

# NSKA

Investment Management

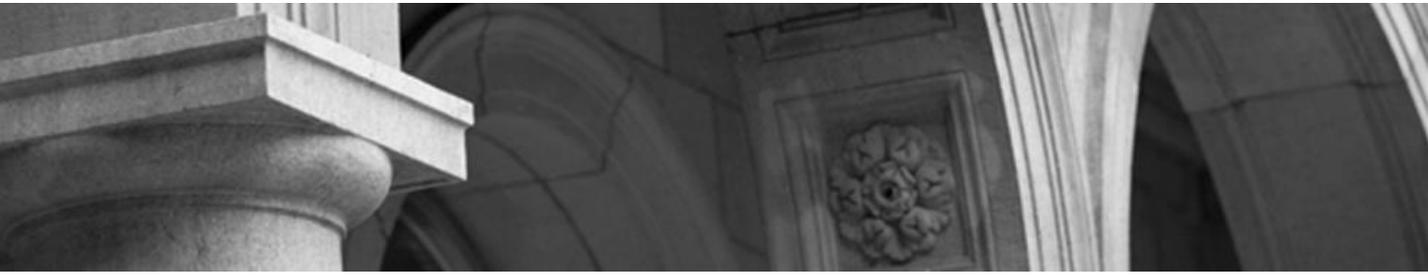
## АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

### ЖСК «Южное Домодедово»

Адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр. Южный, кв. 3,  
корп. 36

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 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 <sup>2</sup>	40 800
РАСЧЕТНАЯ ЦЕНА М <sup>2</sup>	73 519
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА	80,19%

**Анализ инвестиционной привлекательности**
**ЖСК «Южное Домодедово»**

адрес: Московская область, г. Домодедово, мкр. Южный, кв. 3, корп. 36

**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Застройщиком и генподрядчиком ЖСК «Южное Домодедово» является компания ГК «СУ-155», занимающаяся строительством с 1954 г. Основными направлениями компании являются строительство, промышленность строительных материалов, машиностроение и проч. В состав Группы входят 64 промышленных и строительных предприятия стройиндустрии в 17 городах России.

По состоянию на 2011 г. компания построила 1 млн. 300 тыс. кв.м. Объем строительства в регионах РФ вырос по отношению к предыдущему году более чем на 45%, составив около 500 тыс. кв. м

Стоимость одного квадратного метра в 2-х комнатной квартире составляет 40 800 руб. и является среднерыночной.

Ожидаемая доходность объекта составляет 80,19%. Компания NSKA ЖСК «Южное Домодедово» считает инвестиционно-привлекательным с расчетной стоимостью 73 519 руб.

**На оценку объекта положительно влияют следующие факторы:**

- Расположение в непосредственной близости от автотрассы и аэропорта.
- Наличие дисконта к рынку.
- Низкий уровень экологического загрязнения в городе.

**На оценку объекта негативно влияют следующие факторы:**

- Риски по застройщику.
- Непрозрачность структуры и трудности с получением документации.
- Неразвитость инфраструктуры района.
- Высокий уровень конкуренции.

**Параметры объекта**

Позиционирование	Эконом класс
Общая площадь квартир	--- М <sup>2</sup>
Тип застройки	ЖСК
Материал	Панель
Расстояние от МКАД	23 км
Наличие паркинга	нет
Стадия строительства	Фундамент
Экология города	Слабо загрязненный
Уровень конкуренции	Высокий

**Параметры застройщика**
**ООО «СУ-155»**

Дата создания	1954 год
Количество объектов	---
Объем застройки	1 млн. 300 тыс. м <sup>2</sup>

**Квартиры**

	Площадь м <sup>2</sup>	Количество
Однокомнатные	---	-
Двухкомнатные	--	-
Трехкомнатные	---	-
Четырехкомнатные	---	-
Всего	---	-

## 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%.

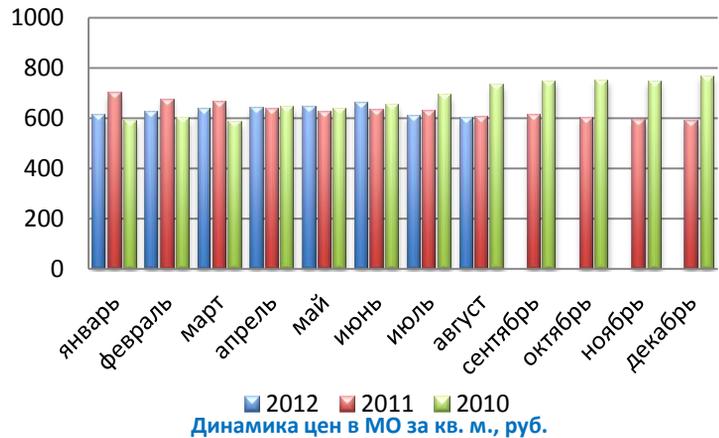
Цена монолитных домов в августе 2012 г. увеличилась на 0,3%, панельных на 0,7%, а по кирпичным наблюдался самый заметный рост – 0,9%.

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%.

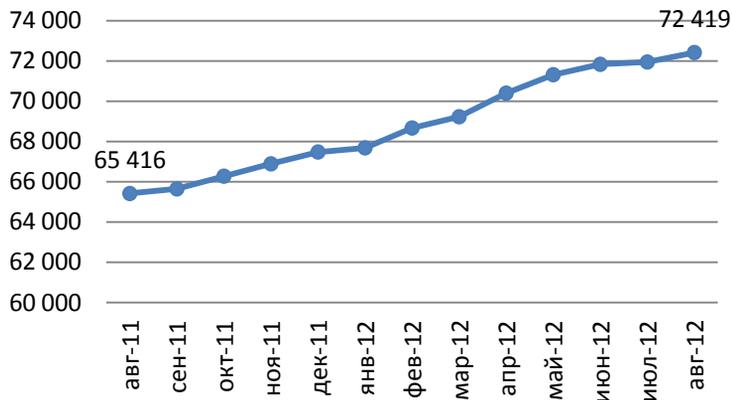
**1 июля 2012 г. территория МО была уменьшена, в связи с чем в июле произошло техническое снижение предложения на рынке недвижимости МО. К концу 2012 г. предполагаемый ввод жилья составит 6,5 млн. кв. м.**

**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.**

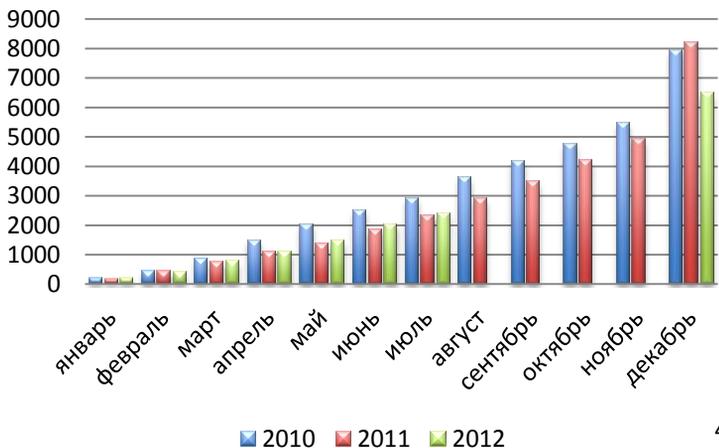
### Количество введенных объектов новостроек в Московской области в 2010-2012 гг.



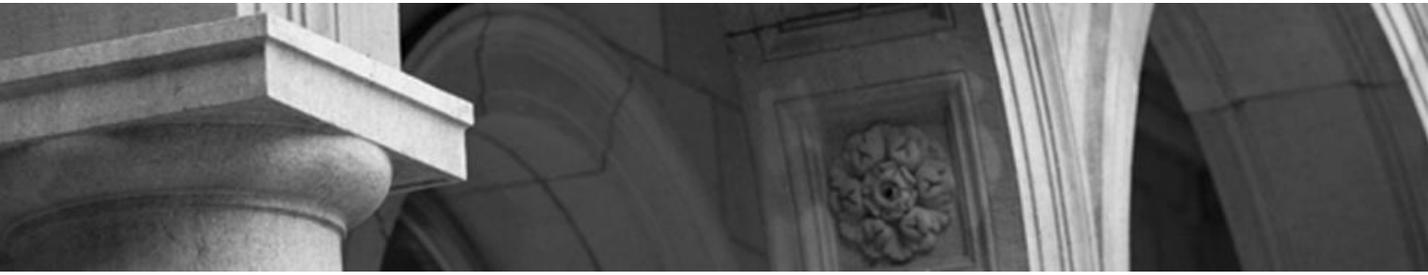
Динамика цен в МО за кв. м., руб.



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



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



## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА ДОМОДЕДОВО

### Общая информация

На 1 января 2011 г. население города Домодедово составляло 135 800 человек, увеличившись по сравнению с аналогичным показателем за 2010 г. на 3,11%. Город находится на 8-м месте среди городов Подмосковья по данному показателю населения.

В городе 29 средних общеобразовательных учреждений, порядка 35 детских садов и 4 высших учебных заведения.

В 2011 г. в городе было введено 186 000 тыс. кв. м. жилья, увеличившись по сравнению с 2010 г. на 14,27%, после того как показатель упал относительно 2009 г. на 33,7%.

По показателю среднего уровня заработной платы город занимает лидирующие позиции среди остальных городов Московской области. Средняя зарплата в 2011 г. в Домодедово составила 35292 руб., увеличившись по сравнению с 2010 г. на 4,46%.

### Динамика цен

Цена на рынке вторичного жилья в городе Домодедово в августе 2012 г. составила 68 520 руб., незначительно увеличившись по сравнению с июлем 2012 г. на 0,21%. Относительно аналогичного показателя за 2011 г. цена упала на 1,7%.

Динамика цен на рынке недвижимости г. Домодедово за рассматриваемый период август 2011 – август 2012 гг. была одной из наименее спокойных среди городов Подмосковья. С начала 2012 г. цена кв. м. в городе Домодедово уменьшилась на 2,15%.

### Транспортная доступность

На территории г. Домодедово расположено несколько железнодорожных станций Павелецкого направления Московской железной дороги. В городе действует широкая сеть внутренних и пригородных автобусных маршрутов, функционируют несколько частных предприятий такси.

В 16 км от города расположен международный аэропорт «Домодедово».

С восточной стороны город огибает автотрасса М4 «Дон». В мае была открыта 6-ти полосная скоростная платная автомагистраль на 48-71 км М4.



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Первая очередь ЖСК «Южное Домодедово» - квартал №3 - это 15 современных панельных домов, которые будут возводиться на участке площадью 27 гектар. Шесть из них - 22-этажные башни серии И-155Б, девять - дома серии И-155МК переменной высотности: 12 и 17 этажей. В настоящее время работы по строительству четырех корпусов уже находятся на стадии котлована, в том числе корпус 36. Сдача корпуса планируется на конец 2013 г.

В корпусе № 36 будут введены 1-2-3-4-комнатные квартиры, площадью от 36 до 140 кв. м. В многокомнатных квартирах монтируются темные комнаты, которые могут быть использованы в качестве гардеробных, а также гостевые санузлы.

В рамках первой очереди строительства микрорайона «Южное Домодедово» будут возведены 2 детских сада (на 120 мест каждый), школа на 900 учеников, торговый центр, гаражный комплекс и иные важные инфраструктурные объекты. Строительство социально-бытовых и инфраструктурных объектов начнется в 4-м квартале 2012 г. и завершится до конца 2013 года.

Возводимый ГК "СУ-155" жилой массив находится в рамках городского округа Домодедово. Благодаря реконструированной трассе М4 "ДОН", расстояние от микрорайона "Южное Домодедово" до МКАДа преодолевается на автомобиле за 20-25 минут.

## 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

Итоговая доходность по объекту ЖСК «Южное Домодедово» является средней между доходностями, получаемыми при анализе объекта с помощью подходов эффективного рынка и подходом сравнительного анализа. Потенциал роста м<sup>2</sup> ЖСК «Южное Домодедово» равен 80,19 %, расчетная стоимость м<sup>2</sup> - 73 519 р.

Показатели для расчета	Значения
Доходность (сравнительный анализ)	88.89%
Доходность (эффективный рынок)	71.5%
Потенциал роста м <sup>2</sup> ЖСК «Южное Домодедово»	80.19%
Расчетная стоимость м <sup>2</sup> ЖСК «Южное Домодедово»	73 519

## ЭФФЕКТИВНЫЙ РЫНОК

Аналогичные новостройки	Цена м <sup>2</sup>
ЖК "Новое Домодедово", г. Домодедово, мкр. Западный, д.2-19	60 000
ЖК "Красная горка", г. Подольск, ул. Садовая, д. 7, корп. 2	56 000
ЖК "Валь д'Эмероль", Одинцовский район, с.п. Жаворонковское, дер. Солманово, МЖК «Изумрудная долина», дом 1	74 500
г. Домодедово, ул. Ленинская, корп. 1 (1,2,3 секции)	48 000
ЖК "Европа", Подольсктй р-н, с.п. Лаговское, д.5	58 400
ЖК "Бородино", Подольский р-н, к/п "Кузнечики", д.4	57 200
ЖК "Триумф", г. Климовск, ул.Советская, д.16	58 000
г. Климовск, ул. Серпуховская	60 000
г. Климовск, ул. Школьная, д. 41	55 000
ЖК "Акварель", пос. Шапово, Варшавское ш., д.6	57 600
<b>Медиана</b>	<b>57 400</b>
<b>Среднее</b>	<b>55 100</b>

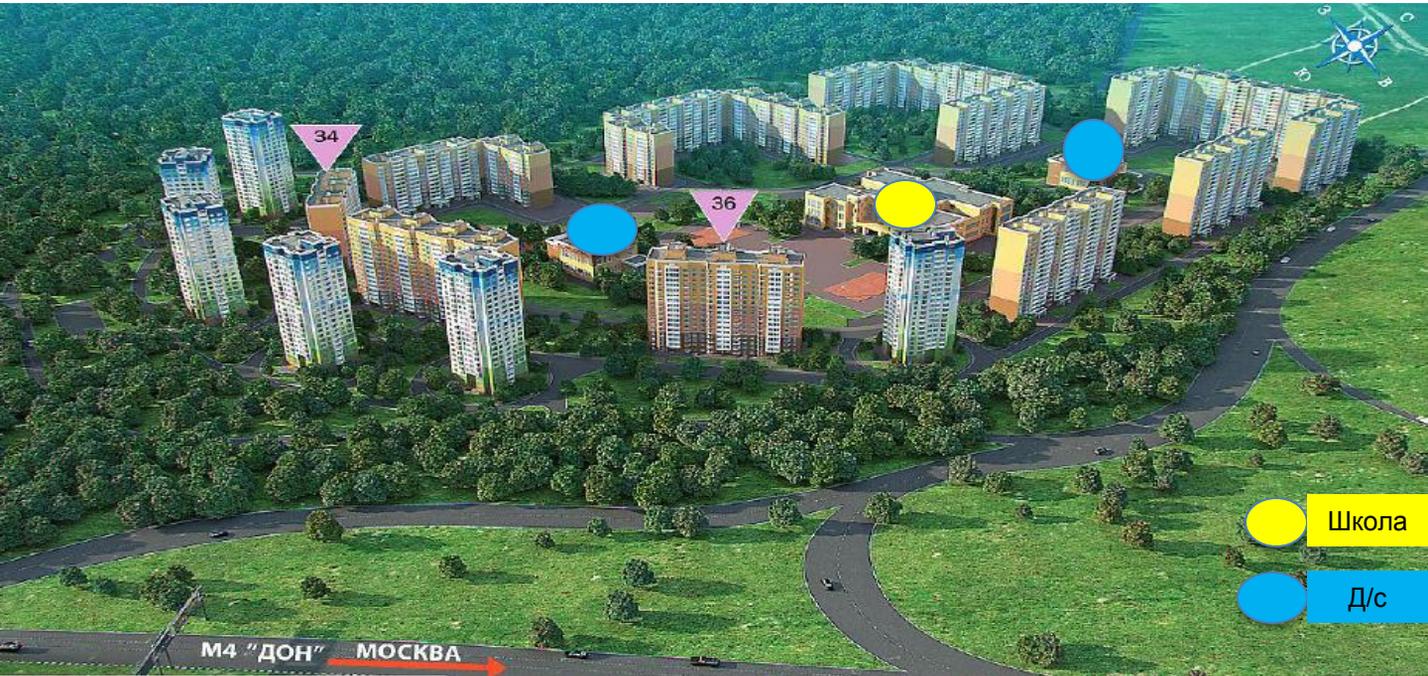
Показатели для расчета	Значения
Цена м <sup>2</sup> ЖСК "Южное Домодедово"	40 800
Дисконт к рынку	28,92%
Рост ВРП	6%
WACC	15%
<b>Доходность (эффективный рынок)</b>	<b>71.5%</b>

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

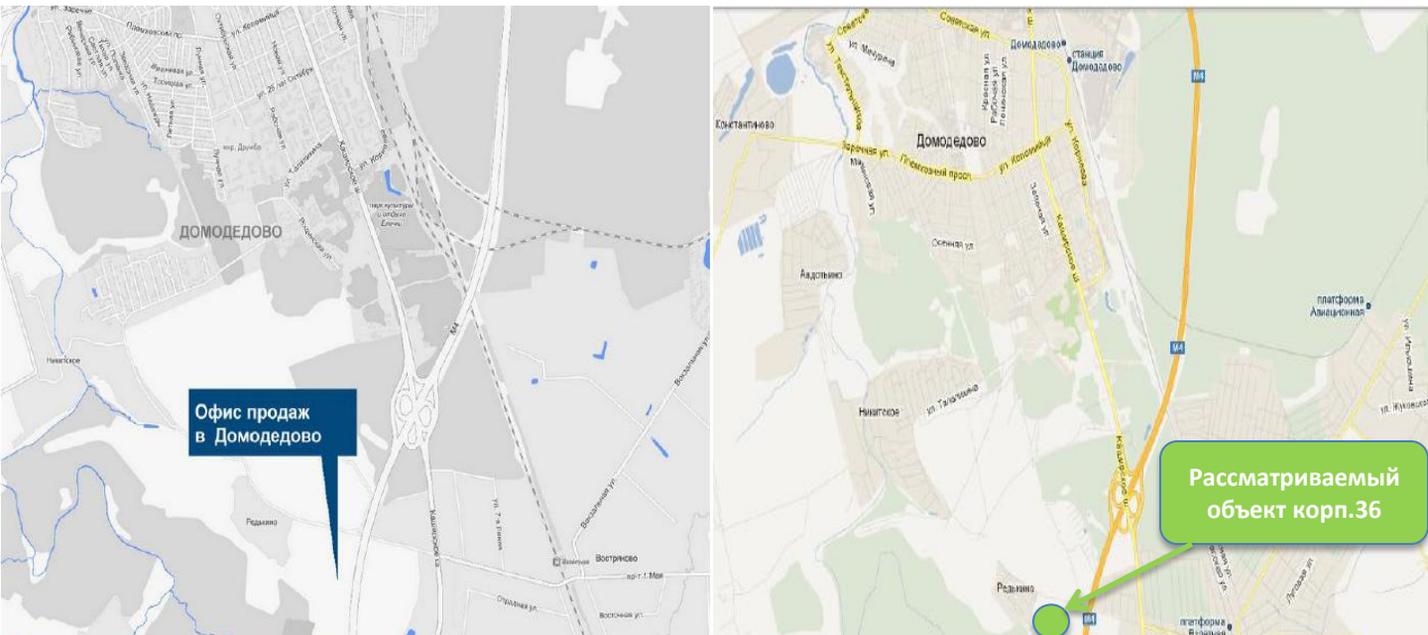
Построенные объекты	Цена м <sup>2</sup>
г. Домодедово, ул. Энергетиков, д. 4	79 000
г. Домодедово, ул. 1-я Коммунистическая, д.31	69 500
г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Ломоносова, д. 6	79 500
ЖК "Центральный", г. Домодедово, ул. Кирова, д. 4, 5, 7	74 500
ЖК "Кировский", г. Домодедово, ул. Кирова, д. 9	78 000
г. Домодедово, ул. Дружбы, д.6	84 746
г. Подольск, мкр. "Южный", Электромонтажный проезд, д. 5А	87 000
г. Подольск, мкр. "Подольские просторы", ул. 43-й Армии, д. 15	87 000
ЖК "Родники", г. Подольск, мкр. Родники, д. 3	95 600
ЖК "Атлант", г. Подольск, ул. Советская	84 000
<b>Медиана</b>	<b>81 750</b>
<b>Среднее</b>	<b>81 885</b>

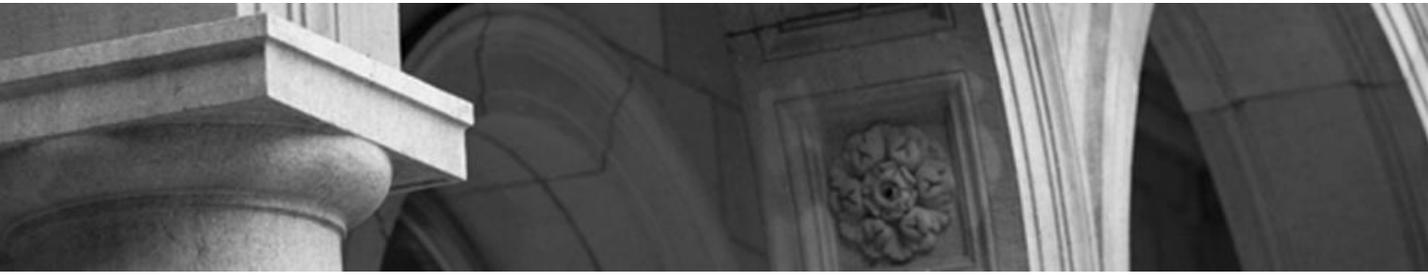
Показатели для расчета	Значения
Медиана цен готовых объектов	81 750
Приведенная годовая доходность ЖСК "Южное Домодедово" к готовым объектам	54.35%
Срок сдачи ЖСК "Южное Домодедово"	1.25
Цена на вторичном рынке в г. Домодедово	68 520
Цена ЖСК "Южный парк"	40 800
Доходность ЖСК "Южное Домодедово" к рынку	67.94%
Приведенная годовая доходность ЖСК "Южное Домодедово" к рынку	54.35%
Рост ВРП	6%
Инфляция	6.5%
<b>Доходность сравнительного анализа</b>	<b>88.89%</b>

**ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА**



**МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ЖСК «ЮЖНОЕ ДОМОДЕДОВО» 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 «Н2О»

**Телефон:** +7 (495) 620-98-99  
[www.nsk-agency.ru](http://www.nsk-agency.ru)