

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖК «НОВЫЕ СНЕГИРИ» (2-я очередь)

Адрес: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское
с/п, в районе с. Рождествено, корп. 18

Октябрь 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.



РЕКОМЕНДАЦИЯ	ПОКУПАТЬ
ТЕКУЩАЯ ЦЕНА м²	40 500
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА м²	60 255
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	48,78%

Анализ инвестиционной привлекательности**ЖК «Новые Снегири» (2-я очередь)**

Адрес: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п, в районе с. Рождествено, корп. 18

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком 2-й очереди в ЖК «Новые Снегири» является ООО «Истринские дали», образованное в 2002 г. Компания является так же застройщиком 1-й очереди 10-ти жилых домов ЖК «Новые Снегири», которые, в соответствии с проектной декларацией, будут сдаваться в 4 кв. 2013 г.

Группа компаний «Сова Холдинг» действует здесь как инвестор. Компания основана в 1995 г. и объединяет в себе инвестиционные, девелоперские, строительные, а также проектные организации, осуществляющие разработку, строительство и развитие жилых объектов в Подмоскowie.

Генеральным подрядчиком ЖК «Новые Снегири» выступает компания ООО «Авангард».

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире ЖК «Новые Снегири» составляет 40 500 руб. По расчетам компании НСКА застройщик продает данный объект с дисконтом к рынку в 13,04%.

Ожидаемая доходность объекта составляет 48,78%. Расчетная стоимость одного квадратного метра 2-й очереди в ЖК «Новые Снегири» составляет 60 255 руб. Компания НСКА данные объект считает инвестиционно-привлекательным с рекомендацией «покупать».

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Чистая экологическая ситуация в районе.
- Низкая конкуренция.
- Наличие дисконта к рынку.

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Неразвитая инфраструктура.
- Дальнейшее проживание жильцов в стройке.
- Расположение от МКАД.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Общая площадь квартир	8 976 м²
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	23 км
Наличие паркинга	нет
Стадия строительства	Котлован
Экологическая ситуация в городе	Чистая
Конкуренция	Низкая

Параметры застройщика **ООО «Истринские дали»**

Дата создания	2002 год
Количество объектов	---
Объем застройки	--- м²

Квартиры

	Площадь м²	Количество
Однокомнатные	39,5 - 57,3	104
Двухкомнатные	76,1 - 77,7	52
Трехкомнатные	96,1 - 115,2	2
Всего	8 976 м²	158

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Подмоскowie по итогам сентября 2012 г. значение средневзвешенной цены за кв. м. увеличилось на 0,4% по сравнению с августом текущего года, до 72,7 тыс. руб. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. увеличение составило 10,75%.

В Московской области объем предложения, выраженный в количестве корпусов, в августе 2012 г. увеличился на 4% по сравнению предыдущим месяцем и составил 827 корпусов. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. рост составил 6,7%.

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке МО в августе 2012 г. уменьшилось на 1,2% и составило 599 адресов. Количество квартир, выставленных на продажу в августе 2012 г. увеличилось на 8,7% к предыдущему месяцу и составило 26 677 штук.

За январь-июль 2012 г. в Московской области введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. м. жилой площади, что на 2,8% больше, чем аналогичный период 2011 г. В июле 2012 г. введено 403,1 тыс. кв.м. жилой площади, что на 19,1% меньше, чем в 2011 г.

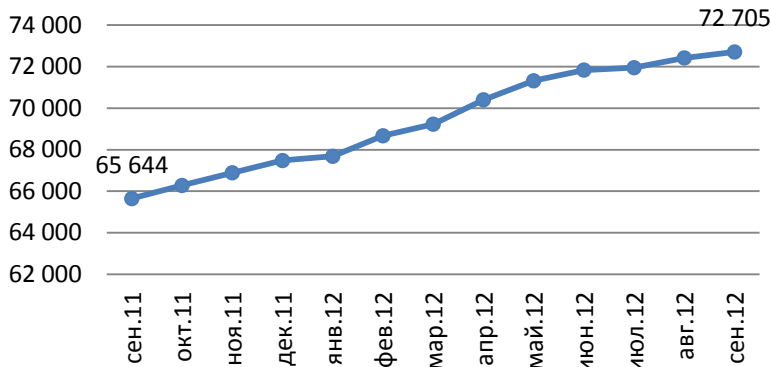
В августе 2012 г. основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры – 43,2%. –комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 29%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Общий спрос на квартиры в августе, в преддверии начала сезона деловой активности, увеличился на 12,3%.

Среди основных тенденций на рынке недвижимости Московской области можно выделить рост потенциального спроса, увеличение предложения, а так же рост стоимости кв. м. жилой площади.

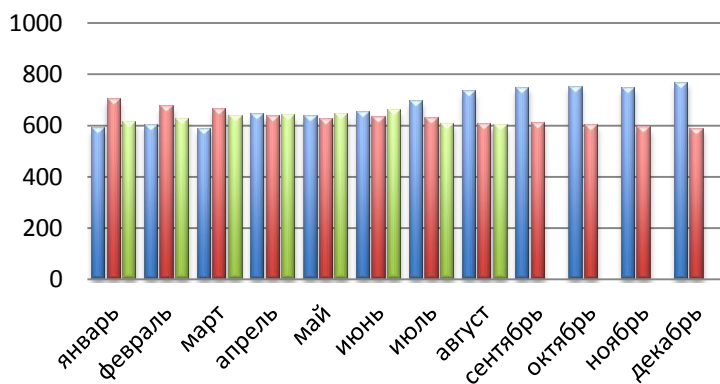
За январь-сентябрь средняя цена за кв. м. в МО увеличилась на 7,4%. В третьем квартале рост составил 1,2%. По прогнозам компании NSKA к концу 2012 г. рост цен составит 9-11%.

По итогам 2012 г. аналитики прогнозирует ввод 6,5 млн. кв. м. жилой площади.

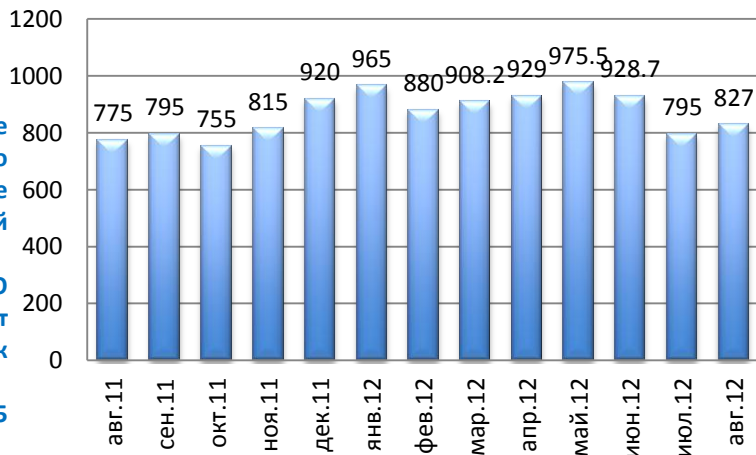
Динамика цен за кв. м. в Московской области



Количество введенных объектов новостроек в Московской области в 2010-2012 гг.



Объем предложения на рынке новостроек в Московской области в 2011-2012 гг.





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА ИСТРА

В селе Рождествено и поселке Снегири имеются несколько средних школ, гимназия и художественная школа. Комплекс окружают леса и поля. В километре от комплекса протекает река Истра, на берегах которой располагаются зоны отдыха. В селе Рождествено - действующая церковь Рождества Христова с воскресной школой.

Общая информация

Ближайший крупный город Истра, расположенный на реке Истра в 40 км к северо-западу от Москвы.

Население города Истра на 1 января 2011 г. составляет 35 693 человек, что на 1,7% больше результата 2010 г. Средний уровень заработной платы в городе равен 29 076 руб., превышающий уровень 2010 г. на 5,4%.

Динамика цен

В сентябре 2012 г. средняя цена за кв. м. в ближайшем крупном городе Истра составила 87 111 руб., уменьшившись по сравнению с августом 2012 г. на 9,25%. Однако по сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. цена выросла на 20,47% с 72 308 руб.

За период январь-сентябрь 2012 г. цена увеличилась на 1,69% с отметки в 85 664 руб. за кв. м. В третьем квартале 2012 г. цена снизилась на 13,89% с 101 165 руб. за кв. м.

Транспортная доступность

Комплекс расположен в Истринском районе Московской области между поселком Снегири и селом Рождествено на расстоянии около 23 км от МКАД.

В пешей доступности от Комплекса находится железнодорожная станция Снегири, от которой за 35 минут можно доехать до ст. метро Тушинская и дальше до Рижского вокзала.

Автомобильным транспортом можно добраться до Москвы по Волоколамскому и Новорижскому шоссе



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Жилой комплекс «Новые Снегири» (2-я очередь) включает в себя строительство 2-х монолитно-кирпичных 4-х секционных домов эконом-класса попеременной этажности: корпус №18 и №19 высотой 9-9-8-7 этажей. Комплекс располагается в 23 км от МКАД по Волоколамскому шоссе по строительному адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п, в районе с. Рождествено. Высота потолков составит 2,7 м; квартиры сдаются без отделки.

На момент написания отчета рассматриваемый корпус № 18 находится на стадии строительства котлован; в соответствии с проектной декларацией дом сдается не позднее 4 кв. 2014 г.

На машине до объекта можно добраться по Волоколамскому шоссе, либо используя ж/д транспорт: от станции Тушино до станции Снегири (около 35 минут), далее либо пешком 15-20 минут, либо на маршрутном такси №47.

С западной стороны участок граничит с территорией действующего дома отдыха «Снегири», с восточной стороны с существующей малоэтажной застройкой - садовыми участками и дачами; с южной стороны граничит с существующей застройкой (панельные дома 5-6 этажей) села Рождествено; с севера – с землями сельскохозяйственного назначения. Многоэтажный дома №18 располагается в центре участка ЖК «Новые Снегири».

Сам комплекс представляет собой квартал комплексной застройки на территории 40 Га. Комплекс включает около 4000 квартир в жилых домах и таунхаусах. В планах инвестора застройки развитие социальной инфраструктуры, которая будет включать в себя следующие объекты: торгово-развлекательный комплекс (ресторан, кафе, магазины, проч.), спортивный центр (тренажерный зал, фитнес, бассейн, проч.), магазины, спортивные площадки, детские площадки, многоэтажные и подземные паркинги, церковь, два детских сада на 250 мест.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Недостаточное раскрытие информации об операционной деятельности застройщика и его финансовых результатах
- Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
- Производственные риски.
- Непрозрачность структуры финансирования застройщика.

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговая доходность по объекту ЖК «Новые Снегири» является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м² ЖК «Новые Снегири» равен 48,78 %, расчетная стоимость м² - 60 255 руб.

Показатели для расчета	Значения
Доходность сравнительного анализа	57.37%
Доходность эффективного рынка	40.19%
Средняя доходность м ² ЖК "Новые Снегири"	48.78%
Потенциал роста м ² ЖК "Новые Снегири"	60 255

ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

Построенные объекты	Цена м ²
г. Звенигород, мкр 3, р-н "Восточный", вл.15, д.7	53 000
г. Звенигород, ул.Почтовая, д.41	71 600
ЖК "Супонево-2", г. Звенигород, мкр. Супонево, стр. 5	52 500
ЖК "Чайка", г. Звенигород, ул.Пролетарская, д.23, корп.1	76 500
ЖК "Дом у ручья", г. Звенигород, ул.Чехова, д.13а	70 000
г. Звенигород, мкр. «Поселок санатория «Звенигород», д.4.	50 000
ЖК "Заречье", г. Звенигород, р-н Верхнего Посада, ограничен ул. Садовая, Лесная, уч.1а, д.3	68 000
ЖК "Серебряные звоны", г. Звенигород, ул. Макарова, вл.19, корп.7	68 300
ЖК "Новое Нахабино", Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Черная, д.52	70 000
ЖК "Палитра", Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Панфилова, корп. 2	70 000
Медиана	69 150
Среднее	64 990

Показатели для расчета	Значения
Цена м ² ЖК «Новые Снегири»	40 500
Дисконт к рынку	13.04%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
Доходность (эффективный рынок)	40.19%

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

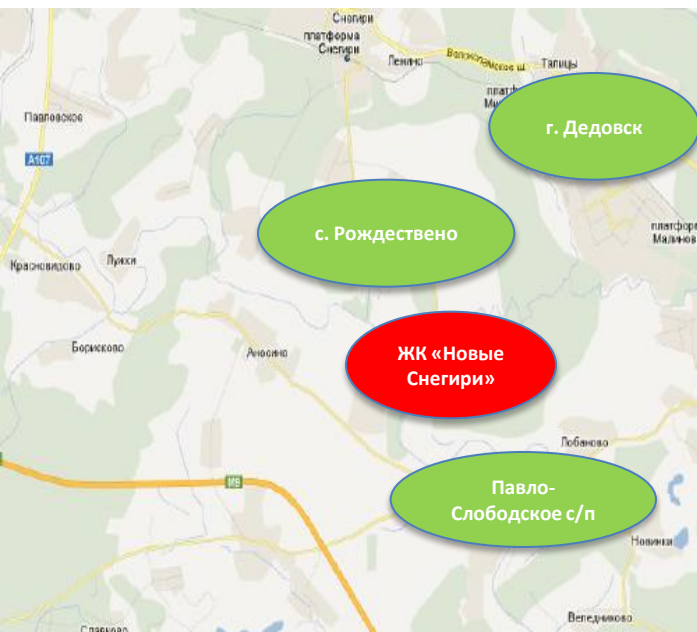
Построенные объекты	Цена м ²
г. Звенигород, мкр 3, р-н "Восточный", вл.15, д.7	53 000
г. Звенигород, ул.Почтовая, д.41	71 600
ЖК "Супонево-2", г. Звенигород, мкр.Супонево, стр. 5	52 500
ЖК "Чайка", г. Звенигород, ул.Пролетарская, д.23, корп.1	76 500
ЖК "Дом у ручья", г. Звенигород, ул.Чехова, д.13а	70 000
г. Звенигород, мкр. «Поселок санатория «Звенигород», д.4.	50 000
ЖК "Заречье", г. Звенигород, р-н Верхнего Посада, ограничен ул. Садовая, Лесная, уч.1а, д.3	68 000
ЖК "Серебряные звоны", г. Звенигород, ул. Макарова, вл.19, корп.7	68 300
ЖК "Новое Нахабино", Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Черная, д.52	70 000
ЖК "Палитра", Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Панфилова, корп. 2	70 000
Медиана	69 150
Среднее	64 990

Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	65 693
Приведенная годовая доходность ЖК "Новые Снегири" к готовым объектам	27.65%
Срок сдачи ЖК "Новые Снегири"	4 кв. 2014 г.
Цена на вторичном рынке в г. Истра	87 111
Цена ЖК "Новые Снегири"	40 500
Доходность ЖК "Новые Снегири" к рынку	115.09%
Приведенная годовая доходность ЖК "Новые Снегири" к рынку	51.15%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
Доходность (сравнительный анализ)	57.37%

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ЖК «НОВЫЕ СНЕГИРИ» НА КАРТЕ





КОНТАКТЫ

Юрий Гольдберг
Управляющий Партнер

+7 (495) 620-98-99
ygoldberg@nsk-agency.ru

Центральный офис в г. Москва

Адрес: Москва, Павелецкая набережная, д. 8 стр. 6 БЦ «H2O»

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