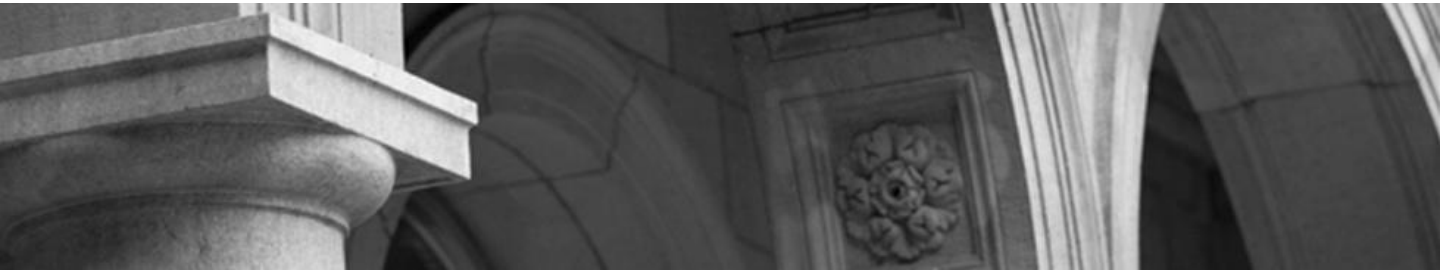


АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖСК «Красная горка»

Адрес: Московская область, г. Люберцы, р-н Красная горка, мкр. 7-8, квартал 7, корп. 53А

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 М ²	68 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М ²	89 107
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	31,04%

Анализ инвестиционной привлекательности

ЖСК «Красная горка»,

Адрес: Московская область, г. Люберцы, р-н Красная горка, мкр. 7-8, квартал 7, корп. 53А

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком и генподрядчиком, а так же продавцом квартир ЖСК «Красная горка» является ОАО «Группа Компаний «ПИК». Компания основана в 1994 г. и занимается строительством и реализацией жилья экономкласса, преимущественно в сегменте панельного индустриального домостроения.

Земельный банк Группы Компаний ПИК по состоянию на 1 января 2011 г. составил 10,6 млн. м². Всего с начала деятельности Группа Компаний ПИК построила около 11 млн. м² жилой недвижимости (более 180 000 квартир) в России, включая 739 тыс. кв. м (более 12 000 квартир) в 2010 г.

В 2012 году Национальное рейтинговое агентство (НРА) присвоило Группе Компаний ПИК индивидуальный рейтинг кредитоспособности на уровне «А».

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире составляет 68 000 руб. По расчетам компании НСКА, застройщик продает данный объект с дисконтом к рынку в 4,9%.

Ожидаемая доходность объекта составляет 31,04%. Компания НСКА ЖСК «Красная горка» считает инвестиционно-привлекательным с расчетной стоимостью 89 107 руб.

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Непосредственная близость от МКАД.
- Наличие истории у застройщика.
- Возможность ипотеки.

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- Очень высокий уровень конкуренции.
- Кризисный уровень экологической ситуации в городе.
- Отсутствие сильно развитой инфраструктуры в районе.

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом класс
Общая площадь ЖСК	630 тыс. м ²
Тип застройки	Жилищно-строительный кооператив
Материал	Панель
Расстояние от МКАД	5 км
Наличие паркинга	Нет
Стадия строительства	1 этаж
Экология города	Кризисный
Конкуренция	Очень высокая

Параметры застройщика

ОАО «ГК «ПИК»

Дата создания	1994 год
Количество объектов	---
Объем застройки	10,6 млн. м ²

Квартиры

	Площадь м ²	Количество
Однокомнатные	---	---
Двухкомнатные	---	---
Всего	--- м ²	---

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 года 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.

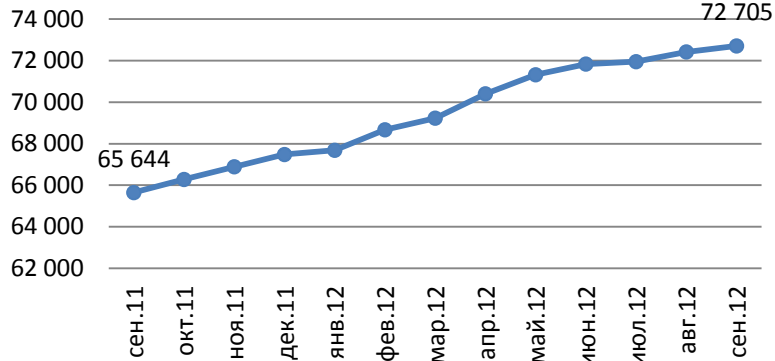
В августе 2012 г. основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры – 43,2%. 2-комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 29%. 3-х и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны. Общий спрос на квартиры в августе, в преддверии начала сезона деловой активности, увеличился на 12,3%.

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

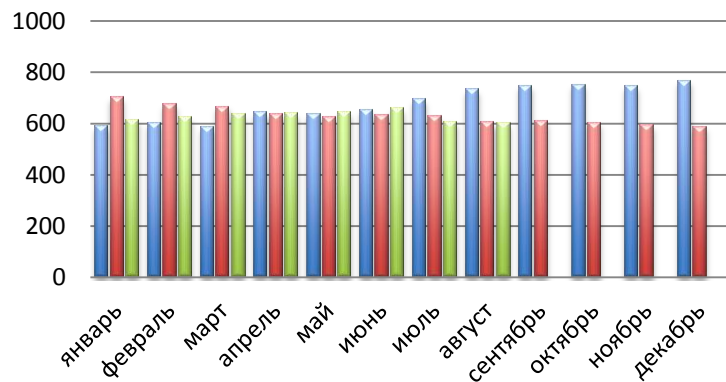
За январь-сентябрь средняя цена за кв. м. в МО увеличилась на 7,4%. В третьем квартале рост составил 1,2%. По прогнозам компании НСКА к концу 2012 г. рост цен составит 9-11%.

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

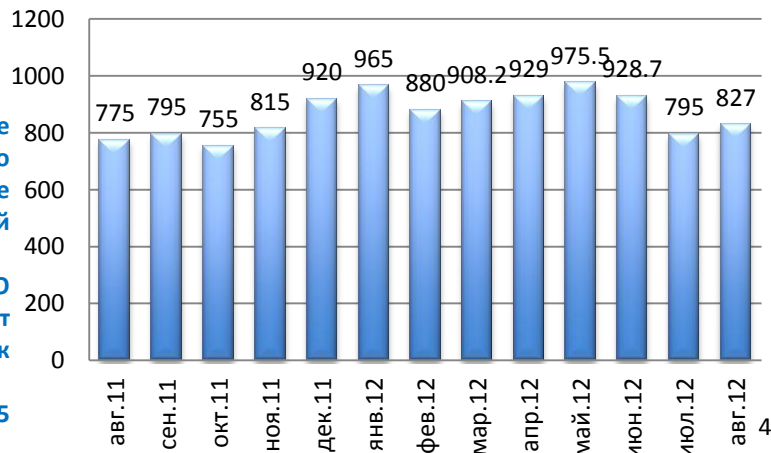
Динамика цен за кв. м. в Московской области



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 ЛЮБЕРЦЫ

Общая информация	<p>Люберцы - административный центр Люберецкого района Московской области; единственный населённый пункт городского поселения Люберцы.</p> <p>Население города на 1 января 2012 г. составило 175 280 человек, увеличившись по сравнению с 2011 г. на 1,7%. Средний уровень заработной платы в городе в 2011 г. был один из самых высоких по Подмоскovie и составил 30 800 руб., превысив уровень 2010 г. на 7%. В 2011 г. в городе введено 302 051 кв. м. жилой площади, превысив уровень 2010 г. на 12,8%.</p>
Динамика цен	<p>В сентябре 2012 г. средняя цена за кв. м. в городе Люберцы была 93 874 руб., увеличившись по сравнению с августом 2012 г. на 0,32%. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. цена выросла на 9,86%.</p> <p>За период январь-сентябрь 2012 г. цена увеличилась на 3,07% с отметки в 91 078 руб. за кв. м. В третьем квартале 2012 г. цена снизилась на 2,36% с 96 139 руб. за кв. м.</p>
Транспортная доступность	<p>Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект (часть автодороги Р105; бывшее Старорязанское шоссе). По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвления на Дзержинский и Лыткарино).</p> <p>На территории города расположены четыре пассажирские станции и платформы Московской железной дороги: Ухтомская, Люберцы I, Люберцы II, Панки.</p>



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Жилищно-строительный кооператив «Красная горка» - район комплексной застройки, возводимый в северной части города Люберцы. По плану строительства в районе предполагается возвести около 40 жилых корпусов, часть из которых уже введена в эксплуатацию. Комплексная застройка района предполагает развитие социальной и коммерческой инфраструктуры.

На первых этажах построенных домов района «Красная Горка» сегодня функционируют магазины детских товаров, продуктовые магазины, стоматология, салоны красоты, проч. В районе функционирует новый детский сад и общеобразовательная школа. В настоящий момент ведется строительство еще одного детского сада и общеобразовательной школы (функционирование в 2013 г.), а также поликлиники (функционирование в 2014 г.).

Общая площадь возводимого жилья в ЖСК «Красная горка» составляет 630 тыс. м. кв. Основными магистралями, обеспечивающими транспортные связи с Москвой и другими городами Московской области, являются Рязанское и Новорязанское шоссе. Город Люберцы практически вплотную примыкает к столице (3 км от МКАД). Доехать до «Красной горки» можно за 15 минут на наземном транспорте от м. «Выхино» или на скоростной электричке от Казанского вокзала.

Новый жилой дом №53А представляет собой 25-этажный панельный дом серии КОПЭ-Башня. В доме строятся 1-2-3-комнатные квартиры общей площадью от 44 до 110 кв. м. В трехкомнатных квартирах спланированы дополнительные гостевые санузлы. Квартиры оснащены системой отопления с использованием конвекторов с терморегуляторами. Пластиковые трубы горячего и холодного водоснабжения, счетчики воды, медная электропроводка. Высота потолков в квартирах составит 2,66 м. Квартиры сдаются под чистовую отделку. Сам комплекс находится в 5 км от МКАД. На данном этапе возводится 1-й этаж. Дом №53А планируется ввести в эксплуатацию в 1 кв. 2014 г.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
- Производственные риски.
- Непрозрачность структуры финансирования застройщика.
- Добровольное страхование рисков отсутствует.

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговая доходность по объекту ЖСК «Красная горка» является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м² ЖСК «Красная горка» равен 31,04 %, расчетная стоимость м² - 89 107 р.

Показатели для расчета	Значения
Доходность сравнительного анализа	33.90%
Доходность эффективного рынка	28.17%
Средняя доходность м ² ЖСК "Красная горка"	31.04%
Потенциал роста м ² ЖСК "Красная горка"	89 107

ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

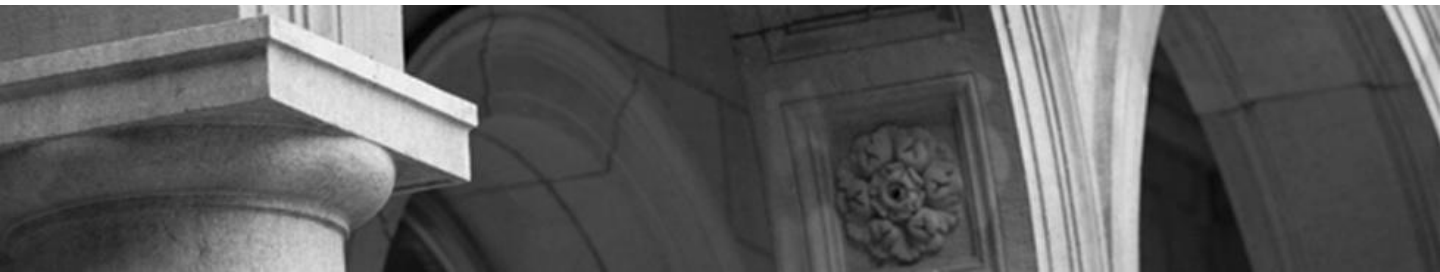
Аналогичные новостройки	Цена м ²
ЖК "Лермонтовский", г. Люберцы, Лермонтовский проезд, корп. 38 (отдельные секции)	96 000
ЖК "Академический", г. Люберцы, ул. Инициативная д.13	73 000
ЖК "Гоголя-2", Люберецкий район, п. Томилино, ул. Гоголя, дом.2	55 000
г. Котельники, мкр. Белая дача, корп. 6А	54 000
ЖК "Николин квартал", г. Дзержинский, ул. Бондарева, корп. 1	77 400
ЖК "Новокошино-2", г. Реутов, ул. Челомея, мкр. 10, корп.1	77 200
ЖК "Завидное", г. Видное, Ленинский р-н, восточнее д. Ермолино, уч. 13, корп. 14	79 000
ЖК "Эко Видное", г. Видное, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, участок 13	70 000
ЖК "Видный", г. Видное, Ленинский муниципальный район, г. Видное, Белокаменное шоссе	66 000
г. Люберцы, ул. Толстого, д. 23	70 000
Медиана	71 500
Среднее	71 760

Показатели для расчета	Значения
Цена м ² ЖСК "Красная горка"	68 000
Дисконт к рынку	4.9%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
Доходность (эффективный рынок)	28.17%

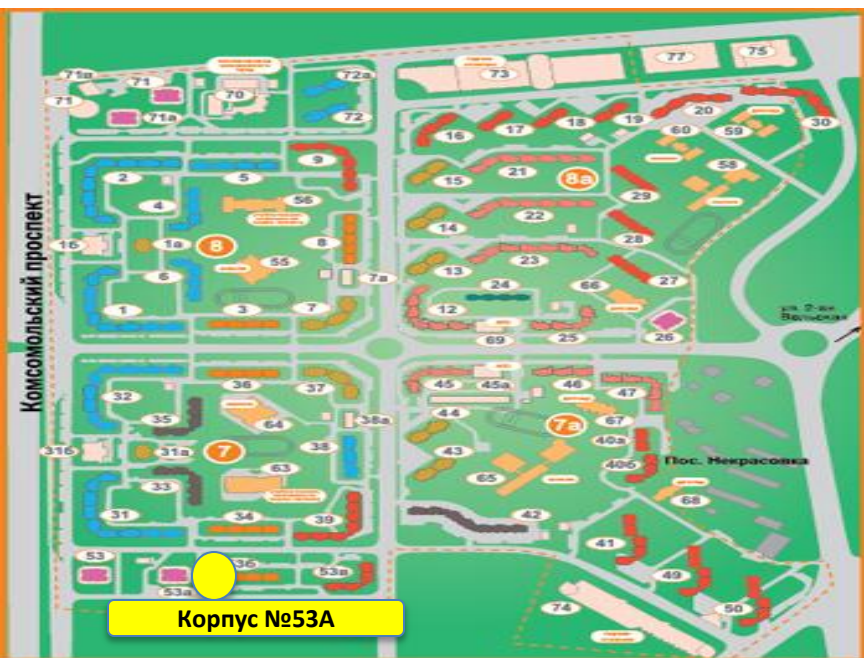
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Построенные объекты	Цена м ²
г. Люберцы, ул. Авиаторов, д.11	84 000
ЖК "Наташинский парк", г. Люберцы, ул. Митрофанова, корп. 54	85 000
ЖК "Зелёный остров", г. Котельники, мкр. Южный, группа Б, корп. 2	71 000
г. Люберцы, мкр. Октябрьский д.18 корп. 3	92 000
ЖК "Фламинго", г. Котельники, мкр. Силикат, корп. 1	72 000
г. Люберцы, р-н Красная горка, мкр. 7-8, корп. 44	81 000
ЖК "Премьер", г. Люберцы, ул. 8 Марта, корп. 7	70 000
ЖК "Угрешский", г. Дзержинский, ул. Ленина, д.2А	79 200
ул. Угрешская, д. 32, г. Дзержинский, ул. Угрешская, д. 32	66 000
ЖК "Парковый", г. Котельники, мкр. Парковый, корп. 3, 7	91 000
Медиана	80 100
Среднее	79 120

Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	80 100
Приведенная годовая доходность ЖСК "Красная горка" к готовым объектам	11.86%
Срок сдачи ЖСК "Красная горка"	1 кв. 2014 г.
Цена на вторичном рынке в г. Люберцы	93 874
Цена ЖСК "Красная горка"	68 000
Доходность ЖСК "Красная горка" к рынку	38.05%
Приведенная годовая доходность ЖСК "Красная горка" к рынку	25.37%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
Доходность (сравнительный анализ)	33.9%

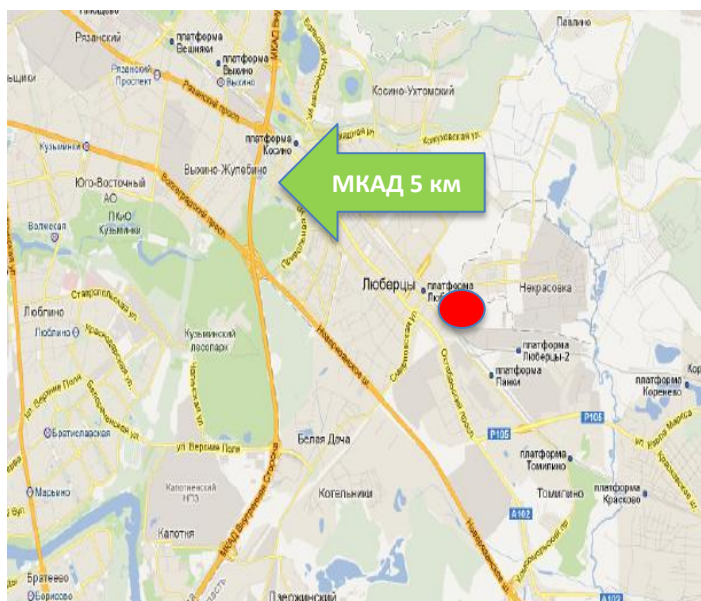
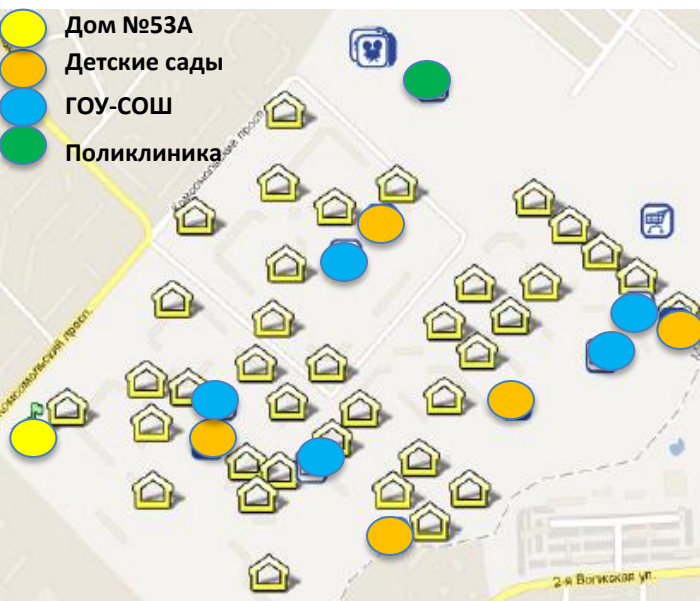


ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА



- Жилые дома П-44К
- Жилые дома П-44Т
- Жилые дома П-44ТМ
- Жилые дома КОПЭ башня
- Жилые дома КОПЭ-М-ПАРУС
- Жилые дома серии И-155
- Жилые дома серии П-3М
- Жилые дома серии 111М
- Жилые дома серии ИП-46С
- Социальное торгово-бытовое обслуживание и учреждения культуры
- Школы и детские дошкольные учреждения
- Граница застройки жилого района

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ЖК «РУТАУН» 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