

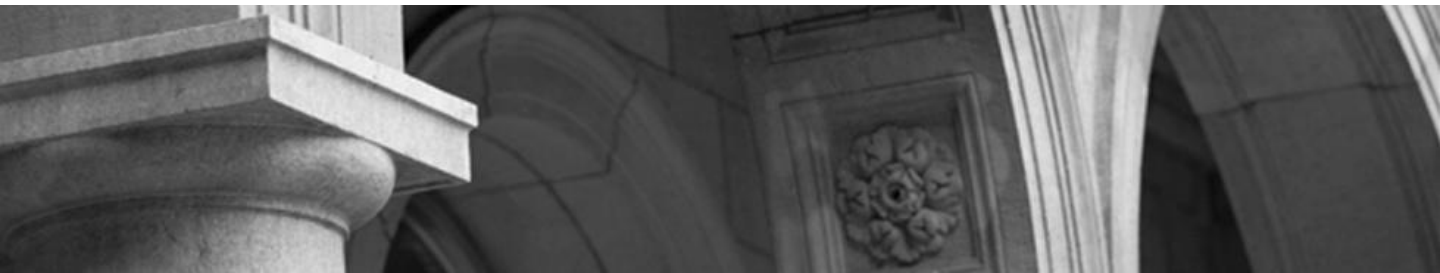
АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ЖК «г. Красногорск, мкр. Чернево-2»

адрес: Московская область, г. Красногорск, северо-западный
квартал микрорайона «Чернево-2», ул. Южная, д. 30

Ноябрь 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	65 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²	100 500
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	54,5 %

Анализ инвестиционной привлекательности
ЖК «г. Красногорск, мкр. Чернево-2»,
адрес: Московская область, г. Красногорск, ул.
Южная, д. 30

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком жилого комплекса «г. Красногорск, мкр. Чернево-2» выступает Инвестиционно - строительная компания «СОЛИДСТРОЙГРУПП», осуществляющая свою деятельность в качестве Генерального инвестора, Заказчика-Застройщика и Генерального подрядчика в реализации жилищного строительства в Московской области. Мы оцениваем данный объект инвестиционно-привлекательным. На потенциал роста стоимости влияет существенный дисконт к рынку и ранняя стадия строительства. Значительный дисконт к рынку объясняется такими факторами как:

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

Потенциал роста составляет 54,5% с прогнозной стоимостью 100 500 руб.

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Популярное направление
- Развитая инфраструктура района и объекта
- Благоприятная экологическая ситуация

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Риски застройщика
- Высокий уровень конкуренции в регионе

Параметры объекта

Позиционирование	Бизнес-класс
Площадь	12 233,9 м²
Тип застройки	Жилой дом
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	6 км
Наличие паркинга	Подземный паркинг
Транспортн. доступность	от 10 до 30 минут до метро
Стадия строительства	Котлован
Экология	Благоприятная

Параметры застройщика

Дата создания	2001
Количество объектов	5
Объем застройки	168 412,3 м²

Квартиры

	Площадь	Количество
Однокомнатные	48,7 - 66,2	72
Двухкомнатные	65,7 - 82,1	48
Трехкомнатные	97,2 - 97,3	48

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

В октябре объем предложения на первичном рынке сократился на 3,5% по количеству корпусов и на 10,5% по количеству квартир, относительно сентября этого года. Приоритетом у покупателей пользуется жилье эконом- и бизнес-класса.

В Московской области цена квадратного метра в квартирах новостроек бизнес-класса по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,4% и составила 89,1 тыс. руб.

Рост спроса в ближайшие несколько месяцев прогнозируется на уровне 2-3%.

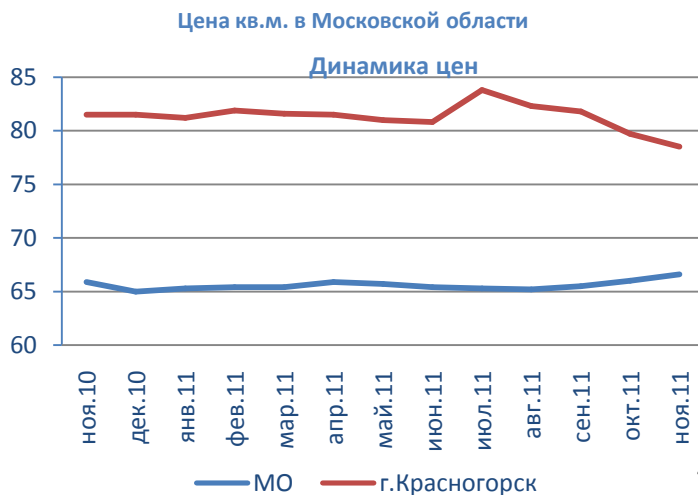
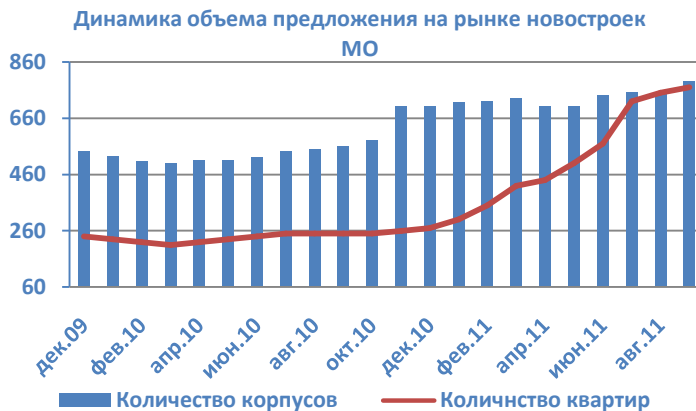
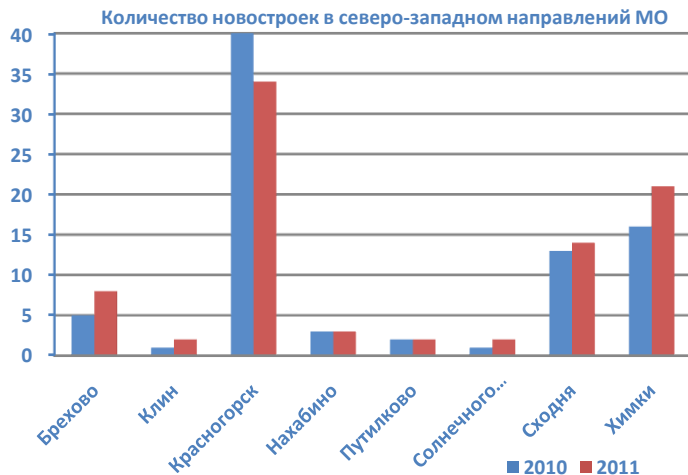
Самое большое количество предложений на рынке новостроек в северо-западном направлении МО, в городе Красногорск. Которое по сравнению с предыдущим годом сократилось на 15%, с 40 до 34 объектов.

АНАЛИЗ ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ

Согласно прогнозам Министерства социально-экономического развития по итогам 2011 года в Московской области ожидается сдача в эксплуатацию почти 7,5 млн. кв. м площадей, на 3% меньше 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%.

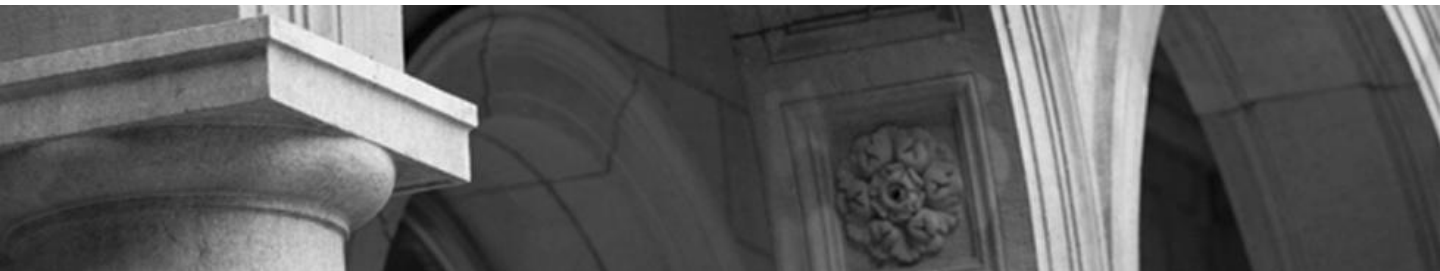


ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

Демография	На территории района проживает 116 738 человек. Численность населения Красногорского района имеет тенденцию к постоянному увеличению: за 2010 г. увеличение почти на 8 тыс. человек. Численность трудоспособного населения в 2010 году увеличилась на 600 человек и составила 58,23 тыс. человек. Рост платежеспособного спроса как позитивный фактор.
Динамика цен	Средневзвешенная цена предложения м ² на первичном рынке за октябрь увеличилась на 2,8%, до 69 тыс. р. А в городе Красногорск цена предложения в октябре по сравнению с сентябрем снизилась на 1,6% и составила 78,5 тыс. р.. Ценовой прогноз в городе Красногорске на весь 2011 год – снижение на 5%.
Инфраструктура	Красногорск благодаря развитой социальной инфраструктуре входит в тройку лидеров по рейтингу наиболее благоприятных и удобных городов Подмосковья, по данным журнала «Финанс». Здесь расположены детские сады, школы, культурно-творческие учреждения, торговые центры, рестораны, спортивные комплексы. Также, первый в России и крупнейший в Европе всесезонный горнолыжный комплекс «СНЕЖ.КОМ».
Транспортная доступность	До станции метро «Тушинская», «Сходненская», можно добраться на автобусе или маршрутном такси. Кроме того, можно добраться до Рижского или Курского вокзала за 35-40 минут. Расстояние до железнодорожной станции «Опалиха»: 5-7 минут на транспорте. По Волоколамскому, Новорижскому или Ильинскому шоссе на личном автомобиле. Время в пути обычно занимает от 20 до 40 минут, в зависимости от выбранного способа.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА

Инфраструктура района	Городской округ Красногорск - один из наиболее динамично развивающихся муниципальных образований МО, современный развитый центр, располагающий многоплановой социальной, торговой, культурной, образовательной, оздоровительно-спортивной инфраструктурой. В районе действует 179 крупных и средних предприятий. Наиболее значимые из них: ФНПЦ ОАО "Красногорский завод им. С.А. Зверева", ООО «Кнауф Гипс», ЗАО «Бецема», ОАО «Красногорсклессредства», ЗАО «Бестром», ЗАО «Полиграфический комплекс «Экстра-М» и ООО «Первый полиграфический комбинат».
Инфраструктура объекта	Проектом дома предусмотрено комплексное благоустройство территории с организацией площадок для отдыха детей и взрослых, строительство детского сада, а также озеленение придомовой территории. Недалеко расположен современный оздоровительный комплекс с кортами и тренажерными залами, уютный детский городок и стадион «Зоркий», а также лыжная база.
Экология	Жилой комплекс расположен в экологически благоприятной лесопарковой зоне. Также проектом дома предусмотрено комплексное благоустройство территории, озеленение придомовой территории: посадка деревьев и кустарников, устройство цветников и газонов. Положительный фактор.
Конкурентная среда	Степень конкуренции выше среднего. В пределах 5 км от объекта расположены 5 строящихся объектов бизнес-класса. Доля площадей комплекса менее 30%. Негативный фактор для инвестиционной привлекательности.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

ЖК “г. Красногорск, мкр. Чернево-2” расположен в 2 км от МКАД и представляет собой Жилой дом в составе микрорайона в городе Красногорск.

Жилой комплекс представляет собой 25-этажный монолитно-кирпичный дом, где будут располагаться 168 квартир улучшенной планировки площадью от 48,7 до 97,3 кв.м. Дом-башня будет возведен в северо-западном квартале микрорайона «Чернево-2» и станет частью жилого комплекса, состоящего из трех жилых домов и детского сада. Жильцы дома смогут воспользоваться прекрасно оборудованным охраняемым паркингом на 616 машино-мест, расположенным прямо под жилыми домами. Возле дома также запланированы гостевые парковочные места.

Проектом также предусмотрено комплексное благоустройство территории с устройством площадок отдыха для детей и взрослых, а так же строительство детского сада. Озеленение территории дома предусматривает посадку деревьев и кустарников, устройство цветников и газонов.

Дом строится с учетом всех необходимых норм тепло- и шумоизоляции, что обеспечит безопасное и комфортное проживание. Первые этажи здания нежилые. В них разместятся объекты инфраструктуры: магазины, банки, аптеки, салоны красоты и прочее.

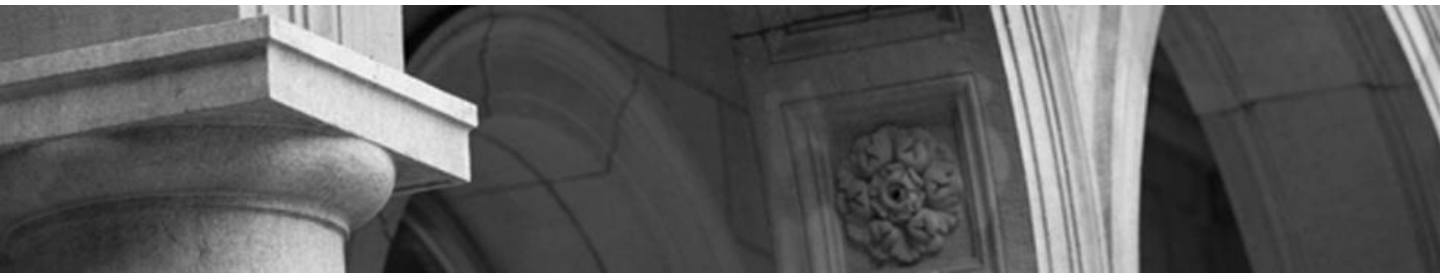
Недалеко расположен современный оздоровительный комплекс с кортами и тренажерными залами, уютный детский городок и стадион «Зоркий», а также лыжная база.

До станции метро «Тушинская», «Сходненская», можно добраться на автобусе или маршрутном такси. Кроме того, отсюда можно добраться до Рижского или Курского вокзала за 35-40 минут. Время в пути обычно занимает от 20 до 40 минут, в зависимости от выбранного способа.

Застройщиком объекта выступает Инвестиционно - строительная компания «СОЛИДСТРОЙГРУПП», осуществляющая свою деятельность в качестве Генерального инвестора, Заказчика-Застройщика и Генерального подрядчика в реализации жилищного строительства в Московской области. Объект реализуется застройщиком и агентством недвижимости “Домус Финанс”. Объект аккредитован в банке “Московский Кредитный Банк”.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Отсутствие информации о структуре и источниках финансирования проекта
- Средний опыт строительства и реализации проектов массовой жилой застройки



ПРЕДЫДУЩИЕ РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

Объекты расположены по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр. «Белая Дача», корп. 14,15,16,17,19. Многоэтажные жилые дома переменной этажности с подземным паркингом. В шаговой доступности расположены школы, детские сады и поликлиника. Рядом находятся гипермаркет «Маркеткауф», спортивный клуб, физкультурно-оздоровительный комплекс. Также поблизости находятся пруды, скверы и лесопарковая зона.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Площадь	168 412,3 м ²
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	2 км от МКАД
Наличие паркинга	Подземный паркинг
Транспортн. доступность	25 мин. трансп. до метро
Дата сдачи объекта	2008-2011 гг.

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 «г. Красногорск, мкр. Чернево-2» равен 54,5 %, расчетная стоимость м² - 100500 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 26,2%.

ЖК "г. Красногорск, мкр. Чернево-2"	Цена м ²	MULT
ЖК "Изумрудные Холмы"	78000	1,200
ЖК "Журавли"	85000	1,308
ЖК "Дом на Садовой"	78000	1,200
ЖК "Петровский"	55000	0,846
ЖК "Микрород в лесу"	90000	1,385
ЖК "Новорижский"	64000	0,985
ЖК "Да Винчи"	82000	1,262
ЖК "Форт Сколково"	115000	1,769
ЖК "Горки-8"	100000	1,538
ЖК "Первый"	85000	1,308
Среднее значение	83000	1,277
Медиана	82000	1,262

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 33,9%.

Параметр	Показатель
Средняя цена м ² в г. Красногорск, ноябрь 2011 г.	87083
Цена м ² ЖК "г. Красногорск, мкр. Чернево-2" на этапе "первых этажей"	65000
Мультипликатор	1,339

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 62,3%.

ЖК "г. Красногорск, мкр. Чернево-2"	Цена м ²	MULT
ЖК "Красногорская ривьера"	124723	1,918815385
ЖК "Красногорье Де Люкс"	78000	1,2
ЖК "Рублевское предместье"	112000	1,723076923
ЖК "Ильинский Парк"	86000	1,323076923
ЖК "Реал-Парк"	99000	1,523076923
ЖК "Мыс Первый"	120000	1,846153846
ЖК "Лесная сказка"	125000	1,923076923
ЖК "Сколков Бор"	117000	1,8
ЖК "Единый Стандарт"	82500	1,269230769
ЖК "Грюнвальд",	177000	2,723076923
Среднее значение	112122,3	1,724958462
Медиана	114500	1,623076923



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