

NSKA

Investment Management

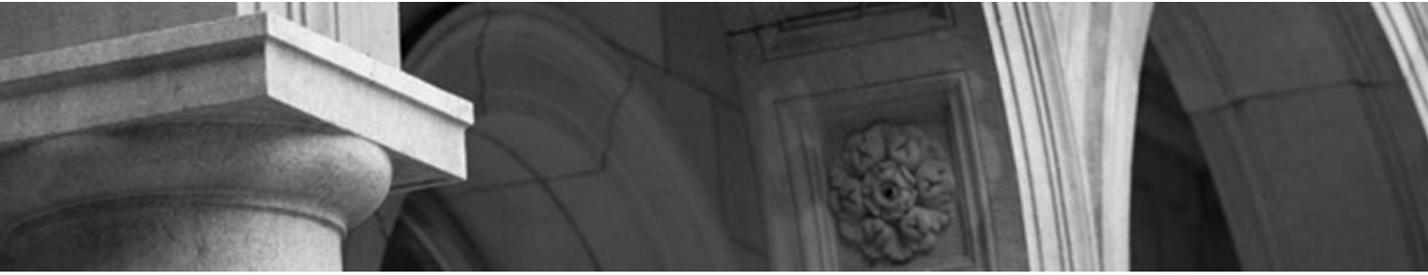
АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ЖК «Город набережных», дом 2

адрес: Московская область, г. Химки, микрорайон Клязьма-
Старбеево, вблизи квартала Клязьма

Апрель 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 получат 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	82 000
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М ²	96 370
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	17,5%

Анализ инвестиционной привлекательности ЖК «Город набережных», дом 2
 адрес: Московская область, г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, вблизи квартала Клязьма

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Застройщиком объекта выступает ООО «Экотаун», ранее не принимавшее участие в строительстве. Мы оцениваем данный объект инвестиционно-привлекательным. На потенциал роста стоимости влияет близость к МКАД, развитая городская инфраструктура и транспортная (железнодорожная) доступность.

На дисконт положительно влияют такие факторы, как:

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

На дисконт отрицательно влияют такие факторы, как:

- осуществление строительства за счет кредитных средств Сбербанка
- уникальность проекта «города для жизни» и наличие двухуровневых квартир.

На оценку стоимости объекта положительно влияют следующие факторы:

- Развитая инфраструктура города
- Перспективы развития
- Высокая транспортная доступность

На оценку стоимости объекта негативно влияют следующие факторы:

- Финансовая непрозрачность
- Неблагоприятная экологическая ситуация

Параметры объекта

Позиционирование	Эконом-класс
Площадь зем. уч.	17,53 Га
Тип застройки	Жилой комплекс
Материал	Монолит-кирпич
Расстояние от МКАД	11 км
Наличие паркинга	Нет
Транспортн. доступность	20 минут до метро
Стадия строительства	1 этаж
Экология	Неблагоприятная

Параметры застройщика

Дата создания	2010 г.
Количество объектов	-
Объем застройки	-

Квартиры

1 комн.	От 30,0 до 37,6 кв. м	74 шт.
2 комн.	От 43,5 до 51,0 кв. м	59 шт.
3 комн.	От 60,6 до 71,9 кв. м	12 шт.
2 комн. 2 уровн.	От 54,8 до 74,5 кв. м	12 шт.
3 комн. 2 уровн.	От 65,4 до 90,7 кв. м	10 шт.
4 комн. 2 уровн.	От 105,1 до 114,3 кв. м	2 шт.
5 комн. 2 уровн.	От 130,6 до 130,6 кв. м	1 шт.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ В МО

Средневзвешенная цена предложения м² на вторичном рынке в Московской области за апрель по сравнению с мартом увеличилась на 1,7% до 65,4 тыс. р. Цена кв. м квартир в новостройках эконо и бизнес-класса по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,6 и 0,5% до 67,9 и 87,7 тыс. руб. Средневзвешенная цена кв. м на жилье комфорт-класса практически не изменилась (-0,2%, 64,3 тыс. руб.). Приоритетом у покупателей пользуется жилье эконо и бизнес-класса.

В Московской области в январе-феврале 2012 г. было выдано 6 852 ипотечных кредита на сумму 16 436 млн. рублей. Данный показатель превышает уровень января-февраля 2011 г. в 2,4 раза в количественном и в денежном выражении.

При этом потенциальный спрос на рынке новостроек, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах в апреле 2012 г. снизился относительно марта текущего года почти на треть, как в Москве, так и в Подмоскowie. Это традиционно связано с предстоящими майскими праздниками и летними отпусками.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ В Г. ХИМКИ

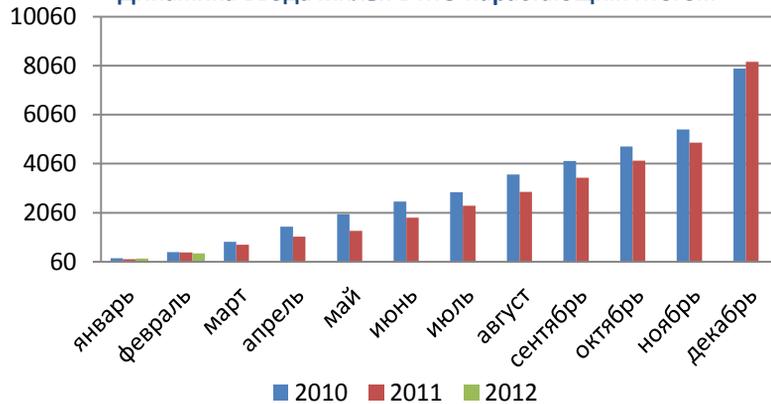
В городе Химки цена кв.м за апрель по сравнению с мартом увеличилась на 1,3%, что ниже на 0,4%, чем в целом по МО.

Самое большое количество предложений на рынке новостроек в северо-западном направлении МО. В городе Химки по сравнению с предыдущим годом увеличилось количество новостроек на 31%, с 16 до 21 объекта. Рост предложения может негативно повлиять на рост цен в городе Химки.

В Рэнкинге крупных городов МО по средней удельной цене предложения вторичного жилья г. Химки за апрель 2012 г. находится на четвертой строчке и уступает городам Реутов, Московский и Одинцово.

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

Динамика ввода жилья в МО нарастающим итогом

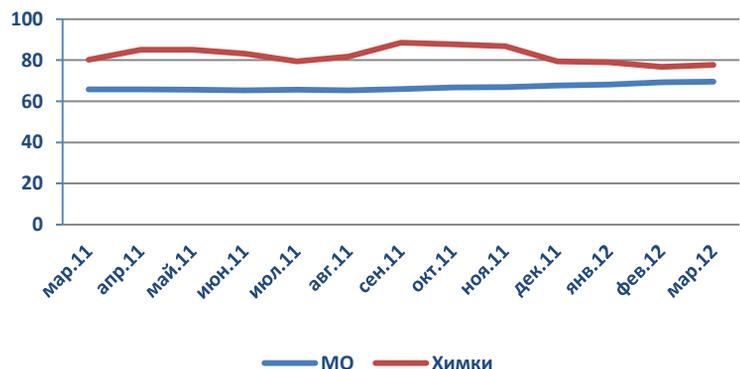


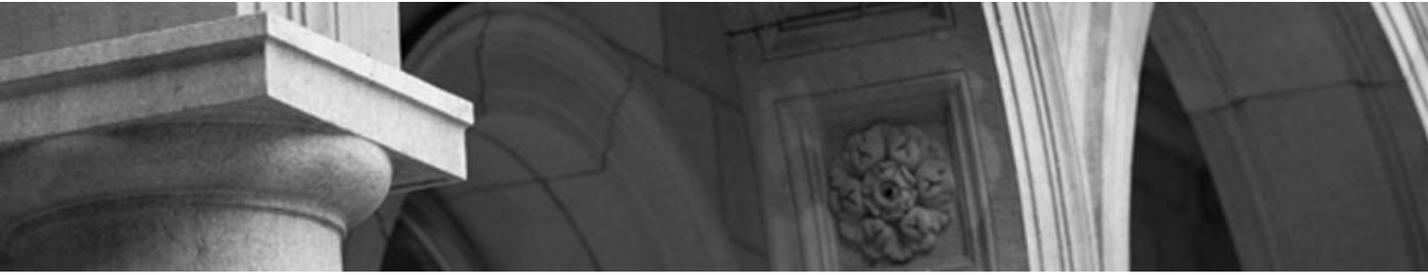
Динамика объема предложения в Московской области



Цена кв.м. в Московской области

Динамика цен



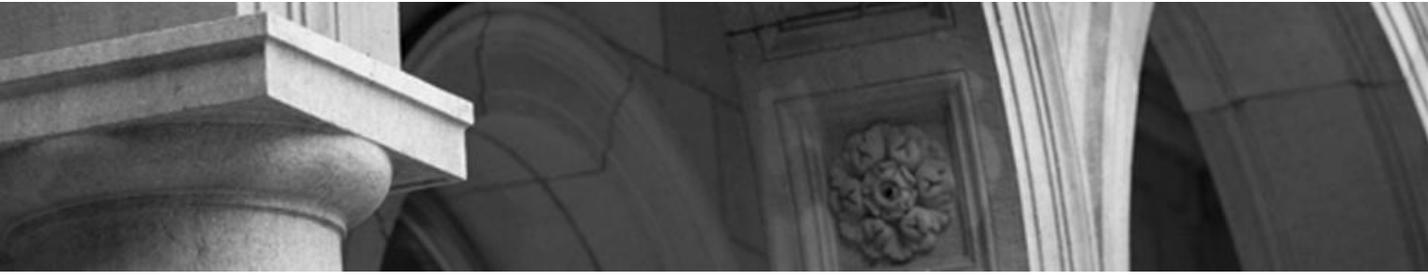


ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА / ГОРОДА

Демография	Население города Химки по данным текущего статистического учёта на начало 2010 года составляло 188,5 тыс. жителей, однако по предварительным данным переписи населения на конец 2010 – начало 2011 года население было 207 125 человек. Рост населения составил 9,8%. Положительный фактор.
Динамика цен	Средневзвешенная цена предложения м ² на вторичном рынке в Московской области за апрель по сравнению с мартом увеличилась на 1,7% до 65,4 тыс. р. В городе Химки цена предложения в апреле 2012 г. по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. увеличилась на 23,3% и составила 90,8 тыс. р.
Транспортная доступность	С вводом в эксплуатацию новой скоростной трассы заметно улучшится транспортная доступность. Через город проходит автомагистраль Москва – Санкт-Петербург. Прямой выезд на МКАД, до метро «Речной вокзал» всего 10-15 минут транспортом. Также ведется реконструкция и расширяется до четырех полос в каждую сторону Лихачевское шоссе.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА

Инфраструктура района	Городской округ Химки – спутник Москвы с развитой инфраструктурой. Расположен на берегу канала имени Москвы. Функционируют крупные торговые центры, гипермаркеты. Развитая инфраструктура города Химки и мкр. Левобережный включает разнопрофильные образовательные, культурные, спортивно-оздоровительные, медицинские учреждения. В городе расположены 8 яхт-клубов, что в свою очередь положительно влияет на привлекательность города.
Инфраструктура объекта	Инфраструктура жилого комплекса включает в себя: детский сад, школу, клубные помещения на первых этажах зданий для творческих и образовательных кружков, секций, курсов и т. д., фитнес-центр, аптеку, супермаркет, отделение банка, торговые галереи на первых этажах зданий, рестораны, кафе, детские и спортивные площадки, две площадки для выгула собак.
Экология	Несмотря на то, что город и прилегающие районы находятся за пределами столицы, экология в этом регионе далеко не самая лучшая. В регионе очень много лесов, парков и других зелёных территорий, но экологическая ситуация характеризуется, как крайне сложная.
Конкурентная среда	Степень конкуренции выше среднего. В пределах 5 км от объекта расположены 5 строящихся объекта эконом-класса. Доля площадей комплекса менее 30%. Негативный фактор для инвестиционной привлекательности.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

ЖК «Город набережных» состоит из 21 многоквартирного дома, высота которых варьируется от 3 до 9 этажей, а также из 79 таунхаусов. При строительстве микрорайона используются монолитный бетон и кирпичная кладка. Согласно плану застройки в комплексе будут расположены 1-, 2-, 3- комнатные квартиры и таунхасы. Минимальная площадь квартир составляет 53,0 кв.м., а максимальная достигает 96.0 кв.м.

Инфраструктура жилого комплекса включает в себя: детский сад, школу, клубные помещения на первых этажах зданий для творческих и образовательных кружков, секций, курсов и т. д., фитнес-центр, аптеку, супермаркет, отделение банка, торговые галереи на первых этажах зданий, рестораны, кафе, детские и спортивные площадки, две площадки для выгула собак.

Территориальной особенностью комплекса является то, что с двух сторон участок граничит с рекой, еще с одной — с лесом. Кроме того, внутри «Города набережных» будут проложены искусственные каналы с прогулочными набережными-променадами.

Жилой комплекс имеет высокую транспортную доступность. От ж/д станций Химки и Хлебниково до Ленинградского и Савеловского вокзалов в день идет по 60 электричек. Время в пути — 25-30 минут. До ж/д станций будет открыт автобусный маршрут. 4 варианта подъезда на автомобиле. В 2013 году откроется скоростная трасса Москва — Санкт-Петербург, благодаря которой до МКАД можно будет добраться за 7-10 минут.

Застройщиком объекта выступает ООО «Экотаун». Объект аккредитован в четырех банках: «Сбербанк», «ВТБ24», «МТС Банк» и «Райффайзенбанк».

ПОТЕЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Отсутствие информации о структуре и источниках финансирования проекта
- Недостаточное раскрытие информации об операционной деятельности застройщика и его финансовых результатах

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 «Город набережных», дом 2 равен 17,5%, расчетная стоимость м² - 96 370 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 объект переоценен на 2,1%.

ЖК «Город набережных», дом 2	Цена м ²	MULT
ЖК "Лесной уголок", г. Химки, корп. 7	81600	0,982
ЖК "Новосходненский" (г. Химки, мкр. Сходня)	76000	0,927
ЖК "Опалиха О2", г. Красногорск, корп. 8	80000	0,976
ЖК "Завидное", г. Видное, корп. 14	70741	0,863
ЖСК "Чеховский", г. Щербинка, ул. Чехова, 10	79000	0,963
ЖК "Солнцево - Парк", д. Пыхтино, корп. 20	80500	0,995
ЖК "Левобережная дубрава", г. Химки, корп. 2	85000	1,037
ЖК "Коммунарка VIII"	80850	0,986
ЖК «Панорама», мкр. 5, пересечение ул. Дружбы и пр. Мельникова	80500	0,982
ЖК "Первый московский", г. Московский, корп. 4	74000	0,902
Среднее	78510	0,961
Медиана	80000	0,979

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 10,8%.

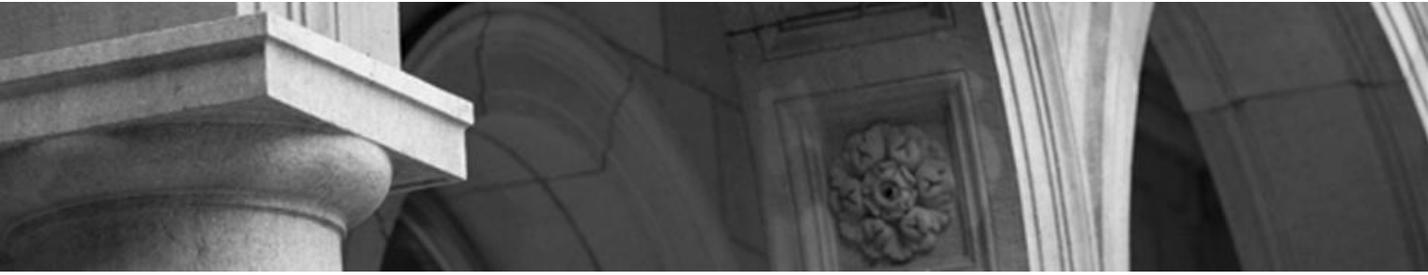
Параметр	Показатель
Средняя цена м ² в г. Химки, апрель 2012 г.	90850
Цена м ² ЖК «Город набережных», дом 2 на этапе "1 этаж"	82000
Мультипликатор	1,108

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 18,8%.

ЖК «Город набережных», дом 2	Цена м ²	MULT
ЖК "Лобаново-2"	89610	1,093
Химки, Новокуркино, мкр. 7, корп. 20	92000	1,122
Химки, пр-т Мельникова, 18	116000	1,415
ЖК "Юбилейный", мкр. 1А, к. 9А, 9Б	98700	1,204
Химки, район "Левобережный", корп. 4	88000	1,073
"Град Московский", г Московский, корп 4	99000	1,207
г. Красногорск, мкр павшинская пойма, Ильинский бульвар, д 4	102000	1,244
г. Видное, Битцевский пр-д, дом 11	98000	1,195
г. Химки, ул. Совхозная, 5	92000	1,122
Химки, ул. Горшина, дом 1	96800	1,180
Среднее	97211	1,186
Медиана	97400	1,188



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