

# ДОХОДНЫЙ ДОМ



Проектирование, строительство и запуск проекта  
«Аренда доступного жилья в Московской области»

# Приобретение земельного участка

## Направление

- Северо-восток, восток, юго-восток, не далее 15-18 км. от МКАД
- Наличие инфраструктуры (магазины, подъездные пути и пр.)
- Наличие центральных коммуникаций (электричество, канализация, вода)



## Особенности направления

- Близость и высокая плотность расположения железнодорожных станций
- Открытие новых станций метро
- Средняя стоимость одной сотки земли для индивидуального жилого строительства 300 – 400 тыс.руб.

Возможность приобретения участка не менее 18 000 кв.м.

# Технология строительства

## СИП-технология

- Экономичное строительство (предчистовая подготовка после сборки теплового контура)
- Сжатые сроки сдачи объекта (технология позволяет отделять помещения сразу после сборки)
- Эффективная эксплуатация объекта



## Каркасное домостроение СИП.

### Сроки и особенности

- Стеновые панели заводского производства, готовые к сборке на объекте (30 кв.м. общих площадей в день)
- Возведение силового каркаса в течении месяца, практическая эксплуатация более 50 лет
- Сдача объекта с полной наружной и внутренней отделкой через 3-4 месяца с начала строительства

# Коммуникации

## Электричество

- Минимальные расчетные мощности 5 кВт на каждую квартиру
- Организация собственной подстанции до 500кВт



## Водоснабжение и канализация

- Автономная организация систем для домостроения
- Возможность организации 2-3 скважин для водоснабжения
- Возможность организации переливного септика на 200-300 кубических метров

## Отопление и вентиляция

- Организации котельной для монтажа центрального водяного отопления
- Организация автономных отопительных приборов в каждой квартире
- Принудительная вентиляция (кухня-санузел)



# Расчетные данные

## Площадь дома

- Площадь дома не более 1500 кв.м. и не более 3 (Трех) этажей
- Жилая площадь около 1300 кв.м. или 45-48 квартир-студий



## Формат сдачи квартир-студий

- Согласно нормам общая площадь не менее 28 кв.м.
- Установка мебели в каждой квартире-студии
- Запуск всех систем жизнеобеспечения, обустройство счетчиками (электричества, воды), бойлерами

## Благоустройство

- Организация придомовой территории (закрытый контур)
- Организация парковочных мест на территории участка
- Управление дома (комендант, управляющий, другое)



# Рентабельность проекта

## Запуск проекта, начало окупаемости

- Запуск проекта планируется через 6-8 месяцев после старта строительства
- Сдача в найм квартир-студий по цене рынка аренды недвижимости



## Стоимость квадратного метра/студии в найм

- Стоимость аренды квартиры в области до 20 км. от МКАД составляет около 20-25 т.р.
- Дисконт, связанный с ротацией жильцов 5-10%
- Стоимость квадратного метра аренды 19 т.р. за студию или 650-700 руб. за кв.м. жилой площади

## Расчетные данные:

- 1300 кв.м. в найм 650-700 руб. за кв.м. (850 – 910 т.р./мес)
- Коммунальная плата с кв.м. жилых площадей 70-75 р/кв.м. (91 – 97 т.р.)
- Издержки на обслуживание септик, электричество (за счет КП)

# Срок окупаемости проекта

## Валовая прибыль в год

- Аренда жилья 10,2 млн.руб. – 10,9 млн.руб.
- Коммунальные платежи 1,92 – 1,17 млн.руб.
- Всего: 11,3 – 12,0 млн.руб.



## Бюджет на строительство

- 50 млн.руб. – приобретение участка, организация систем жизнеобеспечения, строительство объекта, благоустройство территории
- Стоимость квадратно метра жилой площади под ключ и мебелью – 48-50 т.р.

## Альтернативные варианты получения прибыли

- Продажа квартир-студий собственникам, субарендаторам.  
Средняя стоимость около 3,0 млн. руб. за 1 квартиру 28 кв.м.
- Расчет с держателями долей готовыми квартирами
- Ориентировочный оценка проекта около 120 млн.руб.

# Распределение долей проекта

## Инвестор 1

- Участие в 100% финансировании строительства
- Распределение долей - 70% от жилых площадей



## Инвестор 2

- Предоставление земельного участка под строительства дома
- Распределение долей - 15% от жилых площадей

## Руководитель проекта

- Организационные мероприятия по запуску проекта
- Распределение долей - 15% от жилых площадей



# Контактные данные:

**ООО «Группа компаний Индиго»**

Москва, ул. Суворовская, д. 22

+7-985-262-58-42 [www.indigo-boat.ru](http://www.indigo-boat.ru)

Евгений Швец (руководитель проекта)



**ООО «СИПТЕХСТРОЙ»**

Москва, ул. Марксистская, д. 34 здание МИРБИС

+7 (495) 920-98-01 [www.sip-ctc.ru](http://www.sip-ctc.ru)

Юрий Иванов (руководитель проекта)

