



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
www.arenda-lab.ru

Создание доходных домов в Российской Федерации

(на примере города Пятигорск)



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.
-

СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ КВАРТИР НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДОВ КАВКАЗСКИХ МИНЕРАЛЬНЫХ ВОД ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2015 ГОДА

Город	Ставка аренды руб./мес.		
	однокомнатная	двухкомнатная	трехкомнатная
Минеральные Воды	7000	12000	18000
Пятигорск	12000	16000	23000
Железноводск	6000	8000	12000
Ессентуки	10000	13000	20000
Кисловодск	8000	12000	18000

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ПЯТИГОРСКА

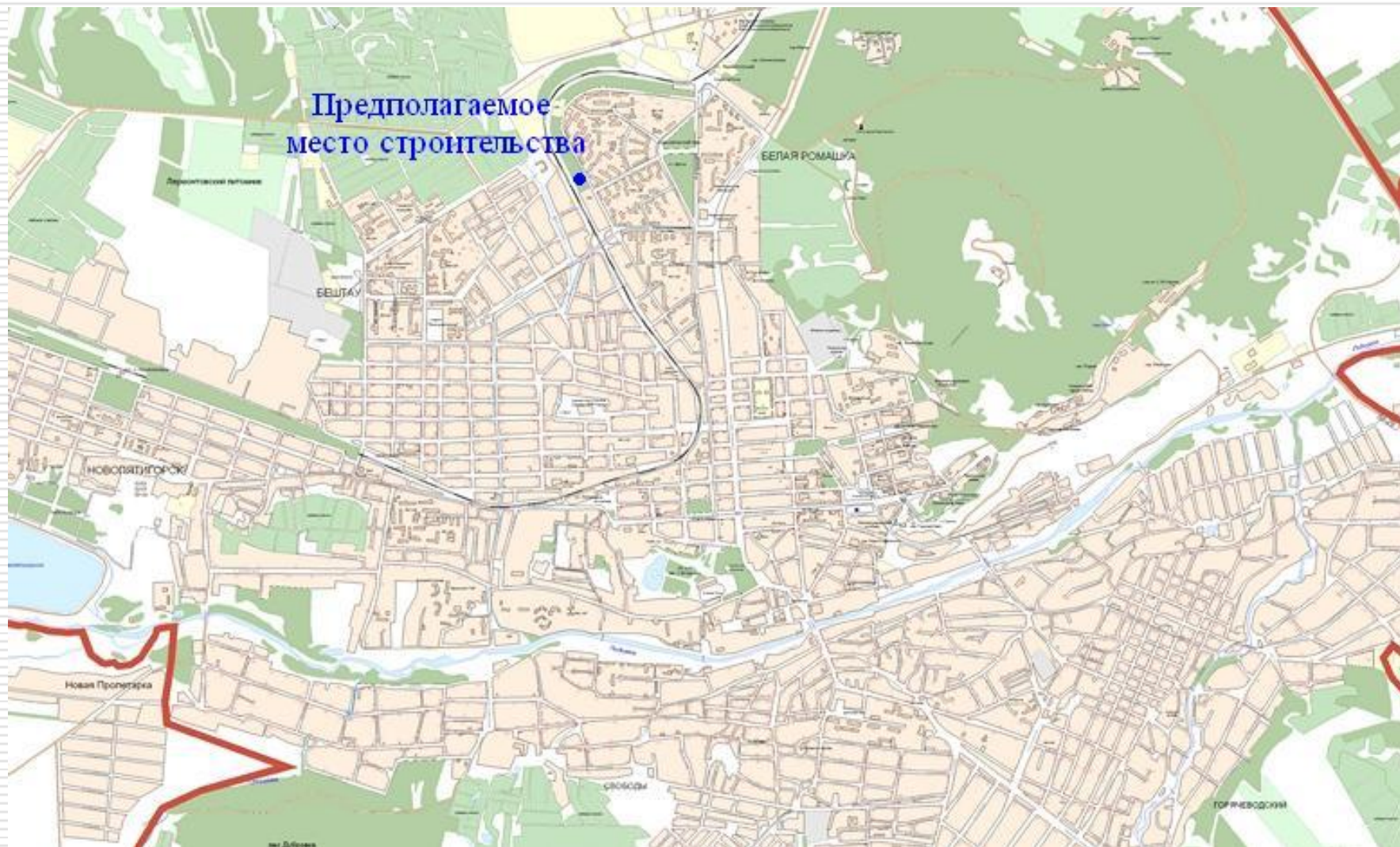


СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДОХОДНОГО ДОМА



Квартиры, количество шт., (%)		
однокомнатные	двухкомнатные	
24 (65%)	12 (35%)	
Квартиры, средняя площадь, м ²		
33	49	
Площадь нежилых помещений, м ²		
под торговые площадки (0-й этаж)		
600		
Общие характеристики дома		
Амортизационный период, лет	Себестоимость строительства 1 м ² площади, руб.	Общая площадь дома, м ²
50	15 000	1980

ДИЗАЙН КВАРТИР-АПАРТАМЕНТОВ ДОХОДНОГО ДОМА



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

Цена найма или аренды квартиры

Тип квартиры	Проектная цена, руб. в мес.
однокомнатная	10 000
двухкомнатная	16 000

Цена аренды нежилых помещений за м²

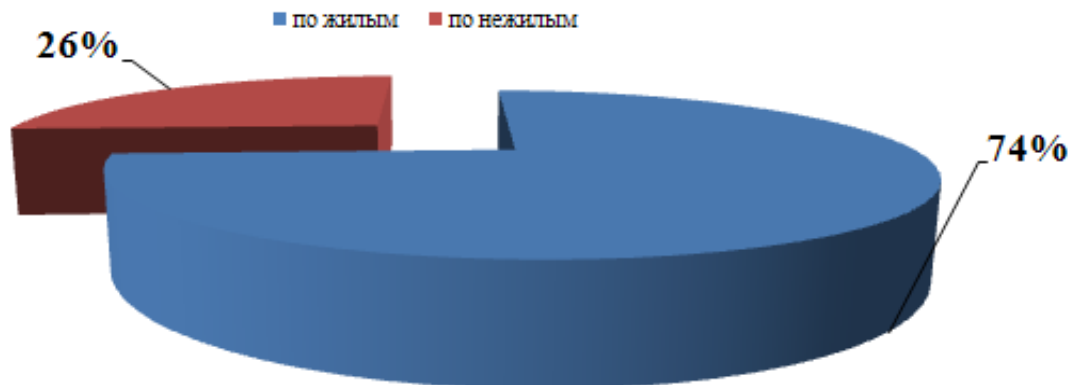
Тип помещения	Проектная цена	
	руб. в мес.	руб. в год
полуподвальные помещения (0 этаж)	250	3 000

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ

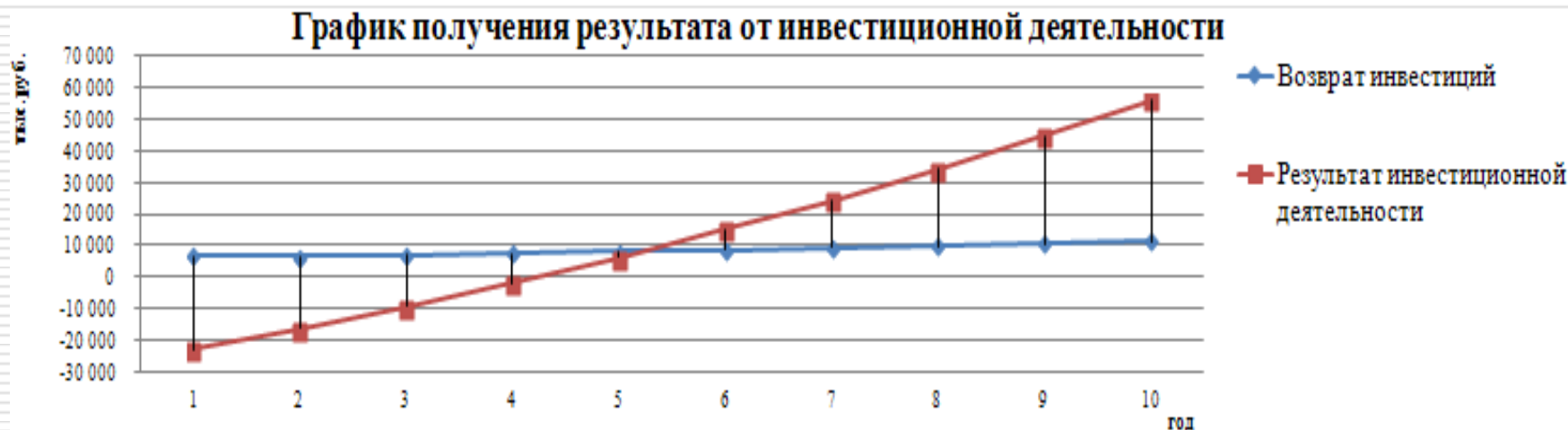
График поступления доходов от жилых и нежилых помещений
(с учетом дисконтирования ставки арендной платы на размер инфляции - 6%)



Соотношение объемов доходов по жилым и нежилым помещениям



РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ



	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	28,9%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	56 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,89
Расчетный срок окупаемости	5 лет