

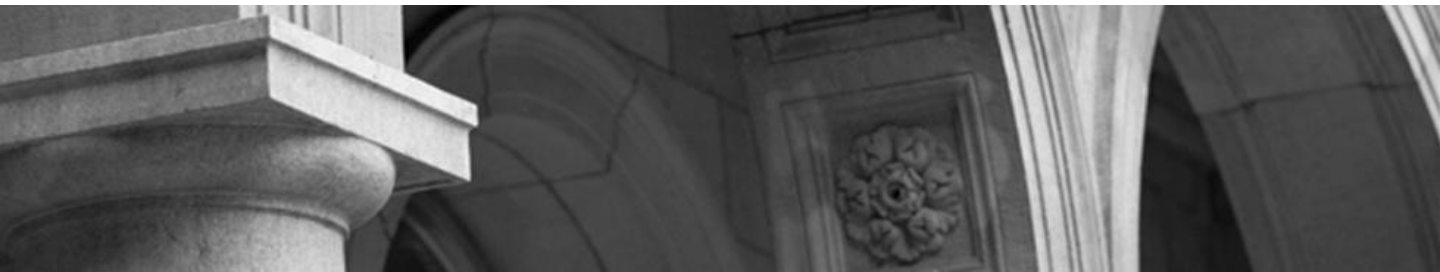
АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ЖК «Искра»,

адрес: Московская область, г. Ивантеевка, Центральный
проезд, квартал 6, д. 8.

Июнь 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

42 000

РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²

57 432

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА

36,7%

Анализ инвестиционной привлекательности
ЖК «Искра»,
адрес: Московская область, г.
Ивантеевка, Центральный проезд, квартал 6, д.
8.
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком ЖК «Искра» выступает ООО «Люная Риэл Эстейт». В качестве соинвестора ООО «Люная Риэл Эстейт» участвовало в строительстве 2 многоквартирных жилых домов в г. Москва (ул. 1-я Прядильная, д.10) и МО (г. Лобня, ул. Калинина, д. 3А). Объекты введены в эксплуатацию в IV квартале 2003 и 2004 г. соответственно. В настоящее время компания застраивает проект ЖК «Искра».

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- близость к МКАД,
- развитая инфраструктура района и объекта,
- высокая транспортная доступность.

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- напряженная экологическая ситуация,
- высокий уровень конкуренции в регионе,
- недостаточный опыт строительства и реализации объектов жилой массовой застройки.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Площадь	23 237,5 м²
Тип застройки	Жилой дом
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	17 км
Наличие паркинга	Парковка 870 м²
Транспортн. доступность	50 мин. от метро
Стадия строительства	Возведение 1-го этажа
Экология	Напряженная обстановка

Параметры застройщика

Дата создания	1997
Количество объектов	1
Объем застройки	23 237,5 м²

Квартиры

	Площадь	Количество
Однокомнатные	42,0 - 49,4	129
Двухкомнатные	64,3 - 71,0	68
Трехкомнатные	86,5 - 99,0	23

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Начатая в декабре 2010 г. тенденция повышения деловой активности, связанная с возвращением на рынок отложенного спроса, в марте-апреле испытала снижение темпов роста до 1-2%. В мае произошло сильное падение спроса (-60% к апрелю). Как и ожидалось, после завершения сделок в I квартале и с началом периода отпусков с рынка ушли многие покупатели. По отношению к январю 2011 г. спрос сократился более, чем в два раза. За январь-май прошлого года спрос упал на сравнимую величину – падение составило -40%.

Возвращение отложенного спроса – долгосрочная тенденция, доходы населения за I квартал не успели полностью восстановиться, поэтому стоит ожидать роста спроса после летнего сезона.

В мае произошло сильное сокращение спроса, вызванное традиционными сезонными факторами. Рост деловой активности можно ожидать в III – IV квартале текущего года.

АНАЛИЗ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ

За май 2011 г. было введено в эксплуатацию примерно столько же жилых площадей, сколько и в январе; относительно апреля прирост составил 2%. За январь-май текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. было введено в эксплуатацию на 25% больше корпусов. Характерной чертой региона остается большое количество объектов жилой недвижимости на ранних этапах застройки.

Средняя цена вторичного рынка за май в МО и г. Ивантеевка не изменилась. Ценовые колебания в 5% в г. Ивантеевке продолжались с декабря 2010 г, определенного тренда нет.

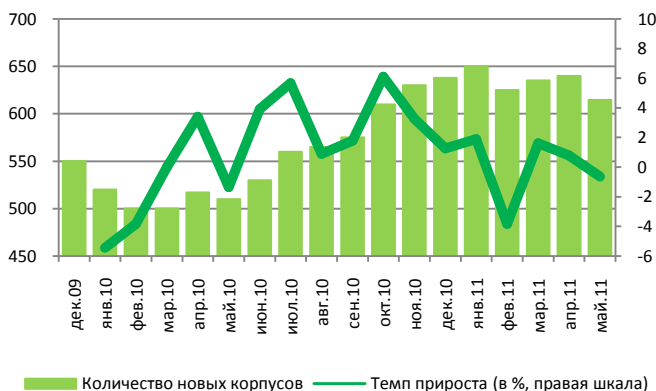
В феврале-мае происходило замедление темпов ввода в эксплуатацию нового жилья. Из-за падения спроса в мае можно ожидать дальнейшее снижение темпов строительства.

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

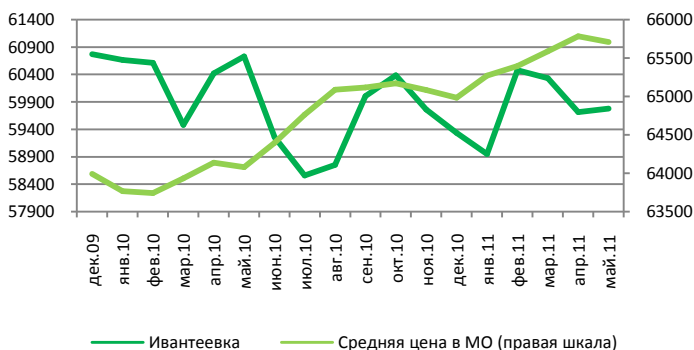
Индекс потребительского спроса на новостройки в МО



Динамика объема предложения жилья в МО



Цена м² недвижимости на вторичном рынке



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

Демография	Г. Ивантеевка – город областного подчинения и единственный населенный пункт городского округа Ивантеевка, расположенный к северо-востоку от Москвы. Численность населения – 58,5 тыс. чел. (2010 г.), плотность населения – 3,76 тыс. чел./км ² (средний уровень региона). темп прироста населения за 2002-2010 г. на среднем уровне в МО составил 13,9%. Наблюдается медленный рост платежеспособного спроса – в основном за счет миграции населения.
Динамика цен	В течении 2011 г. ожидается рост спроса после окончания сезона отпусков и возвращения покупателей на рынок, застройщики будут продолжать корректировать предложение новостроек для ценовой стабилизации. Для вторичного рынка МО характерен повышательный тренд; цена вторичной недвижимости г. Ивантеевка с декабря 2009 г. испытывает коррекцию в пределах 5%. С учетом майского падения спроса прогноз роста средних цен в Московской области на 2011 г. – 8%.
Транспортная доступность	17 км от МКАД, от ст.м. “Комсомольская” и “ВДНХ” 50 мин. электричкой и транспортом соответственно. До объекта можно добраться по федеральной автотрассе “Москва-Ярославль” (21 км от г. Москвы) и ж/д транспортом (от Ярославского вокзала Московской ж/д до платформы “Ивантеевка-2”, расположенной в 500 м от дома). В самом г. Ивантеевка транспортное сообщение осуществляется городским транспортом по Центральному проезду рядом с ЖК. Основной негативный фактор – высокая перегруженность Ярославского шоссе.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА

Инфраструктура района	Средний уровень развития по МО. В экономике значительную роль играет промышленность и строительство. Коэффициент развития ж/д транспорта – 5,32 (средний уровень). Число общеобразовательных учреждений на среднем уровне в регионе. Ниже среднего город занимает. В городе очень широко представлены объекты розничной торговли (одно из первых мест в МО).
Инфраструктура объекта	Рядом с жилым домом расположены необходимые объекты торгово-административного и бытового назначения. 1-й и цокольные этажи дома нежилые, в них также разместятся объекты социально-бытовой инфраструктуры. Предусмотрено благоустройство придомовой территории (озеленение придомовой территории, освещение, организация детской игровой площадки и зоны отдыха и др.), организация автостоянки на 870 м ² .
Экология	Территория на границе Щелковского и Пушкинского р-нов, в котором расположен г. Ивантеевка, относится к экологически загрязненным. Напряженная экологическая обстановка (напряженная обстановка по двум природным средам). В тоже время город окружен лесным массивом, рядом с объектом протекает река. В целом, негативный фактор.
Конкурентная среда	Степень конкуренции высокая. Г. Ивантеевка на 6-9 месте в МО области по числу строящихся новостроек, что говорит о высоком потенциальном предложении многоэтажных домов и снижении цены м ² . В радиусе 5 км от объекта расположены 11 новостроек-аналогов, доля жилых площадей ЖК “Искра” менее 30%. Негативный фактор для инвестиционной привлекательности.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Жилой комплекс “ИСКРА” - 4-секционный **17-этажный монолитно-кирпичный дом**, выполняемый по **индивидуальному проекту** и расположенный в **17 км от МКАД** по Ярославскому шоссе на 1-й линии Центрального проезда в г. Ивантеевка на территории 4 991 м². Общая проектная площадь - 23 237,5 м². Архитектурный вид данного объекта подчеркивает функциональность и комфорт. Фасад дома выполнен из керамогранита.

Согласно проектной декларации жилой дом с подвалом и техническим этажом включает около **10 тыс. м² жилых и около 3 тыс. м² нежилых помещений**. Согласно проектной декларации начало строительства – IV квартал 2007 г., **завершение строительства - I квартал 2013 г.**

В жилом комплексе **1-, 2- и 3-комнатные квартиры** площадью **42,8-100,4 м²**. Квартиры в доме сдаются **под чистовую отделку**, высота потолков – **2,7 м**. Предусмотрено остекление окон и стеклопакетов 2-камерными лоджиями, установка входных дверей. Подъезды оснащены 4 лифтами (грузовой - грузоподъемностью 1000 кг и пассажирский - грузоподъемностью 400 кг), отведено помещение для консьержа и диспетчерская.

Объект находится в развитой части г. Ивантеевка, рядом с жилым домом расположены: 2 общеобразовательные школы и 2 детских сада, аптека, продовольственный и хозяйственный магазины, а также магазин одежды, дом культуры, балетная школа, банки, городская библиотека, кинотеатр и т.д. В тоже время объект имеет собственную развитую инфраструктуру, объекты которых расположены в нежилых 1-м и цокольном этаже. Проектом предусмотрено **строительство парковки площадью 870 м² и облагораживание придомовой территории**. Подъезды к дому со стороны Центрального пр.

Застройщик проекта - **ООО “Люная Риэл Эстейт”**, генподрядчик - ООО “Градстройинвест”, ведущий свою деятельность с 2006 г. Объекты ООО “Градстройинвест” находятся в МО и в г. Сочи (Олимпийские объекты), штат компании составляет более 100 человек. Продавцом выступает ГК “Роскомстрой Недвижимость”, “НСКА” и др. В настоящее время открыты продажи 121 квартиры. Предоставляется **скидка в размере 2%** при единовременной оплате 100% стоимости квартиры и **рассрочка** (индивидуальные условия предоставления). Объект аккредитован в следующих банках: “Абсолют банк”, “Сбербанк (ОСБ Вернадское)”, “Хоум кредит банк”, “Газпром банк”, “Экспобанк”. **Предоставляется ипотека** по стандартным условиям кредитования и специальная ипотечная программа “Сбербанка” “888”. Агентством “НСКА” предоставляется **страховая гарантия** невозврата инвестированных средств.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- средний опыт застройки и реализации объектов застройщиком,
- продолжительный период времени, в течении которого не было реализовано ни одного готового объекта,
- относительно долгий срок строительства ЖК “Искра”.

Как следствие, возможны проблемы с завершением строительства.

ПРЕДЫДУЩИЕ РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

В 2003 г. ООО “Люная Риэл Эстейт” в качестве соинвестора был введен в эксплуатацию многоквартирный 16-этажный евродом в р-оне Измайлово Восточного Административного Округа г. Москвы. Объект расположен рядом с Измайловским парком и Серебряно-виноградным прудом. 4 квартиры на этаже, высота потолков – 3,1 м. Квартиры жилого дома оснащены скоростным доступом в Интернет. Кроме подземного паркинга организована наземная охраняемая гостевая парковка. Закрытый огороженный двор, въезд под шлагбаум, КПП, ведется круглосуточное видеонаблюдение. Адрес дома: г. Москва, ул. 1-я Прядильная, д. 10.

В 2004 г. застройщиком был введен в эксплуатацию 2-секционный 14-этажный дом в центре г. Лобня. Рядом детский сад, общеобразовательная школа, магазин “Пятерочка”. Консьерж. До одноименной ж/д станции 10 мин. пешком. Проектировщиком и Генподрядчиком объекта выступает ООО “Инкомспецстрой”, заказчиком — ООО “СТС-Инвест”. Адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Калинина, д. 3А.

Параметры объекта

Позиционирование	Элитная недвижимость
Площадь	Нет данных
Тип застройки	Жилой дом
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	ВАО, 750 м от метро
Наличие паркинга	Подземный паркинг
Транспортн. доступность	10 мин. от метро
Дата сдачи объекта	IV квартал 2003 г.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Площадь	7150 м ²
Тип застройки	Жилой дом
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	17 км
Наличие паркинга	Нет
Транспортн. доступность	35 мин. транспортом
Дата сдачи объекта	IV квартал 2004 г.

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговый мультипликатор цены м² определяется как средневзвешенное среднее 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 "Искра" равен 36,7 %, расчетная стоимость м² - 57 432 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 (возведение 1-го этажа),
- материал,
- тип застройки,
- паркинг.

По данному мультипликатору по сравнению с аналогами потенциал роста составляет 10,8%.

ЖК "Искра"	Цена м ²	MULT
ЖК "Серебряные пруды"	42 000	1,000
ЖК "Мещерихинские дворики"	39 000	0,929
ЖК "Рязановский"	57 000	1,357
ЖСК "Аристово - Митино"	47 100	1,121
ЖК "Саввинские пруды", д. 5, корп. Б	42 000	1,000
ЖК "Саввинские пруды", д. 5, корп. А	42 000	1,000
ЖК "Киевское шоссе", д. 14	57 000	1,357
ЖК "Киевское шоссе", д. 16	57 000	1,357
ЖК "Киевское шоссе", д. 17	46 000	1,095
ЖК "Киевское шоссе", д. 18	50 000	1,190
Среднее значение	47 910	1,141
Медиана	46 550	1,108

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 53%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м ² в г. Ивантеевка, май 2011 г.	64 239
Цена м ² ЖК "Искра" на этапе "возведение 1-го этажа"	42 000
Мультипликатор	1,530

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 33,5%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м ² в готовых новостройках	56 063
Цена м ² ЖК “Искра” на этапе “возведение 1-го этажа”	42 000
Мультипликатор	1,335



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