



**ООО «ЛАРЖ»**  
**«ЛАБОРАТОРИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ»**  
Недвижимость. Девелопмент. Управление.

Москва, Зубовский б-р, д. 4, стр. 1  
Тел.: +7 (495) 789-28-29  
E-mail: [info@arenda-lab.ru](mailto:info@arenda-lab.ru)  
[www.arenda-lab.ru](http://www.arenda-lab.ru)

---

# Создание доходных домов в Московской области

(на примере города Красногорск)



## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

---

1. Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» («п. 2 Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ:

д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»).

2. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.11.2012 г. 2227-р

3. Перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 29.08.2012 г. № 1556-р.

---

# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



## ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДОХОДНОГО ДОМА



Квартиры, количество шт., (%)		
однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные
340 (65%)	87 (25%)	23 (10%)
Площади нежилых помещений, м <sup>2</sup>		
Офисы	Торговые площадки	Складские помещения
1 149	1 149	815
Общие характеристики дома		
Амортизационный период, лет	Себестоимость строительства 1 м <sup>2</sup> площади, руб.	Общая площадь дома, м <sup>2</sup>
30	48 875	20133

## ЦЕНЫ

### НАЙМА ИЛИ АРЕНДЫ КВАРТИР И АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

#### Цена найма или аренды квартиры

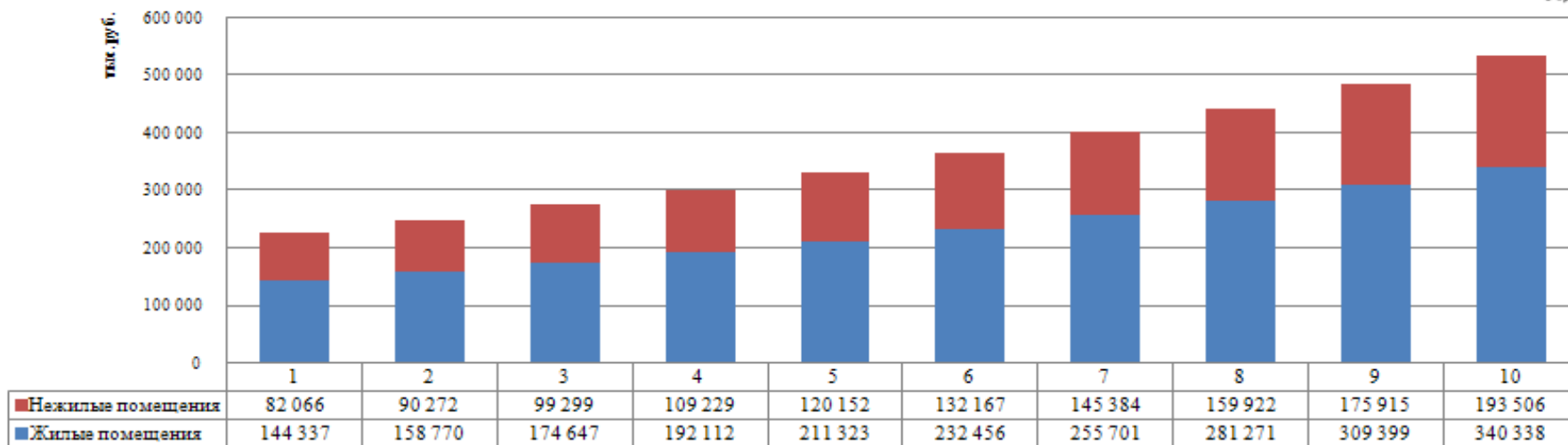
Тип квартиры	Рыночная цена, руб. в мес.	Проектная цена, руб. в мес.	Разница, %
однокомнатная	27 500	23 400	15
двухкомнатная	31 500	26 200	17
трехкомнатная	38 000	30 400	20

#### Цена аренды нежилых помещений за м<sup>2</sup>

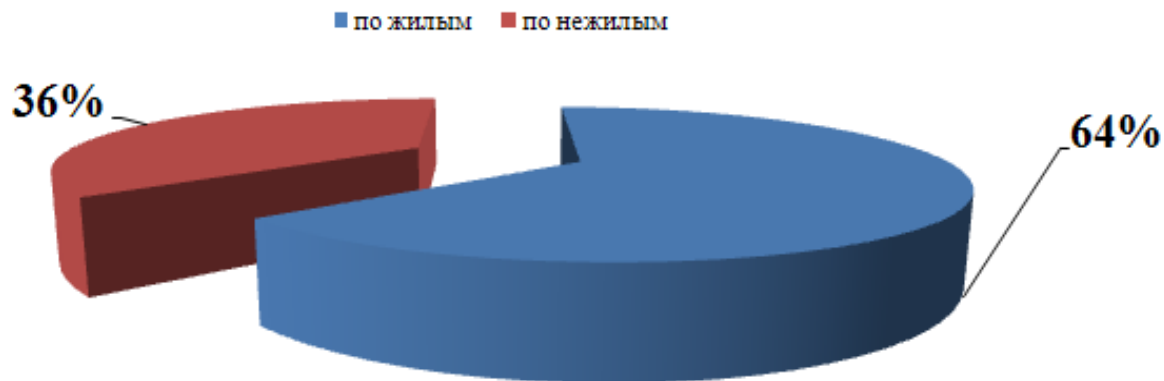
Тип помещения	Цена аренды за 1 м <sup>2</sup>	
	руб. в мес.	руб. в год
офис (2 этаж)	1 667	20 000
торговая площадка (1 этаж)	2 917	35 000
складское помещение (0 этаж)	1 167	14 000

# РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ

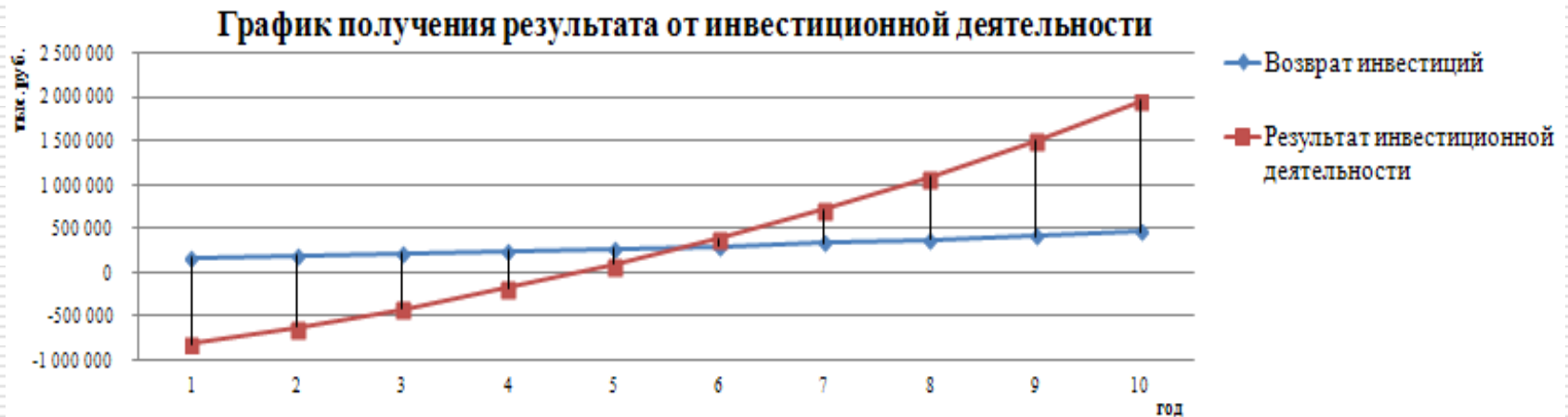
График поступления доходов от жилых и нежилых помещений



Соотношение объемов доходов по жилым и нежилым помещениям



# РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ



	Закрытое акционерное общество	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	22%	30%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	1 192 млн. руб.	1 956 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,2	2
Расчетный срок окупаемости	7 лет	5 лет