

Группа компаний «ЁЛКА девелопмент»



Представительство Российской
Гильдии управляющих и девелоперов
о Новосибирской области



ТЕХНОЛОГИИ МОДЕЛИРОВАНИЯ ЛИКВИДНОЙ КВАРТИРОГРАФИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ РЫНКА

Аналитический облачный сервис для застройщиков

Образцы материалов бизнес-аналитики для девелоперов
сектора жилой недвижимости при разработке проектов

Целеполагание экспертиз Нового ЖК

(ключевые вопросы типичных технических заданий Заказчика)

- 1. Оценить объемы и структуру продаж конкурентов** в кв.м. и в рублях, и сделать сравнительные оценки с конкурентами, при стоимости 70 000 рублей за 1 кв.м
- 2. Установить максимально возможную цену** продажи в рублях за 1 кв.м. **для достижения выручки >30 млн.** рублей в месяц
- 3. Оценить период реализации** всего объема предложений нового ЖК **для максимальной цены продаж** при обеспечении выручки ≥ 30 млн. рублей в месяц
- 4. Определить коридоры положения цен в период строительства**
- 5. Сопоставить экономические модели** использования земельного участка под **различные форматы** застройки

Целеполагание экспертиз Нового ЖК

(ключевые вопросы типичных технических заданий Заказчика)

Фундаментальный вопрос –

КОГДА СЛУЧИТСЯ

ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ

на определенных условиях

Проблемы планирования развития территорий

(ключевые причины ошибок и неудач девелоперов)

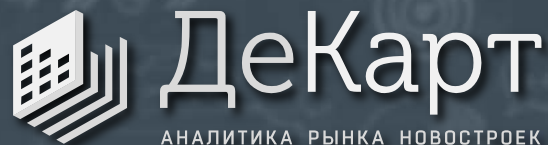
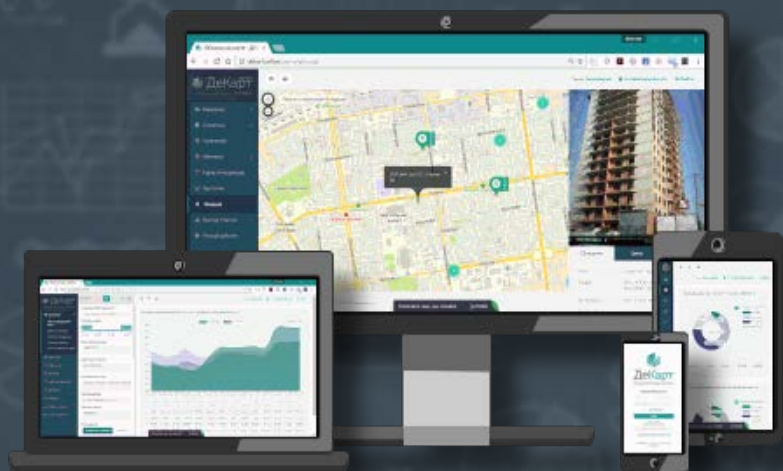
В городах РФ, в век информационных технологий:

НЕТ статистики строительного рынка (открытой, достоверной, детальной, легкоизвлекаемой ...)

НЕТ открытых баз данных по реализуемым и планируемым строительным проектам

НЕТ комплексных информационных систем планирования развития городских территорий

Постановка задач архитекторам – «ощущения» и конъюнктурные соображения девелоперов, личные фантазии архитекторов, прошлый опыт обоих (продолжить самостоятельно...)



BigData + BI

ПЕРВЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОМПАНИЙ ПО РЫНКУ НОВОСТРОЕК
НОВОСИБИРСК И АГЛОМЕРАЦИЯ



ОТКРЫТАЯ СТАТИСТИКА РЫНКА НОВОСТРОЕК

Полные детализированные
данные о ценах и продаж по
каждому объекту за 12 месяцев



ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА, ГРАФИКИ И ДИАГРАММЫ

Система автоматического
формирования таблиц с
иллюстрированием данных



МОМЕНТАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ОТЧЕТОВ И ПРЕЗЕНТАЦИЙ

Система формирования и
редактирования индивидуальных
аналитических отчетов

Регистрируйтесь и получайте доступ к общерыночной аналитике **СОВЕРШЕННО БЕСПЛАТНО**



DEKART.online



+7 383 2000 333



login@dekart.online

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)

Объекты на карте - ДеКарт x

Максим

dekart.online/personal/map/

ДеКарт
Бета-версия
АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА

Динамика <
Структура <
Сравнение <
Рейтинги <
Карта конкуренции <
Прогнозы <
Локация <
Мастер отчетов <
Личный кабинет <

Тариф: **Анализируй** m.markov@yolka.pro Выйти

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ
Сапко и Ванцетти 27/1 3 оч (Новосибирск)

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ /Сапко и Ванцетти 27/1 3 оч

9-го Ноября
Сапко и Ванцетти

Декабристов
Якушева

1К 2К 3К

1К 2К 3К

1К 2К 3К

Описание	Цены	В наличии
Этап	Строится. Продажи Есть	
Холдинг	СИБАКАДЕМСТРОЙ СП	
Застройщик	Сибакademстрой СП	
Кол-во домов	1	
Кол-во квартир (по проектным декларациям), шт.	166	
Общая площадь квартир, кв.м.	11526	
Остатки по	19	

Разработано в «ЕЛКА девелопмент» © 2016-2017 Реквизиты

Отправьте нам сообщение jivosite

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)

Объекты на карте - ДеКарт x

Максим

dekart.online/personal/map/

ДеКарт
АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА

Динамика <
Структура <
Сравнение <
Рейтинги <
Карта конкуренции <
Прогнозы <
Локация <
Мастер отчетов <
Личный кабинет <

Тариф: Анализируй m.markov@yolka.pro Выйти

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ / Сакко и Ванцетти 27/1 3 оч

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ
Сакко и Ванцетти 27/1 3 оч (Новосибирск)

Описание Цены В наличии

Тип квартир	Средневз. стоимость квартиры, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб./кв.м.
1К	-	-	-
2К	6'200'000	74.59	83'123.00
3К	13'100'000	112.56	111'383.00
4К	9'500'000	118.00	80'508.00

Разработано в «ЕЛКА девелопмент» © 2016-2017 Реквизиты

Отправьте нам сообщение jivosite

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)

Объекты на карте - ДеКарт x

Максим

dekart.online/personal/map/

ДеКарт
АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА

Динамика <
Структура <
Сравнение <
Рейтинги <
Карта конкуренции <
Прогнозы <
Локация <
Мастер отчетов <
Личный кабинет <

Тариф: Анализируй m.markov@yolka.pro Выйти

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ / Сакко и Ванцетти 27/1 3 оч

КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ
Сакко и Ванцетти 27/1 3 оч (Новосибирск)

Описание Цены В наличии

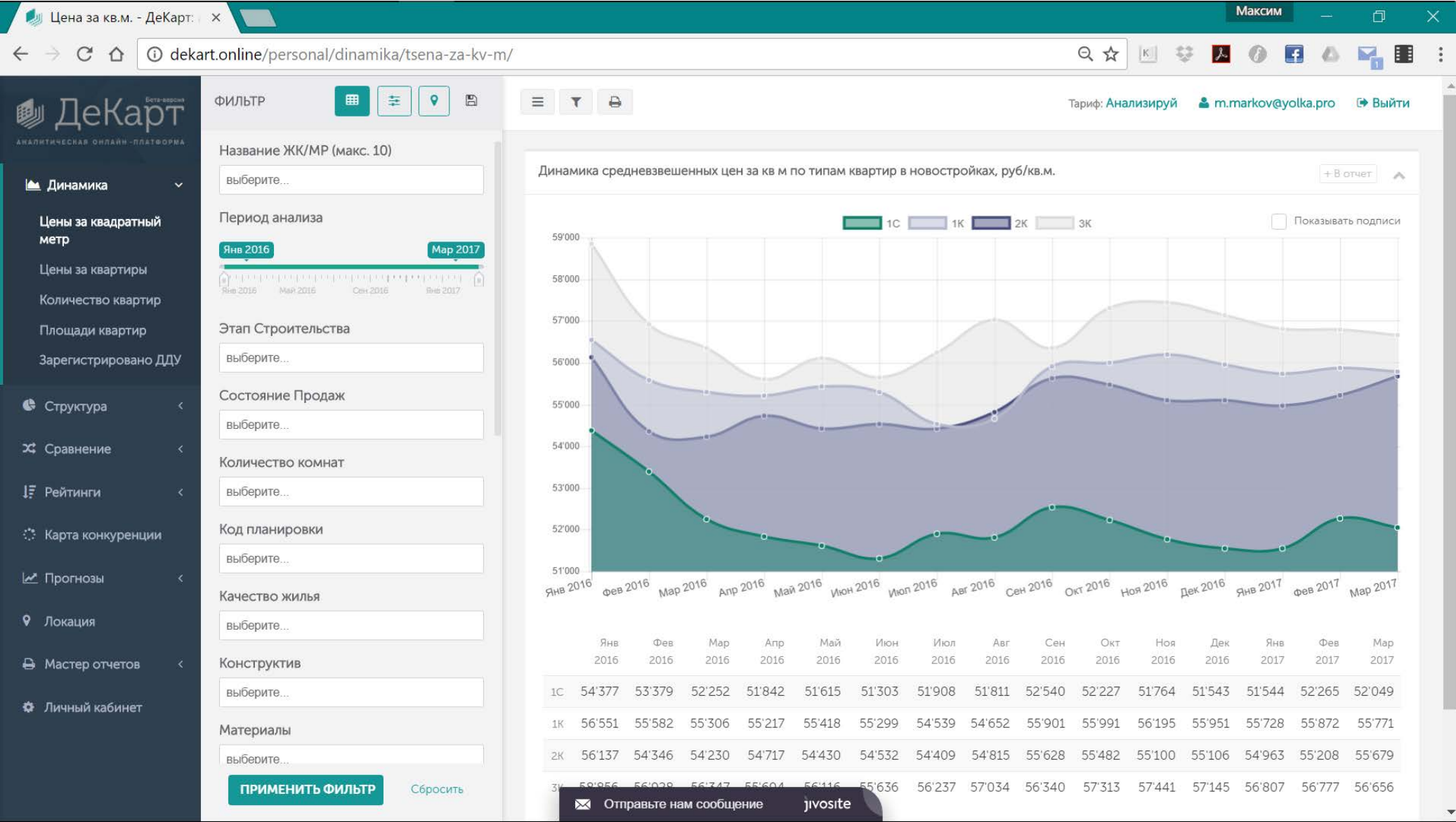
Тип квартир	Кол-во квартир по проектным декларациям, шт.	Количество в остатках, шт.
1К	75	-
2К	51	3
3К	39	15
4К	1	1

Разработано в «ЕЛКА девелопмент» © 2016-2017 Реквизиты

Отправьте нам сообщение jivosite

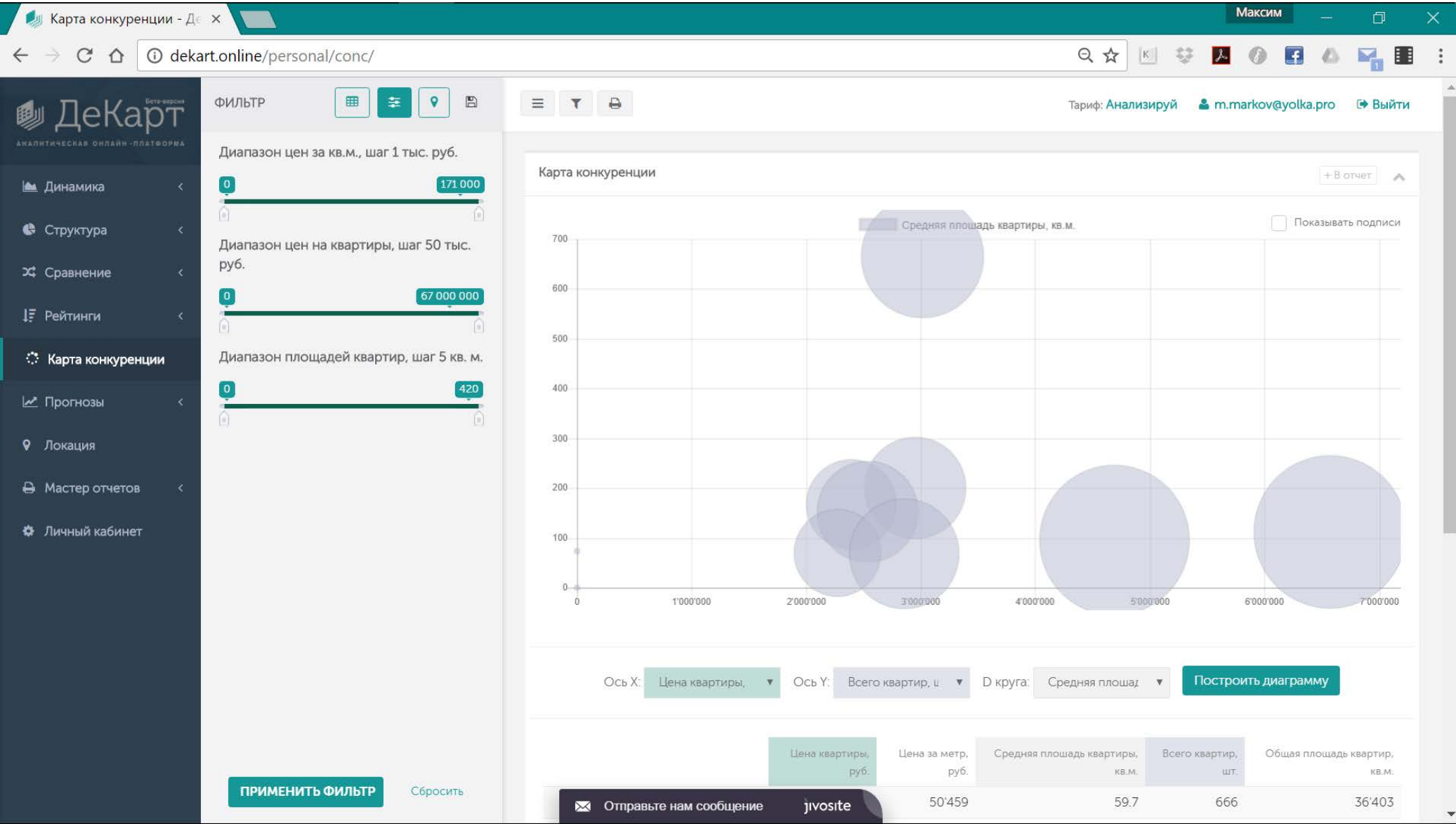
Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



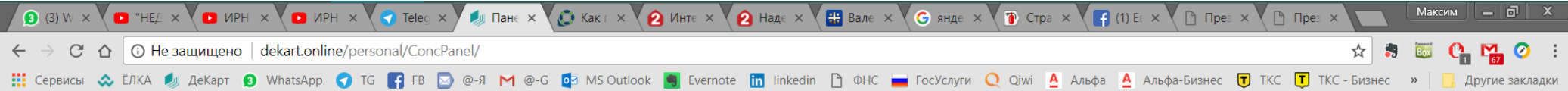
Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



Тариф: **Анализируй** [m.markov@yolka.pro](#) [Выйти](#)

ОСТАТКИ / ПРОДАЖИ: ДИНАМИКА, ЦЕНА И ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

[+ В отчет](#)

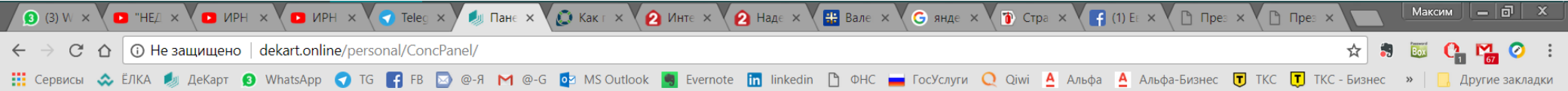
	Продажи шт. / Период	Доля продаж, % / Период	Средние продажи, шт. / мес.	Продажи, шт. / Последний мес.	Темп Продаж, % / мес.	Руб./кв.м.	Все продажи	Все остатки	Остатки, млн. руб.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	765 шт.	29 %	765 шт.	32 шт.	-96 %	66 047 руб.	765 шт.	345 шт.	1 475 млн. руб.
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ СРЕДНЕГО	327 шт.	12 %	326 шт.	16 шт.	-16 %	16 руб.	327 шт.	64 шт.	418 млн. руб.
СРЕДНЕЕ	438 шт.	17 %	439 шт.	16 шт.	-80 %	66 031 руб.	438 шт.	281 шт.	1 057 млн. руб.
АКВАМАРИН ЖК	143 шт.	5 %	143 шт.	0 шт.	0 %	52 640 руб.	143 шт.	263 шт.	570 млн. руб.
ДОМ МАРСЕЛЬ	521 шт.	20 %	521 шт.	12 шт.	-98 %	72 389 руб.	521 шт.	385 шт.	1 724 млн. руб.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	207 шт.	8 %	207 шт.	5 шт.	-98 %	72 485 руб.	207 шт.	159 шт.	708 млн. руб.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	765 шт.	29 %	765 шт.	32 шт.	-96 %	66 047 руб.	765 шт.	345 шт.	1 475 млн. руб.
ПАНОРАМА	306 шт.	12 %	306 шт.	19 шт.	-94 %	67 573 руб.	306 шт.	163 шт.	872 млн. руб.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	689 шт.	26 %	689 шт.	28 шт.	-96 %	65 054 руб.	689 шт.	373 шт.	992 млн. руб.

ОСТАТКИ / ПРОДАЖИ: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КОНКУРЕНТАМ

[+ В отчет](#)

Возможности облачного сервиса

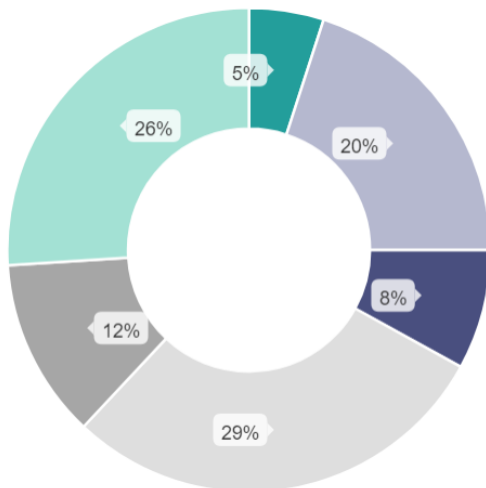
(информационная среда Застройщика)



ОСТАТКИ / ПРОДАЖИ: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КОНКУРЕНТАМ

+ В отчет

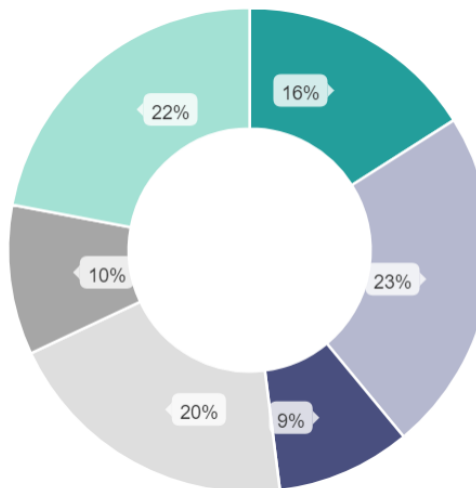
Продажи: 2631 шт.



Показывать подписи

АКВАМАРИН ЖК	5 %	143 шт.
ДОМ МАРСЕЛЬ	20 %	521 шт.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	8 %	207 шт.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	29 %	765 шт.
ПАНОРАМА	12 %	306 шт.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	26 %	689 шт.

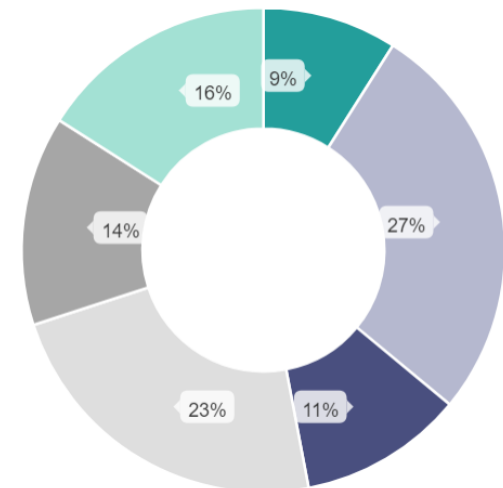
Остатки: 1688 шт.



Показывать подписи

АКВАМАРИН ЖК	16 %	263 шт.
ДОМ МАРСЕЛЬ	23 %	385 шт.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	9 %	159 шт.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	20 %	345 шт.
ПАНОРАМА	10 %	163 шт.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	22 %	373 шт.

Остатки: 6341 млн. руб.

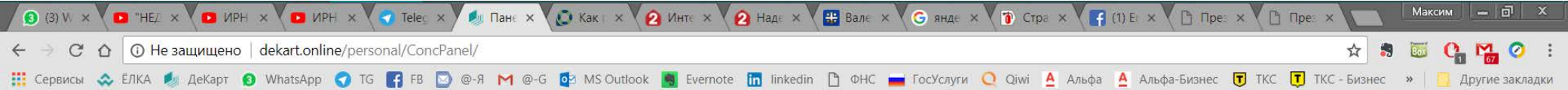


Показывать подписи

АКВАМАРИН ЖК	9 %	570 млн. руб.
ДОМ МАРСЕЛЬ	27 %	1 724 млн. руб.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	11 %	708 млн. руб.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	23 %	1 475 млн. руб.
ПАНОРАМА	14 %	872 млн. руб.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	16 %	992 млн. руб.

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)

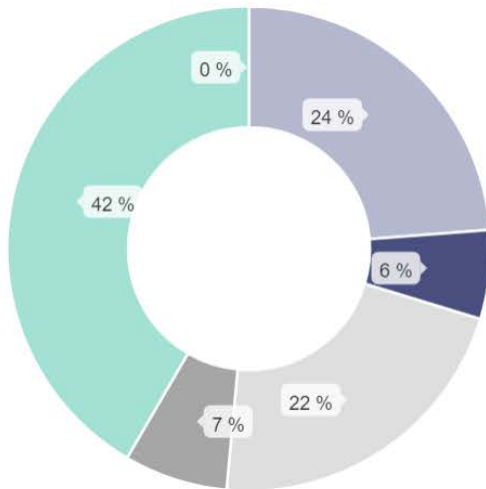


ОСТАТКИ: ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР - ДИАГРАММЫ

+ В отчет

Все 1 к.кв. 2 к.кв. 3 к.кв. 4+ к.кв.

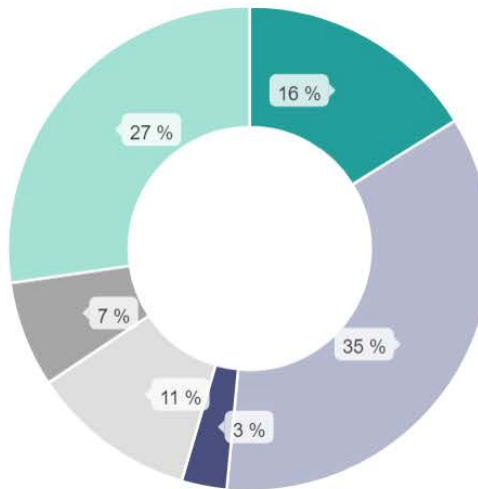
Продажи: 704 шт.



Показывать подписи

АКВАМАРИН ЖК	0 %	2 шт.
ДОМ МАРСЕЛЬ	24 %	166 шт.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	6 %	40 шт.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	22 %	153 шт.
ПАНОРАМА	7 %	48 шт.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	42 %	295 шт.

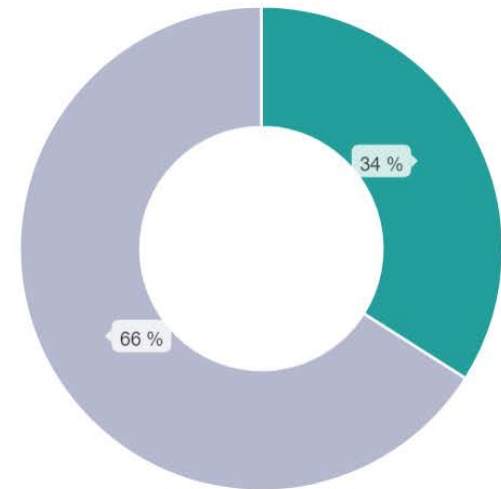
Остатки: 644 шт.



Показывать подписи

АКВАМАРИН ЖК	16 %	106 шт.
ДОМ МАРСЕЛЬ	35 %	228 шт.
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	3 %	18 шт.
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	11 %	71 шт.
ПАНОРАМА	7 %	44 шт.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	27 %	174 шт.

Доля остатков "ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ": 281



Показывать подписи

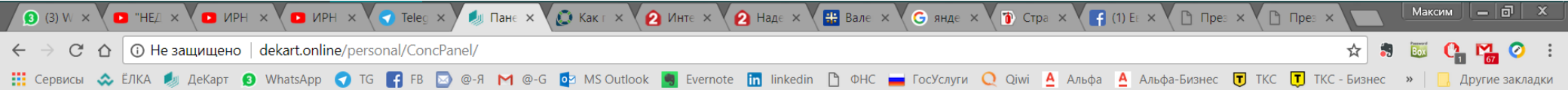
ОСТАТКИ	34 %	71 шт.
ПРОДАНО	66 %	139 шт.

Отправьте нам сообщение

jivosite

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



ОСТАТКИ: ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР - ТАБЛИЦА

+ В отчет

	1к.кв.	2к.кв.	3к.кв.	4к.кв.+
АКВАМАРИН ЖК	78 шт. 1 827 614 руб.	106 шт. 3 065 857 руб.	79 шт. 3 459 815 руб.	
	34 кв. м. 53 753 руб.	59 кв. м. 51 964 руб.	67 кв. м. 51 639 руб.	
ДОМ МАРСЕЛЬ	115 шт. 2 792 861 руб.	228 шт. 4 084 222 руб.	42 шт. 6 664 588 руб.	
	38 кв. м. 73 496 руб.	59 кв. м. 69 224 руб.	91 кв. м. 73 237 руб.	
ДОМ НА НЕМИРОВИЧА	110 шт. 2 944 530 руб.	18 шт. 4 854 786 руб.	31 шт. 5 858 065 руб.	
	38 кв. м. 77 488 руб.	66 кв. м. 73 557 руб.	90 кв. м. 65 090 руб.	
ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ	190 шт. 2 872 447 руб.	71 шт. 4 024 363 руб.	84 шт. 5 059 404 руб.	
	42 кв. м. 68 392 руб.	62 кв. м. 64 909 руб.	80 кв. м. 63 243 руб.	
ПАНОРАМА	64 шт. 2 575 475 руб.	44 шт. 4 168 673 руб.	54 шт. 5 518 496 руб.	1 шт. 10 700 000 руб.
	37 кв. м. 69 607 руб.	62 кв. м. 67 237 руб.	84 кв. м. 65 696 руб.	137 кв. м. 78 102 руб.
ЯСНЫЙ БЕРЕГ ЖК	128 шт. 2 601 473 руб.	177 шт. 3 450 450 руб.	68 шт. 4 186 695 руб.	
	37 кв. м. 70 310 руб.	55 кв. м. 62 735 руб.	68 кв. м. 61 569 руб.	

ПРОДАЖИ: ДДУ + ИПОТЕКА (ШТ.)

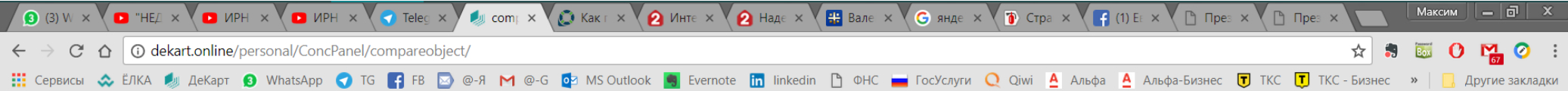
+ В отчет

Отправьте нам сообщение

jivosite

Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



ПЛАНИРОВКИ ВЫБРАННОГО ЖК: ТАБЛИЦА

+ В отчет

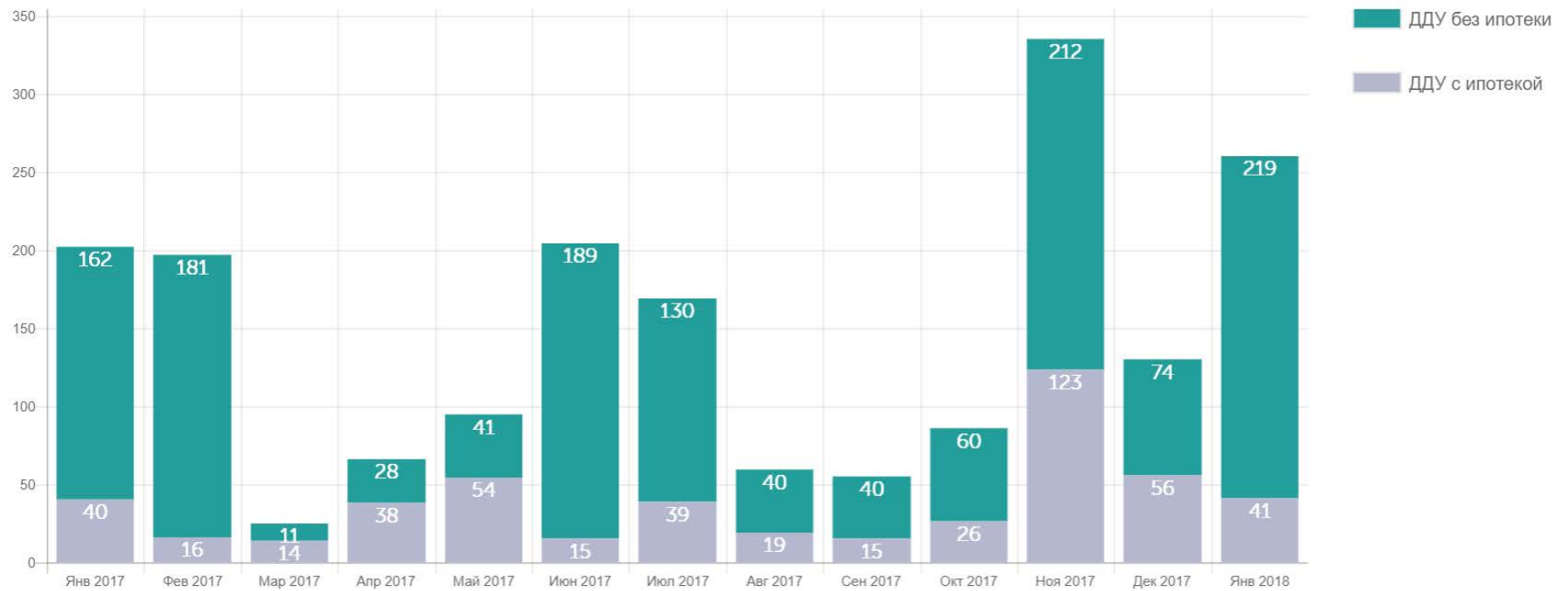
1к.кв.	1С			1К			
	Мин.	Средневз.	Макс.	Мин.	Средневз.	Макс.	
Кв.м. / Квартира	33	33	34	Кв.м. / Квартира	39	38	39
Руб. / кв.м.	74 242	77 845	82 353	Руб. / кв.м.	76 923	78 684	82 051
Руб. / Квартира	2 450 000	2 602 941	2 800 000	Руб. / Квартира	3 000 000	3 007 653	3 200 000
2к.кв.	2К						
	Мин.	Средневз.	Макс.				
Кв.м. / Квартира	65	66	66				
Руб. / кв.м.	73 846	73 999	74 242				
Руб. / Квартира	4 800 000	4 850 000	4 900 000				
3к.кв.	3С			3К			
	Мин.	Средневз.	Макс.	Мин.	Средневз.	Макс.	
Кв.м. / Квартира	79	79	79	Кв.м. / Квартира	103	103	103
Руб. / кв.м.	65 823	67 579	69 620	Руб. / кв.м.	56 311	62 363	67 961
Руб. / Квартира	5 200 000	5 350 000	5 500 000	Руб. / Квартира	5 800 000	6 400 000	7 000 000

Возможности облачного сервиса

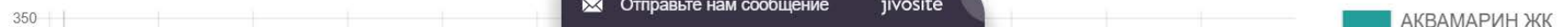
(информационная среда Застройщика)



ПРОДАЖИ: ДДУ + ИПОТЕКА (ШТ.)



ПРОДАЖИ: ДДУ (ШТ.)

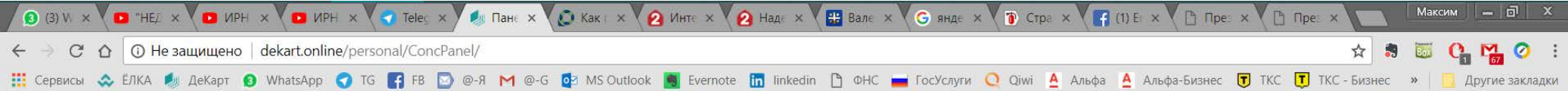


Отправьте нам сообщение

jvosite

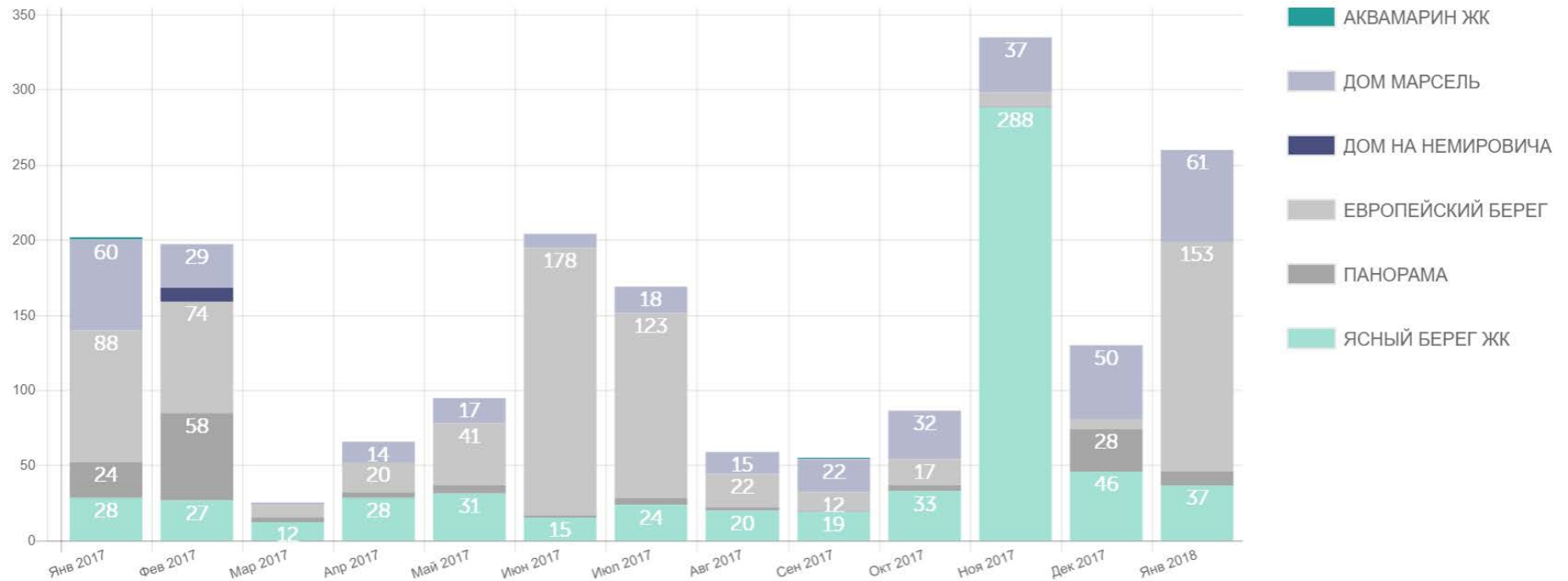
Возможности облачного сервиса

(информационная среда Застройщика)



ПРОДАЖИ: ДДУ (ШТ.)

+ В отчет



ПРОДАЖИ: ИПОТЕКА (ШТ.)

+ В отчет

Отправьте нам сообщение

jivosite

Защита авторских прав на программное обеспечение

[свидетельство Роспатента]



ДЕКАРТ.онлайн зарегистрирован как
**система баз данных
хранения и анализа
информации о состоянии
рынков недвижимости**

в Федеральной службе по интеллектуальной
собственности, патентам и товарным знакам РФ

Программы для ЭВМ, базы данных относятся к объектам
авторских прав и охраняются, как литературные
произведения.

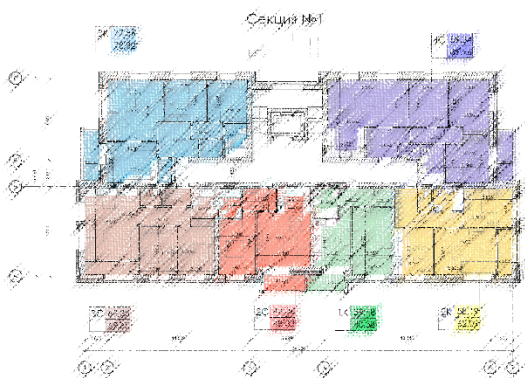
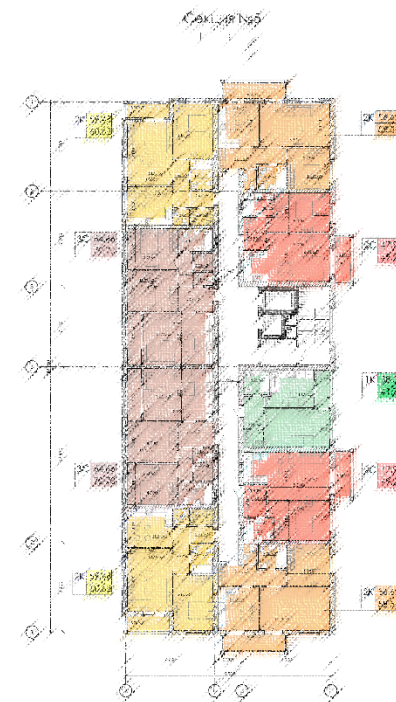
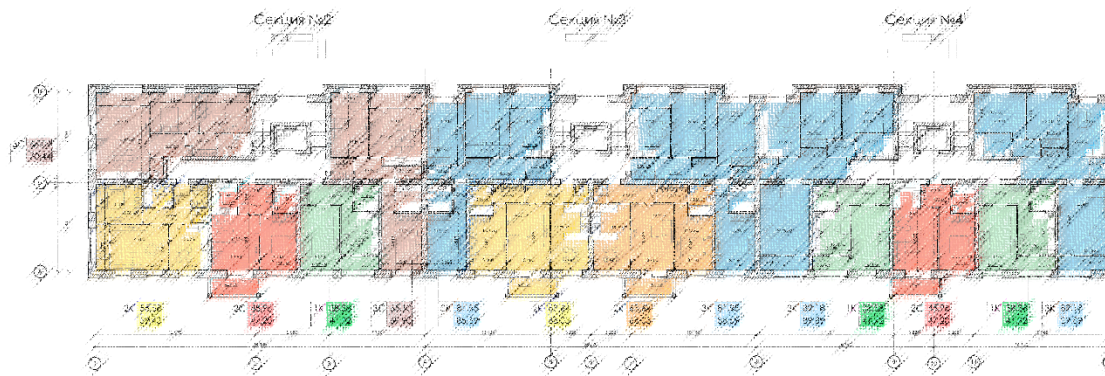
Право на программу, базу данных возникает с даты ее
фактического создания и действует в течение всей жизни
автора, и 70 лет после смерти автора.



КАК МЫ ЭТО ДЕЛАЕМ

Новый ЖК – Планировки типовых этажей

(предоставлены Заказчиком)



Экспликация квартир по типам

	Типы квартир	количество квартир	%		общ. площадь квартир*, м ²
			от количества		
2К	Двухкомнатные	92	28,8	45,9	5 599,86
3С	Трехкомнатные студии	55	17,2		3 923,25
1К	Однокомнатные	54	16,9	54,1	2 284,34
2С	Двухкомнатные студии	54	16,9		2 663,01
3К	Трехкомнатные	50	15,6	4,7	4 305,00
4С	Четырехкомнатные студии	11	3,4		989,50
4К	Четырехкомнатные	4	1,3		362,65
ИТОГО		320	100		20 127,61 *

* - площади неотапливаемой лоджий и балконов учтены с коэффициентом 0,5 и 0,3, соответственно

Четырехкомнатные квартиры предполагается размещать на последних и первых этажах, объединив однокомнатные, двухкомнатные квартиры или трехкомнатные студии.

В качестве приложения передается презентация с сопоставлением планировок квартир по всему перечню основных типологий

Новый ЖК – Данные о квартирографии

(проектные показатели из экспликации, а расчетные – из площадей помещений на планировках)

Проект

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ		
			общая	доля	средняя
	320		20 128		62,90
1К	54	17%	2 284,34	11%	42,30
2С	54	17%	2 663,01	13%	49,32
2К	92	29%	5 599,86	28%	60,87
3С	55	17%	3 923,25	19%	71,33
3К	50	16%	4 305,00	21%	86,10
4С	11	3%	989,50	5%	89,95
4К	4	1%	362,65	2%	90,66

ПРОЕКТ

Площади балконов и лоджий учтены с коэф. 0,3 и 0,5 соответственно. 4К на первых и последних этажах, объединяя 1К, 2К или 3С.

РАСЧЕТ

Общие площади приведены без учета площадей балконов и лоджий. Первый и последний этажи аналогичны типовому

Явно видны существенные несоответствия

Расчет

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ		
			общая	доля	средняя
	325		19 187		59,04
1К	65	20%	2 350,43	12%	36,16
2С	19	6%	844,64	4%	44,45
2К	79	24%	4 767,75	25%	60,35
3С	114	35%	7 640,80	40%	67,02
3К	26	8%	1 749,90	9%	67,30
4С	12	4%	1 010,74	5%	84,23
4К	10	3%	822,92	4%	82,29

Объединенные типологии

1С+1К	54	17%	2 284,34	11%	42,30
2С+2К	146	46%	8 262,87	41%	56,60
3С+3К	105	33%	8 228,25	41%	78,36
4С+4К	15	5%	1 352,15	7%	90,14

Объединенные типологии

1С+1К	65	20%	2 350,43	12%	36,16
2С+2К	98	30%	5 612,39	29%	57,27
3С+3К	140	43%	9 390,70	49%	67,08
4С+4К	22	7%	1 833,66	10%	83,35

Для дальнейшего анализа принимаются Расчетные показатели квартирографии Нового ЖК

Эффективность Поглощения

(Ключевой показатель для оценки перспективы застройки)

Эффективность
поглощения
Квартир (%)

=

Продано шт. /
Строится шт.

Эффективность
поглощения
Площадей (%)

=

Продано кв. м. /
Строится кв. м.

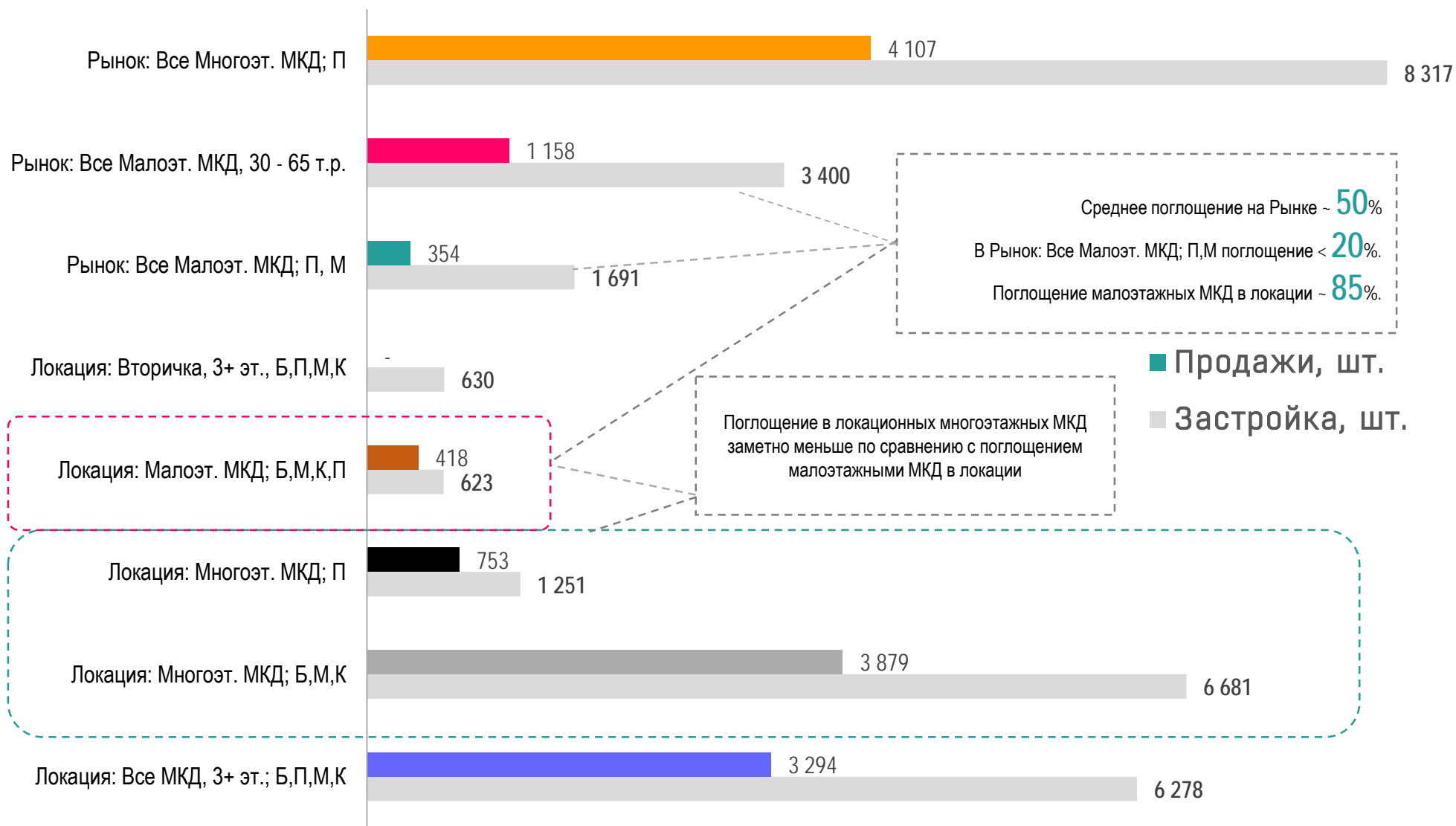
Общая
эффективность
застройки

=

(Эффективность
поглощения Квартир
(%) + Эффективность
поглощения Площадей
(%)) / 2

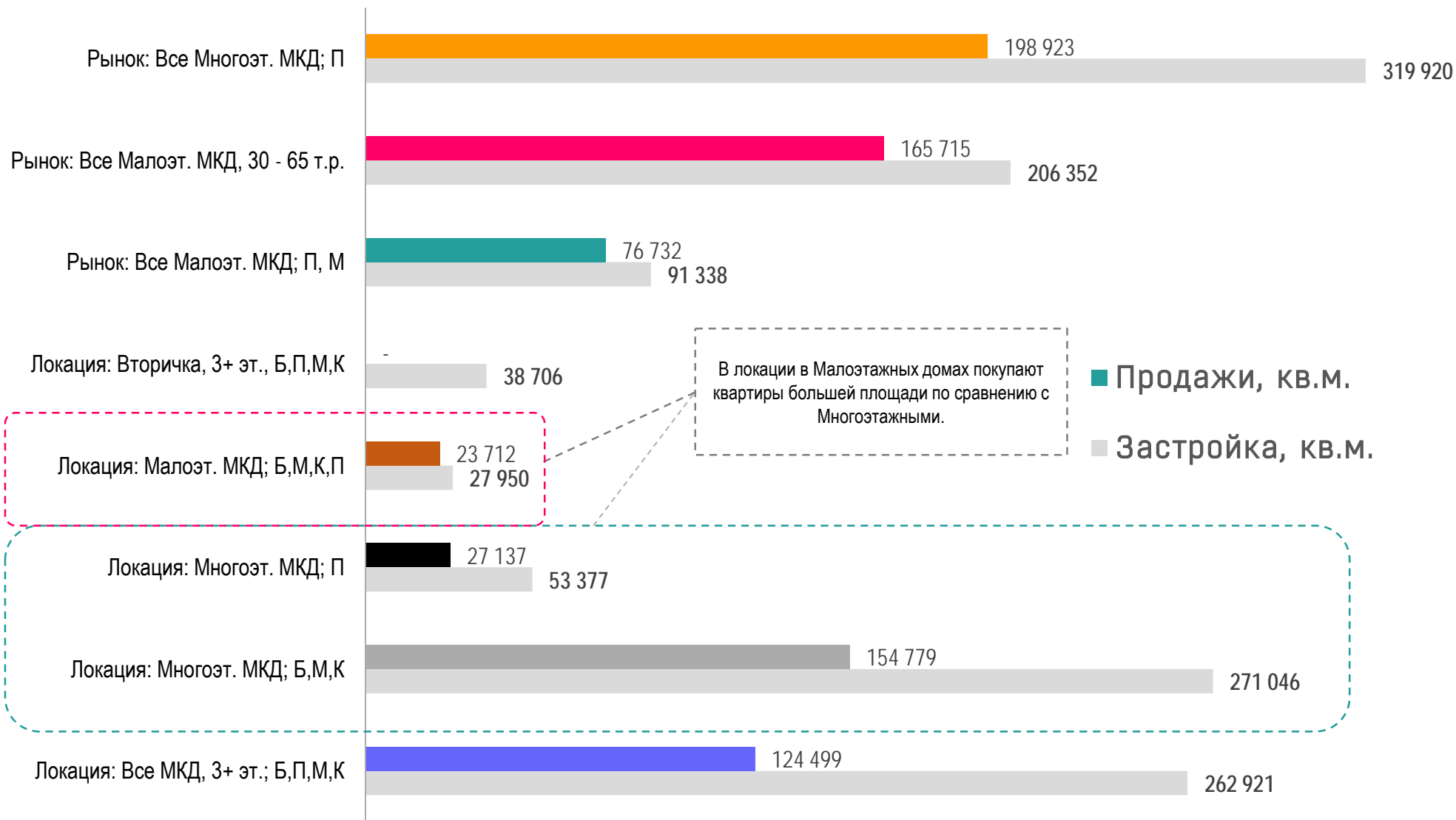
Методика: Объекты сравнения – Конкуренты и Аналоги

(8 сегментов, Продажи и Застройка, Шт. Квартир по состоянию на Июль 2018 г.)



Методика: Объекты сравнения – Конкуренты и Аналоги

(Продажи и Застройка, Кв. М. Площадей по состоянию на Июль 2018 г.)



Исходные данные квартирографии Нового ЖК

(планировки типового этажа предоставлены Заказчиком)

	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AP	
1	Многokвартирный	НОВЫЙ МИР ЖК	Метро	Дом 1	Дом 2	Дом 3																				Коэффициент	1	МОП	1	Месяцев		
2	Комфорт	июнь 18	1,2	56	127	142																				Общая S, кв.м.	22 079	6%	64,729			
3	Кирпич	НОВЫЙ МИР ХИМ																														
4	Красный	Красный Проспект																									Квартирография			ены кварт	Продаж	
5	Чистовая																										шт	доля	площадь	доля	руб	шт
6																																
7	Адрес - Вариант	Дом	Тип	План	Этаж	6	40																									
8	Красный Проспект - 1 - 1К - 42,19 - Ц1	1	1 к.кв.	1К	9	1	46,2	46,23	42,19	17,07																	9	3%	416,1	2%	2 953	
9	Красный Проспект - 2 - 1К - 38,31 - Ц1	2	1 к.кв.	1К	9	1	46,8	41,75	38,31	14,09																9	3%	421,8	2%	2 682		
10	Красный Проспект - 3 - 1К - 34,52 - Ц1	3	1 к.кв.	1К	16	1	38,1	38,06	34,52	14,5																16	5%	609,0	3%	2 416		
11	Красный Проспект - 3 - 1К - 34,51 - Ц1	3	1 к.кв.	1К	15	2	38,1	38,05	34,51	14,5																30	9%	1 141,5	6%	2 416		
12	Красный Проспект - 2 - 1К - 38,31 - Ц1	2	1 к.кв.	1К	1	1	41,8	41,75	38,31	14,09																1	0%	41,8	0%	2 682		
13							13	61,7																		96	30%	6 049,7	29%	70,000		
14	Красный Проспект - 1 - 2С - 42,4 - Ц1	1	2 к.кв.	2С	9	1	42,86	46,83	42,40	13,05																9	3%	385,7	2%	2 968		
15	Красный Проспект - 2 - 2С - 45,2 - Ц1	2	2 к.кв.	2С	9	1	53,73	53,73	45,20	12																9	3%	483,6	2%	3 164		
16	Красный Проспект - 3 - 2С - 56,24 - Ц1	3	2 к.кв.	2С	1	1	59,78	59,78	56,24	14,5																1	0%	59,8	0%	3 937		
17	Красный Проспект - 1 - 2К - 62,43 - Ц1	1	2 к.кв.	2К	9	1	66,01	66,18	62,43	12,43																9	3%	594,1	3%	4 370		
18	Красный Проспект - 2 - 2К - 62,26 - Ц1	2	2 к.кв.	2К	9	4	66,44	66,44	62,26	13,86																36	11%	2 391,8	12%	4 358		
19	Красный Проспект - 3 - 2К - 60,01 - Ц1	3	2 к.кв.	2К	15	1	64,08		60,01	9,88																15	5%	980,9	5%	4 201		
20	Красный Проспект - 3 - 2К - 54,99 - Ц1	3	2 к.кв.	2К	16	1	61,83	61,83	54,99	10,52																16	5%	989,3	5%	3 849		
21	Красный Проспект - 3 - 2К - 60,01 - Ц1	3	2 к.кв.	2К	1	1	60,01	64,06	60,01	9,88																1	0%	60,0	0%	4 201		
22	Красный Проспект - 2 - 2К - 62,26 - Ц1	2	2 к.кв.	2К	1	2	62,26		62,26	13,86																2	1%	124,5	1%	4 358		
23							20	71,5																		140	43%	10 010,9	48%	70,000		
24	Красный Проспект - 1 - 3С - 71,16 - Ц1	1	3 к.кв.	3С	1	1	84,2		71,16	12,12	10,67															1	0%	84,2	0%	4 981		
25	Красный Проспект - 1 - 3С - 62,98 - Ц1	1	3 к.кв.	3С	9	1	66,7	66,73	62,98	17,27	13,39															9	3%	600,8	3%	4 409		
26	Красный Проспект - 2 - 3С - 71,06 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	75,3	75,30	71,06	9,35	10,8															9	3%	677,7	3%	4 974		
27	Красный Проспект - 2 - 3С - 63,27 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	67,5	67,51	63,27	13	12															9	3%	607,6	3%	4 429		
28	Красный Проспект - 2 - 3С - 74,43 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	78,6	78,61	74,43	14,69	11,15															9	3%	707,5	3%	5 210		
29	Красный Проспект - 2 - 3С - 78,11 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	84,1	82,29	78,11	16,79	11,15															9	3%	756,7	4%	5 468		
30	Красный Проспект - 2 - 3С - 74,08 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	78,3	78,26	74,08	14,57	11,05															9	3%	704,3	3%	5 186		
31	Красный Проспект - 2 - 3С - 77,75 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	9	1	82,4	81,93	77,75	16,66	11,05															9	3%	741,7	4%	5 443		
32	Красный Проспект - 3 - 3С - 61,65 - Ц1	3	3 к.кв.	3С	15	1	65,8	65,83	61,65	11,45	11,42															15	5%	987,5	5%	4 316		
33	Красный Проспект - 3 - 3С - 61,78 - Ц1	3	3 к.кв.	3С	15	1	66,0	65,96	61,78	11,45	11,42															15	5%	989,4	5%	4 325		
34	Красный Проспект - 3 - 3С - 57,8 - Ц1	3	3 к.кв.	3С	15	1	64,6	64,28	57,80	10,67	10,48															15	5%	989,6	5%	4 046		
35	Красный Проспект - 3 - 3С - 61,65 - Ц1	3	3 к.кв.	3С	1	1	61,7		61,65	11,45	11,42															1	0%	61,7	0%	4 316		
36	Красный Проспект - 2 - 3С - 62,64 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	1	1	62,7		62,64	13,15	12,39															1	0%	62,7	0%	4 385		
37	Красный Проспект - 2 - 3С - 63,27 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	1	1	63,3		63,27	13	12															1	0%	63,3	0%	4 429		
38	Красный Проспект - 2 - 3С - 74,43 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	1	1	74,4		74,43	14,69	11,15															1	0%	74,4	0%	5 210		
39	Красный Проспект - 2 - 3С - 74,08 - Ц1	2	3 к.кв.	3С	1	1	74,1		74,08	14,57	11,05															1	0%	74,1	0%	5 186		
40	Красный Проспект - 2 - 3К - 74,35 - Ц1	2	3 к.кв.	3К	9	1	78,5	78,50	74,35	15,69	12,36															9	3%	706,5	3%	5 205		
41	Красный Проспект - 3 - 3К - 62,9 - Ц1	3	3 к.кв.	3К	15	1	67,0	66,95	62,90	9,88	12,8															15	5%	1 004,3	5%	4 403		
42	Красный Проспект - 3 - 3К - 62,9 - Ц1	3	3 к.кв.	3К	1	1	62,9		62,90	9,88	12,8															1	0%	62,9	0%	4 403		
43	Красный Проспект - 2 - 3К - 74,35 - Ц1	2	3 к.кв.	3К	1	1	74,3		74,35	15,69	12,36															1	0%	74,3	0%	5 205		
44							6	93,6																		22	7%	2 059,3	10%	70,000		
45	Красный Проспект - 1 - 4С - 85,48 - Ц1	1	4 к.кв.+	4С	9	1	98,1	96,11	85,48	13,44	12,19	10,33	31,53													9	3%	865,1	4%	5 984		
46	Красный Проспект - 3 - 4С - 63,15 - Ц1	3	4 к.кв.+	4С	1	1	84,5	69,99	63,15	12,89	10,67	10,48	18,73													1	0%	84,5	0%	4 421		
47	Красный Проспект - 2 - 4С - 89,31 - Ц1	2	4 к.кв.+	4С	1	1	87,3		89,31	16,74	13,23	11,15	22,64													1	0%	87,3	0%	6 252		
48	Красный Проспект - 2 - 4С - 88,96 - Ц1	2	4 к.кв.+	4С	1	1	89,0		88,96	16,61	13,23	11,05	22,64													1	0%	89,0	0%	6 227		
49	Красный Проспект - 1 - 4К - 82,31 - Ц1	1	4 к.кв.+	4К	1	1	97,1		82,31	11,32	10,02	10	10,92	16,29												1	0%	97,1	0%	5 762		
50	Красный Проспект - 1 - 4К - 82,29 - Ц1	1	4 к.кв.+	4К	9	1	92,9	92,94	82,29	11,32	11,32	11,16																				

Поглощение (Прогноз): Сравнение по сегментам

(Локация 6 - 12 км., МКД, Цена 50 – 60 тыс. руб. / кв.м., без проблемных домов)

Средневзвешенная площадь квартиры, кв. м. / шт.				65	56	44	47	46	50	50	47
				Рынок					Локация		
Год	Кoeffиц.	Площадь, кв.м.	Накопление, тыс. кв.м.	Все Малоэт. МКД; П,М	Все Малоэт. МКД 30-65 т.р.	Все Многоэт. МКД; П	Вторичка 3+ эт.; Б,П,М,К	Многоэт. МКД; Б,М,К	Все МКД, 3+ эт.; Б,П,М,К	Многоэт. МКД; П	Малоэт. МКД; П,М,Б,К
1-й год	1,00	17 354	17	267	312	394	372	381	344	348	368
2-й год	1,11	19 181	37	295	344	435	412	422	381	385	406
3-й год	1,26	21 921	58	337	394	497	470	482	435	440	464
4-й год	1,39	24 113	83	370	433	547	517	530	478	484	511
5-й год	1,53	26 525	109	407	476	601	569	583	526	533	562
6-й год	1,68	29 177	138	448	524	662	626	641	579	586	618
7-й год	1,85	32 095	170	493	576	728	689	705	637	644	680
8-й год	2,03	35 304	206	542	634	801	758	776	700	709	748
9-й год	2,24	38 835	245	597	697	881	833	854	771	780	823
10-й год	2,46	42 718	287	656	767	969	917	939	848	858	905
11-й год	2,58	44 854	332	689	805	1017	963	986	890	901	950
12-й год	2,71	47 097	379	723	846	1068	1011	1035	934	946	998
Продажи штук квартир в среднем за месяц				40	47	60	57	58	52	67	71

Проект квартирографии Нового ЖК

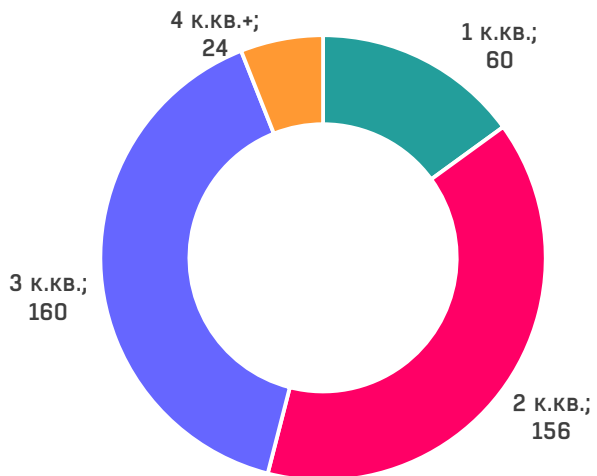
(на основании предоставленных данных и расчетных корректировок)

Тип	Площадь	Квартирография			
		доля	квартир	площадь	доля
1 к.кв.	40,0	15%	60	2 400	10%
2 к.кв.					
3 к.кв.					
4 к.кв.+					
ИТОГО:	58,3		400	23 300	

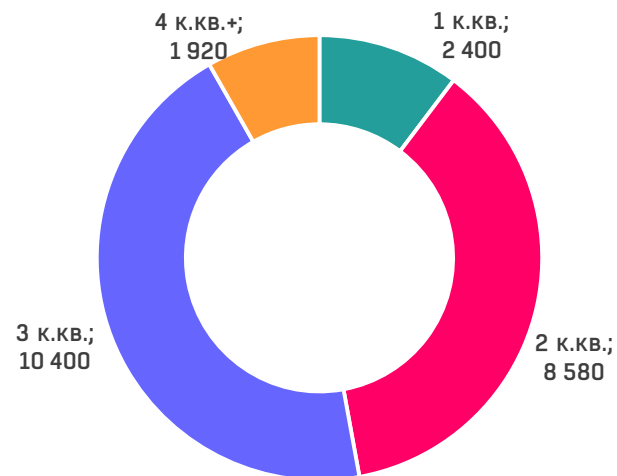
Продажи			
цена кв.м.	цена сделки	месяцев	шт./мес
65	3 000	36	2
	4 369		11

Доли в структуре						
1К	2С	2К	3С	3К	4С	4К
15%						
	0	0				
			0	0		
					0	0

Доли в количестве квартир



Доли в площадях квартир



Конкуренты и аналоги Нового ЖК

(на основании согласованного отбора)

	Название ЖК / МР	Всего Квартир, шт.	Общ. S Квартир, кв.м.	Сред. S Квартиры, кв.м.	Цена за Метр, руб.	Цена Квартиры, руб.	Всего Остатки, шт.	Продажи, шт.	Продаж / Месяц	Аналог	Конкурент
1	ЯДРИНЦЕВСКИЙ КВАРТАЛ	84	14 998	101,9	125 046	12 744 665	81	3	1,0	+	А
2	FLORA&FAUNA ЖК	36	4 138	115,0	80 214	9 222 222	28	8	2,7	+	Б
3	РИМСКИЙ КВАРТАЛ ЖК	293	23 708	81,7	102 628	8 388 637	233	60	10,0		А
4	ЭТАЛОН ЖК	93	9 275	101,4	79 843	8 097 688	42	51	3,6		В
5	ДОЖДЬ ЖК	231	15 925	69,6	109 653	7 632 886	183	48	1,2		В
6	ЭТАЛОН	131	9 685	68,6	106 036	7 272 506	36	95	3,1	+	В
7	БУЛЬВАРНЫЙ ПЕРЕУЛОК ЖК	79	5 390	70,9	96 463	6 840 506	78	1	0,1	+	Б
8	ПОТАНИНСКАЯ - 2	83	7 287	79,8	79 587	6 350 876	48	35	3,8	+	А
9	НА САДОВОЙ ЖК	92	5 668	67,7	83 746	5 669 490	80	12	2,9		А
10	ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ЖК	437	30 449	68,5	81 394	5 573 402	255	182	10,7		В
11	ОНЕГИН ЖД	60	4 277	74,5	74 467	5 548 000	11	49	4,5		В
12	КЛАРУС ПАРК ЖК	143	9 927	72,7	71 471	5 197 520	-	143	6,0		В
13	ФЛОТИЛИЯ ЖК	407	23 602	59,0	82 222	4 853 194	27	380	22,4	+	А
14	ОАЗИС ЖК	220	15 620	73,4	65 316	4 796 712	88	132	3,8		Б
15	ДОМ НА МЕТРО ПОКРЫШКИНА	180	9 760	54,7	79 893	4 370 358	14	166	5,4		В
16	НОВЫЙ ЖК	400	23 300	58,3	75 000	4 368 750	400				
17	ОГНИ СИБИРИ ЖК	702	30 084	56,2	77 151	4 338 928	500	202	10,1		Б
18	ГРИНАРТ ЖК	270	14 030	55,5	77 824	4 318 634	69	201	25,1		В
19	КОНКУРЕНТ	166	10 166	61,2	67 756	4 149 518	156	10	10,0		А
20	УЮТ 3D ЖК	265	27 856	57,0	70 871	4 038 604	89	176	4,8		В
21	ПИФАГОР ЖК	510	18 759	50,3	76 184	3 832 386	91	419	24,6		А
22	КРАСЕН ХАУС	128	6 661	52,0	70 729	3 680 535	116	12	12,0	+	А
23	СОСНОВЫЙ БОР ЖК	179	9 262	50,3	68 017	3 418 480	164	15	5,0		Б
24	ДОМ НА БЕРЕЗОВОЙ РОЩЕ	276	13 643	49,0	66 600	3 263 688	238	38	19		А
25	КАЛИНИНСКИЙ ЖК	40	1 545	39,8	71 700	2 850 075	1	39	2,2		В
	Общий итог:	5 504	345 015	62,5	81 491	5 090 436	3 028	2 476	177,0		

Конкурент – Данные о квартирности

(проектные показатели из экспликации, а расчетные – из площадей помещений на планировках)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1		ИТОГО					I этап	Дом 4				II этап	Дом 2				III этап	Дом 1				IV этап	Дом 3			
2	Этажность	10-16					10-16					10-16					10					12				
3	Общ. S	50 570					14 363					13 826					6 852					15 529				
4	тип	шт	доля	ПЛОЩАДЬ			шт	доля	ПЛОЩАДЬ			шт	доля	ПЛОЩАДЬ			шт	доля	ПЛОЩАДЬ			шт	доля	ПЛОЩАДЬ		
5				общая	доля	средняя			общая	доля	средняя			общая	доля	средняя			общая	доля	средняя			общая	доля	средняя
6		560		32 835		58,63	166		10 123		60,98	166		10 123		60,98	72		4 093		56,84	156		8 495		54,46
7	1С		0%		0%			0%		0%			0%		0%			0%		0%			0%		0%	
8	1К	125	22%	4 668,22	14%	37,35	32	19%	1 173,24	12%	36,66	32	19%	1 173,24	12%	36,66	8	11%	290,16	7%	36,27	53	34%	2 031,58	24%	38,33
9	2С	90	16%	3 990,17	12%	44,34	23	14%	1 007,09	10%	43,79	23	14%	1 007,09	10%	43,79	16	22%	593,52	15%	37,10	28	18%	1 382,47	16%	49,37
10	2К	92	16%	5 541,54	17%	60,23	33	20%	2 070,46	20%	62,74	34	20%	2 136,15	21%	62,83	16	22%	810,32	20%	50,65	9	6%	524,61	6%	58,29
11	3С	90	16%	5 907,14	18%	65,63	25	15%	1 775,27	18%	71,01	24	14%	1 709,29	17%	71,22	8	11%	452,64	11%	56,58	33	21%	1 969,94	23%	59,70
12	3К	111	20%	8 402,81	26%	75,70	39	23%	2 899,33	29%	74,34	39	23%	2 899,33	29%	74,34	8	11%	625,28	15%	78,16	25	16%	1 978,87	23%	79,15
13	4С	52	9%	4 324,74	13%	83,17	14	8%	1 198,09	12%	85,58	14	8%	1 198,09	12%	85,58	16	22%	1 320,64	32%	82,54	8	5%	607,92	7%	75,99
14	4К		0%		0%			0%		0%			0%		0%			0%		0%			0%		0%	

Общая квартирность проекта

Строящийся дом

Следующие очереди строительства

Типологии 1С и 4К отсутствуют

Дома 4 и 2 можно назвать идентичными

У дома 3 есть серьезные отличия квартирности

Для дальнейшего анализа принимаются Расчетные показатели Общей квартирности Конкурента

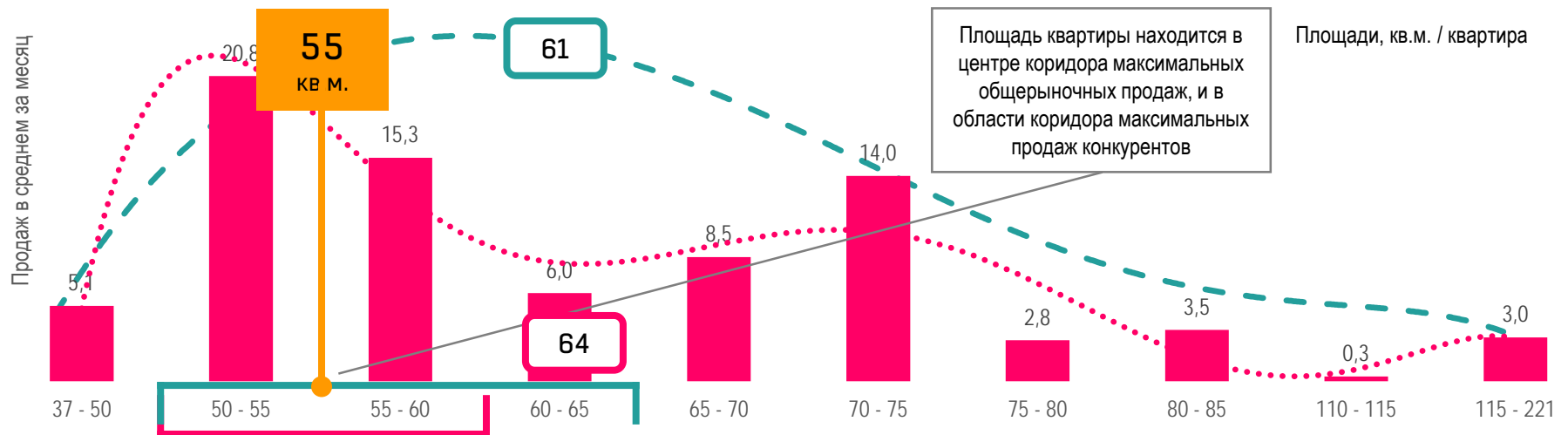
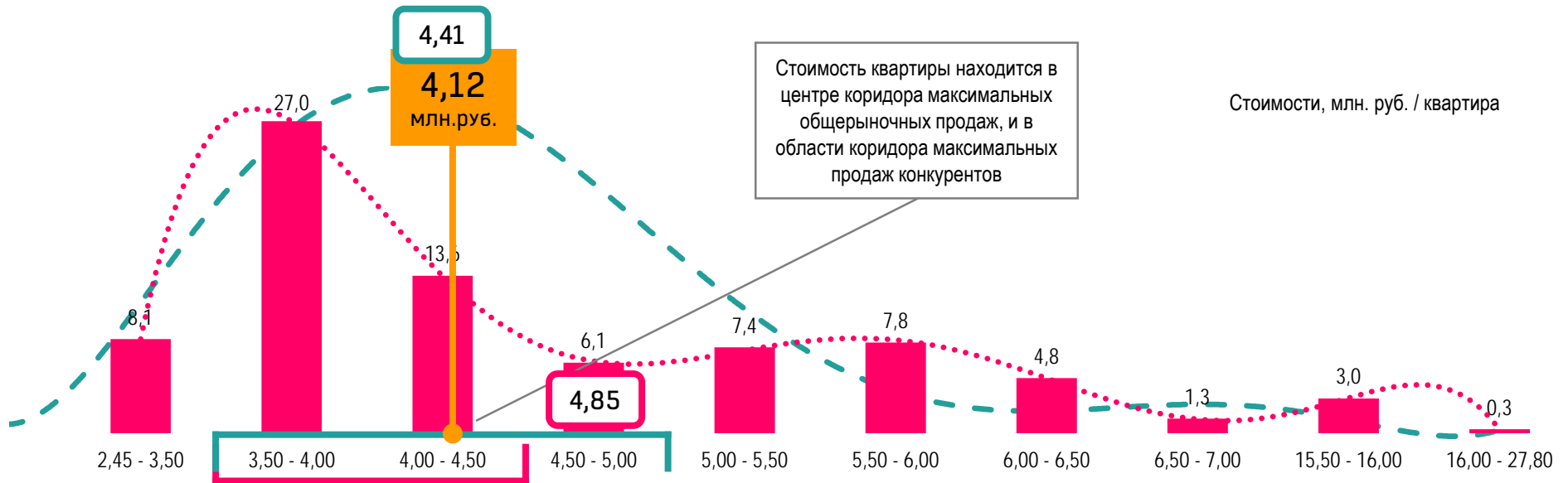
Позиция 1-комнатных квартир Нового ЖК

(сопоставление параметров предложений Нового ЖК с конкурентами)

	Название ЖК и МР	Средн., руб. / Кварт	Средн. кв.м. / Кварт.	Средн., руб. / кв.м.	Продажи в месяц, шт.	
1	ЯДРИНЦЕВСКИЙ КВАРТАЛ	10 624 373	96	110 822	2,3	
2	БУЛЬВАРНЫЙ ПЕРЕУЛОК ЖК	4 267 500	47	89 845	1,2	
3	ЭТАЛОН	4 264 062	48	88 083	5,8	
4	РИМСКИЙ КВАРТАЛ ЖК	4 093 796	44	92 694	6,2	
5	ДОЖДЬ ЖК	3 981 904	40	98 783	0,5	
6	НА САДОВОЙ ЖК	3 684 364	44	83 742	1,3	
7	КЛАРУС ПАРК ЖК	3 652 035	49	75 055	2,5	
8	ОНЕГИН ЖД	3 564 792	49	73 406	1,4	
9	ОАЗИС ЖК	3 496 504	48	73 396	5,8	
10	ФЛОТИЛИЯ ЖК	3 429 050	45	76 673	10,9	
11	ПОТАНИНСКАЯ - 2	3 210 122	39	83 271	2,1	
12	ДОМ НА МЕТРО ПОКРЫШКИНА	3 181 259	41	77 627	3,9	
13	ОГНИ СИБИРИ ЖК	3 149 817	39	81 336	5,0	
14	НОВЫЙ ЖК	3 000 000	40	75 000		
15	ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ЖК	2 934 298	38	77 711	8,1	
16	ЭТАЛОН ЖК	2 874 130	38	76 247	2,1	
17	СОСНОВЫЙ БОР ЖК	2 817 220	40	70 477	4,0	
18	КРАСЕН ХАУС	2 748 640	37	74 047	6,0	
19	ГРИНАРТ ЖК	2 576 812	37	69 482	7,0	
20	КОНКУРЕТ	2 510 000	36	68 795	3,0	
21	УЮТ 3D ЖК	2 458 853	37	66 780	2,7	
22	ДОМ НА БЕРЕЗОВОЙ РОЩЕ	2 367 088	37	63 140	2,0	
23	ПИФАГОР ЖК	2 261 726	32	70 653	13,3	
24	КАЛИНИНСКИЙ ЖК	2 126 750	27	77 982	7,7	
		3 189 379	41	78 732	104,6	

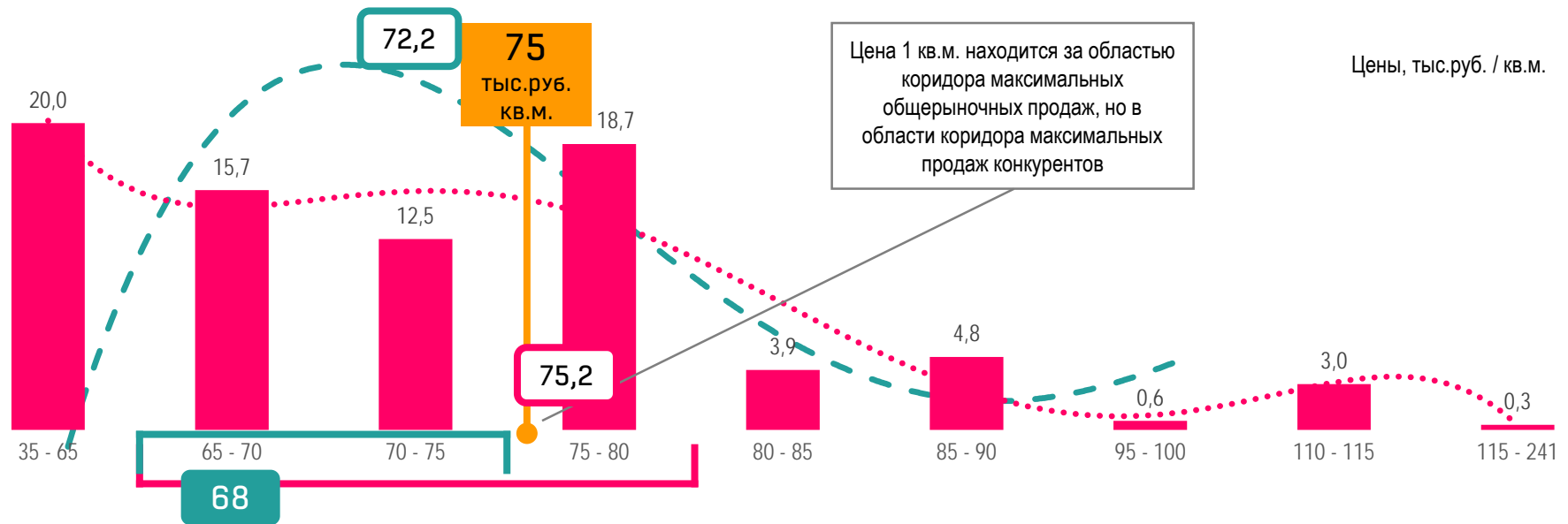
Позиция 2-комнатных квартир Нового ЖК

[сопоставление предложений Нового ЖК с конкурентами и рынком]



Позиция 2-комнатных квартир Нового ЖК

[сопоставление предложений Нового ЖК с конкурентами и рынком]



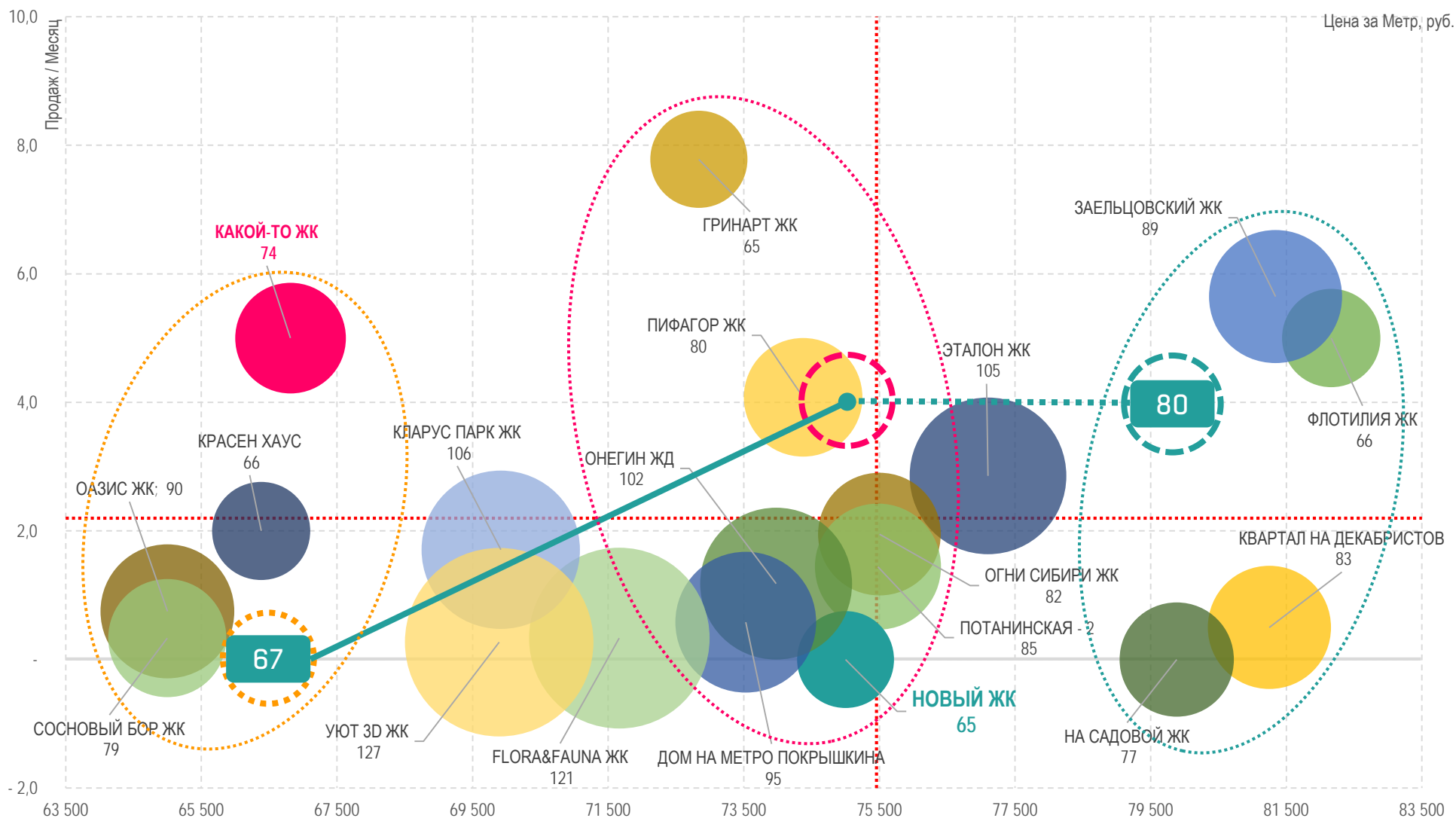
Цена 75 тыс.руб./кв.м. оценивается как объективно комфортная, поскольку практически повторяет средневзвешенную цену конкурентов (75,2), и не сильно отрывается от общерыночных средневзвешенных цен (72,2).

Рекомендованная цена старта продаж, имеющая объективные оценки по гарантированному количеству сделок, и находящаяся в начальных значениях обоих коридоров – 68 тыс.руб./кв.м.

Рекомендованная цена финальной стадии продаж, выходящая за максимальные значения общерыночного коридора, но находящаяся в рамках коридора конкурентов – 80 тыс.руб./кв.м.

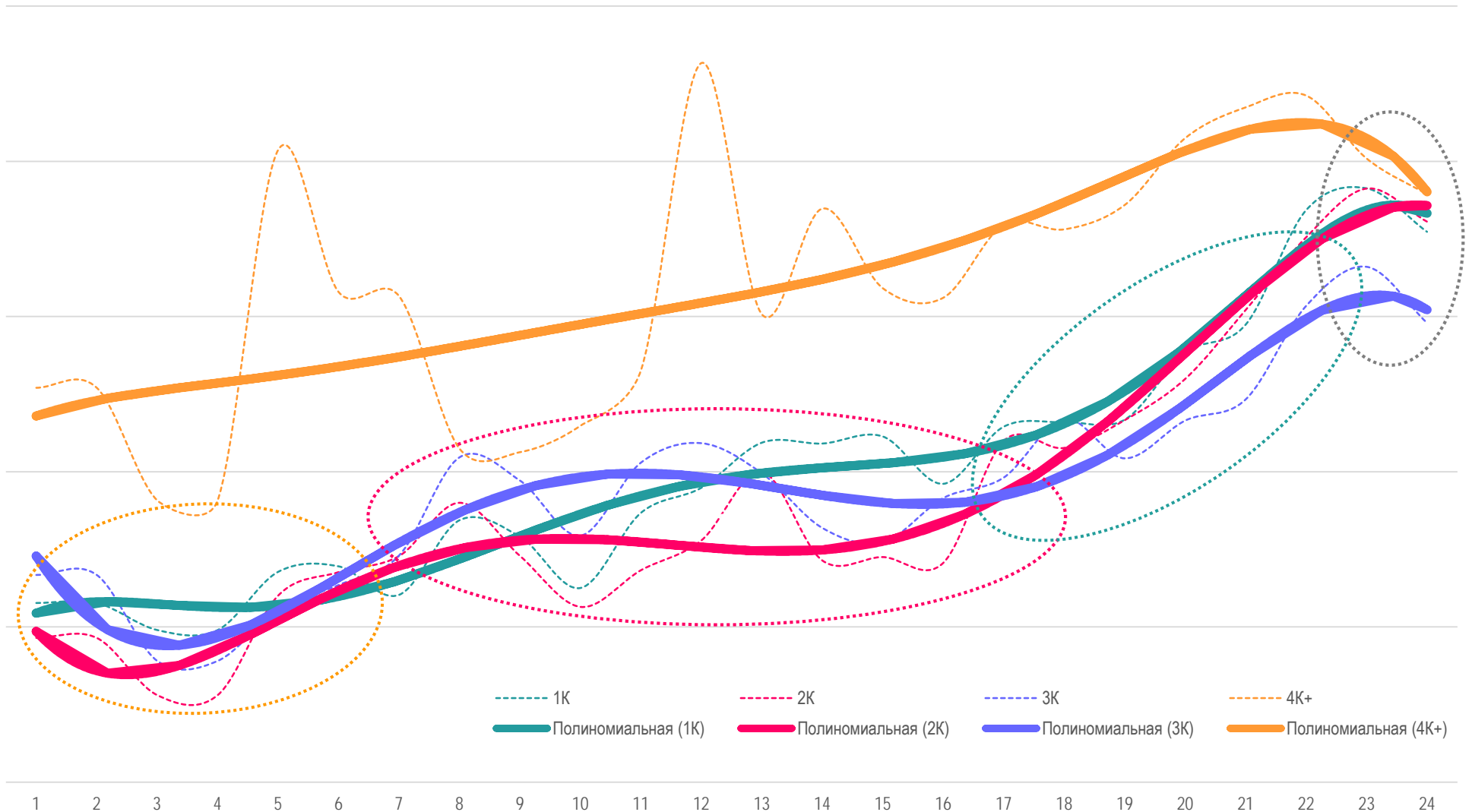
Позиция 3-комнатных квартир Нового ЖК

(сопоставление параметров предложений Нового ЖК с конкурентами)



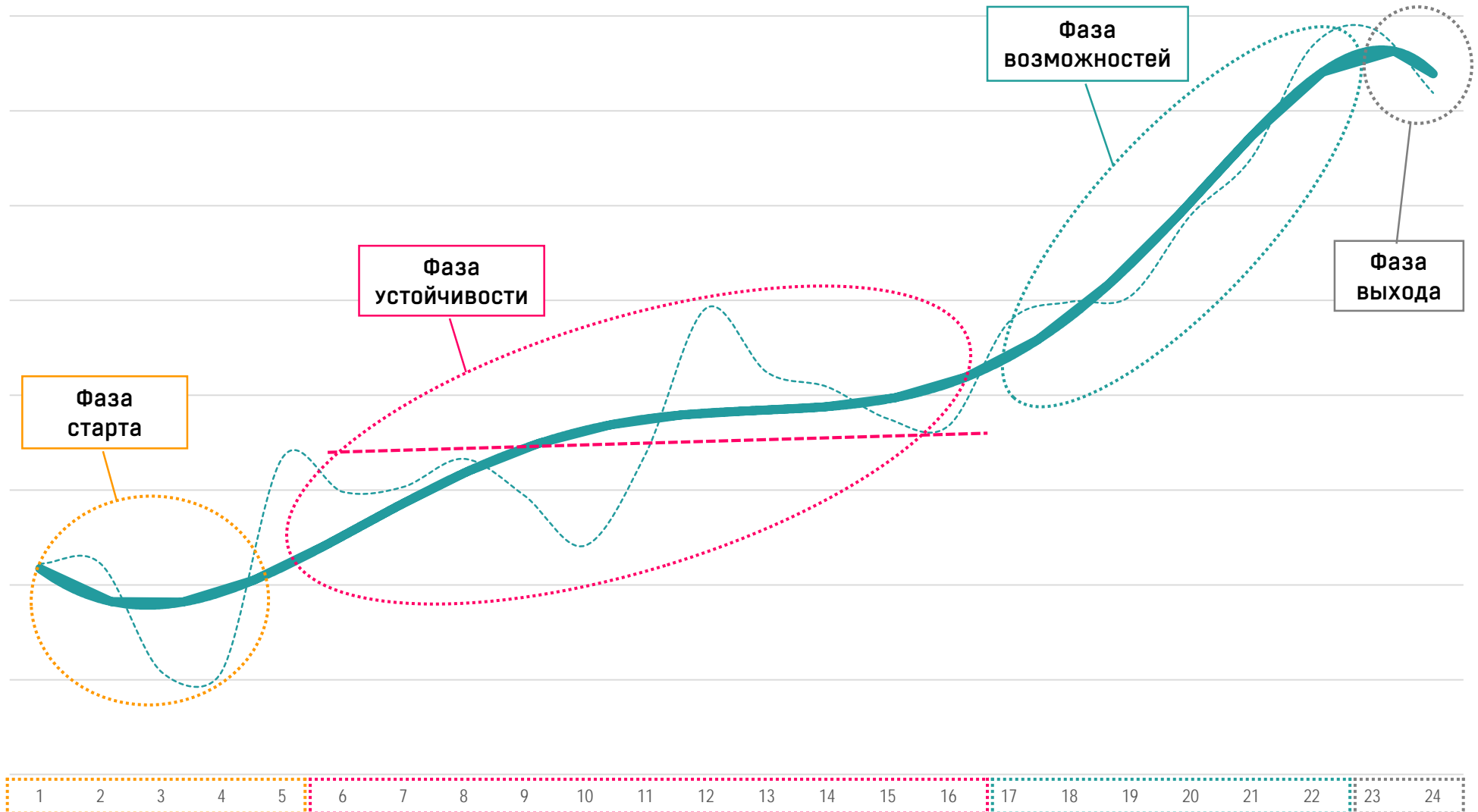
Динамика цен конкурентов Нового ЖК

(тренды колебаний по типологиям квартир, на основании данных ДЕКАРТ.онлайн)



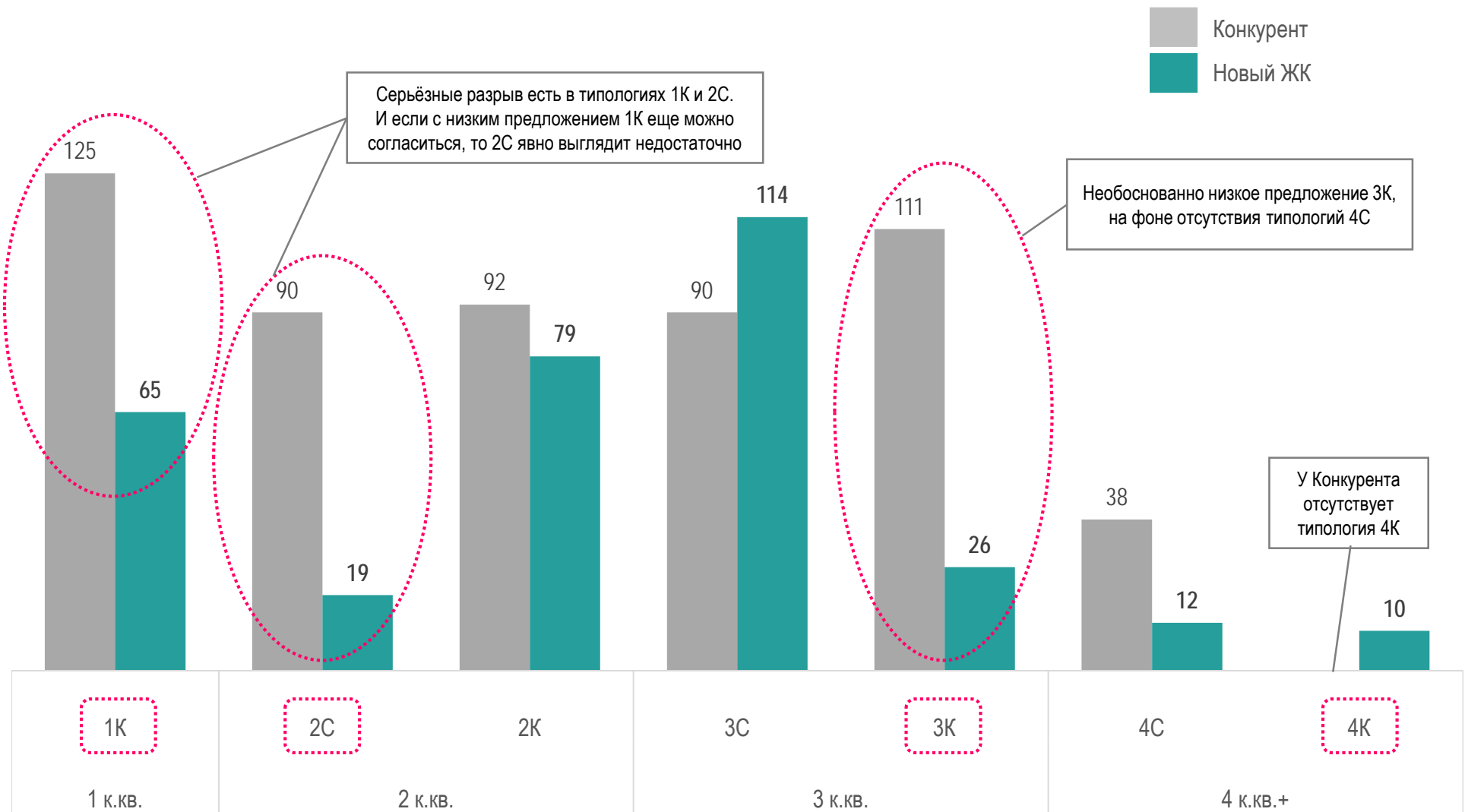
Динамика цен конкурентов Нового ЖК

(средние цены всех предложений, на основании данных ДЕКАРТ.онлайн)



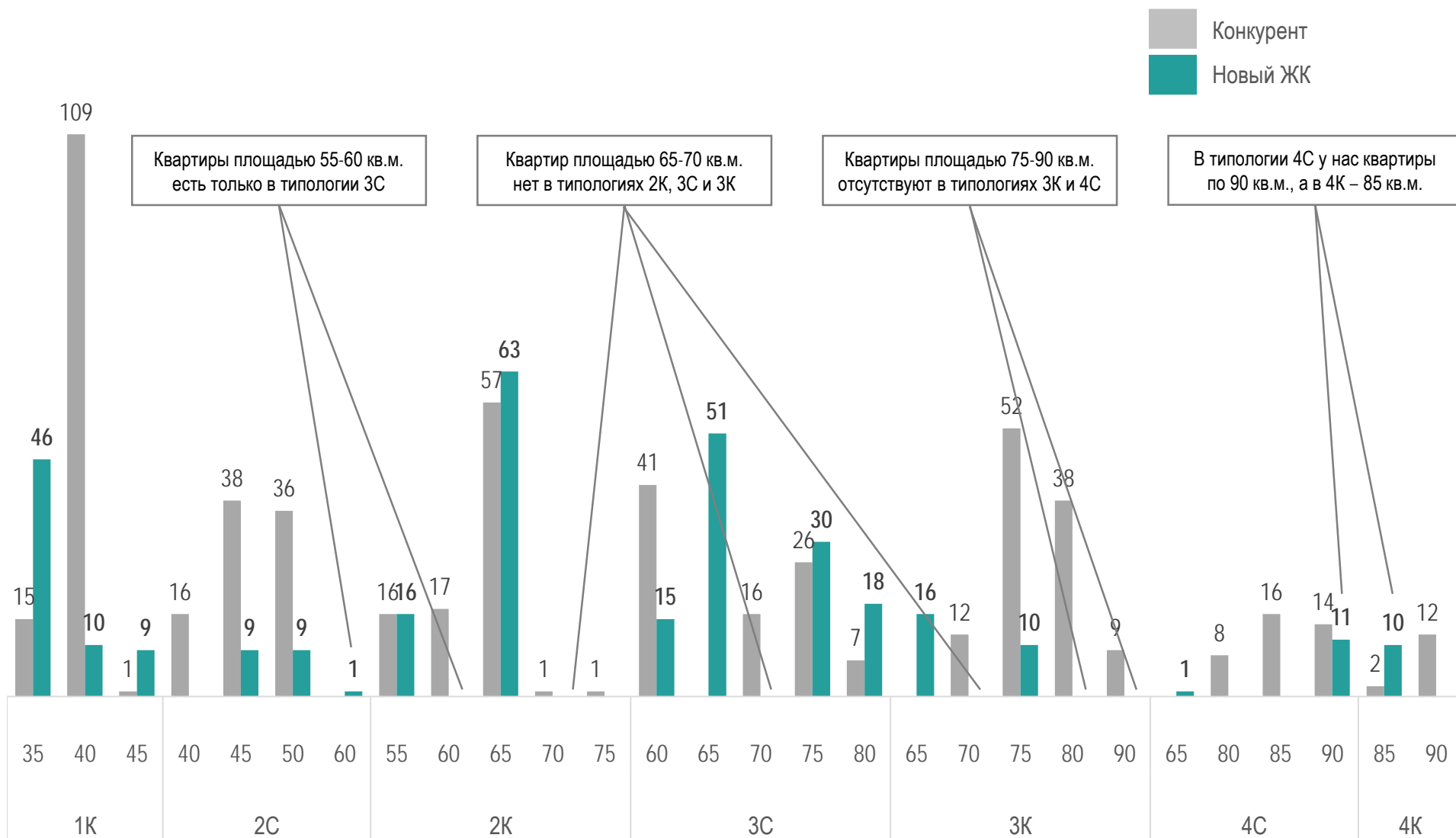
Количественный анализ квартирографии – Количество квартир

(все типологии всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в штуках)



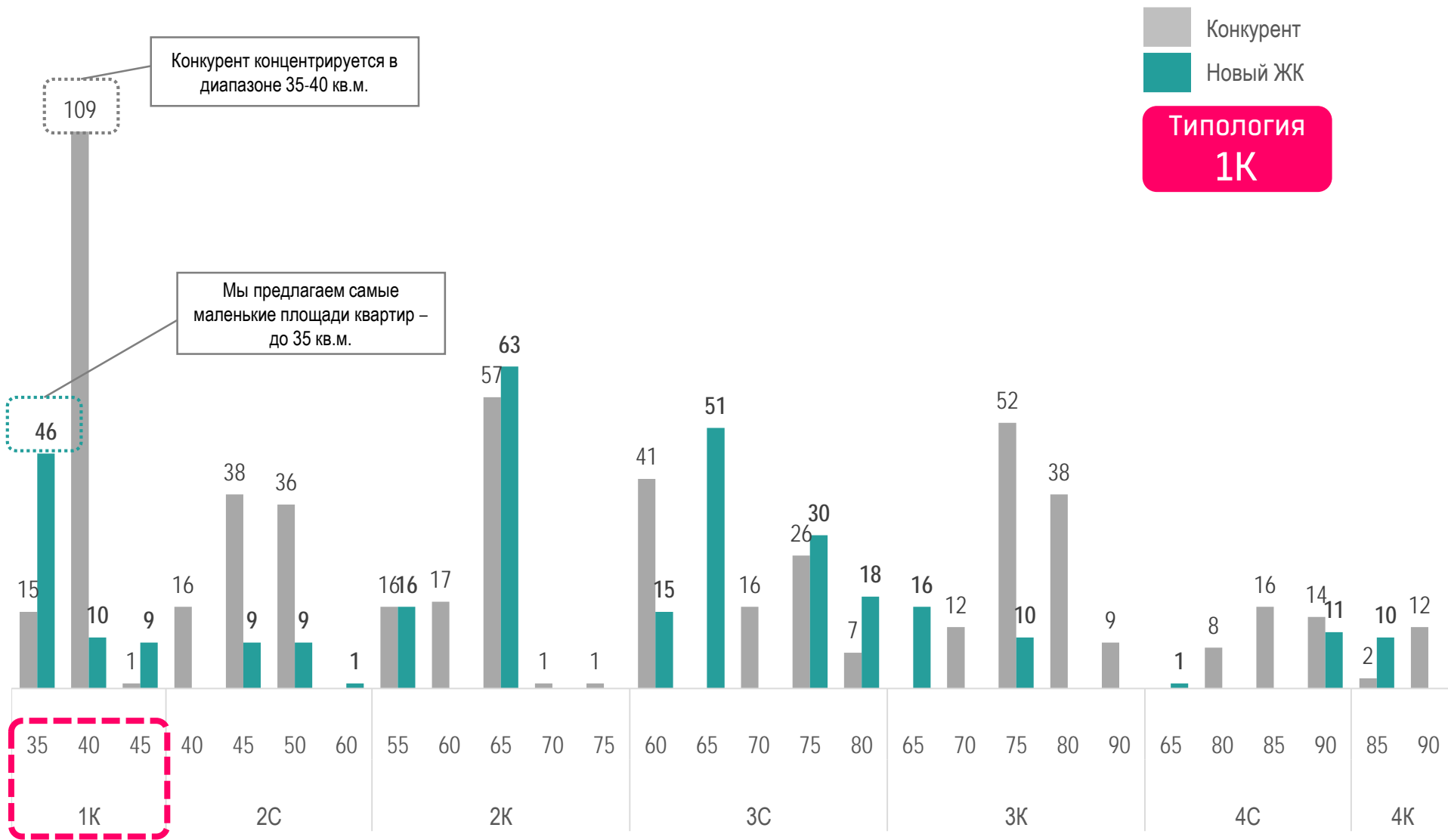
Квартирография в диапазонах – Средние площади Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в кв.м.)



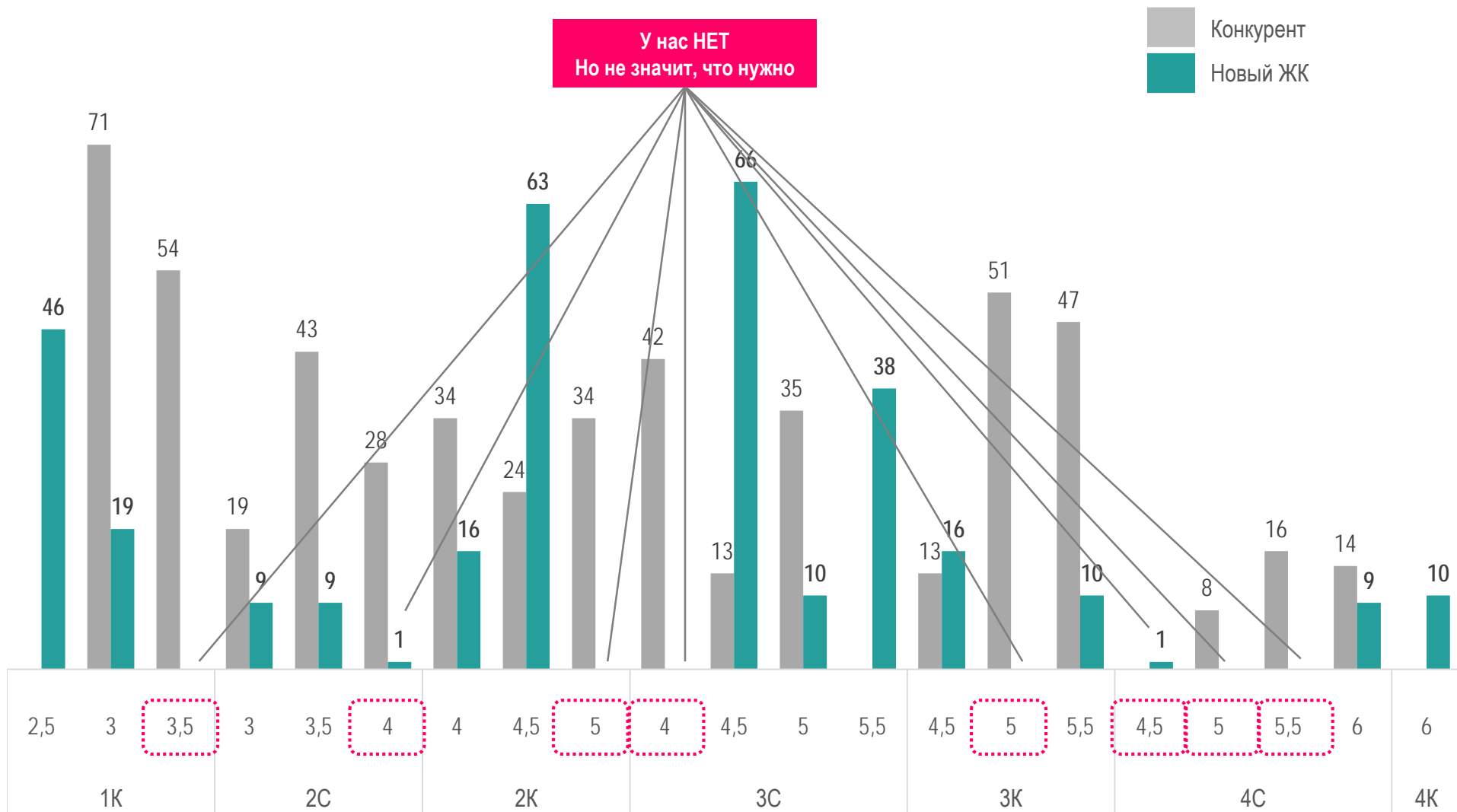
Квартирография в диапазонах – Средние площади Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в кв.м.)



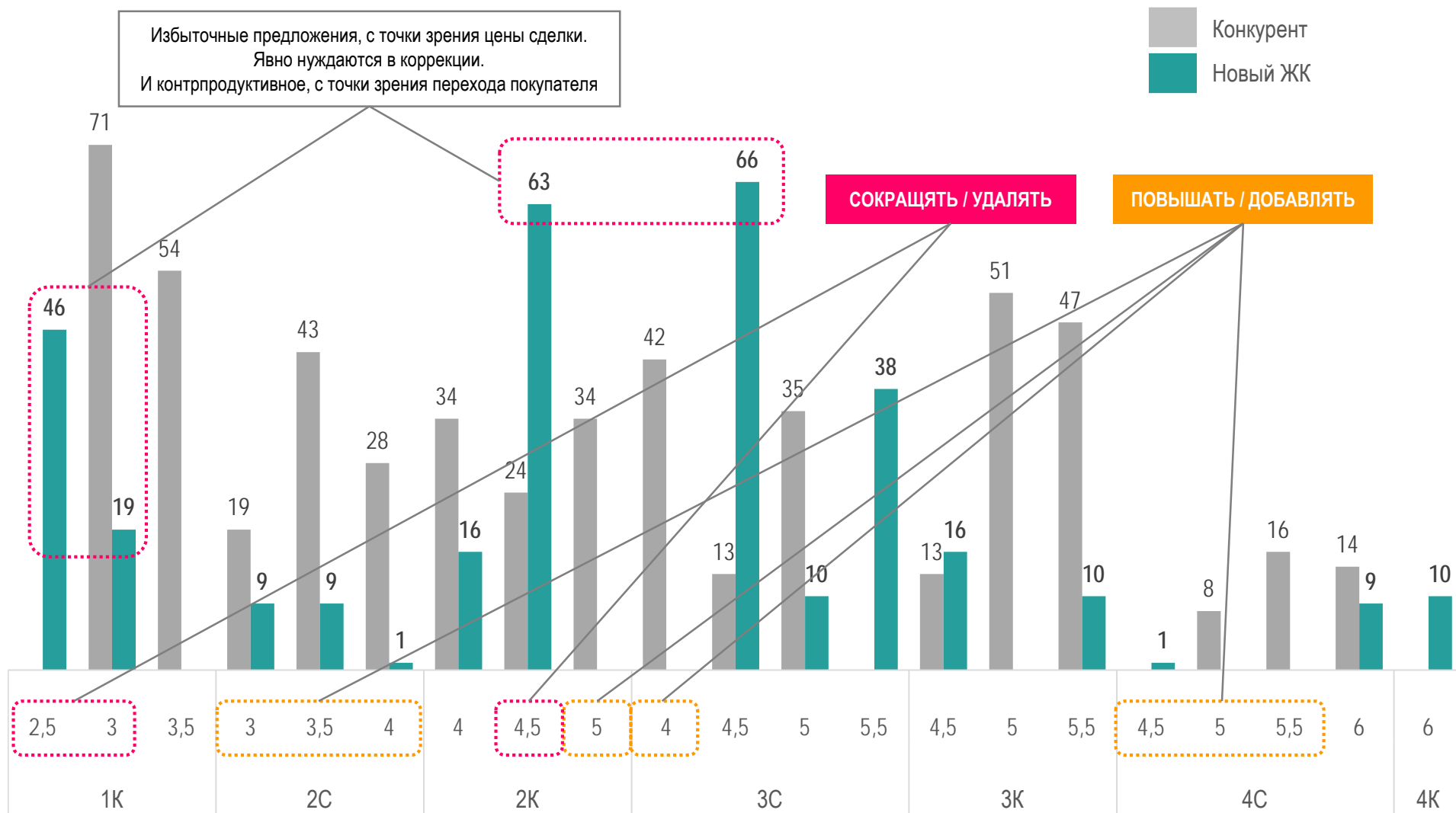
Квартирография в диапазонах – Средние стоимости Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в млн. рублей)



Квартирография в диапазонах – Средние стоимости Квартир

(предложения всех типологий всех очередей и домов Нового ЖК и Конкурента, в млн. рублей)



Рекомендуемая модель квартирографии Нового ЖК

(сопоставление параметров с исходными расчетными данными проекта)

Исходно

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ			ЦЕНА кв.м.	СТОИМОСТЬ квартиры
			общая	доля	средняя		
	325		19 187		59,04	70	
1К	65	20%	2 350	12%	36,16	70	2,531
2С	19	6%	845	4%	44,45	70	3,112
2К	79	24%	4 768	25%	60,35	70	4,225
3С	114	35%	7 641	40%	67,02	70	4,692
3К	26	8%	1 750	9%	67,30	70	4,711
4С	12	4%	1 011	5%	84,23	70	5,896
4К	10	3%	823	4%	82,29	70	5,760

Объединенные типологии

1С+1К	65	20%	2 350	12%	36,16
2С+2К	98	30%	5 612	29%	57,27
3С+3К	140	43%	9 391	49%	67,08
4С+4К	22	7%	1 834	10%	83,35

Ключевые изменения

МОДЕЛЬ

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ			ЦЕНА кв.м.	СТОИМОСТЬ квартиры
			общая	доля	средняя		
	308		19 173		62,25	70	
1К	15	5%	616	3%	40,00	70	2,800
2С	46	15%	2 310	12%	50,00	70	3,500
2К	31	10%	1 694	9%	55,00	70	3,850
3С	123	40%	7 700	40%	62,50	70	4,375
3К	31	10%	2 156	11%	70,00	70	4,900
4С	46	15%	3 465	18%	75,00	70	5,250
4К	15	5%	1 232	6%	80,00	70	5,600

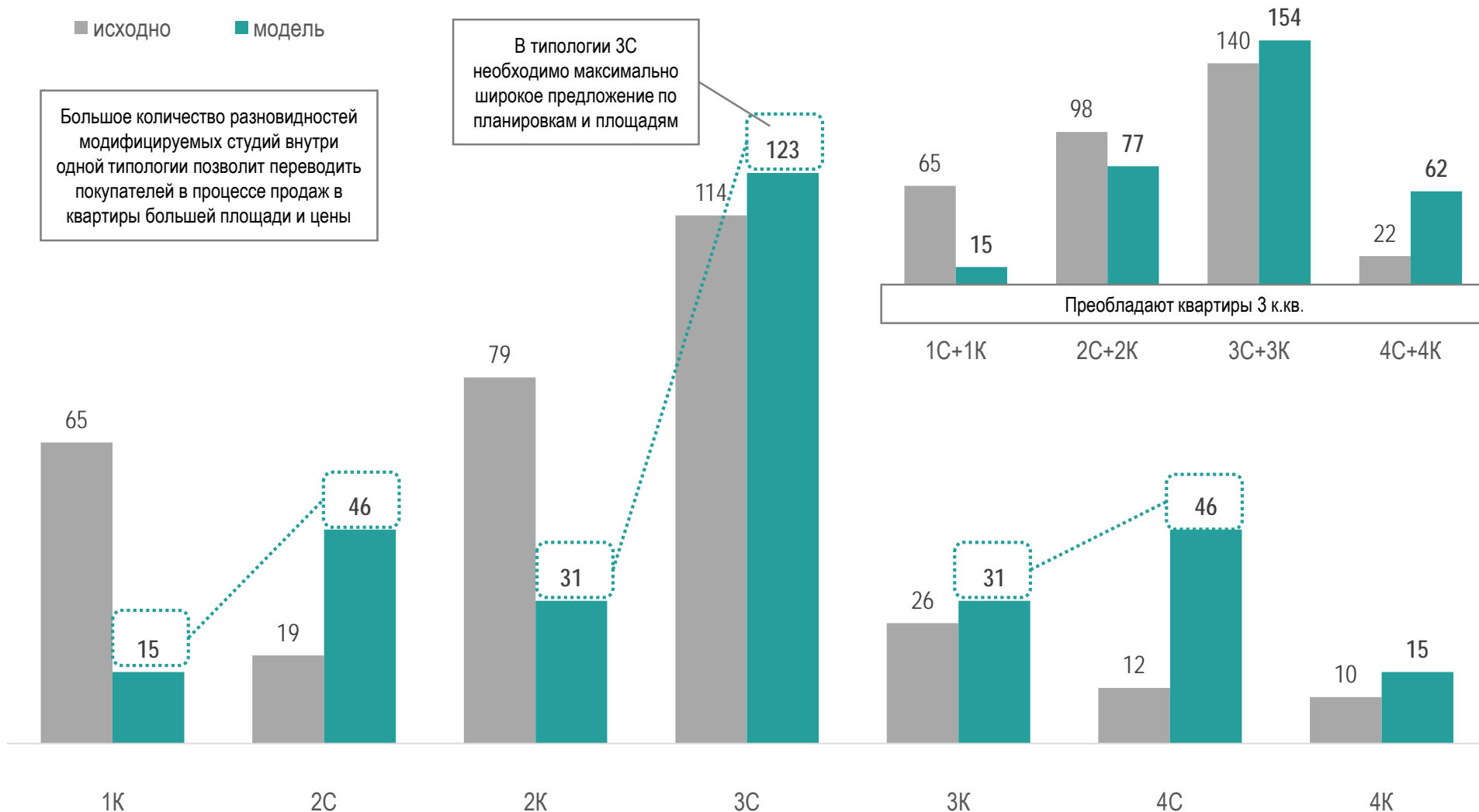
Объединенные типологии

1С+1К	15	5%	616	3%	40,00
2С+2К	77	24%	4 004	21%	52,00
3С+3К	154	47%	9 856	51%	64,00
4С+4К	62	19%	4 697	24%	76,25

Сохранение количества площадей привело к сокращению количества квартир

Модель и Исходная структура – Количество квартир

(на основании данных анализа, экспертных оценок и моделирования параметров, в штуках)



Рекомендуемая модель квартирографии Нового ЖК

(сопоставление параметров с предложениями Конкурента)

КОКУРЕНТ

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ			ЦЕНА кв.м.	СТОИМОСТЬ квартиры
			общая	доля	средняя		
	560		32 835		58,63		
1К	125	38%	4 668	24%	37,35	78	2,904
2С	90	28%	3 990	21%	44,34	73	3,255
2К	92	28%	5 542	29%	60,23	71	4,265
3С	90	28%	5 907	31%	65,63	66	4,330
3К	111	34%	8 403	44%	75,70	66	5,015
4С	52	16%	4 325	23%	83,17	66	5,462
4К							

Объединенные типологии

1С+1К	65	20%	2 350	12%	36,16
2С+2К	98	30%	5 612	29%	57,27
3С+3К	140	43%	9 391	49%	67,08
4С+4К	22	7%	1 834	10%	83,35

Ключевые изменения

НОВЫЙ ЖК

ТИП	ШТ	ДОЛЯ	ПЛОЩАДЬ			ЦЕНА кв.м.	СТОИМОСТЬ квартиры
			общая	доля	средняя		
	308		19 173		62,25	70	
1К	15	5%	616	3%	40,00	70	2,800
2С	46	15%	2 310	12%	50,00	70	3,500
2К	31	10%	1 694	9%	55,00	70	3,850
3С	123	40%	7 700	40%	62,50	70	4,375
3К	31	10%	2 156	11%	70,00	70	4,900
4С	46	15%	3 465	18%	75,00	70	5,250
4К	15	5%	1 232	6%	80,00	70	5,600

Объединенные типологии

1С+1К	15	5%	616	3%	40,00
2С+2К	77	24%	4 004	21%	52,00
3С+3К	154	47%	9 856	51%	64,00
4С+4К	62	19%	4 697	24%	76,25

Сохранение количества площадей привело к сокращению количества квартир

Модель и структура Конкурента – Общие сопоставления

[на основании данных анализа, экспертных оценок и моделирования параметров, в штуках]

Количество Квартир

У Конкурента больше количество квартир

на 252 штуки

или

на 55%

560

308

КОНКУРЕНТ

НОВЫЙ ЖК

Количество Площадей

У Конкурента больше количество площадей квартир

на 13 661 кв.м.

или

на 58%

32 835

19 173

КОНКУРЕНТ

НОВЫЙ ЖК

Средняя площадь Квартиры

Площадь квартиры больше у нас

на 3,6 кв.м.

или

на 6%

58,63

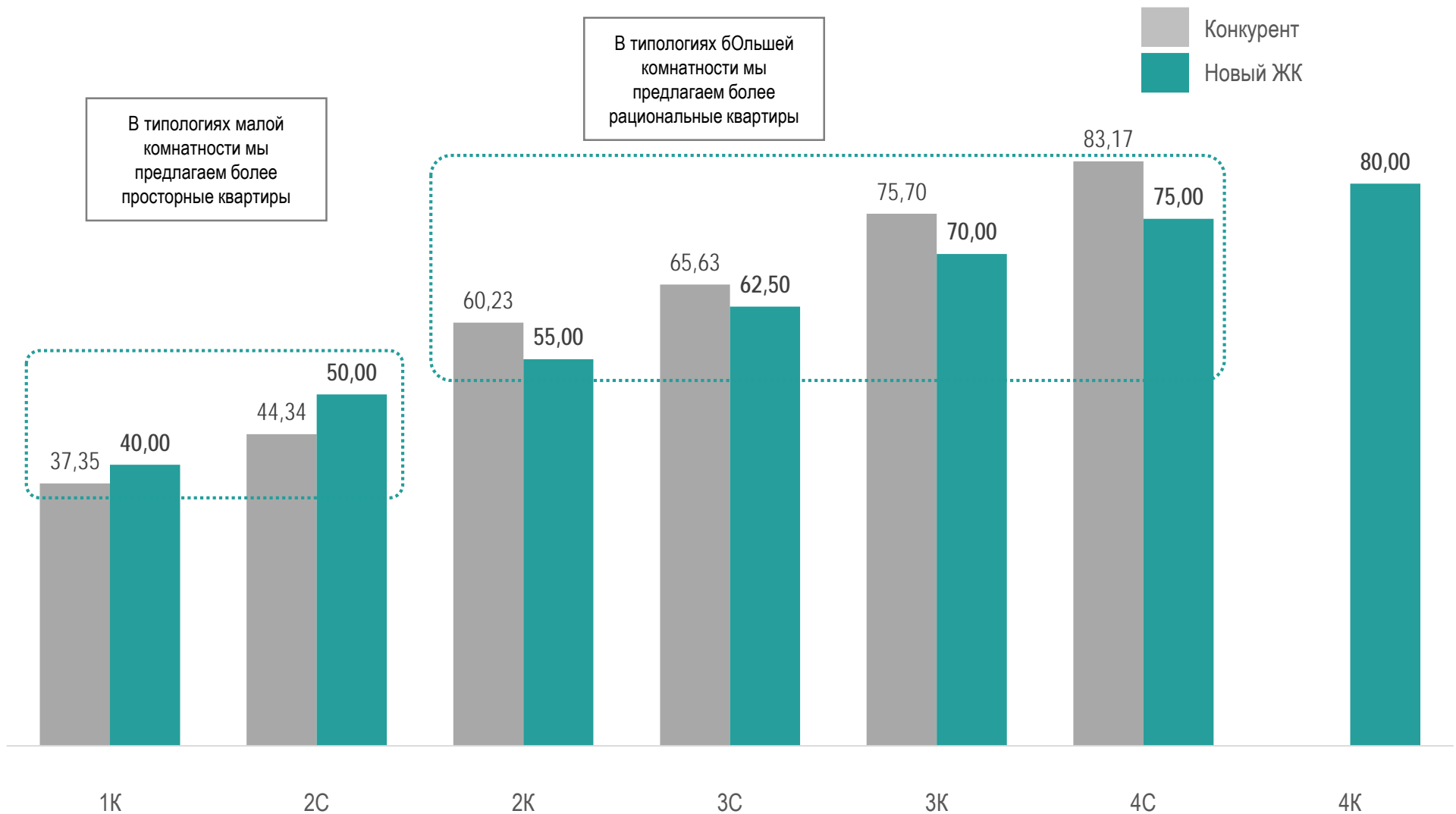
62,25

КОНКУРЕНТ

НОВЫЙ ЖК

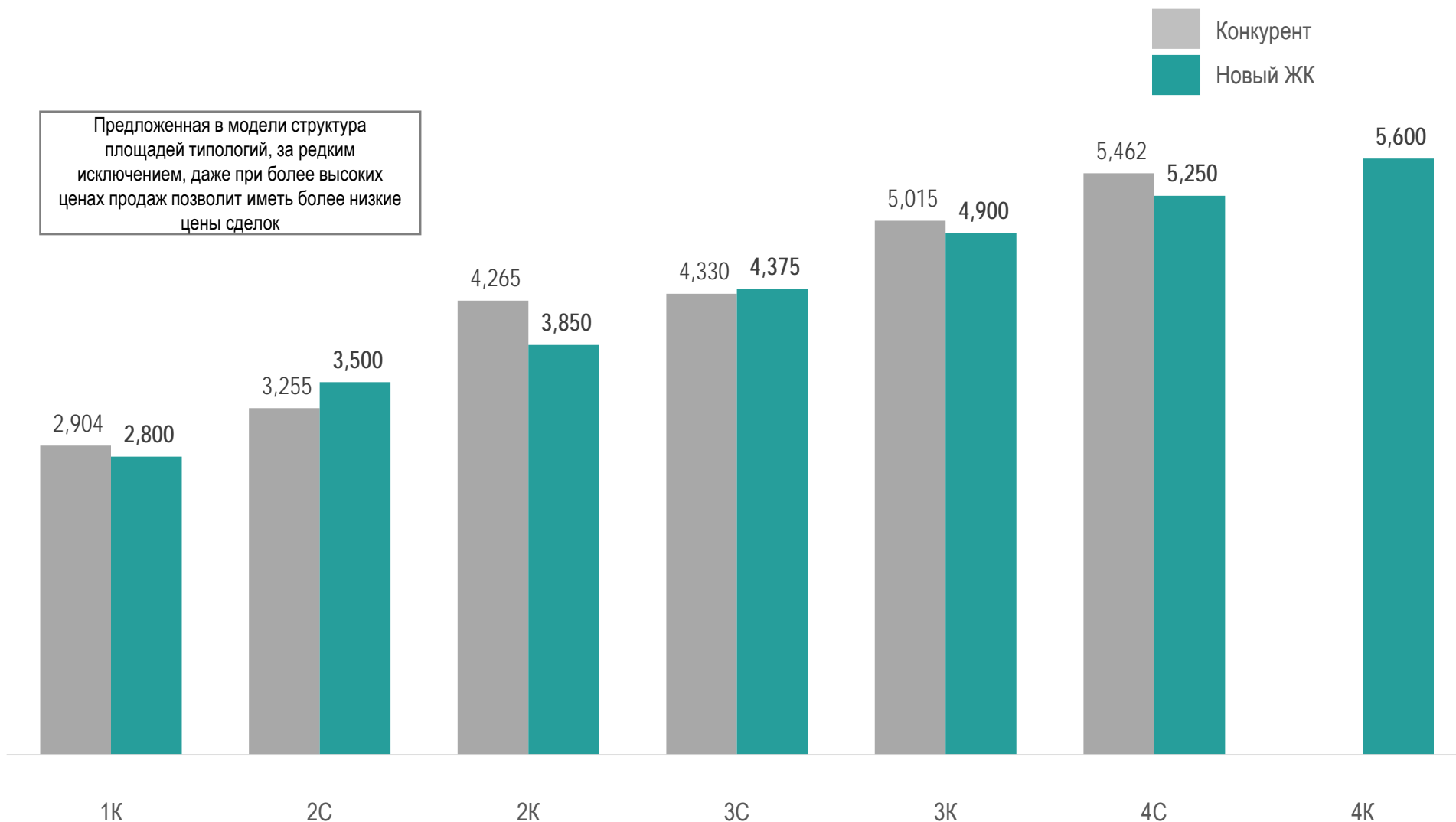
Модель и структура Конкурента – Площади квартир

(на основании данных анализа, экспертных оценок и моделирования параметров, в кв.м.)



Модель и структура Конкурента – Стоимости квартир

(на основании данных анализа, экспертных оценок и моделирования параметров, в млн. рублей)



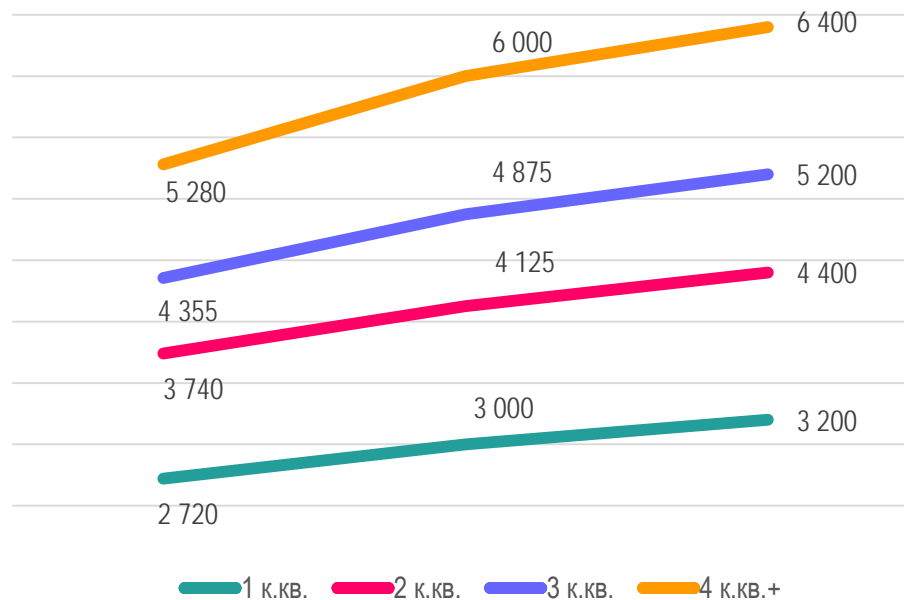
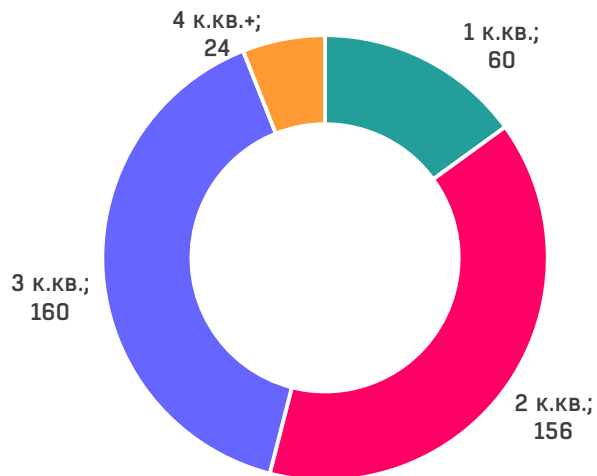
Рекомендованная ранее структура предложений Нового ЖК

(источник: «Оценки экономического потенциала застройки и цены продаж проекта», январь 2018)

Тип	Площадь	Квартирография			
		доля	квартир	площадь	доля
1 к.кв.	40,0	15%	60	2 400	10%
2 к.кв.	55,0	39%	156	8 580	37%
3 к.кв.	65,0	40%	160	10 400	45%
4 к.кв.+	80,0	6%	24	1 920	8%
ИТОГО:	58,3		400	23 300	

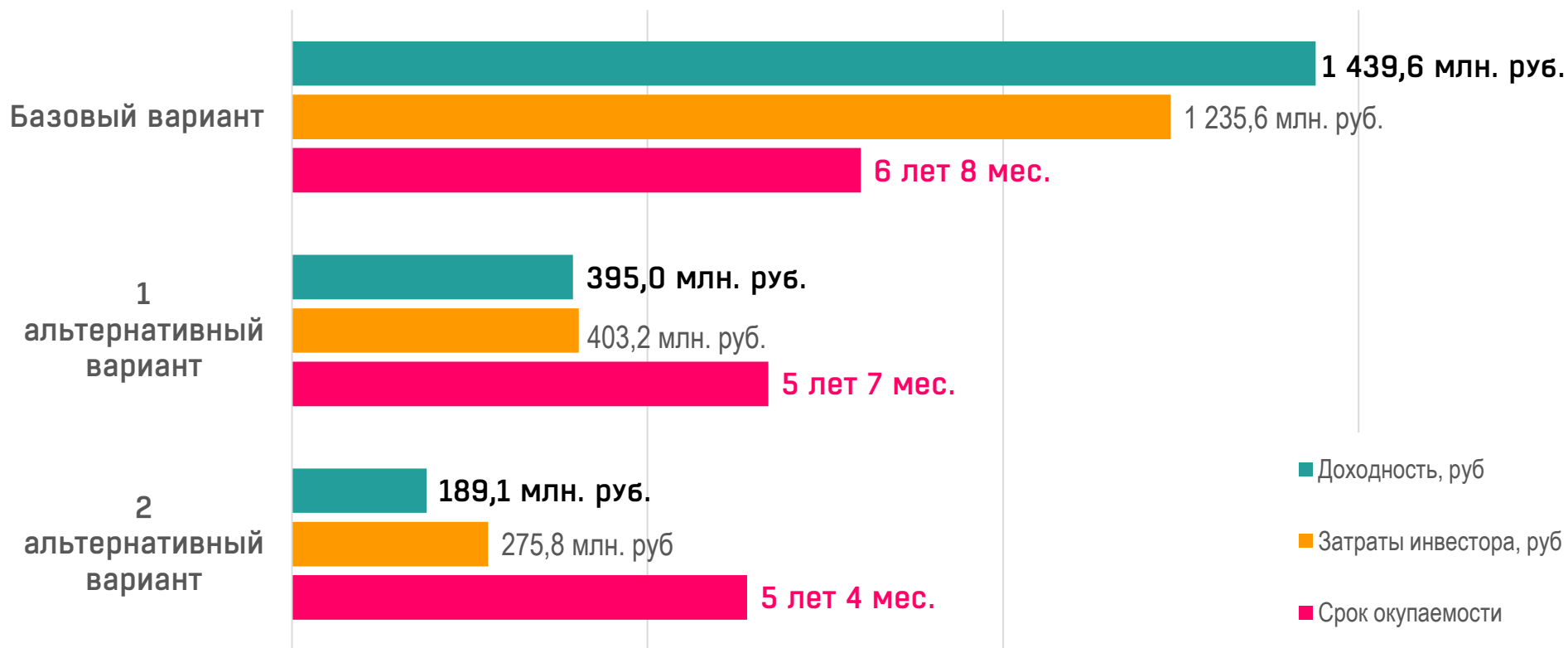
Фаза колебаний		Фаза устойчивости		Фаза возможностей	
кв.м.	квартира	кв.м.	квартира	кв.м.	квартира
68	2 720	75	3 000	80	3 200
	3 740		4 125		4 400
67	4 355		4 875		5 200
66	5 280		6 000		6 400
	3 925		4 369		4 660

Доли в количестве квартир



Сопоставление инвестиционной эффективности моделей

(финансовое моделирование на основании данных о продажах и экспертных оценок)

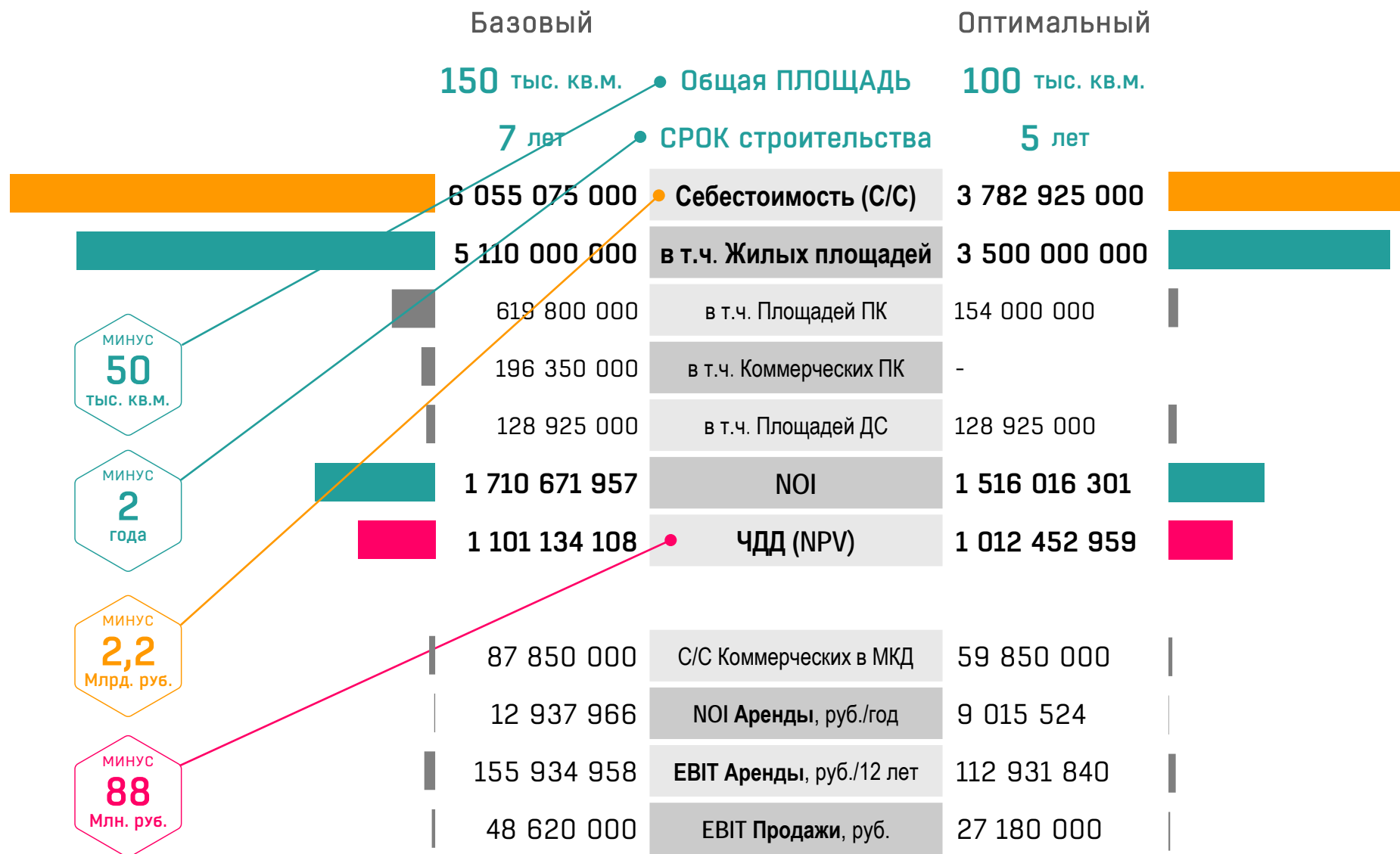


С точки зрения доходности, как главного показателя проекта, самым приемлемым вариантом будет являться **Базовый вариант** – строительство спортивного комплекса с ледовой ареной, 25 метровым бассейном и фитнес-центром и строительство малоэтажного жилого комплекса.

Его **доходность в 3,6 раза выше** доходности первого альтернативного варианта (строительство СК и продажа ЗУ) и **в 7,6 выше** доходности второго альтернативного варианта (строятся коттеджи).

Сопоставление инвестиционной эффективности моделей

(финансовое моделирование на основании данных о продажах и экспертных оценок)





ЭКСПЕРТИЗА

ТЕПЕРЬ И ДЛЯ СЕБЯ

Полигон тестирования моделей и технологий

(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)

ДОМ ВЫСОКОЙ КУЛЬТУРЫ

Все для комфортной
и уютной жизни

griboedov
дом высокой культуры

жк-грибоедов.рф



Полигон тестирования моделей и технологий

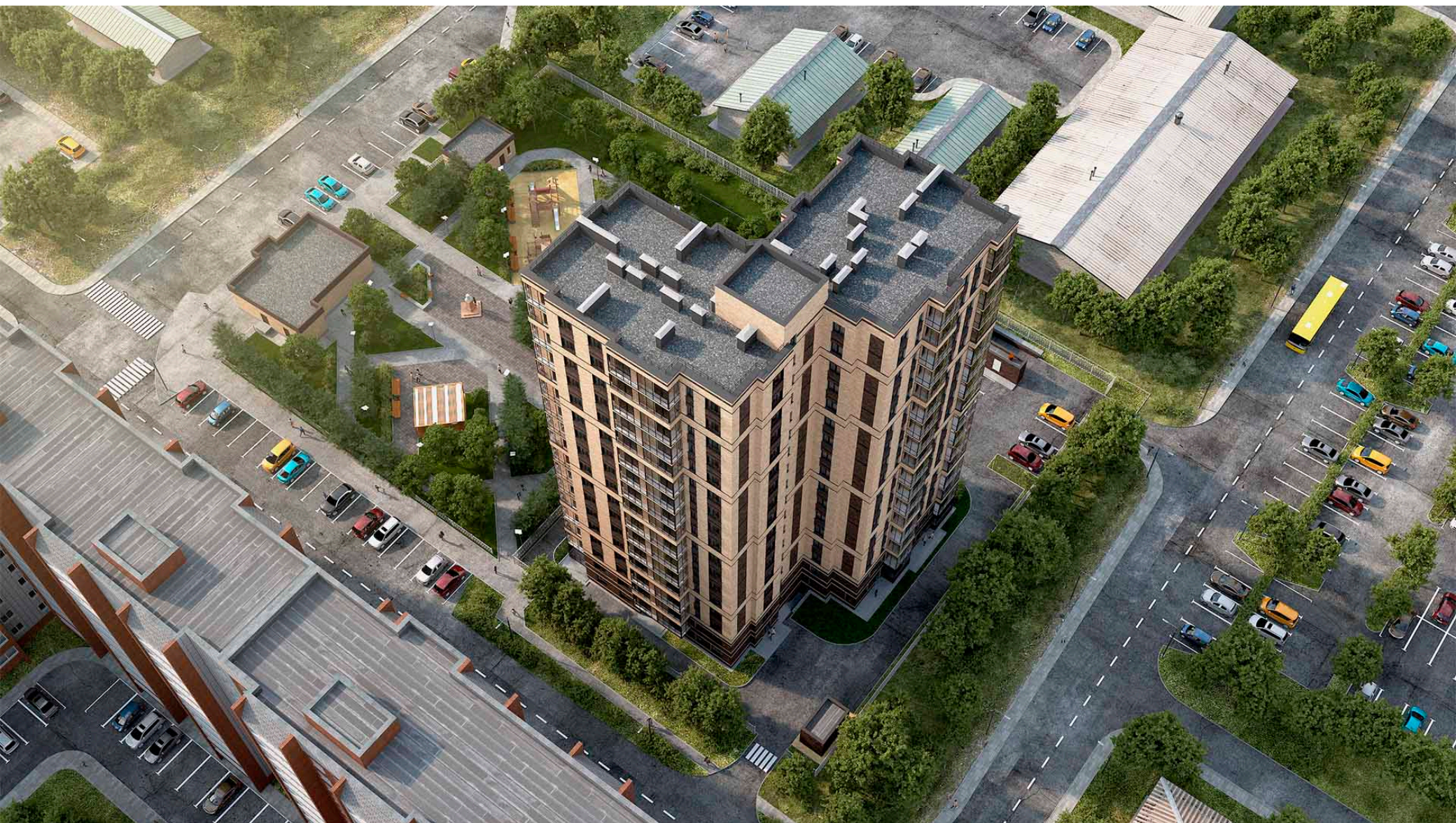
(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)

146
квартир



Полигон тестирования моделей и технологий

(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)



Полигон тестирования моделей и технологий

(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)



Полигон тестирования моделей и технологий

(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)



Полигон тестирования моделей и технологий

(в 2018 году запущен собственный строительный проект на рынке новостроек Новосибирска)

▶ Стройка LIVE



griboedov
дом высокой культуры

ёлка
ДЕВЕЛОПМЕНТ

Записаться на экскурсию

8 (383) 315-61-26

О комплексе

Концепция

Инфраструктура

Выбрать квартиру

Выбрать планировку

Ипотека

Новости

Расположение

Более
35
планировок в доме

Свободно
33
квартир

от **20 456** р/мес.
квартира 38 м²

Купить квартиру

Выбрать планировку

“...Квартиру
мне,
квартиру...”



Узнайте, как выгодно купить
квартиру!



Полигон тестирования моделей и технологий

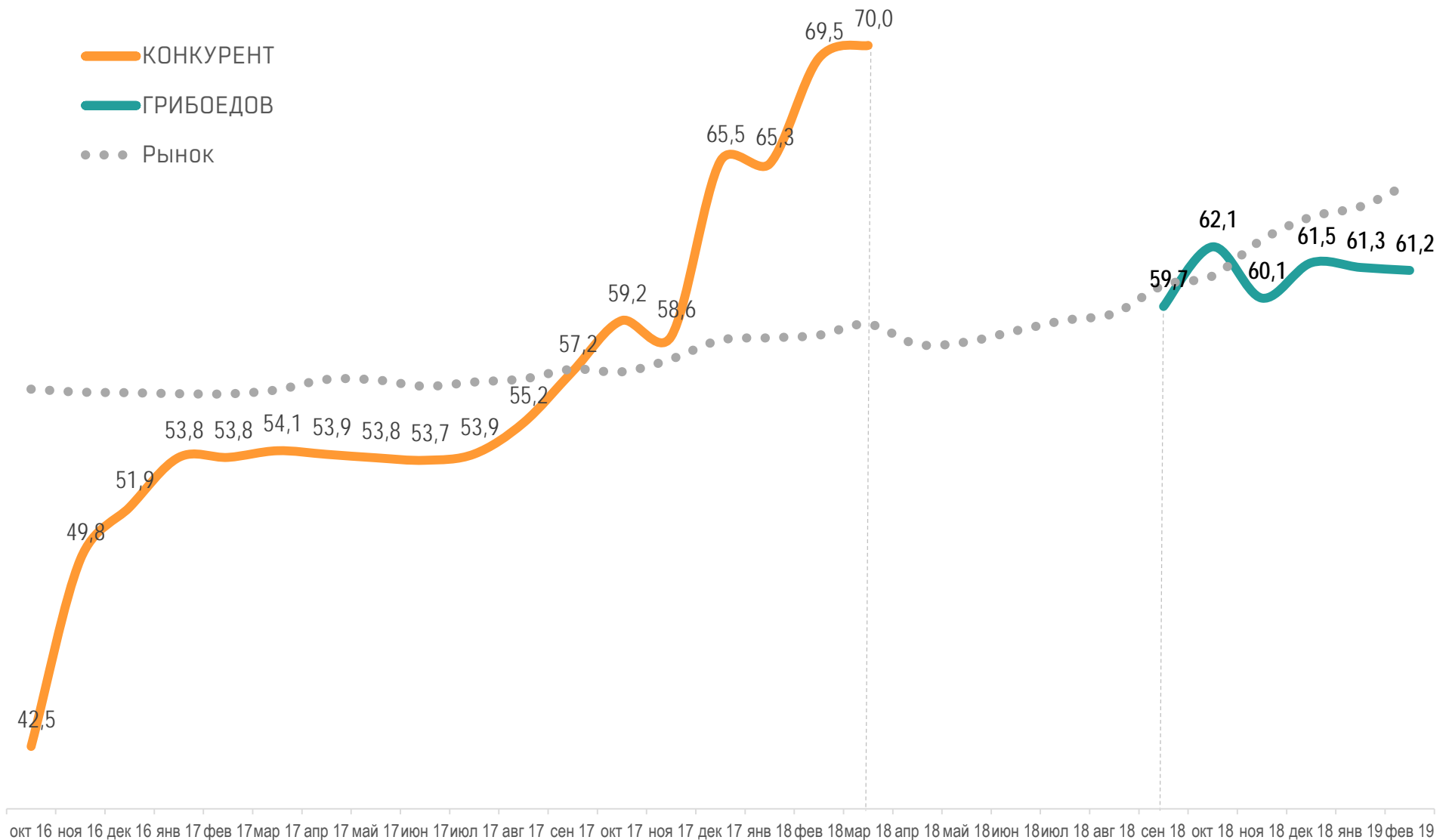
(в 2018 году на соседнем земельном участке завершилось строительство Конкурента)

387
квартир



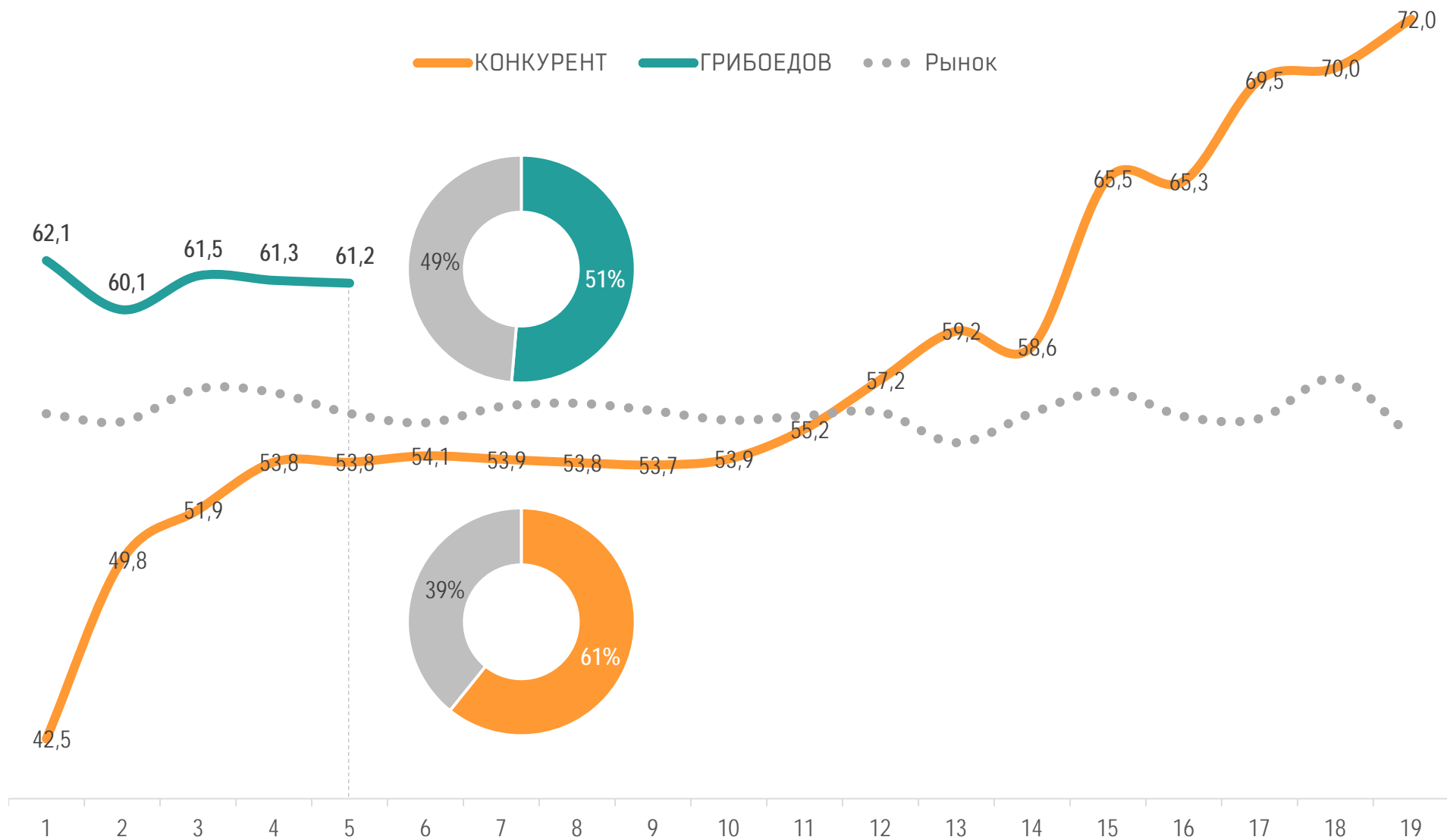
Полигон тестирования моделей и технологий

(цены продаж ЖК и средневзвешенная цена рынка в целом, тыс. руб./кв.м.)



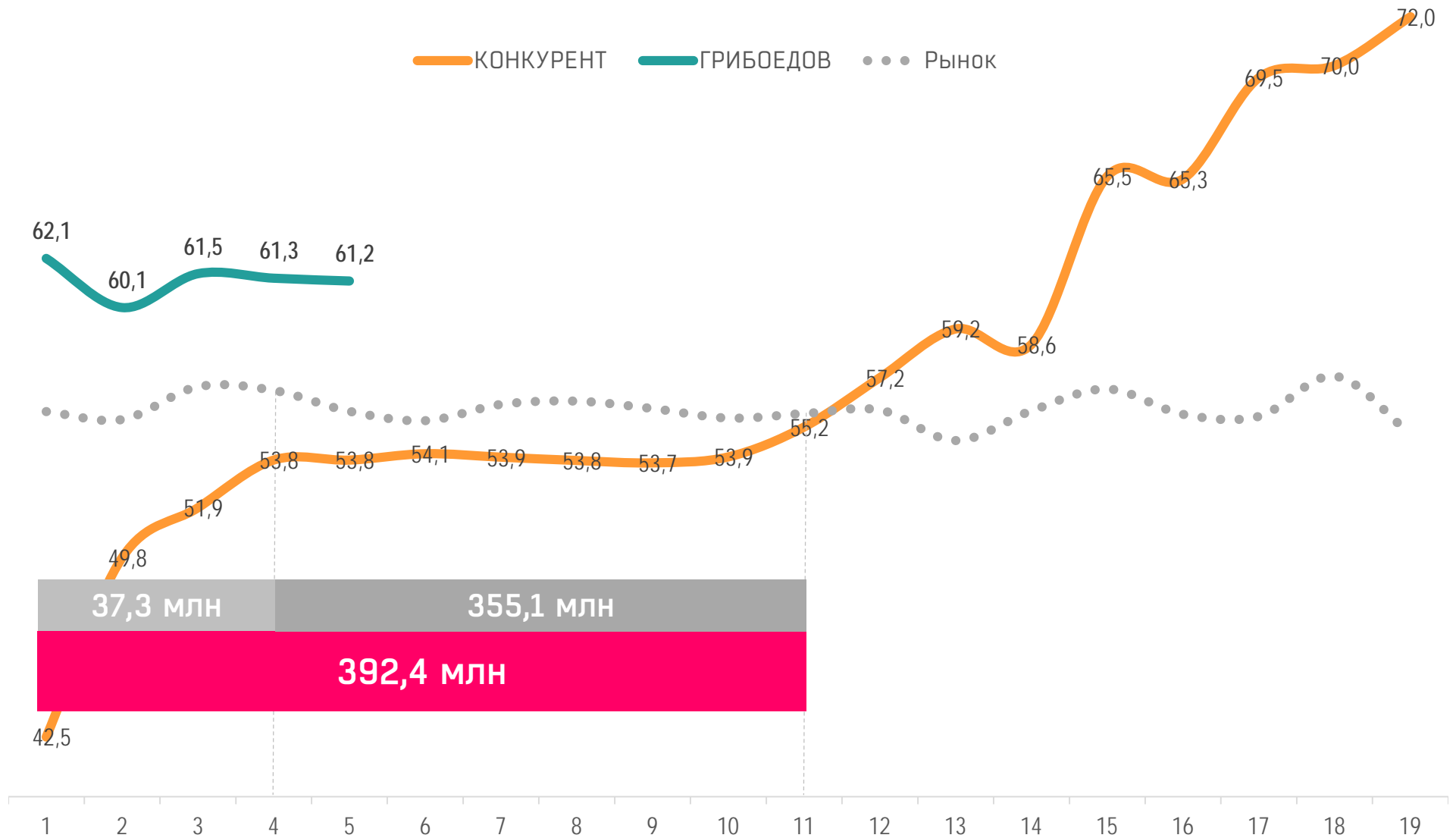
Полигон тестирования моделей и технологий

(моделирование соответствия цен текущему состоянию рынка, тыс. руб./кв.м.)



Полигон тестирования моделей и технологий

(моделирование соответствия цен текущему состоянию рынка, тыс. руб./кв.м.)





Максим МАРКОВ

m.markov@yolka.pro
+7 913 914-81-48

ПРИНИМАЙТЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

ёлка

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

КОНСАЛТИНГ

ИНВЕСТИЦИИ



YOLKA.pro



+7 383 2000 333



info@yolka.pro