

ПРЕДЛОЖЕНИЕ УСЛУГ

Уфа
Респ. Башкортостан
Россия

Т.: (347) 266-13-07

box@adevelopment.pro
www.adevelopment.pro



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ИССЛЕДОВАНИЯ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	3
2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
3. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИЙ	16
4. АНАЛИТИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ.....	18
5. РАЗРАБОТКА ПРОГРАММЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.	22
6. ПРОДВИЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	22

1. ИССЛЕДОВАНИЯ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

3

1.1. Проекты исследований

1.1.1. Проект исследования «Рынок участков г.Уфы под объекты коммерческой недвижимости»

- a. База участков под объекты коммерческой недвижимости
 - Район
 - Площадь земельного участка, кв. м
 - Цена продажи, руб.
 - Цена продажи за кв. м
 - Статус (недавняя сделка или текущее предложение)
 - Права (собственность, аренда, какая аренда?)
 - Кадастровый номер
 - Месторасположение (адрес)
 - Окружение (с какими объектами непосредственно граничит)
 - Наличие хороших подъездных путей, дорог, близость трасс
 - Физические характеристики (форма, рельеф, другие особенности)
 - Наличие строений на участке
 - Коммуникации (что есть на участке, какие мощности, возможность подключения, удаленность точек подключения)
 - Категория земельного участка
 - Вид разрешенного использования (что именно – офисы, торговля, автостоянки, заправки, и т.п.)
 - Наличие документации на будущую застройку (что именно есть)
- b. Таблицы и диаграммы с комментариями
- c. География участков на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.2. Проект исследования «Рынок участков г.Уфы под индивидуальную застройку»

- a. База участков под индивидуальную застройку
 - Район
 - Площадь земельного участка, кв. м
 - Цена продажи, руб.
 - Цена продажи за кв. м
 - Статус (недавняя сделка или текущее предложение)
 - Права (собственность, аренда, какая аренда?)
 - Кадастровый номер
 - Месторасположение (адрес)
 - Окружение (с какими объектами непосредственно граничит)
 - Наличие хороших подъездных путей, дорог, близость трасс
 - Физические характеристики (форма, рельеф, другие особенности)
 - Наличие строений на участке
 - Коммуникации (что есть на участке, какие мощности, возможность подключения, удаленность точек подключения)
- b. Таблицы и диаграммы с комментариями
- c. География участков на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.3. Проект исследования «Рынок организованных коттеджных поселков и таунхаусов г.Уфы»

- a. База таунхаусов и коттеджных поселков
 - Название поселка (есть есть)
 - Направление
 - Месторасположение (адрес)

- Расстояние до города
 - Размер поселка
 - Тип домовладения
 - Тип строения
 - Этажность
 - Отделка
 - Срок сдачи
 - Степень готовности
 - Метраж (форматы домовладений)
 - Площадь земельного участка, кв. м
 - Цена продажи, руб.
 - Цена продажи, руб./кв. м
 - Инфраструктура поселка
 - Наличие подъездных путей, дорог, близость трасс
 - Физические характеристики (форма, рельеф, другие особенности)
 - Коммуникации (что есть на участке, какие мощности, возможность подключения, удаленность точек подключения)
 - Тип договора
 - Застройщик
 - Телефон реализатора
- b. Таблицы и диаграммы с комментариями
- c. География таунхаусов и коттеджных поселков на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.4. Проект исследования «Рынок индивидуального жилья г.Уфы и пригорода»

- a. Аналитический отчет «Обзор рынка индивидуального жилья г.Уфы и пригорода»
- Потребность в покупке готового / в строительстве индивидуального жилья
 - Мотивы покупки готового / строительства индивидуального жилья
 - Факторы, влияющие на приобретение индивидуального жилья
 - Потребительские предпочтения по приобретению индивидуального жилья
 - Социально-демографический профиль и сегментирование потребителей по функциональному назначению дома, местоположению дома, по участию в строительстве дома, источникам средств покупки, другим основаниям
 - Объемно-структурные характеристики предложения строящегося и готового индивидуального жилья
 - Распределение предложения строящегося и готового индивидуального жилья по цене и районам города
 - Объемно-структурные характеристики предложения строительства индивидуального жилья, включая ценовые характеристики такого предложения

1.1.5. Проект исследования «Рынок строящегося многоквартирного жилья г.Уфы»

- a. База данных новостроек
- Идентификация объекта
- ID объекта (идентификационный номер новостройки)
 - Район административный
 - Район риэлторский (условный, инфраструктурный)
 - Адрес объекта (строительный)
 - Название объекта (если есть)

- Наименование литера
 - Состав литера (наименование секций)
 - Наименование застройщика
- Потребительские характеристики
- Класс объекта (эконом, комфорт, бизнес, элит)
 - Статус продаж (не начались, от застройщика, по переуступке)
 - Дата выхода на площадку
 - Декларируемый срок сдачи
 - Готовность объекта
 - Тип отделки
 - Разрешение на строительство
 - Тип договора (ФЗ-214, ФЗ-215, Иное)
 - Площади квартир (мин./макс. в разрезе комнатности)
 - Цена реализации 1 кв.м жилья (мин./макс. в разрезе комнатности)
 - Цена реализации 1 кв.м ВПП (минимальная)
 - Стоимость квартиры (мин./макс. в разрезе комнатности)
 - Стоимость машиноместа в паркинге
 - Условия рассрочки (срок рассрочки, ставка)
 - Наличие ипотеки (банк, минимальная ставка)
- Технико-экономические параметры объекта
- Технология (конструктив и материал наружных стен)
 - Этажность (максимальная)
 - Количество секций в жилом комплексе
 - Высота потолка (в квартирах)
 - Количество машиномест в паркинге
 - Площадь участка
 - Площадь благоустройства
 - Площадь дома
 - Площадь квартир
 - Количество квартир (всего и в разрезе комнатности)
 - Площадь ВПП
 - Сметная стоимость строительства
- Участники проекта
- Почтовый (фактический) адрес застройщика
 - ФИО учредителя, директора, прочие ЛПР
 - Электронная почта застройщика, продавца
 - Генеральный подрядчик
 - Генеральный проектировщик
 - Реализатор (сайт жилого комплекса, сайт продавца)
 - Телефон реализатора
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка новостроек г.Уфы»
- Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Демографическая ситуация в г.Уфа
 - Состояние жилого фонда г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Программы социально-экономического развития г.Уфа
 - Общественно-политические особенности г.Уфа
 - Классификация жилья
 - Объемы строительства жилья в г.Уфа

- Характеристика объема строящегося жилья по районам, стадиям готовности, материалу стен
 - Средняя стоимость 1 кв.м строящегося жилья по районам, стадиям готовности, материалу стен
 - Динамика изменения стоимости строящегося жилья г.Уфы
 - Характеристика уровня цен на вторичном рынке жилья по районам, материалу стен
 - Характеристика основных игроков рынка жилья г.Уфы
 - Емкость рынка новостроек г.Уфа по районам и классам
 - Потенциал рынка жилья (данные репрезентативного опроса домохозяйств г.Уфы)
 - Анализ реализации квартир в строящихся домах (анализ статистики продаж строящегося жилья эконом-, комфорт-, бизнес- и элит-класса)
 - Анализ статистики первичных обращений в отдел продаж крупного застройщика г.Уфы
 - Анализ эффективности каналов коммуникации с покупателями жилья (на основе мониторинга эффективности рекламных кампаний крупного застройщика)
 - Анализ тенденций развития жилищного строительства в г.Уфа
 - «Формула успеха» проектов многоквартирных домов эконом-, комфорт-, бизнес- и элит класса
- с. География строящихся и проектируемых жилых комплексов на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.6. Проект исследования «Портрет и предпочтения покупателей квартир в новостройках г.Уфы»

- a. База данных опроса покупателей квартир в новостройках г.Уфы
- b. Аналитический отчет «Портрет и предпочтения покупателей квартир в новостройках г.Уфы по классам жилья / исследуемому сегменту»
 - Мотивация покупки жилья (классификация жизненных ситуаций, связанных с мотивацией приобретения жилья)
 - Структура и выбор средств покупки жилья
 - Критерии выбора жилья и их значимость
 - Предпочтения покупателями районов города
 - Предпочтения по готовности, стадии строительства
 - Предпочтения по конструктиву
 - Структура спроса по числу комнат, площади квартиры, площади комнат
 - Предпочтения по планировкам
 - Предпочтения по отделке
 - Предпочтения по объектам инфраструктуры
 - Ценовая чувствительность потенциальных покупателей жилья
 - Медиа предпочтения целевой аудитории
 - Сегментирование спроса (выявление устойчивых целевых групп покупателей)
 - Потенциал спроса в разных сегментах рынка
 - Социально-демографическая характеристика целевых групп
 - Потребность целевых сегментов в жилой площади и числе комнат
 - Характеристика покупательского поведения целевых сегментов
 - Характеристика предпочтений целевых сегментов покупателей жилья

1.1.7. Проект исследования «Рынок риэлторских услуг г.Уфы»

- a. База данных риэлторских компаний
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка риэлторских услуг г.Уфы»

- Социолого-статистические (репрезентативные) данные по частоте приобретения жилья среди населения г.Уфы
 - Описание потребительского поведения при покупке жилья (от возникновения потребности до принятия решения о покупке)
 - Мотивы покупки квартиры
 - Факторы, влияющие на выбор и покупку квартиры
 - Оптимальный способ (варианты) оплаты
 - Лица, влияющие на процесс принятия решения о покупке квартиры (инициаторы покупки, принимающие решение, оплачивающие покупку)
 - Источники информации об объектах недвижимости
 - Анализ возникновения потребности в риэлторской услуге
 - Мотивы обращения в риэлторскую компанию
 - Факторы, влияющие на выбор оператора риэлторских услуг
 - Знание и предпочтение риэлторских компаний
 - Источники информации об операторах риэлторских услуг
 - Сегментирование покупателей по мотивам приобретения жилья, по типу приобретаемого жилья, по классу жилья, по степени готовности жилья, по мотивам обращения в риэлторскую компанию, и другим основаниям. Социально-демографический профиль и описание целевых групп покупателей квартир
 - Мониторинг цен на риэлторские услуги. Ценовые сегменты
 - Оценка имиджа торговых марок риэлторских компаний на рынке риэлторских услуг г.Уфы
- с. География присутствия риэлторских компаний на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.8. Проект исследования «Рынок паркингов и гаражных боксов г.Уфы»

- a. База предложений паркингов и гаражных боксов
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка паркингов и гаражных боксов г.Уфы»
 - Терминология и определения
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Структура и характеристика предложения
 - Анализ условий реализации паркингов и гаражных боксов (аренда, продажа)
 - Структура и характеристика спроса на паркинг-места и гаражные боксы
- c. География предложений паркингов и гаражных боксов на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.9. Проект исследования «Рынок элитного жилья г.Уфы»

- a. База предложений элитного жилья
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка элитного жилья г.Уфы»
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Состояние жилого фонда г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Классификация жилья
 - Характеристика существующего предложения элитного жилья
 - Характеристика перспективного предложения элитного жилья
 - Ценовые показатели элитного жилья на первичном и вторичном рынке
 - Характеристика основных игроков на элитном рынке жилья г.Уфы
 - Годовой объем рынка элитного жилья
 - Портрет покупателей элитного жилья

- Анализ эффективности каналов коммуникации с покупателями элитного жилья
 - Анализ тенденций развития элитного жилья в г.Уфа
 - Формула успеха проекта многоквартирного жилья элит класса
- d. География строящихся и проектируемых жилых комплексов бизнес- и элит класса на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.10. Проект исследования «Рынок апартаментов г.Уфы»

- a. База предложения апартаментов г.Уфы
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка апартаментов г.Уфы»
- Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Классификация апартаментов
 - Характеристика предложения апартаментов по районам и классам
 - Объемы перспективного строительства апартаментов по районам и классам
 - Ценовые показатели предложения строящегося жилья по районам и классам
 - Характеристика уровня цен на готовые апартаменты по районам и классам
 - Характеристика основных игроков рынка апартаментов г.Уфы
 - Анализ реализации апартаментов на рынке г.Уфа
 - Емкость и потенциал рынка апартаментов г.Уфа
 - Портрет покупателей апартаментов. Данные опроса покупателей
 - Формула успеха развития проекта апартаментов
- c. География готовых и перспективных (строящихся, проектируемых) апартаментов на карте Google Earth, а также в любом графическом формате

1.1.11. Проект исследования «Рынок найма / аренды жилых помещений в г.Уфа»

- a. База предложений найма / аренды жилья в г.Уфа
- b. Аналитический обзор «Обзор рынка найма / аренды жилых помещений г.Уфа»
- c. География объектов по найму / аренде жилых помещений г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.12. Проект исследования «Рынок гостиничных услуг г.Уфы»

- a. База данных гостиниц, апарт- и мини-отелей
- Название
 - Район
 - Адрес
 - Статус (действующая, строящаяся, планируемая)
 - Дата ввода в эксплуатацию
 - Владелец
 - Класс (условно)
 - Количество номеров
 - Количество мест
 - Цена за размещение в одно-, двухместном номере Эконом
 - Цена за размещение в одно-, двухместном номере Стандарт
 - Цена за размещение в одно-, двухместном номере Полулюкс
 - Цена за размещение в одно-, двухместном номере Люкс
 - Другие виды номеров и их стоимость (если есть)
 - Доплата за человека в сутки
 - Политика скидок (если есть)
 - Показатели загрузки
 - Конференц-зал

- Стоимость аренды конференц-зала
 - Телефон
 - Сайт
 - Е-майл
 - Примечание
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка гостиничных услуг г.Уфы»
- Анализ действующего предложения гостиничных услуг
 - Анализ перспективного предложения гостиничных услуг
 - Анализ цен и ценообразования на гостиничные услуги
 - Анализ спроса на гостиничные услуги
 - Заключение и выводы
- a. География действующих и перспективных гостиничных объектов на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.13. Проект исследования «Рынок конференц-услуг г.Уфы»

- a. База операторов конференц-услуг г.Уфы
- Площадка (название объекта, в рамках которого оказываются конференц-услуги)
 - Тип площадки (тип объекта, в рамках которого оказываются конференц-услуги)
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Название конференц-зала
 - Площадь конференц-зала, кв.м
 - Количество мест (при максимальной загрузке)
 - Цена 1 часа аренды (при загрузке 8 часов в день)
 - Цена 1 часа аренды (при загрузке менее 8 часов в день)
 - Цена 1 часа аренды оборудования (проектор + экран)
 - Цена 1 часа аренды радиомикрофона
 - Телефон реализатора
 - Е-майл реализатора
 - Сайт реализатора
 - Контактное лицо
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка конференц-услуг г.Уфы»
- Терминология и классификация
 - Перечень существующих операторов конференц-услуг
 - Перечень перспективных конференц-площадок и конференц-проектов
 - Распределение предложения конференц-услуг по формату, районам, типу конференц-площадки
 - Анализ стоимости конференц-услуг по формату конференц-зала
 - Анализ стоимости конференц-оборудования
 - Характеристика (объем, структура) спроса на конференц-услуги
- c. География конференц-объектов на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.14. Проект исследования «Рынок спортивно-оздоровительных услуг г.Уфы»

- a. База операторов спортивно-оздоровительных услуг г.Уфы
- Тип спортивно-оздоровительных услуг
 - Название оператора спортивно-оздоровительных услуг
 - Название объекта, в рамках которого оказываются спортивно-оздоровительные услуги

- Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Адрес объекта
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Арендные ставки
 - Стоимость посещения
 - Контактная информация (е-майл, сайт, телефон)
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка спортивно-оздоровительных услуг г.Уфы»
- Классификация спортивно-оздоровительных услуг
 - Перечень операторов спортивно-оздоровительных услуг
 - Перечень существующих и перспективных спортивно-оздоровительных объектов
 - Характеристика существующего и перспективного предложения спортивно-оздоровительных услуг по видам и районам
 - Анализ стоимости аренды для операторов спортивно-оздоровительных услуг
 - Анализ стоимости спортивно-оздоровительных услуг
 - Характеристика спроса на спортивно-оздоровительные услуги
- c. География спортивно-оздоровительных объектов г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.15. Проект исследования «Рынок услуг г.Уфы в области детского развития и досуга»

- a. База операторов услуг в области детского развития и досуга г.Уфы
- Вид услуги
 - Название оператора
 - Название объекта, в рамках которого оказываются услуги
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Адрес объекта
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Арендные ставки для операторов услуг в области развития и досуга
 - Стоимость посещения по видам услуг
 - Контактная информация (е-майл, сайт, телефон)
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка услуг в области детского развития и досуга г.Уфы»
- Классификация услуг в области детского развития и досуга
 - Перечень операторов услуг в области детского развития и досуга
 - Перечень существующих и перспективных объектов, в рамках которых оказываются услуги в области детского развития и досуга
 - Характеристика существующего и перспективного предложения услуг в области детского развития и досуга по видам и районам
 - Анализ стоимости аренды для операторов услуг в области детского развития и досуга
 - Анализ стоимости услуг в области детского развития и досуга
 - Характеристика спроса на услуги в области детского развития и досуга
- c. География услуг в области детского развития и досуга г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.16. Проект исследования «Рынок рекреационной недвижимости г.Уфы»

- a. База рекреационных объектов г.Уфы
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка рекреационных объектов г.Уфы»
- c. География рекреационных объектов г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.17. Проект исследования «Рынок кинопоказа г.Уфы»

- a. База кинотеатров г.Уфы
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка кинопоказа г.Уфы»
 - Объемно-структурные характеристики рынка кинопоказа
 - Доходность сервиса, предоставляемого в кинотеатрах
 - Объем зрительской аудитории, посещаемость кинотеатров
 - Характеристики поведения по посещению кинотеатров
 - Краткосрочный прогноз численности и структуры зрительской аудитории кинотеатров
- c. География кинотеатров г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.18. Проект исследования «Рынок торговых центров г.Уфы»

- a. База торговых центров и комплексов г.Уфы
 - Название объекта
 - Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Формат по классификации
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Площадь общая, кв.м (GBA)
 - Площадь арендопригодная, кв.м (GLA)
 - Этажность
 - Парковка, м/м
 - Ставка аренды для оператора торговой галереи (мин.)
 - Средняя ставка аренды для оператора торговой галереи
 - Ставка аренды для оператора торговой галереи (макс.)
 - Собственник
 - Девелопер, застройщик
 - Консультант, брокер
 - Управляющая компания
 - Сайт
 - Е-майл
 - Телефон
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка торговых центров и комплексов г.Уфы»
 - Терминология и определения
 - Классификация торговых центров
 - Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Демографическая ситуация в г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Перечень торговых центров и комплексов г.Уфы
 - Объем предложения торговых площадей в торговых центрах
 - Структура предложения торговых центров
 - Паспорта действующих, строящихся и планируемых торговых центров
 - Анализ ставок аренды в торговых центрах и комплексах
- c. География торговых центров и комплексов г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.19. Проект исследования «Рынок специализированных торговых центров г.Уфы»

- a. База специализированных торговых центров г.Уфы
 - Название объекта

- Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Формат по классификации
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Площадь общая, кв.м (GBA)
 - Площадь арендопригодная, кв.м (GLA)
 - Этажность
 - Парковка, м/м
 - Ставка аренды
 - Собственник
 - Девелопер, застройщик
 - Консультант, брокер
 - Управляющая компания
 - Сайт
 - Е-майл
 - Телефон
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка специализированных торговых центров г.Уфы»
- Терминология и определения
 - Классификация специализированных торговых центров
 - Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Демографическая ситуация в г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Перечень специализированных торговых центров г.Уфы
 - Объем предложения торговых площадей в специализированных торговых центрах
 - Структура предложения специализированных торговых центров
 - Паспорта действующих, строящихся и планируемых специализированных торговых центров
 - Анализ ставок аренды в специализированных торговых центрах
- c. География специализированных торговых центров г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.20. Проект исследования «Продовольственные рынки г.Уфы»

- a. База продовольственных рынков г.Уфы
- Название объекта
 - Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Формат по классификации
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Площадь общая, кв.м (GBA)
 - Площадь арендопригодная, кв.м (GLA)
 - Этажность
 - Парковка, м/м
 - Ставки аренды по типам операторов (для мясника, овощника и т.д.)
 - Ставка аренды для фирменного магазина
 - Ставка аренды по обычным и холодным складам
 - Услуги и сервис для арендаторов

- Услуги и сервис для покупателей
 - Собственник
 - Управляющая компания
 - Сайт
 - Е-майл
 - Телефон
- b. База местных производителей продовольственных товаров
- Товарная группа
 - Название производителя
 - Адрес производителя
 - Место расположения производства
 - Годовой объем производства
 - География поставок
 - Наличие собственной розничной сети
 - Количество собственных торговых точек
 - Суммарная площадь собственных торговых точек
 - Средняя площадь собственных торговых точки
 - Фирменный стиль (да, нет)
 - Фирменная одежда (да, нет)
 - Контактная информация (е-майл, сайт, телефон)
- c. Аналитический отчет «Продовольственные рынки г.Уфы»
- Терминология и определения
 - Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Демографическая ситуация в г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Текущий спрос (сколько всего потребляет население города) на основные продукты ассортимента продовольственных рынков в стоимостном выражении (млн. руб. в мес.) с детализацией по каждой группе товаров, а также с разбивкой по ценовым группам и форматам розничной торговли
 - Состав и количество покупок сопутствующих товаров
 - Социально-демографический состав посетителей продовольственных рынков, их сегментация, описание критериев выбора места покупки продовольственных товаров и аргументации, способной повлиять на этот выбор
 - Средний чек (распределение потенциальных или реальных посетителей по средним затратам на одновременную покупку продуктов питания на продовольственном рынке)
 - Перечень продовольственных рынков г.Уфы
 - Объем предложения площадей на продовольственных рынках г.Уфы
 - Анализ ставок аренды на продовольственных рынках г.Уфы
 - Уровень цен на основные (индикаторные) продукты питания на продовольственных рынках г.Уфы
 - Паспорта действующих, строящихся и планируемых продовольственных рынков г.Уфы
- d. География продовольственных рынков г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.21. Проект исследования «Рынок офисных центров г.Уфы»

- a. База офисных центров г.Уфы

- Название объекта
 - Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Класс (условно)
 - Год открытия
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Площадь общая, кв.м (GBA)
 - Площадь арендопригодная, кв.м (GLA)
 - Этажность
 - Парковка, м/м
 - Инженерное оснащение
 - Услуги и сервис для арендаторов
 - Средняя ставка аренды формата «все включено»
 - Диапазон ставок аренды формата «все включено»
 - Цена продажи помещений (если есть)
 - Свободные площади, кв.м
 - Арендодатель
 - Сайт
 - Е-майл
 - Телефон
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка офисных центров г.Уфы»
- Классификация офисных центров
 - Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Демографическая ситуация в г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Статистика по количеству предпринимателей и юридических лиц в г.Уфа
 - Перечень действующих офисных центров г.Уфы
 - Объем предложения действующих, строящихся и планируемых офисных центров г.Уфы
 - Структура существующего и перспективного предложения офисных центров по районам и классам
 - Уровень заполняемости офисных центров
 - Паспорта действующих, строящихся и планируемых офисных центров
 - Уровень ставок и цен на помещения в офисных центрах
- d. География офисных центров г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.22. Проект исследования «Рынок складских комплексов г.Уфы»

- a. База складских комплексов г.Уфы
- Название объекта
 - Адрес объекта
 - Статус объекта (действующий, строящийся, проектируемый)
 - Формат объекта (классификация индустриальной недвижимости)
 - Класс (условно)
 - Год открытия
 - Район административный
 - Район риэлторский
 - Площадь общая, кв.м (GBA)

- Площадь арендопригодная, кв.м (GLA)
 - Площадь производственная, кв.м
 - Площадь офисная, кв.м
 - Наличие ж/д ветки
 - Инженерное оснащение
 - Услуги и сервис для арендаторов
 - Средняя базовая ставка аренды формата (с НДС, но без эксплуатационных и коммунальных расходов)
 - Цена продажи помещений (если есть)
 - Свободные площади, кв.м
 - Арендодатель
 - Сайт (если есть)
 - Е-майл
 - Телефон
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка складских комплексов г.Уфы»
- Классификация индустриальной недвижимости
 - Экономико-географическое положение г.Уфа
 - Показатели социально-экономического развития г.Уфа
 - Административное и риэлторское деление г.Уфа
 - Генеральный план развития г.Уфа
 - Перечень действующих складских комплексов г.Уфы
 - Объем предложения складских площадей в действующих, строящихся и планируемых складских комплексах г.Уфы
 - Структура существующего и перспективного предложения складских площадей в действующих, строящихся и планируемых комплексах
 - Спрос на услуги складских комплексов: объем поглощения складских площадей, уровень заполняемости складских комплексов, сроки экспозиции складских помещений в складских комплексах и т.п.
 - Структура спроса на услуги складских комплексов
 - Уровень ставок и цен на помещения в складских комплексах
 - Паспорта действующих, строящихся, планируемых комплексов
- c. География существующих и перспективных складских комплексов г.Уфы на карте Google Earth или в любом графическом формате

1.1.23. Проект исследования «Рынок услуг управления недвижимостью в г.Уфа»

- a. База операторов услуг по управлению и обслуживанию недвижимости в г.Уфа
- b. Аналитический отчет «Обзор рынка услуг управления недвижимостью в г.Уфа»
- Характеристика рынка услуг управления недвижимостью
 - Классификация услуг управления недвижимостью
 - Сегменты рынка услуг управления недвижимостью
 - Классификация управляющих недвижимостью компаний
 - Ценообразование управляющих недвижимостью компаний
 - Объем рынка услуг управления недвижимостью
 - Операторы рынка услуг управления недвижимостью
 - Характеристика целевых рынков услуг управления недвижимостью
 - Рынок технического обслуживания инженерных систем здания
 - Рынок пультовой охраны и услуг охранных предприятий
 - Рынок клининговых услуг
 - Рынок услуг по вывозу и утилизации ТБО

2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- a. Анализ исходной документации по участку, объекту недвижимости, имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ местоположения (визуальная, пешеходная, транспортная доступность, характер окружающей застройки и оценка имиджа района, инфраструктура района, анализ перспектив развития района)
- c. Анализ стоимости земельных участков и объектов-аналогов исследуемого района. Заключение относительно рыночной привлекательности и экономического потенциала участка, объекта недвижимости
- d. Возможные (допустимые) варианты освоения участка, использования объекта
- e. Анализ состояния рынка недвижимости по выбранным вариантам использования (сегментам)
- f. Исследования в области арендных ставок и цены продажи площадей по выбранным сегментам недвижимости
- g. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения для выбранных вариантов использования
- h. Анализ спроса на форматы в зоне расположения объекта
- i. Определение наиболее эффективного варианта использования участка, развития объекта, экономическое и маркетинговое обоснование
- j. Рекомендации по использованию участка, развитию объекта недвижимости

3. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИЙ

3.1. Разработка концепции освоения и развития территории

- a. Анализ исходной документации по участку, имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ наилучшего использования
- c. Анализ в области характеристик спроса
- d. Рекомендации по составным элементам концепции
- e. Зонирование и мастер-планирование территории
- f. Рекомендации по архитектурно-планировочным решениям и фазам проекта
- g. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку

3.2. Разработка концепции жилого комплекса

- a. Анализ исходной документации по участку, имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ местоположения и перспектив развития района
- c. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения
- d. Исследование в области характеристик спроса
- e. Определение необходимых характеристик жилого проекта (квартирография, количество машиномест, набор необходимых инженерных составляющих и элементов инфраструктуры)
- f. Предварительный график реализации помещений жилого проекта
- g. Стратегия и план реализации помещений
- h. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку
- i. Подготовка задания на разработку вербальных и визуальных решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- j. Подготовка задания на дизайн-проект (по необходимости)
- k. Дальнейшее сопровождение проекта (по необходимости)

3.3. Разработка концепции апарт-комплекса

- a. Анализ исходной документации по участку, имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ местоположения и перспектив развития района
- c. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения
- d. Портрет потенциальных покупателей
- e. Рекомендации по планировке квартир апартаментов
- f. Рекомендации по планировке апартаментов. Примеры планировок апартаментов-аналогов (опыт успешных проектов в Казани, Питере и других городах)
- g. Рекомендации по отделке апартаментов
- h. Рекомендации по элементам сопутствующей инфраструктуры
- i. Рекомендации по цене продажи (на разных стадиях строительства)
- j. Рекомендации по ставкам аренды (в случае собственного управления)
- k. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку
- l. Подготовка задания на разработку вербальных и визуальных решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- m. Подготовка задания на дизайн-проект (по необходимости)
- n. Дальнейшее сопровождение проекта (по необходимости)

3.4. Разработка концепции торгового комплекса

- a. Анализ исходной документации по объекту и имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ местоположения и перспектив развития района
- c. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения
- d. Исследование в области характеристик спроса
- e. Определение основных и дополнительных функций
- f. Исследование в области арендных ставок
- g. Расчет необходимого количества машиномест
- h. Возможные варианты функционального зонирования объекта
- i. Набор необходимых инженерных составляющих
- j. Предварительная финансовая модель проекта
- k. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку
- l. Подготовка задания на разработку вербальных и визуальных решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- m. Подготовка задания на дизайн-проект (по необходимости)
- n. Дальнейшее сопровождение проекта (по необходимости)

3.5. Разработка концепции офисного комплекса

- a. Анализ исходной документации по объекту, имеющихся предпроектных проработок
- b. Анализ местоположения и перспектив развития района
- c. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения
- d. Исследование в области характеристик спроса
- e. Исследование в области арендных ставок и цен на помещения
- f. Расчет необходимого количества машиномест
- g. Набор необходимых инженерных составляющих и элементов инфраструктуры
- h. Отделка общих зон и офисных помещений (потолки, стены, окна, полы, перегородки, двери)
- i. Входные группы и использование помещений на первом этаже здания
- j. Рекомендуемая структура офисных помещений
- k. Рекомендации по ставкам аренды, цене продажи
- l. Предварительный график реализации площадей
- m. Предварительная финансовая модель проекта
- n. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку

- o. Подготовка задания на разработку вербальных и визуальных решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- p. Подготовка задания на дизайн-проект (по необходимости)
- q. Дальнейшее сопровождение проекта (по необходимости)

3.6. Разработка концепции многофункционального комплекса

- a. Анализ исходной документации по объекту, имеющихся предпроектных работ
- b. Анализ местоположения и перспектив развития района
- c. Анализ существующего и перспективного конкурентного предложения по сегментам. Оценка перспектив развития сегментов в привязке к местоположению
- d. Исследование в области характеристик спроса
- a. Рекомендации по составу функций МФК, определение основных и дополнительных функций, вопрос соотношения функций
- e. Вопрос позиционирования МФК на основе анализа расположения, анализа конкурентов, характеристик спроса
- f. Определение требований к функциональным составляющим проекта с точки зрения рыночной привлекательности с учетом позиционирования объекта
- g. Расчет количества машиномест для каждой функции
- h. Расположение здания МФК на участке с точки зрения потоков и объектов инфраструктуры. Варианты конфигурации здания. Допустимая и оптимальная этажность
- i. Транспортная схема объекта. Организация подъездных путей и входов в здание, в каждый функциональный блок МФК. Организация гостевой парковки
- j. Эскизная схема зонирования функций МФК: входные группы, эвакуационные лестницы (выходы), технические и вспомогательные помещения, зоны разгрузки, паркинг, оптимальный баланс используемых площадей между функциональными составляющими проекта
- k. Якорные и ключевые арендаторы в МФК. Направление покупательских потоков. Схема движения потоков посетителей в комплексе. Перечень операторов по категориям
- l. Услуги и сервис для арендаторов и посетителей
- m. Исследование в области арендных ставок и цен на помещения. Рекомендации по ставкам аренды, цене продажи по составляющим проекта
- n. Предварительный график реализации площадей с учетом инвестиционной цели заказчика. Финансовая модель доходности проекта
- o. Подготовка задания на архитектурную предпроектную проработку
- p. Подготовка задания на разработку вербальных и визуальных решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- q. Подготовка задания на дизайн-проект (по необходимости)
- r. Дальнейшее сопровождение проекта (по необходимости)

4. АНАЛИТИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ

4.1. Исследование потенциального спроса (емкость и сегменты рынка)

- a. Статистическая обработка данных репрезентативного опроса потенциальных покупателей.
- b. Представление данных опроса в виде таблиц, диаграмм:
 - Распределение опрошенных по полу, возрасту, типу домохозяйства
 - Текущие жилищные условия
 - Планы по приобретению жилья
 - Возможности приобретения жилья

- Потребительские предпочтения по району проживания, характеристикам жилья (инфраструктура, благоустройство, планировки и т.д.)
 - Сегментирование покупателей новостроек
 - Любая другая доступная информация по необходимости
- c. Устные, письменные комментарии по запросу
Периодичность: не чаще 1 раза в год, и не реже 1 раза в 3 года

4.2. Мониторинг новостроек и цен на первичном рынке жилья

- a. Актуализация базы данных новостроек и цен
- b. Представление данных мониторинга новостроек в виде таблиц, диаграмм:
- Диапазон, средняя площадь одно-, двух, трех-, многокомнатной квартиры в разрезе исследуемого кластера
 - Диапазон, средняя цена 1 кв.м одно-, двух, трех-, многокомнатной квартиры в разрезе исследуемого кластера
 - Диапазон, средняя стоимость одно-, двух, трех-, многокомнатной квартиры в разрезе исследуемого кластера
 - Любая другая доступная информация по новостройкам по необходимости
- c. Устные, письменные комментарии по запросу
Периодичность: ежемесячно, ежеквартально

4.3. Мониторинг территорий перспективной жилой застройки

- a. Карта участков перспективной жилой застройки, расцвеченная на зоны по их привлекательности для жилого строительства на основе следующих данных:
- Рельеф и геология
 - Наличие или отсутствие сноса, необходимость и объем расселения
 - Наличие инженерных сетей
 - Сложившиеся цены на жилье по районам, микрорайонам города
 - Инфраструктура в зоне шаговой доступности
 - Экологический статус района, микрорайона
 - Потребительские предпочтения районов для проживания
- Периодичность: ежегодная актуализация

4.4. Маркетинговый анализ объектов-конкурентов

- a. Актуализация информации по новостройкам-аналогам, которые экономически (по формату и цене квартир) и географически (по местоположению) являются конкурентами объектам заказчика
- b. Расчет и визуализация конкурентоспособности новостроек на основе модели потребительской ценности жилья. Оценка доли и прогноз реализации рассматриваемых новостроек на рынке
- c. Устные, письменные комментарии по запросу
Периодичность: по необходимости

4.5. Мониторинг качества обслуживания клиентов в офисах продаж

- a. Отчет по результатам обзвона и посещения офисов продаж своей компании и конкурентов методом «тайный покупатель»
Периодичность: не чаще 1 раза в мес., и не реже 1 раза в квартал

4.6. Разработка рекомендаций по квартирографии проекта

- a. Маркетинговый анализ объектов-конкурентов
- b. Данные потребительских предпочтений (по проектам бизнес- и элит-класса)
- c. Рекомендации по структуре и номенклатуре квартир проекта
Периодичность: по необходимости

4.7. Разработка рекомендаций по ценам, ценообразованию и политике скидок

- a. Маркетинговый анализ объектов-конкурентов

- b. Данные опросов клиентов, статистики продаж
 - c. Рекомендации по ценам, ценообразованию и политике скидок
- Периодичность: к дате совещания по ценам (котировочный комитет)

4.8. Прогноз реализации и поступлений по новым проектам

- a. Маркетинговый анализ объектов-конкурентов
 - b. Прогнозная модель реализации проекта значительными объемами с сохранением гармоничной средневзвешенной цены по проекту
 - c. График реализации и поступлений по проекту
- Периодичность: не чаще 1 раза в мес., и не реже 1 раза в квартал

4.9. Мониторинг реализации инвестиционного проекта

- a. План-фактный анализ продаж. Слежение за отклонением (отставанием, опережением) от утвержденной экономической модели в ТЭО проекта, сравнение модели с фактом продаж на дату составления отчета
 - b. Прогноз реализации и поступлений на оставшуюся часть с экспликацией итога доходности
- Периодичность: ежемесячно или по запросу (статистика продаж предоставляется застройщиком. Исполнитель подписывает договор о конфиденциальности)

4.10. Мониторинг эффективности работы с клиентами

- a. Организация ведения статистики по работе с клиентами в формате CRM в офисе продаж заказчика
 - b. Статистическая обработка и визуализация показателей воронки продаж в разрезе объектов и менеджеров:
 - Статистика звонков, броней и договоров по объектам
 - Статистика звонков, броней и договоров по менеджерам
 - Воронка продаж по объектам
 - Воронка продаж по менеджерам
 - Средняя длительность звонков по объектам и менеджерам
 - Динамика отказов при наличии брони по менеджерам
 - Динамика расторжения договоров по менеджерам
 - Средняя длительность от обращения до договора по менеджерам
 - Средняя длительность брони по менеджерам
 - Количество встреч, исходящих звонков клиентам, выездов/показов
 - Состояние и динамика дебиторской задолженности по менеджерам
- Периодичность: ежемесячно к согласованной дате

4.11. Мониторинг эффективности рекламы на основе анализа обращений в офис продаж

- a. Организация ведения статистики первичных обращений в офисе продаж заказчика
 - b. Статистическая обработка данных первичных обращений (база данных мониторинга первичных обращений ведется застройщиком и предоставляется исполнителю в электронном виде. Макет базы данных подготавливается консультантом и передается заказчику)
 - c. Представление данных мониторинга в виде таблиц, диаграмм:
 - Первичные обращения в отдел продаж по периодам
 - Первичные обращения в отдел продаж в разрезе вопросов клиентов
 - Первичные обращения в отдел продаж в разрезе типов жилья
 - Первичные обращения в отдел продаж в разрезе каналов рекламы
 - Статистика переходов на сайт компании-заказчика
 - Динамика первичных обращений и договоров
- Периодичность: ежемесячно к согласованной дате

4.12. Мониторинг покупателей жилья (поведение, предпочтения, сегменты, профили)

- a. Статистическая обработка данных анкетирования покупателей долей (заполнение анкет дольщиками производится в офисе продаж в момент заключения договора, и предоставляется консультанту в бумажном виде. Макет анкеты предоставляется консультантом)
 - b. Представление данных мониторинга в виде таблиц, диаграмм:
 - Распределение покупателей долей по полу
 - Распределение покупателей долей по возрасту
 - Распределение покупателей долей по району проживания
 - Распределение покупателей долей по жилищным условиям
 - Распределение покупателей долей по типу домохозяйства
 - Распределение покупателей долей по типу приобретаемого жилья
 - Иерархия элементов потребительской ценности покупателей долей (критериев выбора новостроек)
 - Сегментирование покупателей на рынке новостроек
 - Любая другая доступная информация по необходимости
 - c. Устные, письменные комментарии по запросу
- Периодичность: раз в полгода, год

4.13. Исследование имиджа проектов и репутации застройщиков

- a. Отчет по результатам выборочного опроса потенциальных клиентов
- Периодичность: не реже 1 раза в год

4.14. Исследование удовлетворенности и лояльности покупателей жилья

- a. Отчет по результатам поквартирного личного опроса клиентов через полгода-год после заселения
- Периодичность: не реже 1 раза в год

4.15. Мониторинг СМИ и анализ рекламной активности конкурентов

- a. Таблица с описанием рекламной активности конкурентов, условий акций, снижения цен и проч.
- Периодичность: не чаще 1 раза в мес., не реже 1 раза в квартал

4.16. Мониторинг поставщиков

- a. База данных потенциальных подрядных организаций строительной отрасли (поставщики стройматериалов, архитекторы-проектанты, дизайнеры интерьеров, строители-отделочники, мебельщики)
- Периодичность: не реже 1 раза в год

5. РАЗРАБОТКА ПРОГРАММЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

22

- a. Выявление портрета и предпочтений целевой аудитории, параметров выбора и принятия решения
- b. Эффективная оценка проектов конкурентов
- c. Определение конкурентных преимуществ и текущего позиционирования проекта
- d. Подготовка базового прогноза реализации и плана продаж
- e. Формулировка этапов продвижения, постановка целей и задач каждого этапа
- f. Определение содержания рекламы на каждом этапе продвижения
- g. Определение и подбор наиболее эффективных каналов продвижения и средств коммуникации
- h. Подготовка графика (плана) рекламной активности использования каналов и средств коммуникации
- i. Подготовка задания на разработку решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- j. Подбор подрядных организаций, обсуждение условий и заключение договоров (по необходимости)
- k. Подготовка презентации (отчета) о программе продвижения объекта недвижимости

6. ПРОДВИЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- a. Маркетинговый анализ и разработка программы продвижения (по необходимости)
- b. Подготовка задания на разработку решений по индивидуальности бренда (по необходимости)
- c. Подбор подрядных организаций, обсуждение условий и заключение договоров (по необходимости)
- d. Реализация исполнения ежемесячных планов рекламы
- e. Организация взаимодействия с предприятиями рекламной отрасли, ведение документооборота
- f. Анализ эффективности, подготовка отчетов об эффективности маркетинговых мероприятий