

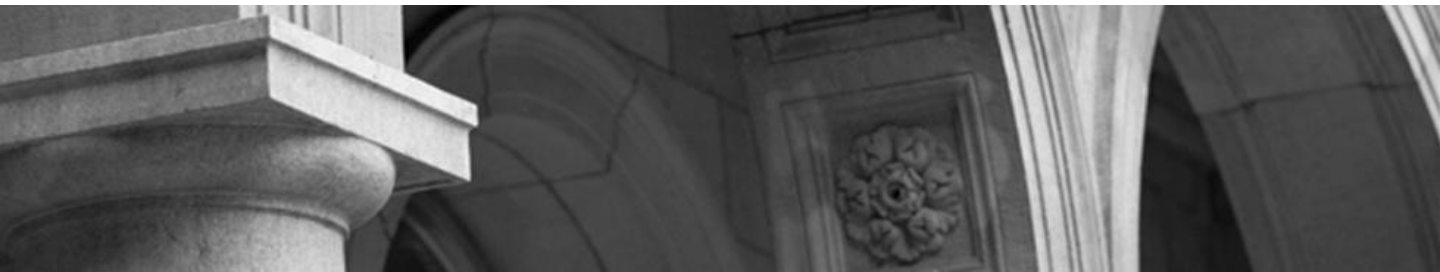
АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Микрорайон «Белая дача»

адрес: Московская область, г. Котельники, мкр. «Белая Дача»,
корп. 6А

Сентябрь 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	54 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М²	78 551
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	45,46%

Анализ инвестиционной привлекательности

Микрорайон «Белая дача»,
адрес: Московская область, г. Котельники, мкр. «Белая дача»,
корп. 6А

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком микрорайона «Белая дача» является общество с ограниченной ответственностью «СтройФит», работающая на рынке недвижимости с 2003 г. ООО «СтройФит» - дочернее предприятие ООО «СолидСтройГрупп».

Генеральным подрядчиком строительства корпуса 6А выступает компания ООО «СолидСтройгрупп», работающая на рынке с 2003 г.

За последние 3 года застройщиком было реализовано 8 проектов, 4 из которых являются жилыми зданиями: г. Котельники, мкр. «Белая дача» корп. 1а, 3а, 4а, 7а.

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире составляет 54 000 руб. и является среднерыночной.

Ожидаемая доходность объекта составляет 45,46%. Компания НСКА мкр. «Белая дача» считает инвестиционно-привлекательным с расчетной стоимостью 78 551 руб.

На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:

- Непосредственная близость от МКАД;
- Высокий уровень социально-экономического развития города;
- Наличие введенных объектов жилья застройщиком;
- Расположение вблизи лесного массива;
- Строительство станции метро Котельники к 2013 г.

На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:

- В городе строят 4 компании – средний уровень конкуренции;
- Неблагоприятная экологическая ситуация в городе;
- Риски по застройщику.
- Длительный срок строительства.

Параметры объекта

Позиционирование	Бизнес класс
Общая площадь квартир	44 855,4 м²
Тип застройки	Микрорайон
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	2 км
Наличие паркинга	2-х уровневый (318 машиномест)
Стадия строительства	Нулевой цикл

Экология города Загрязненный

Конкуренция Средний

Параметры застройщика ООО «СтройФит»

Дата создания	2003
Количество объектов за последние 3 года	4
Объем застройки за последние 3 года	169 811 м²

Квартиры

	Площадь м²	Количество
Однокомнатные	52,5 – 68,7	278
Двухкомнатные	79,4 – 84,1	72
Трехкомнатные	108,1 – 111,6	155
Четырехкомнатные	132,2 – 139,7	132,2
Всего	44 855,4	546

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Подмоскowie по итогам августа 2012 г. значение средневзвешенной цены за кв. м. увеличилось на 0,65% по сравнению с июлем текущего года, до 72,4 тыс. руб. По сравнению с аналогичным показателем за 2011 г. увеличение составило 10,7%.

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., что на 19,1%, чем в 2011 г.

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.

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%.

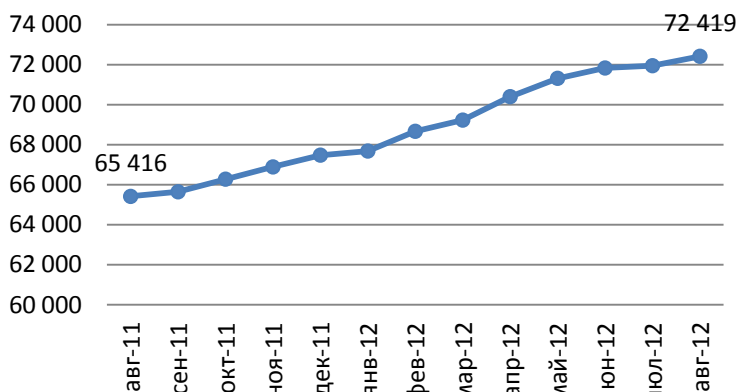
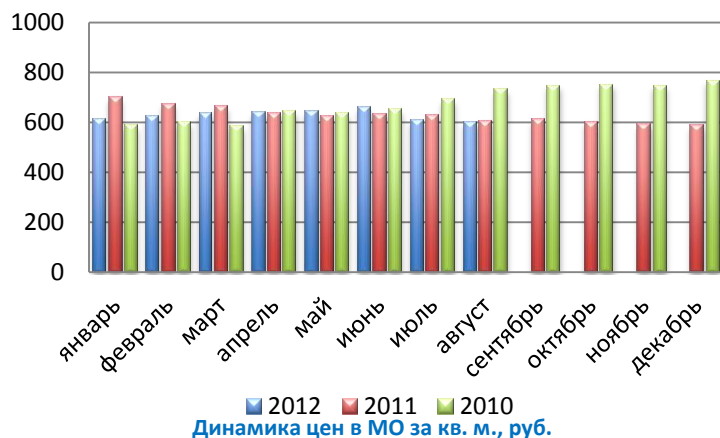
Цена монолитных домов в августе 2012 г. увеличилась на 0,3%, панельных на 0,7%, а по кирпичным наблюдался самый заметный рост – 0,9%.

В зависимости от типа квартиры, цена увеличилась в 1, 2-х и 3-х комнатных квартирах на 0,5%, 1,4% и 1,8% соответственно. Цена в многокомнатных квартирах понизилась в цене на 0,9%.

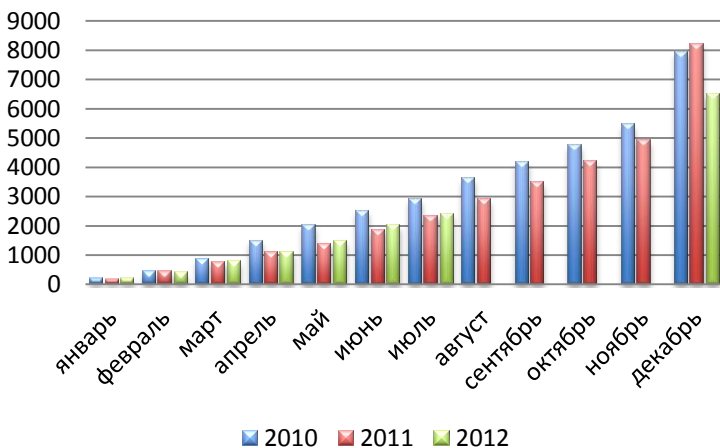
1 июля 2012 г. территория МО была уменьшена, в связи с чем в июле произошло техническое снижение предложения на рынке недвижимости МО. К концу 2012 г. предполагаемый ввод жилья составит 6,5 млн. кв. м.

По прогнозам компании NSKA к концу 3-го квартала 2012 г. рост цен с начала года составит 7,3%. А по итогам 2012 г. цена за кв. м. увеличится на 10% с начала года.

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



Динамика ввода жилья в МО нарастающим итогом, тыс. кв. м.





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА КОТЕЛЬНИКИ

Город Котельники располагается на юго-востоке Москвы в непосредственной близости от МКАД. Ближайшими городами Подмосковья являются Люберцы и Дзержинский. Население города Котельники на 1 января 2011 г. составляло 32 877 человек, увеличившись по сравнению с 2010 г. на 50,9%.

Общая информация

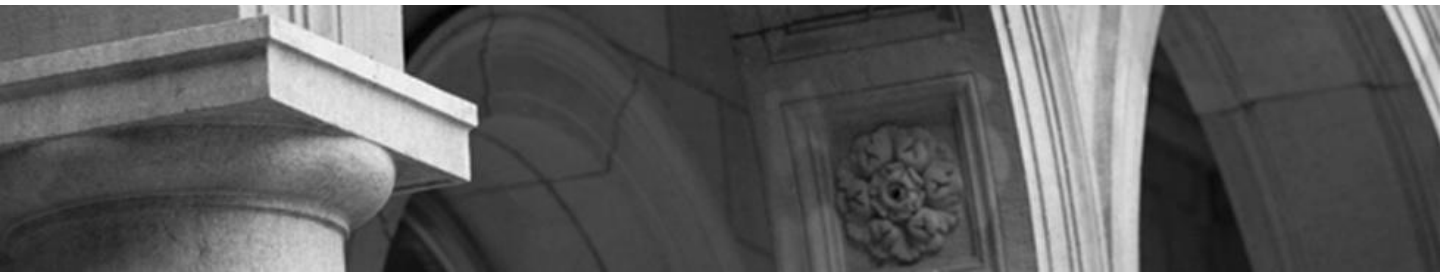
В 2011 г. на территории Котельников введено в эксплуатацию 83 800 кв. м. жилой площади, что на 3% больше 2010 г.
Уровень заработной платы в городе один из самых высоких среди городов МО и составил в 2011 году 31 728 руб., увеличившись на 11,8% к 2010 г.
По данным с официального сайта г. Котельники в городе работают 3 школы и 5 детских садов.

Динамика цен

Средняя цена за кв. м. в августе 2012 г. в городе Котельники составила 88 560 руб., увеличившись по сравнению с аналогичным показателем в 2011 г. на 43,2%. С начала 2012 г. цены выросли на 8,5%. В среднем за месяц в 2012 г. цены росли на 1,5%.

Транспортная доступность

Город Котельники располагается в непосредственной близости от МКАД, а так же Новорязанского шоссе. Основным шоссе, проведенным через Котельники является шоссе Дзержинское.
В соответствии с планами строительства метро в 2013 г. Таганско-Краснопресненская линия будет продлена от станции Выхино на 3 станции на юго-восток, две из которых будут построены в Люберецком районе, а последняя станция метро Котельники будет располагаться в непосредственной близости от мкр. «Белая дача».



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Мкр. «Белая дача» находится на северо-западе г. Котельники в 2 км от МКАД. В соответствии с проектной декларацией планируется строительство шестисекционного, «Г»-образной формы, переменной этажности 19-21-23-этажное здания, с двумя уровнями подземной автостоянки (на 318 машиномест) по строительному адресу: Московская область, г. Котельники. мкр. «Белая Дача», XI квартал, корпус 6А.

Строительство жилого дома будет осуществляться без разделения на пусковые комплексы. Ориентировочный срок окончания строительства жилого дома I квартал 2016 года.

На придомовой территории предусмотрено благоустройство и озеленение. Согласно действующим нормам, благоустройство придомовой территории предусматривает размещение на участке строительства открытых площадок для занятия физкультурой, для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для хозяйственных целей.

Общее количество квартир в доме составит 546 шт., общей проектной площадью – 44 855,4 кв.м.

На первом этаже каждой секции дома размещены: входные группы в жилую и нежилую части, лифтовые холлы, помещение консьержа, кладовые уборочного инвентаря, помещения общественного назначения, бытовые и вспомогательные помещения. Электрощитовые расположены не смежно с жилыми помещениями.

Входы в здание предусмотрены через двойные тамбуры. Связь между этажами в каждой секции Объекта осуществляется с помощью лестничной клетки и лифтов.

Мусороудаление – посредством устанавливаемых в каждой секции мусоропроводов с клапанами на каждом этаже и мусорной камерой на первом этаже.

Помещения предоставляются без отделки и инженерного оборудования, в том числе: без санитарно-технического оборудования, коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, проводится установка отопительных приборов; без электропроводки и электроприборов; без устройства межкомнатных перегородок, без проведения работ по гидроизоляции санузла, без устройства и гидроизоляции полов, без отделки стен любыми отделочными материалами.

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- обстоятельства непреодолимой силы
- инфляция, дефолт, изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, изменение стоимости привлекаемых кредитных ресурсов Застройщиком;
- иные обстоятельства вне разумного контроля Застройщика.

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговая доходность по объекту мкр. «Белая дача» является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м² мкр. «Белая дача» равен 45,46 %, расчетная стоимость м² - 78 551 р.

Показатели для расчета	Значения
Доходность (сравнительный анализ)	30.65%
Доходность (эффективный рынок)	60.28%
Потенциал роста м ² мкр. "Белая дача"	45.46%
Расчетная стоимость м ² мкр. «Белая дача»	78 551

ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

Аналогичные новостройки	Цена м ²
г. Котельники, мкр. Белая дача, корп. 7А	54 000
ЖК "Николин квартал", г. Дзержинский, ул. Бондарева, корп. 1	77 500
ЖК "Лермонтовский", г. Люберцы, Лермонтовский проезд, корп. 38 (отдельные секции)	96 000
ЖК "Академический", г. Люберецы, ул. Инициативная д.13	74 000
ЖК "Новокошино-2", г. Реутов, ул. Челомея, мкр. 10, корп.1	80 500
ЖК "Центральный", г. Лыткарино, пересечение ул. Ленина и проезда Шестакова	58 000
ЖК "Первомайский", г. Лыткарино, ул. Первомайская, квартал 8, к. 1	59 500
ЖК "Завидное", г. Видное, Ленинский р-н, восточнее д. Ермолино, уч. 13	79 000
ЖК "Эко Видное", г. Видное, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, участок 13	68 000
ЖК "Видное", г. Видное, Ленинский муниципальный район, г. Видное, Белокаменное шоссе	65 500
Медиана	71 000
Среднее	71 200

Показатели для расчета	Значения
Цена м ² мкр. "Белая дача"	54 000
Дисконт к рынку	23,94%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
Доходность (эффективный рынок)	60.28%

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

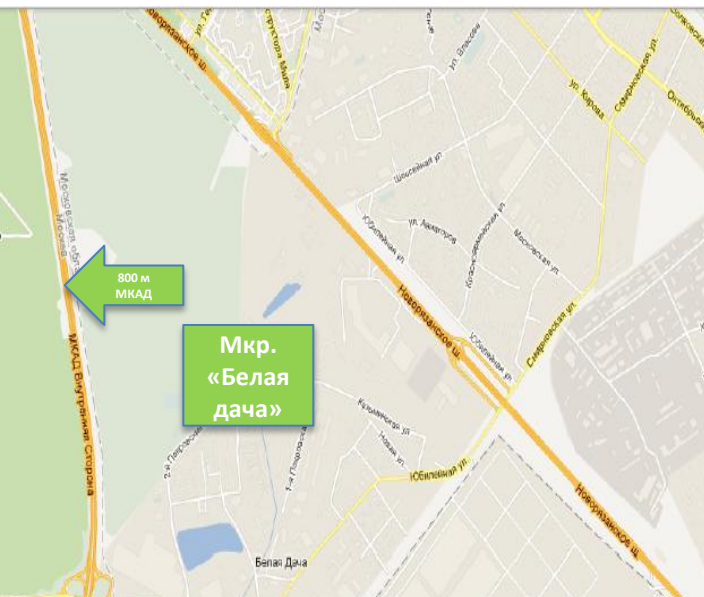
Построенные объекты	Цена м ²
г. Люберцы, ул. Авиаторов, д.15	92 000
ЖК "Наташинский парк", г. Люберцы, ул. Митрофанова, корп. 53, 54	85 000
г. Люберцы, ул. Хлебозаводской проезд, корп. 1	67 000
ЖК "Красная горка", г. Люберцы, мкр. "Красная горка", корп. 53Б	78 750
г. Люберцы, мкр. Октябрьский д.18 корп. 3	92 000
ЖК "Угрешский", г. Дзержинский, ул. Ленина, д.2А	79 200
г. Дзержинский, ул. Угрешская, д. 32	66 000
ЖК "Фламинго", г. Котельники, мкр. Силикат, корп. 1	72 000
ЖК "Зелёный остров", г. Котельники, мкр. Южный, группа Б, корп. 2	71 000
ЖК "Парковый", г. Котельники, мкр. Парковый, корп. 3, 7	91 000
Среднее	79 395
Медиана	78 975

Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	78 975
Приведенная годовая доходность мкр. "Белая дача" к готовым объектам	13.21%
Время до окончания строительства мкр. "Белая дача"	1 кв. 2016 г.
Цена на вторичном рынке в г. Котельники	88 500
Цена мкр. "Белая дача"	54 000
Доходность мкр. "Белая дача" к рынку	63.89%
Приведенная годовая мкр. "Белая дача" к рынку	18.25%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
Доходность (сравнительный анализ)	30.65%

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ МКР. «БЕЛАЯ ДАЧА» 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