрено облагораживание и озеленение придомовой территории. Спланировано **несколько вариантов парковки**: подземные одноуровневые автостоянки (114 м/мест) или наземные многэтажные паркинги, а также гостевые парковки. Планируется огораживание территории района и создание собственной профессиональной круглосуточной **службы безопасности**.

ЖК расположен на расстоянии **5 мин.** транспортом от метро. Запланировано **открытие к 2013 году станции метро “Бутово”**, которая будет расположена в шаговой доступности от жилого района. Конкуренция для ЖК “Бутово Парк” низкая, объект удален от аналогичных на расстояние более 5 км.

В 2010 г. застройщик объекта **ГК “МОРТОН”** по основным показателям значительно улучшил результаты 2009 г. и **вошел в пятерку крупнейших застройщиков России**. Компания одной из первых сумела быстро отреагировать на изменения рынка и сконцентрировалась на формировании предложения, адекватного текущей экономической ситуации. В результате компания в два раза увеличила объемы продаж жилья, реализовав в 2010 году 240 000 м<sup>2</sup> жилья в собственных микрорайонах. В 2010 г. компания завершила реализацию **госконтракта** с Внутренними Войсками МВД РФ на общую сумму 2,2 млрд. руб., в рамках которого компания передала более 40 тыс. м<sup>2</sup> жилья. На сайте застройщика размещены квартальные отчеты за 2,5 года.

Квартиры в новостройках «Бутово Парк» реализуются как специальной организацией в рамках холдинга (ООО “МОРТОН-PCO”), так и партнерами застройщика (“VERITAS REAL ESTATE”, “Локо Риэлти”, “МИЭЛЬ”, “АТЛАНТ ИНВЕСТ”). ЖК «Бутово Парк» аккредитован в следующих банках: “Сбербанк”, “Газпромбанк”, “Московский Индустриальный Банк”, “Локо-Банк”, “Открытие”, “Инвесторгбанк”. **Предоставляется ипотека** на покупку квартир и **рассрочка** платежей, условия ипотеки стандартные.

## ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- отсутствие информации о структуре и источниках финансирования проекта,
- отсутствие проектной декларации по объекту,
- отсутствие информации о генеральном подрядчике/субподрядчиках, привлеченных для проектирования и строительства объекта.

Как следствие, возможны проблемы с завершением строительства.

## ПРЕДЫДУЩИЕ РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

**ЖК «Южное Кучино»** (г. Железнодорожный) построен на площади 9,5 га в 5 мин. ходьбы от ж/д станции Кучино, в районе поймы реки Пехорка. В комплексе 1814 1,2,3-комнатных квартир в шести 17-этажных панельных домах серий П44К, П44Т и РД-17. Площадь квартир составляет 39 – 85,1 м<sup>2</sup>. Выполнено благоустройство территории, комплексное озеленение, оборудование автостоянок (закрытая автостоянка на 915 м/мест, наземная парковка 275 м/мест.), и др. В «Южном Кучино» Внутренним войскам МВД России переданы 325 квартир по условиям госконтракта на участие в долевом строительстве (программа обеспечения жильем военнослужащих-очередников ВВ МВД РФ). Предоставляется ипотека.

**ЖК «Юбилейный»** расположен в центре г. Железнодорожный, на ул. Речная и представляет собой 7 панельных корпусов серии П-44Т разной этажности на площади 6,35 га. В комплексе 1,2,3-комнатные квартиры площадью 38,5 – 84,2 м<sup>2</sup>. Выполнены гостевые автостоянки, комплексное благоустройство и озеленение территории. В ЖК «Юбилейный» внутренним войскам МВД переданы 304 квартиры по условиям госконтракта на участие в долевом строительстве. Предусмотрена ипотека.

### Параметры объекта

<b>Позиционирование</b>	Эконом-класс
<b>Площадь</b>	9,5 га
<b>Тип застройки</b>	Микрорайон
<b>Материал</b>	Панель
<b>Расстояние от МКАД</b>	10 км
<b>Наличие паркинга</b>	Парковка, 275 м/мест
<b>Транспортн. доступность</b>	5 мин. от ж/д станции
<b>Дата сдачи объекта</b>	III кв. 2010 г.

### Параметры объекта

<b>Позиционирование</b>	Эконом
<b>Площадь</b>	6,35 га
<b>Тип застройки</b>	Микрорайон
<b>Материал</b>	Панель
<b>Расстояние от МКАД</b>	9 км
<b>Наличие паркинга</b>	Паркинг на 200 м/мест
<b>Транспортн. доступность</b>	30 мин по ж/д
<b>Дата сдачи объекта</b>	III кв. 2010 г.

## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговый мультипликатор цены м<sup>2</sup> определяется как взвешенное 4-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 «Бутово Парк» равен 32%, расчетная стоимость м<sup>2</sup> - 85 850 р.

## 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 3,8%.

ЖК «Бутово Парк»	Цена м <sup>2</sup>	MULT
ЖСК "Изумрудные холмы"	82800	1,274
ЖК "Да Винчи"	71000	1,092
ЖК "Акварели" (корп. 2)	50000	0,769
ЖК "Акварели" (корп. 3)	50000	0,769
ЖК "Отрадное" (корп. 1)	65000	1,000
ЖК "Отрадное" (корп. 2)	65000	1,000
ЖК "Ира"	70000	1,077
ЖК "Васко да Гама" (1-я очередь)	85000	1,308
ЖК "Васко да Гама" (2-я очередь)	82000	1,262
ЖК "Рижский квартал"	60000	0,923
<b>Среднее значение</b>	<b>68080</b>	<b>1,047</b>
<b>Медиана</b>	<b>67500</b>	<b>1,038</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 39,3%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м <sup>2</sup> в Ленинском р-не, апрель 2011 г.	90567
Цена м <sup>2</sup> ЖК «Бутово Парк» на этапе «фундамент»	65000
<b>Мультипликатор</b>	<b>1,393</b>



## РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

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

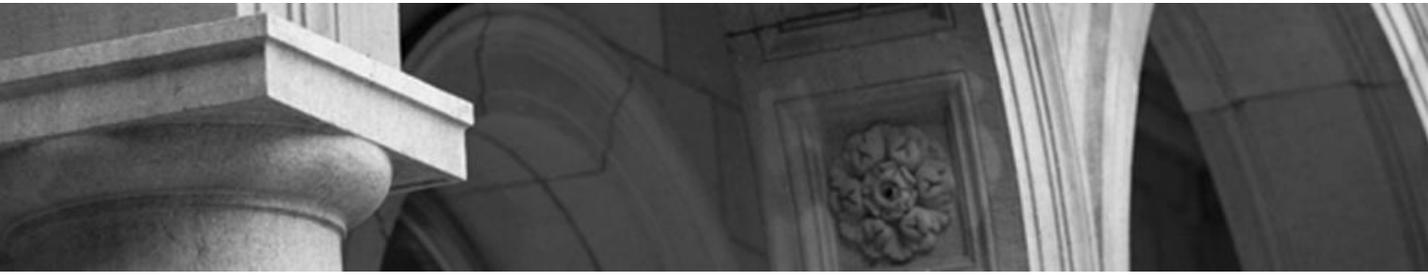
Отношение средней цены м<sup>2</sup> введенных в эксплуатацию аналогичных новостроек к текущей цене м<sup>2</sup> объекта. По мультипликатору к готовым объектам потенциал роста составляет 40,5%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м <sup>2</sup> в готовых новостройках	91310
Цена м <sup>2</sup>	65000
<b>Мультипликатор</b>	<b>1,405</b>

### Сравнительный анализ цен объектов, введенных в эксплуатацию в данном микрорайоне

Отношение средней цены м<sup>2</sup> в готовых новостройках данного микрорайона к текущей цене м<sup>2</sup> объекта. По мультипликатору к готовым объектам потенциал роста составляет 15,4%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м <sup>2</sup> ЖК "Бутово Парк" (1-я очередь)	75000
Цена м <sup>2</sup> на этапе "фундамент"	65000
<b>Мультипликатор</b>	<b>1,154</b>



## 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](http://www.nsk-agency.ru)