Global Invest

Защищенные инвестиции в высокодоходные проекты

Проект №1672

Искусственный интеллект для оценки недвижимости (расширение деятельности) (РОССИЯ)

НЕОБХОДИМАЯ СУММА ИНВЕСТИЦИЙ:
20 664 111$

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО КАПИТАЛА: **80%**

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД: **6 358 000$**

ВЛОЖЕНИЕ ФАУНДЕРА:
4 756 370$

Для получения дополнительной информации по проекту:
+99898 338 93 33
+99890 925 96 81
Наши соц. сети

Расположение: Российская Федерация , Москва
Отрасль: IT и услуги недвижимости
Стадия проекта: Действующий бизнес
Описание проекта: Инвестору предлагается инвестирование в платформу искусственного интеллекта по приобретению и перепродаже 1-2-х комнатных квартир со сроком экспозиции около 2-х месяцев с целевым **ROE>80% годовых**.
Стратегия:
(1) масштабирование на рынке Москвы, с дальнейшим развитием в городахмиллионниках с положительным притоком населения;
(2) развёртывание модели и масштабирование на рынке коммерческой недвижимости в Москве.
Объём рынка Москвы: 200 000 сделок с квартирами в год, 2,6 млрд.$ в год по продаже 1-2х комнатных квартир.
Целевая доля рынка: 1 000 сделок в год (0.5% конверсия в арбитраж) при среднем чеке **111 261$**
Средняя наценка: 10,3%.
Целевые клиенты:
(1) продажа наследуемого имущества;
(2) срочная потребность в деньгах или непрофильная недвижимость;
(3) покупка оптовых лотов;
(4) ошибки в ценообразовании продавцов и риэлторов.
Каналы генерации лидов:
(1) прямая интеграция с ЦИАН через API (в случае потери интеграции - прямой парсинг);
(2) парсинг других сайтов с объявлениями по продаже квартир;
(3) собственный телеграм-бот для риэлторов;
(4) агентская сеть.

Global Invest

Защищенные инвестиции в высокодоходные проекты

Операционная модель:

- Модель оценки стоимости недвижимости построена на линейной регрессии и обучена на всех сделках по недвижимости в Москве с 2018 года с детализацией до каждого дома;
- Рынок недвижимости поделён на кластеры (районы, кварталы и зоны – например, Хамовники до Садового и после Садового кольца);
- При оценке арбитража модель сравнивает цену объекта с медианой по ближайшим аналогам. Ближайшие аналоги подбираются по следующим параметрам:
- (1) принадлежность к кластеру;
- (2) тип и этажность дома;
- (3) удаленность от инфраструктуры (метро/будущее метро, сады, школы, торговые центры);
- (4) скорость и кол-во переходов прав собственности у аналогов. При вычислении медианной цены модель придаёт каждому фактору вес в зависимости от количества аналогов по каждому параметру;
- Ежедневно модель по итогам анализа 20 000 объявлений ранжирует их в зависимости от величины арбитража;
- Команда отбирает короткий список около 30-50 сделок с максимальным значением арбитража в день и проверяет оценку арбитража вручную;
- По итогам проверки отбирается 4-5 наилучших сделок в день, которые уходят в работу. Происходит проверка правопреемственности объекта продажи на основе истории сделок с объектом и выписок из ЕГРН.
- После приобретения объектов модель продолжает мониторинг цен аналогичных объектов, а также фиксирует изменения цен, количества просмотров объявлений и количества сделок по аналогам, чтобы сформировать статистику и сигналы по продаже купленных объектов (наценка и срок экспозиции).

Преимущества проекта:

- Полный охват рынка предложения через автоматизированный сбор и анализ объявлений;
- Максимальная эффективность по операционным затратам на обработку лидов и проведение сделок – время риэлтора на обработку 1 объявления по недвижимости составляет 15-30 минут, ИИ – 30 000 объявлений в день.
- Отсутствие прямых аналогов и конкурентов по бизнес-модели на российском рынке;
- Минимизация человеческого фактора при анализе арбитража и проверка качества потенциальных сделок.

Global Invest

Защищенные инвестиции в высокодоходные проекты

Потребность в финансировании: 20 664 111$** через ЗПИФ, из которых **12 717 252$ рефинансируется в банке по ставке 11% под залог паёв ЗПИФ.
Чистое equity = **7 948 282$**, включая инвестицию **2 118 308$** в развитие компании Фаундера.
Предложение инвестору: Инвестор получает контрольную долю в ООО/ЗПИФ, которое выкупает квартиры на свой баланс, Партнёры получают значительную неконтрольную долю. Доходность делится следующим образом: первые **10%** доходности распределяются **Инвестору**, **оставшаяся часть** доходности делится в пропорции **50/50 между Инвестором и Партнёрами**. Компания Фаундера предоставляет эксклюзив ООО/ЗПИФ на использование своего алгоритма поиска недооценённых 1-2х комнатных квартир для покупки в Москве и Московской области.
Инвестор покупает 25% в компании Фаундера за 2 118 308$. Денежные средства направляются на развитие: развёртывание франшизной сети в регионах, продажа сигналов по аренде и по объектам с меньшим апсайдом. Инвестор и Партнёры заключают акционерное соглашение в отношении ООО/ЗПИФ и компании Фаундера.

Экономика по рынку Москвы: Гросс-маржа составляет 11 438 863$ в год (наценка 10.3%, период экспозиции 2 мес.). Проценты банка 1 907 436$.
Опекс (ФОТ + аренда + маркетинг): 1 589 530$ в год. Налоги: 1 589 530$ в год.
Чистая маржа: 6 358 000$ в год.
ROE для всех акционеров: более 80%.