

Оценка потенциала локации



Россия, Санкт-Петербург, проспект
Героев, 34



www.bestplace.pro

Дата расчета: 01.06.2023



Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

ПЛЮСЫ

- Рядом есть 687 парковочных мест. Расстояние по прямой до ближайшей парковки – 23 м.
- Поблизости расположен 1 продуктовый магазин.
- Рядом есть 6 аптек.
- Поблизости 4 пункта выдачи заказов.
- Есть 8 алкомаркетов.
- Рядом расположено 12 точки питания.
- Рядом есть 4 остановки общественного транспорта.
- До ближайшей остановки общественного транспорта 58 м.
Общее количество раз приезжающего на остановку общественного транспорта за сутки – 228.

МИНУСЫ

- Возможны алкогольные ограничения. Ближайшая точка алкогольных ограничений – BiG English, категория – Курсы иностранных языков, расстояние по прямой – 76 м.
- Низкий пешеходный трафик – 329 чел/час. Средний 403 (Южно-Приморский округ).
- Низкая плотность населения – 6 095 домохозяйств в 10 мин пешком. Средняя плотность 10 384 (Южно-Приморский округ).
- Рядом нет станций метро.

Россия, Санкт-Петербург, проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

Количество предприятий

Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

www.bestplace.pro

5 мин пешком

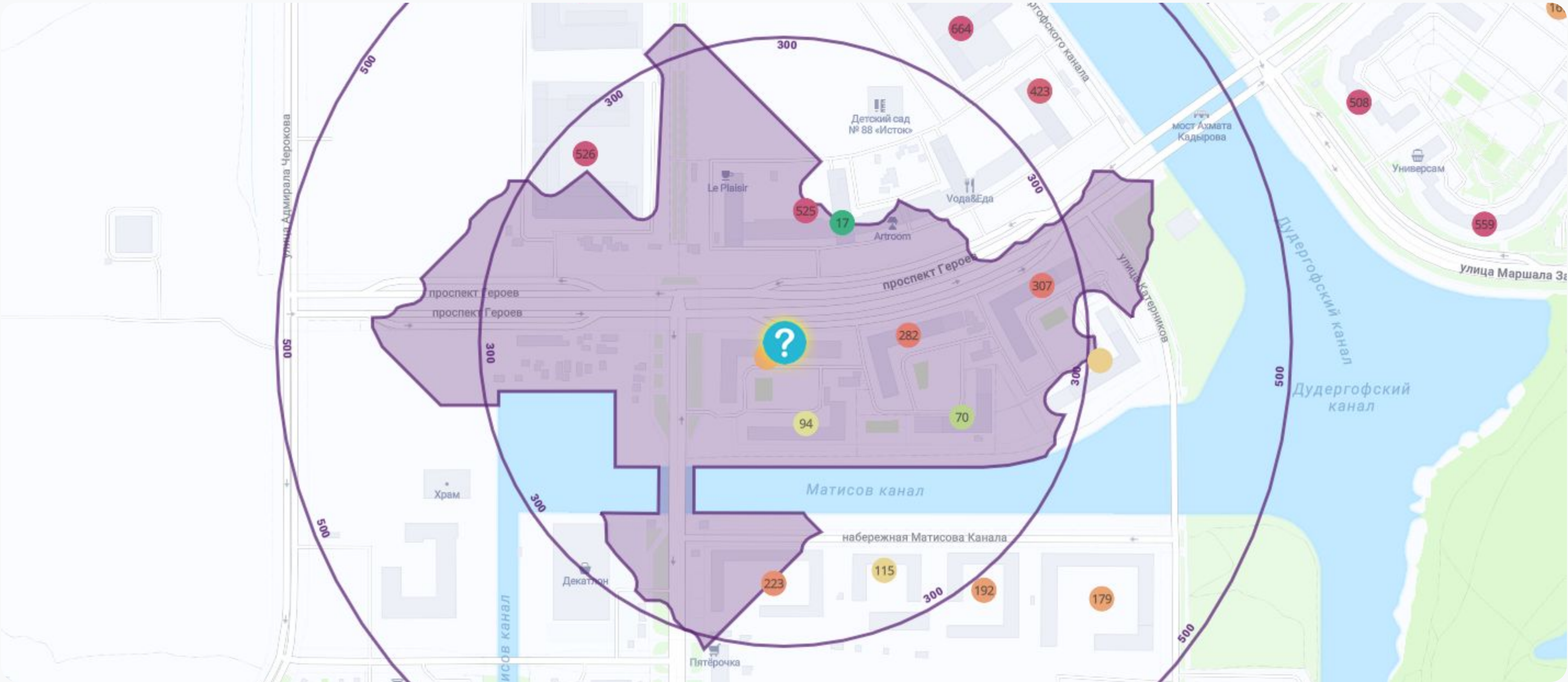
500 м

мин

макс

Количество квартир в доме

Частные домохозяйства



	Количество домохозяйств				Средний бюджет семьи	Сотрудников БЦ	Строящееся жилье	
Зона охвата	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м	10 мин пешком	10 мин пешком	5 мин пешком	500 м
Локация	1 447	6 095	6 257	39 477	104 899 руб.	0 чел.	0	0
Среднее Южно-Приморский округ	2 598	10 384	9 467	26 808	78 466 руб.		0	267

Указана общая информация о населении, жилых домах и новостройках в зоне охвата. Домохозяйство — это одна квартира или частный дом. Частный сектор: одна точка — домохозяйство.

Конкуренция за население по видам бизнеса

Зона охвата	ПВЗ Ozon				ПВЗ Яндекс			
	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м
Локация	554	1 105	1 029	3 256	826	1 758	1 625	5 036

Зона охвата	ПВЗ Wildberries				Кафе			
	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м
Локация	830	1 690	1 646	4 995	371	825	811	2 705

Зона охвата	Магазин у дома				Аптека			
	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м	5 мин пешком	10 мин пешком	500 м	1000 м
Локация	260	473	470	1 066	340	674	662	1 809

Указано количество домохозяйств, которое останется для новой локации с учетом силы влияния существующих конкурентов вокруг. Для этого используется модель Хаффа – широко используемый инструмент для прогнозирования вероятности посещения потребителем магазина в зависимости от удаленности от магазина и его привлекательности относительной привлекательности других альтернатив.

Пешеходный трафик

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

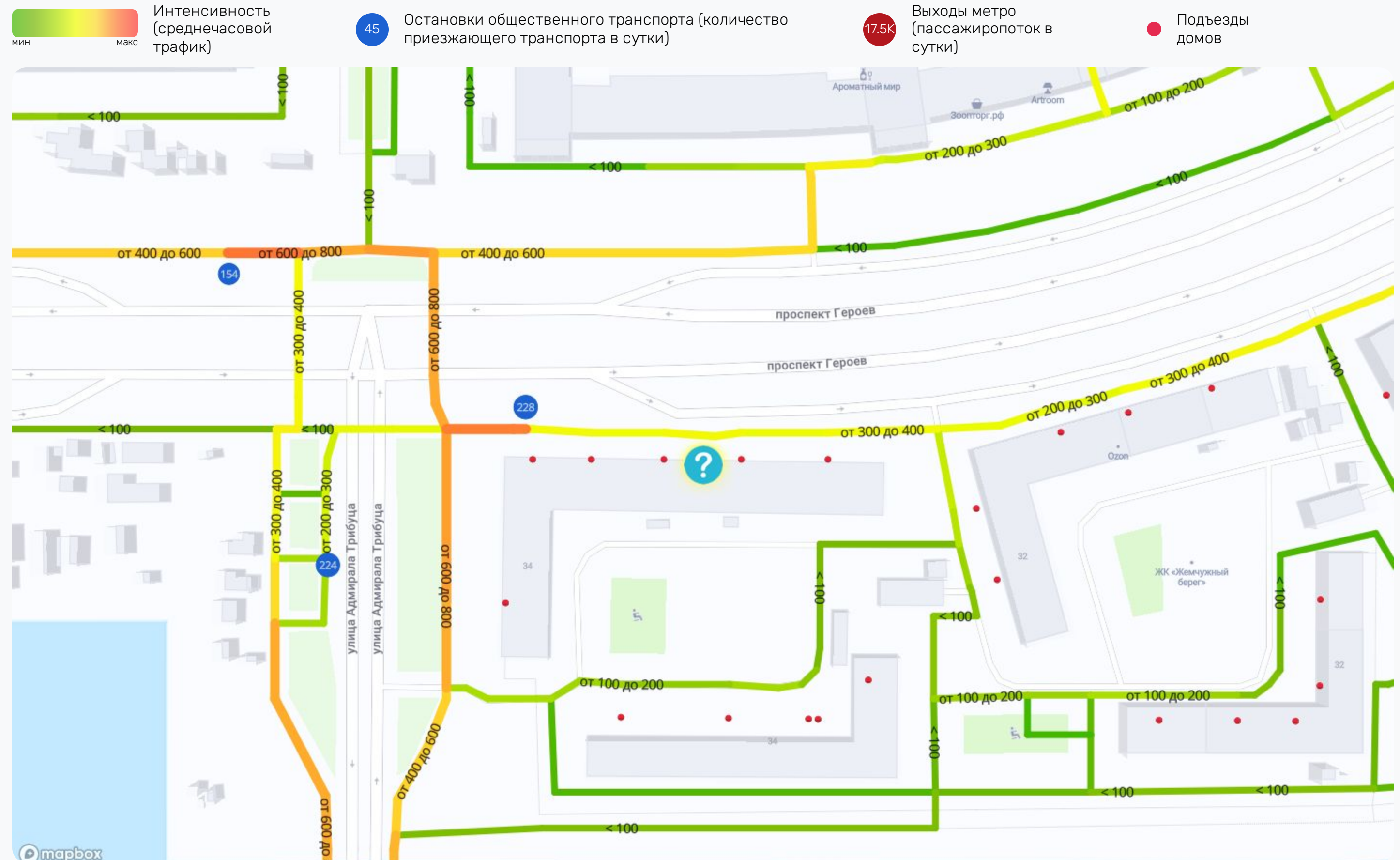
 Зона охвата



Пешеходный трафик

 Окружение в радиусе 300 м

Ренда

 www.bestplace.pro

Указан среднечасовой пешеходный трафик — среднее количество пешеходов в час за сутки. Источник: моделирование на основе полевых замеров.

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

Количество предприятий

Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

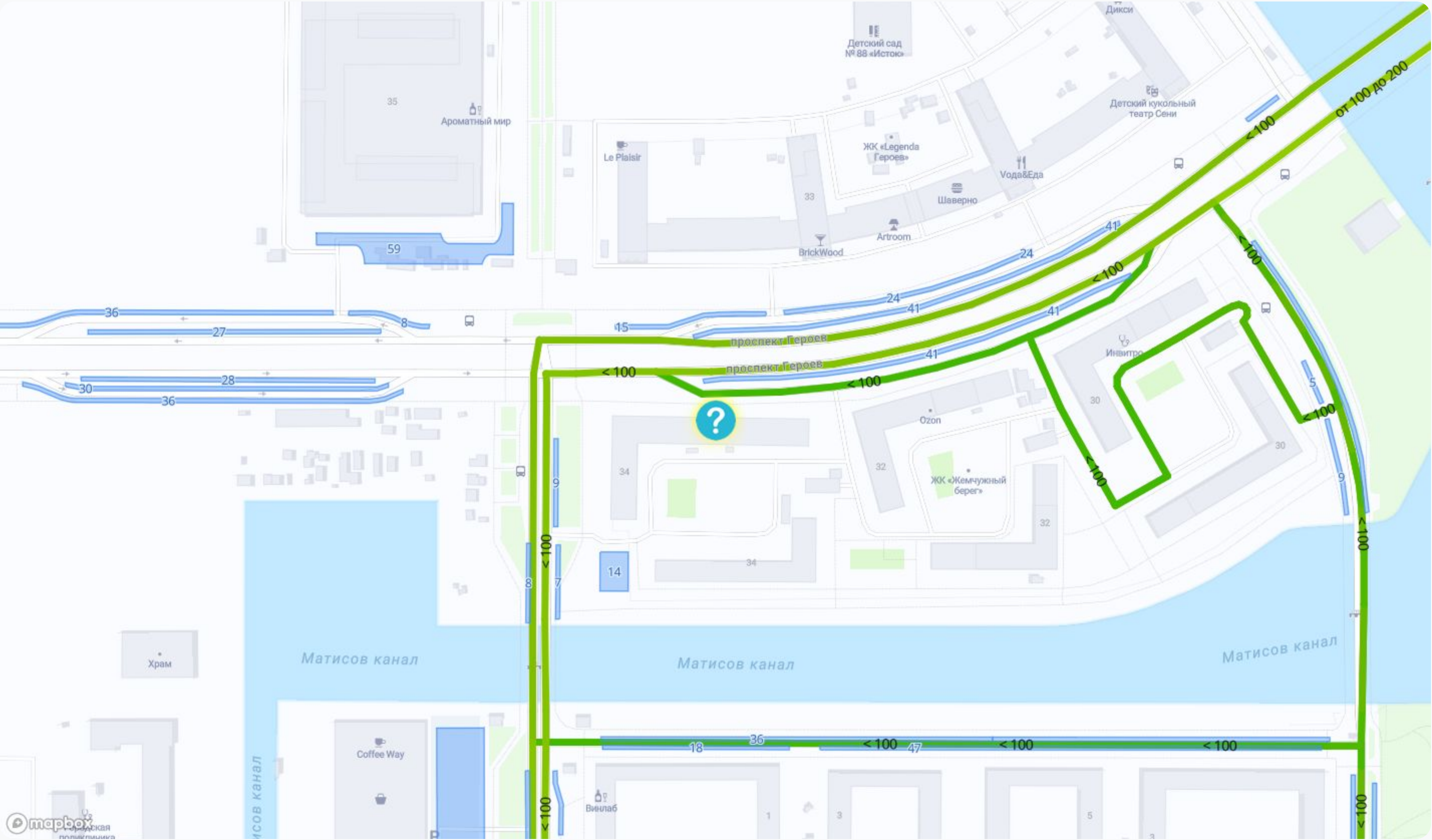
Автомобильный трафик*



Интенсивность (среднечасовой трафик)



Парковки (количество парковочных мест)



Указан среднечасовой автомобильный трафик: зеленый — мало автомобилей, красный — много. Источник: моделирование на основе полевых замеров.

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м



Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

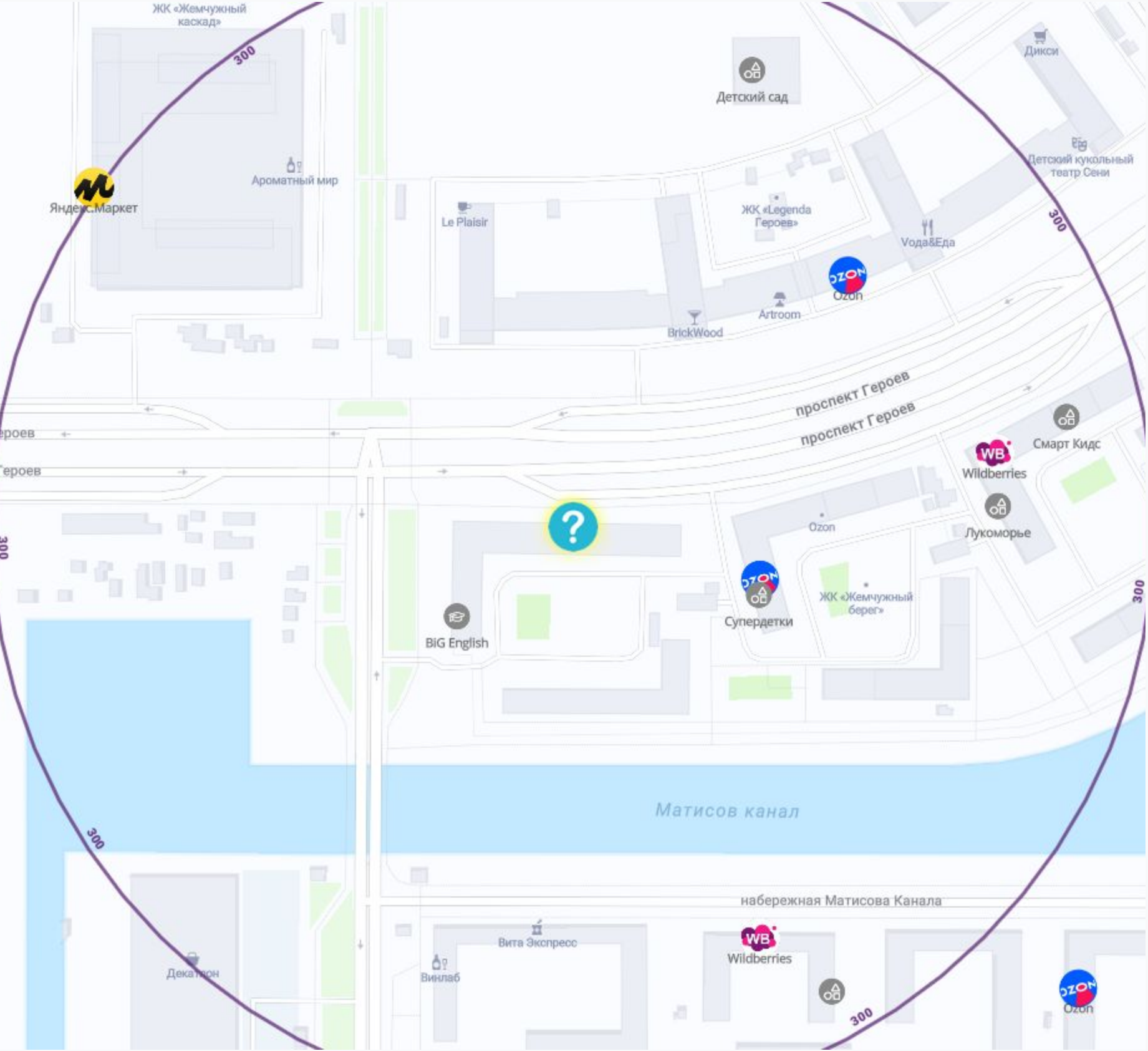
Количество предприятий

Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

Окружение в радиусе 300 м



Название	Вид предприятия	Расстояние, м	
		по прямой	по дорогам
Лаборатория Гемотест	Медлаборатория	6	25
Будь здоров!	Аптека	59	84
BiG English	Детское или образовательное учреждение	76	167
Ozon	ПВЗ	89	122
Супердетки	Детское или образовательное учреждение	103	147
Горздрав	Аптека	107	351
Илстом	Медицинская организация	114	164
Вкустер	Гипермаркет	118	317
Красное&Белое	Алкомаркет	127	148
Ароматный мир	Алкомаркет	130	336
English Club	Детское или образовательное учреждение	153	364
Chromolab	Медлаборатория	154	375
Фанагория	Алкомаркет	158	451
MVpilates	Объект спорта	162	351
Фармадом	Аптека	177	404
Лукоморье	Детское или образовательное учреждение	220	261
Wildberries	ПВЗ	221	242
РосАл 24	Алкомаркет	230	475
Wildberries	ПВЗ	234	503
Имбирь	Аптека	234	477

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

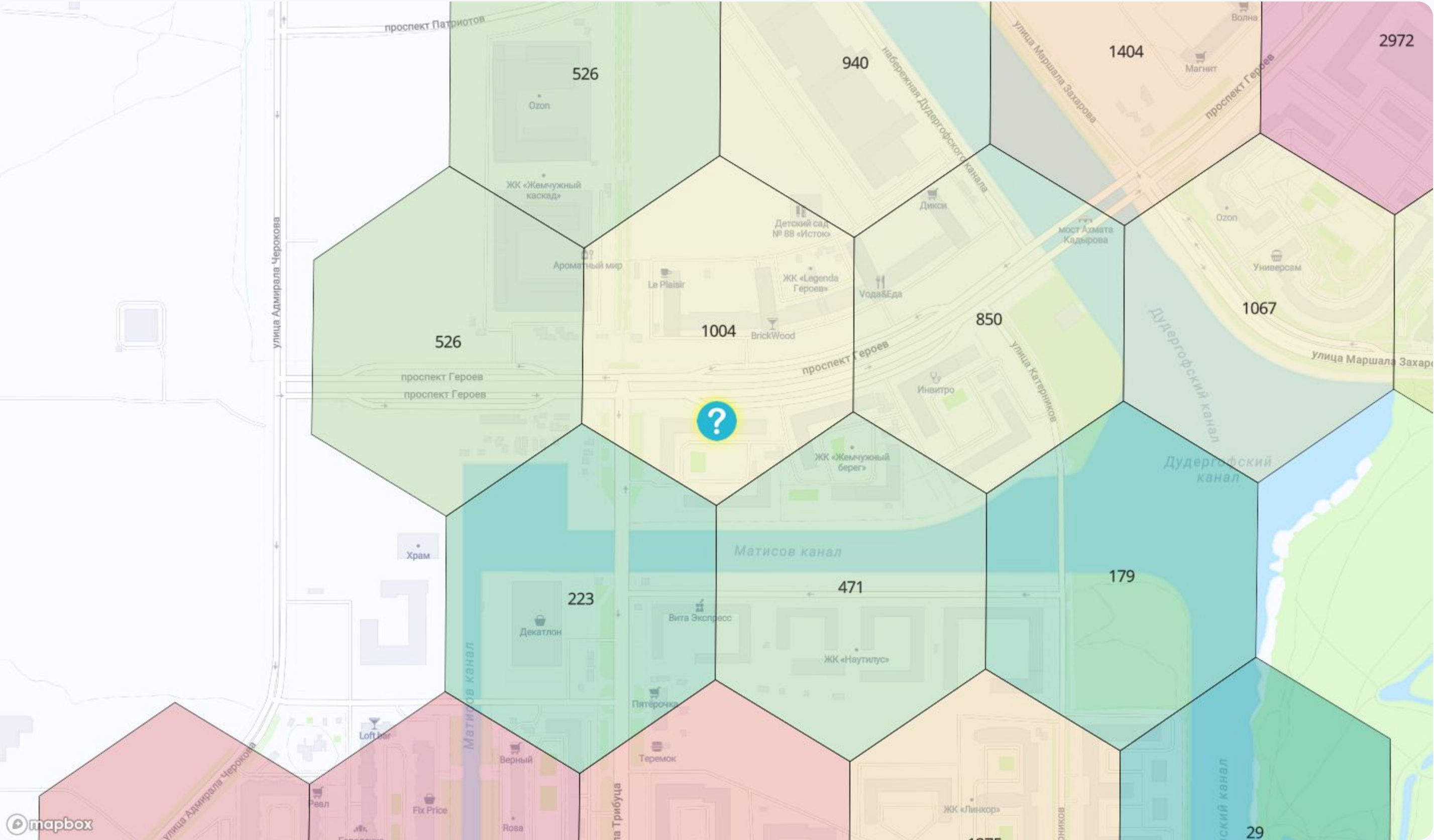
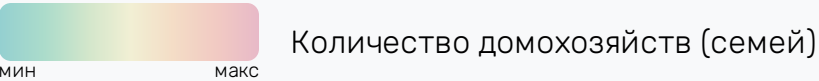
Количество предприятий

Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

Население



Указано количество домохозяйств. Например, 1 000 – это 1 000 домохозяйств. Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

Количество предприятий

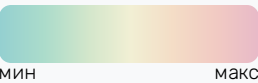
Торговля и услуги

Аренда

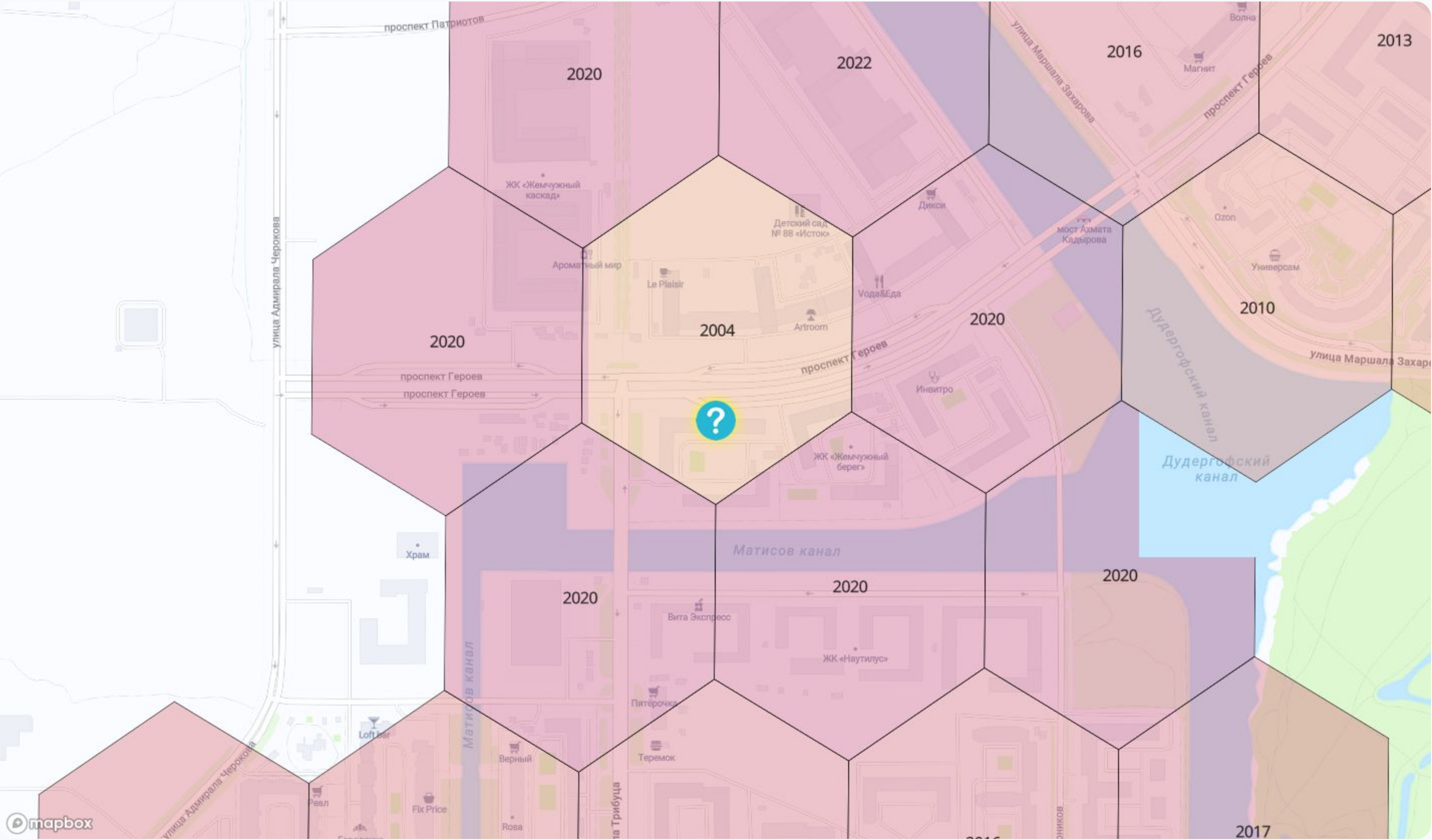
Описание документа

www.bestplace.pro

Год постройки жилья*



Средний год постройки



Указан средний год постройки домов. Источники: Фонд содействия реформированию ЖКХ, сайты объявлений недвижимости.

Средние доходы населения*

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

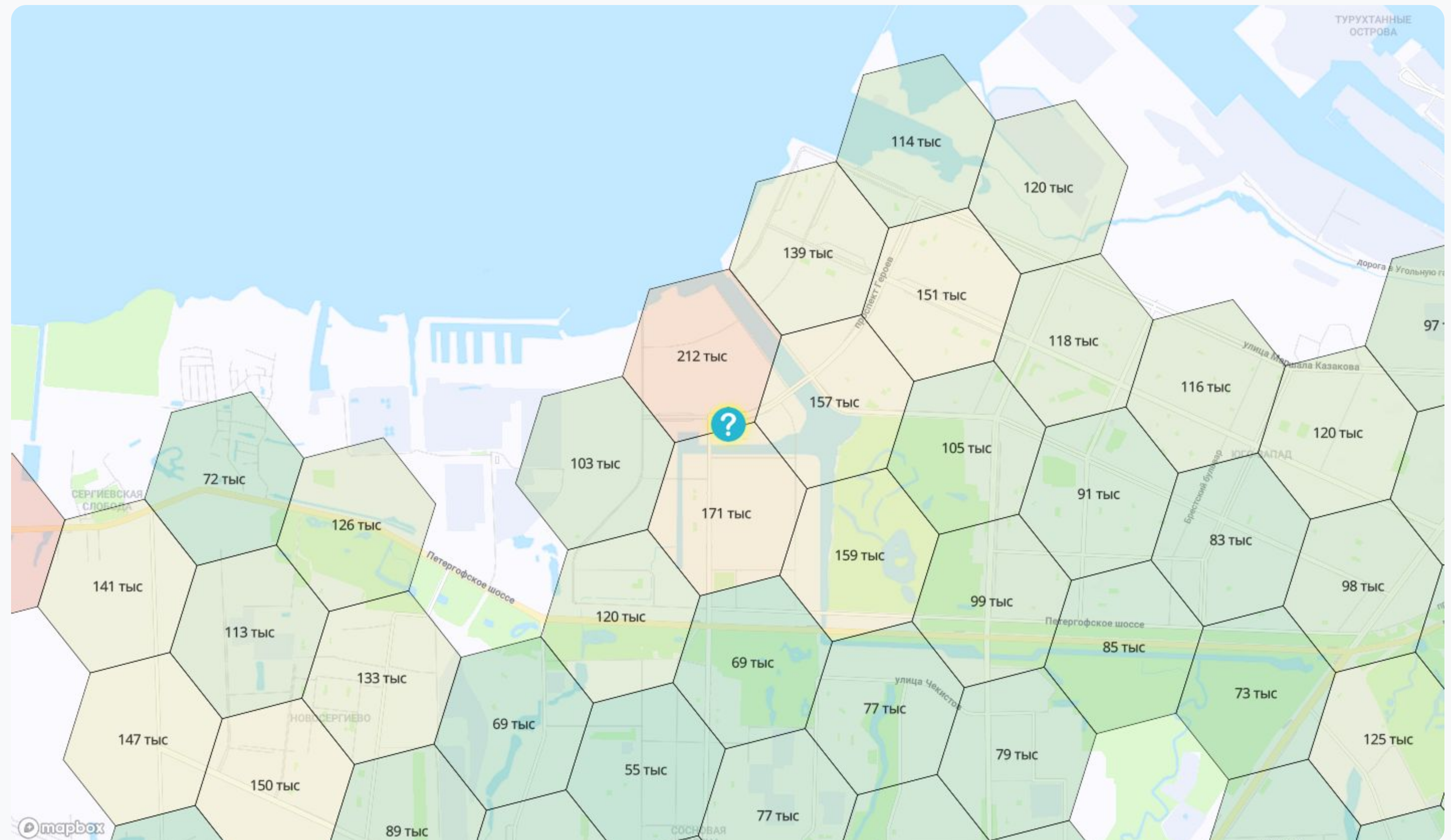
Средний бюджет семьи

 Зона охвата

 Окружение в радиусе 300 м

 Средние доходы населения

Ренда

 www.bestplace.pro

Указан средний доход семьи. Например, 121 тыс. — это средний в полигоне доход домохозяйств. Источник: моделирование на основе bigdata.

Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

Количество предприятий

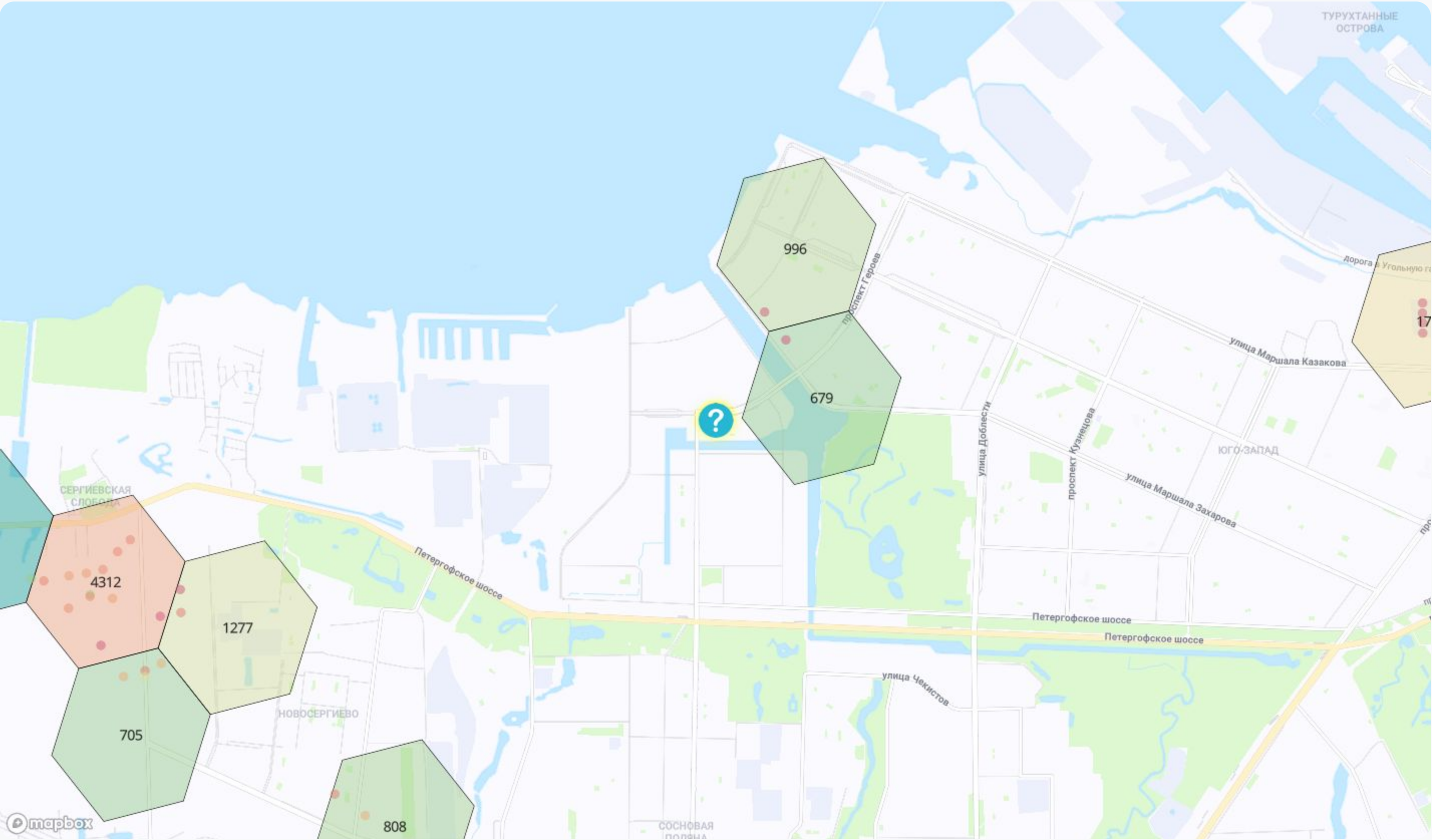
Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

Строящееся жилье

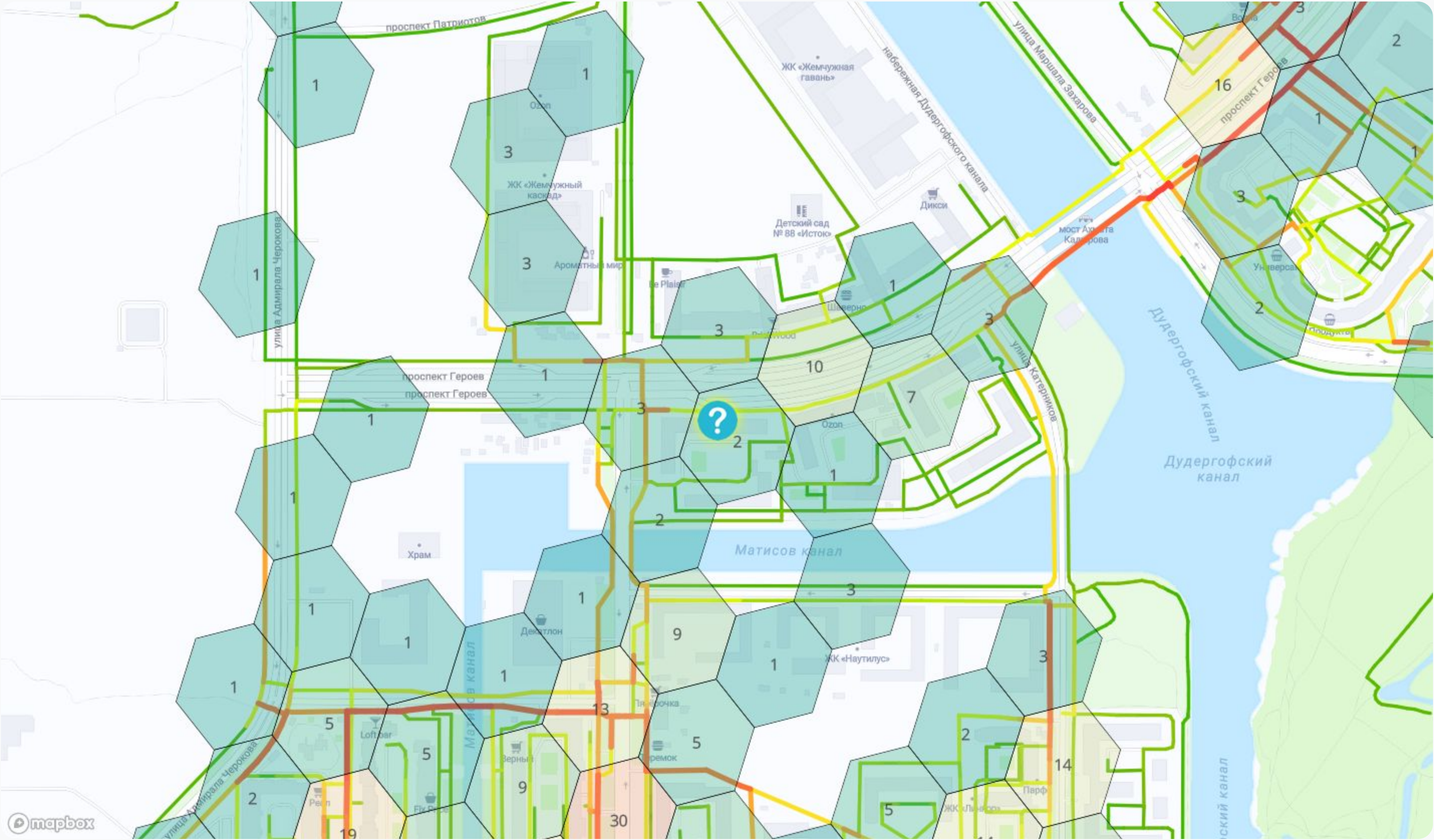
Количество квартир в новостройках



Указано количество квартир в строящихся жилых домах. Источник: сайты объявлений недвижимости.

- Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34
- Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м
- Зона охвата
- Конкуренция
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Окружение в радиусе 300 м
- Население
- Год постройки жилья
- Средние доходы населения
- Строящееся жилье
- Количество предприятий
- Торговля и услуги
- Аренда
- Описание документа

Насыщенность локации

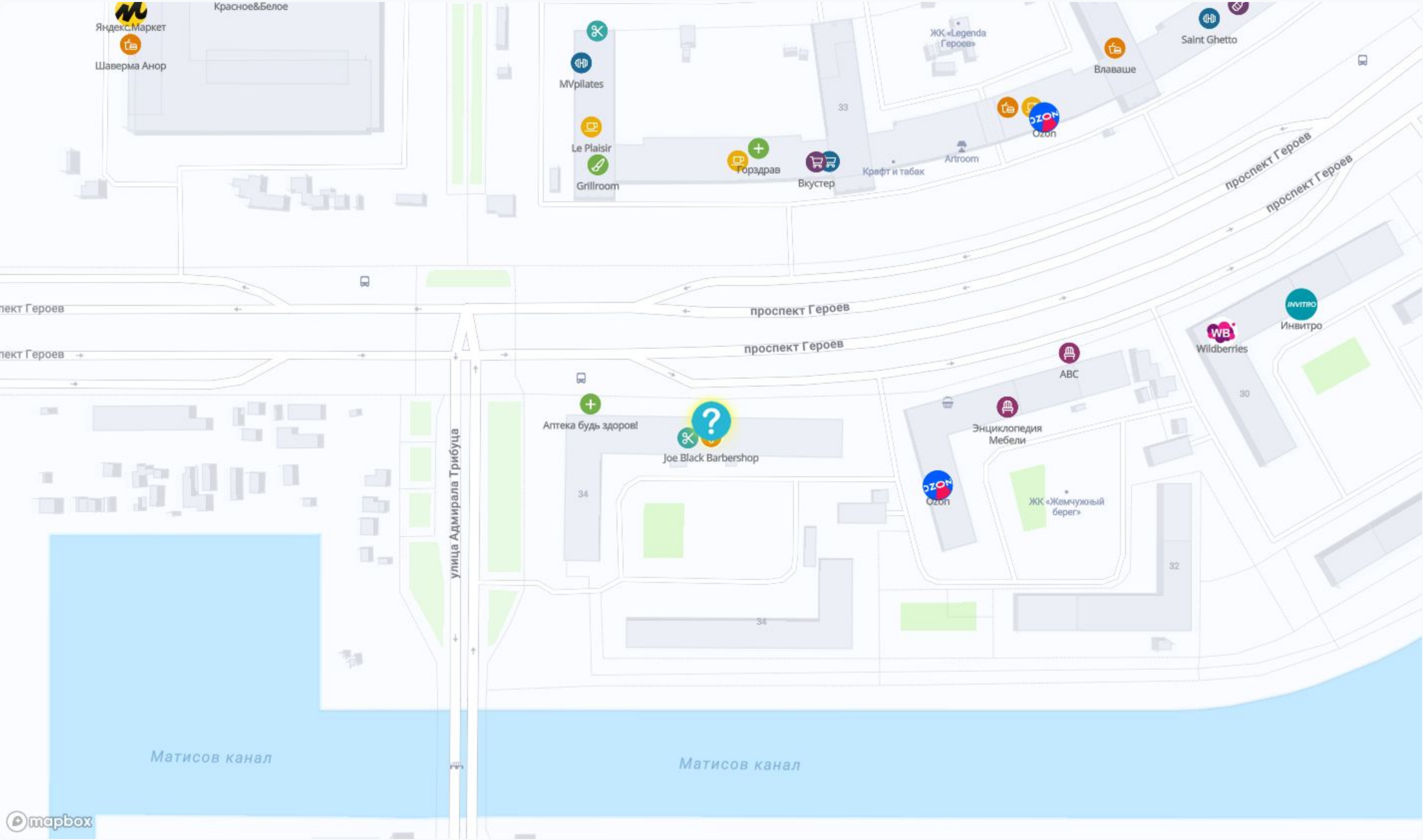


Указано количество предприятий торговли и сферы услуг. Зеленый – мало предприятий, красный – много.

- Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34
- Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м
- Зона охвата
- Конкуренция
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Окружение в радиусе 300 м
- Население
- Год постройки жилья
- Средние доходы населения
- Строящееся жилье
- Количество предприятий
- Торговля и услуги
- Аренда
- Описание документа
- www.bestplace.pro

Концентрация торговли и услуг

- Бизнес-центры
- ТЦ
- Клиники, больницы и поликлиники



Указано расположение различных точек притяжения трафика.

Россия, Санкт-Петербург, проспект Героев, 34

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

Зона охвата

Конкуренция

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Окружение в радиусе 300 м

Население

Год постройки жилья

Средние доходы населения

Строящееся жилье

Количество предприятий

Торговля и услуги

Аренда

Описание документа

Арендные ставки

Ставки Южно-Приморский округ

Тип помещения	Средний арендный платеж в месяц за м²				Средний арендный платеж в первый год за м²				Количество объявлений в статистике			
	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт
Здание	1 411				15 524				4			
Общ. питание	1 701		2 068	732	18 711		22 750	8 051	13		59	2
Свободное назначение	1 617	1 219	1 716	1 017	17 791	13 411	18 875	11 185	854	15	958	88
Готовый бизнес	900	478	1 667	-	9 900	5 253	18 333	-	1	2	3	0
Офис	1 329	-	1 397	1 210	14 623	-	15 363	13 308	33	0	27	27
Производство	-	-	636	-	-	-	6 996	-	0	0	3	0
Склад	548	750	736	450	6 032	8 250	8 101	4 950	12	2	10	1

Ставки в радиусе 1 км от анализируемой локации

Тип помещения	Средний арендный платеж в месяц за м², руб.				Средний арендный платеж в первый год за м², руб.				Количество объявлений в статистике			
	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт	без эт.	-1 эт	1 эт	2+ эт
Здание	1 800				19 800				2			
Общ. питание	2 014		2 108	-	22 154		23 183	-	5		18	0
Свободное назначение	1 701	-	1 739	1 411	18 706	-	19 124	15 525	347	0	262	3
Готовый бизнес	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
Офис	1 562	-	1 909	480	17 184	-	21 003	5 280	10	0	6	1
Производство	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
Склад	747	800	-	-	8 213	8 800	-	-	3	1	0	0



Россия, Санкт-Петербург,
проспект Героев, 34



Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м



Зона охвата



Конкуренция



Пешеходный трафик



Автомобильный трафик



Окружение в радиусе 300 м



Население



Год постройки жилья



Средние доходы населения



Строящееся жилье



Количество предприятий



Торговля и услуги



Аренда

Описание документа

Источники данных по домохозяйствам и доходам

- Численность населения и количество квартир в многоквартирных домах получены с сайта реформы ЖКХ (<https://www.reformagkh.ru>)
- Количество частных домов взяты из открытых картографических источников и дополнены результатами распознавания спутниковых снимков алгоритмами BestPlace
- Уровень доходов моделируется ООО "Бест-Плейс" на основании данных по стоимости аренды/продажи квартир и данных Росстата о доходах в городе

Арендные ставки

- Информация о ставках аренды собирается из данных размещенных в открытом доступе на сайтах объявлений недвижимости

Трафики (пешеходные и автомобильные)

Данные автомобильного и пешеходного трафика моделируются ООО "Бест-Плейс"
В основе моделирования лежат десятки тысяч замеров фактического трафика и алгоритмы BestPlace, связывающие точки генераторы трафика с точками притяжения по разработанным правилам.
Все точки связываются по маршрутам движения со всеми с учетом заложенных шаблонов поведения людей.
Т.о. чем больше маршрутов между точками проходит по элементу дороги тем он интенсивнее.

Вся представленная в настоящем Отчете информация носит исключительно информационный и ознакомительный характер (далее – «Информация»).

Информация ни при каких условиях не является рекомендацией/консультацией для принятия Вами коммерческих, управленческих, инвестиционных или иных решений.

Обращаем Ваше внимание, что Отчет формируется с использованием специальных алгоритмов Программного обеспечения BestPlace на основании Информации, находящейся в открытом доступе в сети Интернет.

Все исключительные права на Программное обеспечение BestPlace принадлежат ООО "Бест-Плейс" в полном объеме.