



+7 993 975-76-74
<https://domybereg.ru/>
АН «Янтарный берег»
Павел Симонов

[Telegram](#)
[VK](#)
[Youtube](#)
[Дзен](#)

Обзор, аналитика и прогноз от канала «Заметки инвестора»

ЖК Veren Nort Сертолово

ЖК класса комфорт

Ленинградская область, г. Сертолово, ул. Дмитрия Кожемякина

Расположение: - Ленинградская область, г. Сертолово	
Проезд: - м. Пр-т Просвещения - 30 мин авто, 50 мин. – общественный транспорт - В перспективе (25-26гг) ТПУ Сертолово – электричка за 30 мин. до Финляндского вокзала	Форма договора - ДДУ с ЭСКРОУ счетами. Эскроу-агент – банк Дом.РФ
Технология строительства: монолитный-каркас, фасады – керамогранит и клинкерный кирпич, внутренние стены – газобетон	Начало строительства - сентябрь 2023. Сдача дома – 4 кв. 2025 г. Заселение – 4 кв. 2026 г.
Высота потолков - 2.82 – 4.32м	Цены на декабрь 2023г: 131 - 164 тр за кв
1 очередь (сдача 4 кв 2025г) 4 корпуса по 12 этажей на 496 квартир 1 корпус – квартиры с отделкой 2, 3, 4 кор. – без отделки	Ипотека от 4.1% (в т.ч. с господдержкой).
2 очередь (сроки уточняются) 5 корпусов по 12 этажей на 691 квартиру	Аккредитация в банках: Дом.РФ, Сбербанк, Совкомбанк, Уралсиб, Росбанк, ВТБ, банк Санкт-Петербург, Альфа-банк и другие
Наземный паркинг: 300 мм (1 очередь)	Особенности проекта: - стильная архитектура - панорамное остекление - высокие потолки, на последнем этаже 4.32м - ландшафтный дизайн - летний кинотеатр - вблизи соснового леса - коллекторная система отопления - развитая инфраструктура вблизи ЖК: детская областная больница, детская и взрослая поликлиники, новая средняя школа, детский сад, бассейн, крытый ледовый комплекс, художественная школа.
Квартир на этаже – от 6 до 14 (от 6 до 7)	Инфраструктура: - детский сад на 60 мест (1 очередь) - детский сад (2 очередь)

Проверка надежности застройщика

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПРИОРИТЕТ	Результат
Репутация и опыт:		
Больше 4 сданных домов в городе инвестирования	1	Да
Больше 8 лет на рынке	2	Нет
Отсутствие задержек в сдаче объектов за последние 5 лет (более 6 мес)	1	Да
Разрешительная документация:		
Разрешение на строительство	1	Да
Проектная декларация	1	Да
Документы на аренду или покупку ЗУ (аренда)	1	Да
Использование ЗУ по назначению	1	Да
Срок сдачи объекта не превышает срок право на ЗУ. Срок сдачи 4кв 2025. Право аренды на зем. участок до 16.07.2027	1	Да
Срок сдачи не превышает срок действия разрешения на строительство более чем на 6 мес. Срок сдачи – 4 кв 2025. Срок действия разрешения на строительство - до 11.12.2025г.	1	Да
Оформление договора:		
Аккредитация банками	1	Да
ДДУ	1	Да
Расчет через ЭСКРОУ счета	2	Да

Вся документация размещена на сайте НАШ.ДОМ.РФ

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/53877>

Выбор квартир для анализа

1) Студия 24,07 м², этаж 2/11

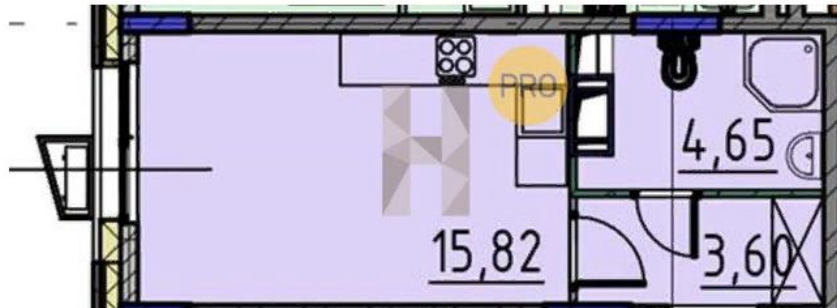
Цена при 100% оплате и ипотеке – 3342 / 138 (на 27.11.23)

Сдача – 4 кв 2025

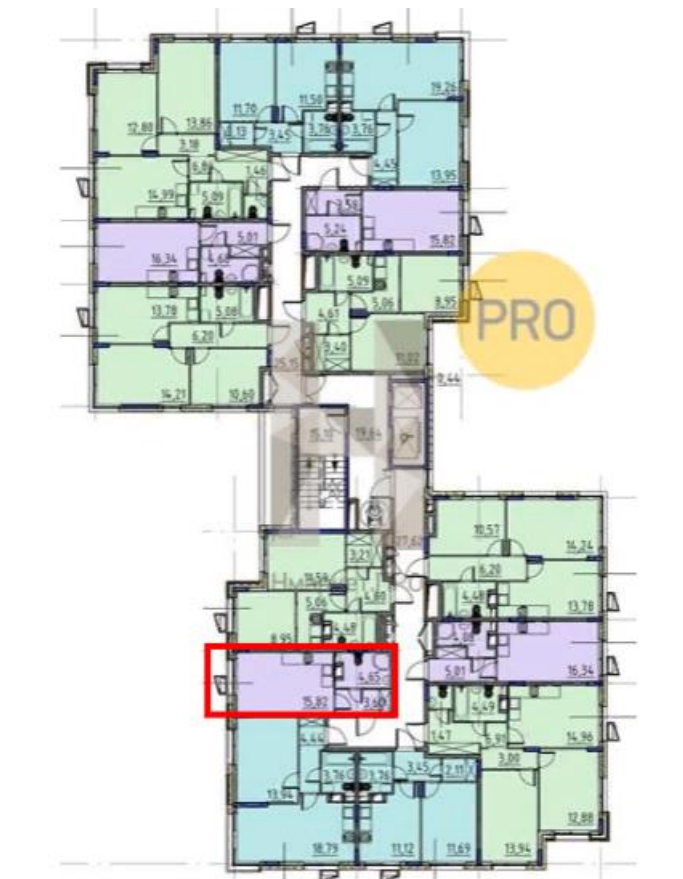
Отделка - черновая

Высота потолков - 2.82 м

Окна выходят на ЮГО-ЗАПАД



План квартиры



План этажа

2) 1кк 32,13 м², этаж 3/11

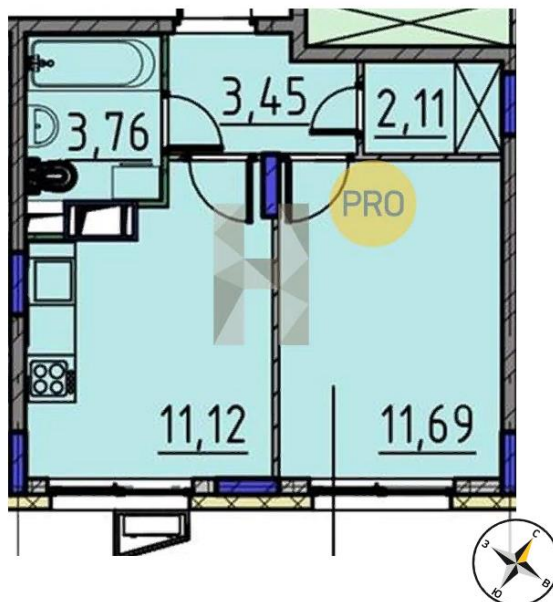
Цена при 100% оплате и ипотеке – 4337 / 135 (на 27.11.23)

Сдача – 4 кв 2025

Отделка - черновая

Высота потолков - 2.82 м

Окна выходят на ЮГО-ВОСТОК



План квартиры



План этажа

2кк 57,65 м², этаж 2/11

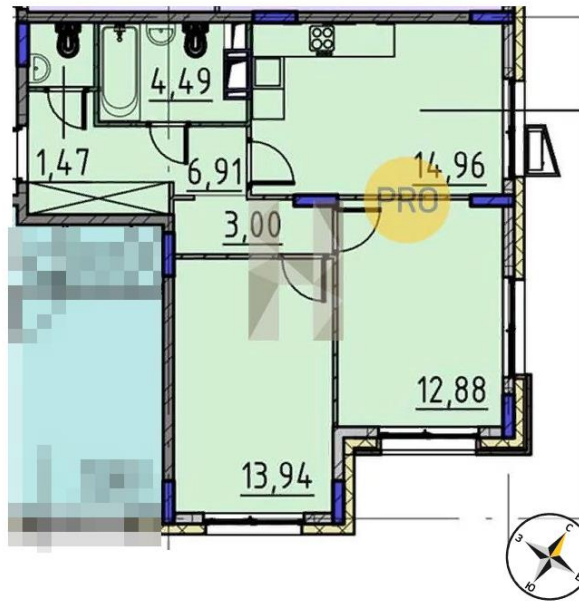
Цена при 100% оплате и ипотеке – 7860 / 136 (на 27.11.23)

Сдача – 4 кв 2025

Отделка - черновая

Высота потолков - 2.82 м

Окна выходят на ЮГО-ВОСТОК и на СЕВЕРО-ВОСТОК



План квартиры



План этажа

Аналоги

ЖК Чистый ручей <i>ЭКОНОМ</i> Сертолово, ул. Пограничная	Петрострой Сдан с 2018 по 2013 гг
ЖК Новое Сертолово Сертолово-2, ул. Мира	КВС Готовые с 2016г и строящиеся
ЖК Живи в Курортном р-н Курортный, мкр. Песочный, Садовая ул., 83	Самолет Сдан в 4кв 2020 года
ЖК Parkolovo Парголово, Михайловская дорога	ЦДС Готовые с 2022г и строящиеся
ЖК Новоорловский Приморский район , Суздальское ш.	УИТ / Эталон Готовые с 2016г и строящиеся
ЖК Окла Приморский район , Суздальское ш.	Ленстройтрест Готовые с 2022г и строящиеся
ЖК Friends Приморский район , Суздальское ш.	ПСК Сдача в 1 кв. 2024
ЖК Veren Next Шуваловский Приморский район , ул. Парашютная	Veren Group Сдан 3 кв 2023

ЖК Чистый ручей *эконом класс*

Сертолово, ул. Пограничная, 1к-7к

Сдан с 2018 по 2023 года

Застройщик Петрострой

В продаже 32 квартиры

ст, 20 мкв, 4/4, мебель и техника	3790	187
ст, 20 мкв, 3/4, мебель и техника	3750	185
ст, 21 мкв, 4/4, кухня	4000	193
ст, 29 мкв, 4/4, мебель и техника	3850	190
ст, 22.5 мкв, 8/8, отделка	4250	189
ст, 23 мкв, 3/4, отделка	3750	163
ст, 21 мкв, 2/4, мебель и техника	3650	173
ст, 20 мкв, 3/4, мебель и техника	3400	167
Средняя		180
1кк, 31 мкв, 8/8, мебель и техника	5300	170
1кк, 32 мкв, 3/5, отделка	5400	170
1кк, 33.6 мкв, 2/4, отделка	5350	159
Средняя		166

ЖК Новое Сертолово

Сертолово-2, ул. Мира

Готовые с 2016г и строящиеся

Застройщик КВС

В продаже 88 квартир

ст, 24.5 мкв, 5/5, отделка	4100	167
ст, 27.6 мкв, 2/4, мебель и техника	4100	148
ст, 27.6 мкв, 3/4, мебель и техника	3800	137
ст, 26 мкв, 3/4, мебель и техника	4370	168
ст, 22 мкв, 3/5, отделка	4300	196
ст, 26.8 мкв, 5/5, мебель и техника	4650	173
ст, 22 мкв, 5/5, отделка	3450	156
Средняя		164
1кк, 42.4 мкв, 3/4, отделка	6400	151
1кк, 34 мкв, 4/4, мебель и техника	5000	147
1кк, 42 мкв, 5/5, отделка	6490	156
1кк, 33.4 мкв, 2/6, отделка	5700	170
1кк, 42.3 мкв, 3/4, отделка	6700	158
Средняя		156
2кк, 60 мкв, 5/5, мебель и техника	8000	132
2кк, 49 мкв, 3/4, мебель и техника	7990	164
2кк, 59 мкв, 2/4, мебель и техника	8500	143
2кк, 64 мкв, 2/5, мебель и техника	9000	140
2кк, 55.8 мкв, 3/5, отделка	7500	134
2кк, 43 мкв, 4/5, мебель и техника	7500	172
2кк, 68 мкв, 3/4, отделка	11500	169
Средняя		150

ЖК Живи в Курортном

р-н Курортный, мкр. Песочный, Садовая ул., 83

Сдан в 4кв 2020 года

Застройщик Самолет

В продаже 20 квартир

ст, 21 мкв, 8/10, отделка	4750	231
ст, 23 мкв, 6/8, отделка	4990	217
ст, 26 мкв, 6/8, мебель и техника	5000	193
ст, 24 мкв, 5/9, мебель и техника	5800	243
ст, 22.4 мкв, 7/9, отделка	5100	227
Средняя		222
1кк, 36.5, 7/9, отделка	7000	192
1кк, 35 мкв, 3/8, отделка	6300	180
1кк, 33.5 мкв, 8/8, мебель и техника	6700	200
1кк, 34 мкв, 6/9, мебель и техника	6650	195
1кк, 35 мкв, 3/8, отделка	7300	208
Средняя		195
2кк, 52 мкв, 7/8, мебель и техника	11700	225
2кк, 53.5 мкв, 4/9, отделка	11300	211
2кк, 51.5 мкв, 6/9, мебель и техника	11000	213
2кк, 52 мкв, 7/8, мебель и техника	11000	211
Средняя		215

ЖК Parkolovo

Парголово, Михайловская дорога

Готовые, 4кв 2024 и 4кв 2025

Застройщик ЦДС

В продаже 63 квартиры

ст, 27 мкв, 9/16, отделка	4300	159
ст, 29 мкв, 9/17, отделка	5239	179
ст, 30 мкв, 8/14, отделка	5800	190
ст, 25.5 мкв, 12/16, отделка	4700	184
ст, 22.9 мкв, 14/16, отделка	5259	230
ст, 24 мкв, 9/17, отделка	4900	202
Средняя		190
1кк, 35 мкв, 16/17, отделка	7000	200
1кк, 34 мкв, 9/14, отделка	6500	189
1кк, 34 мкв, 10/17, отделка	5800	168
1кк, 36 мкв, 16/16, отделка	6352	177
1кк, 36 мкв, 7/16, отделка	6800	187
1кк, 34 мкв, 6/17, отделка	7000	207
Средняя		188
2кк, 50 мкв, 5/17, отделка	9100	182
2кк, 56 мкв, 14/17, отделка	9600	171
2кк, 52 мкв, 6/16, отделка	10000	193
2кк, 61 мкв, 2/15, отделка	10450	170
2кк, 57 мкв, 15/16, отделка	12490	219
Средняя		187

ЖК Новоорловский

Приморский район, Суздальское ш., 28

Готовые и 4кв 2024

Застройщик УИТ / Эталон

В продаже 51 квартира

ст, 21 мкв, 4/25, отделка	5750	273
ст, 25 мкв, 8/9, без отделки	4400	176
ст, 20 мкв, 4/8, с мебелью и техникой	4500	221
ст, 25 мкв, 14/26, отделка	5000	202
ст, 21 мкв, 4/25, отделка	4400	209
ст, 23.6 мкв, 4/8, отделка	4900	207
ст, 23.5 мкв, 5/25, отделка	5400	230
ст, 21 мкв, 3/25, отделка	4350	207
ст, 21 мкв, 11/25, отделка	4750	229
ст, 21 мкв, 6/7, мебель и техника	4500	214
Средняя		217
1кк, 32 мкв, 3/7, мебель и техника	7000	218
1кк, 43.5 мкв, 18/26, мебель и техника	8700	200
1кк, 32 мкв, 3/7, мебель и техника	6990	220
1кк, 42 мкв, 2/7, мебель и техника	8490	202
1кк, 32 мкв, 3/7, мебель и техника	7200	224
1кк, 36 мкв, 20/25, отделка	8500	236
1кк, 40 мкв, 6/10, мебель и техника	8000	200
1кк, 36 мкв, 25/25, отделка	7500	208
1кк, 36.7 мкв, 14/25, отделка	8000	220
1кк, 44 мкв, 21/25, мебель и техника	9700	222
1кк, 35.5 мкв, 2/7, мебель и техника	8000	225
Средняя		216
2кк, 48 мкв, 8/25, без отделки	8700	182
2кк, 51 мкв, 12/25, мебель и техника	11880	234
2кк, 60 мкв, 17/25, без отделки	10600	176
2кк, 50 мкв, 11/25, мебель и техника	9800	194
2кк, 47 мкв, 14/26, мебель и техника	10000	210
2кк, 46.5 мкв, 7/7, отделка	9900	212
2кк, 57 мкв, 5/8, без отделки	11500	201
2кк, 55 мкв, 22/25, без отделки	11500	210
Средняя		202

ЖК Окла

Суздальское шоссе, 20

Готовые и строящиеся

Застройщик Ленстройтрест

В продаже 52 квартиры

ст, 26 мкв, 9/25, мебель и техника	5550	216
ст, 27 мкв, 11/25, отделка	5200	188
ст, 27 мкв, 5/25, отделка	4950	183
ст, 25 мкв, 6/25, отделка	5000	195
ст, 25 мкв, 7/25, отделка	5800	234
ст, 26 мкв, 3/7, отделка	5396	210
Средняя		204
1кк, 39 мкв, 4/7, отделка	8700	222
1кк, 50 мкв, 10/25, отделка	11090	222
1кк, 50 мкв, 16/25, отделка	10700	214
1кк, 33 мкв, 3/7, отделка	7700	232
1кк, 48 мкв, 5/24, отделка	10500	216
1кк, 34 мкв, 7/7, отделка	7700	227
1кк, 41 мкв, 5/7, отделка	8600	210
Средняя		220
2кк, 70 мкв, 7/8, без отделки	12446	177
2кк, 66 мкв, 2/7, без отделки	11050	167
2кк, 50 мкв, 20/26, без отделки	10000	200
2кк, 64 мкв, 16/25, без отделки	13300	205
2кк, 60 мкв, 2/7, отделка	14000	232
2кк, 67 мкв, 23/24, без отделки	12700	189
2кк, 66 мкв, 16/25, отделка	13000	197
Средняя		195

ЖК Friends

Санкт-Петербург, Суздальское шоссе

Сдача в 1 кв. 2024

Застройщик ПСК

В продаже по переуступке 29 квартир

ст, 24.69 мкв, 3/20, отделка	5200	210
ст, 24.6 мкв, 3/26, отделка	5500	223
ст, 25 мкв, 15/25, отделка	5200	208
ст, 25 мкв, 7/25, отделка	5390	218
Средняя		215
ст, 26.2 мкв, 4/24, без отделки	5050	193
ст, 26.2 мкв, 9/26, без отделки	4800	183
ст, 23 мкв, 13/25, без отделки	4550	198
		191
1кк, 36.2 мкв, 15/25, отделка	7450	205
1кк, 43.77 мкв, 7/26, отделка	9250	211
1кк, 37 мкв, 10/25, отделка	7500	202
Средняя		206
1кк, 37 мкв, 7/25, без отделки	6990	189
1кк, 37 мкв, 11/25, без отделки	7000	185
1кк, 43.77 мкв, 11/25, без отделки	7850	179
1кк, 45.4 мкв, 8/24, без отделки	8200	180
1кк, 43.77 мкв, 7/25, без отделки	7590	173
		181
2кк, 52 мкв, 6/25, отделка	10500	202
2кк, 54 мкв, 16/25, отделка	10490	194
2кк, 49 мкв, 14/25, отделка	10700	219
Средняя		205
2кк, 62 мкв, 3/25, без отделки	10700	172
2кк, 54 мкв, 5/25, без отделки	9990	185
2кк, 52 мкв, 5/25, без отделки	9400	180
2кк, 54 мкв, 8/25, без отделки	8600	159
2кк, 47.6 мкв, 6/25, без отделки	9369	196
2кк, 62 мкв, 13/25, без отделки	12000	193
		181

ЖК Veren Next Шуваловский

Приморский район , ул. Парашютная

Сдан 3 кв 2023

Застройщик Veren Group

В продаже 23 квартиры (в продаже от застройщика 79 кв)

ст, 25.3 мкв, 3/10, без отделки	6600	260
ст, 23.5 мкв, 9/10, без отделки	5700	242
ст, 23 мкв, 7/9, без отделки	5349	232
ст, 24 мкв, 3/10, без отделки	6100	252
ст, 24.7 мкв, 9/10, без отделки	5900	238
Средняя		245
1кк, 32.5 мкв, 6/10, без отделки	6690	205
1кк, 58.2 мкв, 10/10, без отделки	11850	204
Средняя		204
2кк, 49 мкв, 3/10, без отделки	10000	205
2кк, 61.4 мкв, 8/10, без отделки	13700	223
2кк, 61 мкв, 5/10, без ремонта	12790	209
2кк, 64 мкв, 3/10, без ремонта	12900	201
2кк, 53.5 мкв, 3/10, без ремонта	9800	183
2кк, 61 мкв, 3/9, без ремонта	12100	197
2кк, 57 мкв, 5/10, без ремонта	1200	212
Средняя		204

Итого:

Средняя цена с отделкой

ст	198
1кк	198
2кк	190

Средняя цена без отделки

ст	187
1кк	187
2кк	186

Вывод:

Для расчета рентабельности возьмем
следующий ориентир цены мкв на сдаче дома

ст	185
1кк	185
2кк	180

Анализ цен на 05.12.23

Рентабельность инвестиций

1. Продажа на сдаче дома (декабрь 2025г – январь 2026г)

100% оплата

Метраж квартиры	студия 24,07	1кк 32,13	2кк 57,65
Цена покупки	3342	4337	7860
Через сколько продаем квартиру, мес.	24	24	24
Цена продажи	4440	5920	10260
Рентабельность инвестиций	16,4%	18,3%	15,3%
Доход	1098	1583	2400

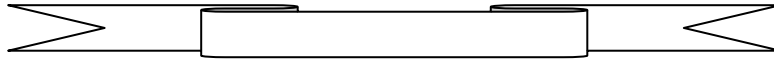
Ипотека

Метраж квартиры	студия 24,07	1кк 32,13	2кк 57,65
Цена покупки	3342	4337	7860
Первоначальный взнос	20%	20%	20%
Банковский процент	6%	6%	6%
Срок кредита, мес	360	360	360
Первоначальный взнос	668	867	1572
Платеж по кредиту в месяц	16	21	38
Через сколько продаем квартиру, мес.	24	24	24
Цена продажи	4440	5920	10260
Доп. затраты	25	25	25
Итоговая стоимость кредита	385	499	905
Вложенный капитал (ПВ+%+доп. затраты)	1078	1391	2502
Рентабельность инвестиций	33%	39%	30%
Доход	688	1059	1470

* расчет сделан для семейной ипотеки по ставке 6% с ПВ 20% на срок 30 лет

Выводы по Veren Nort Сертолово:

Объект интересен для инвестирования. Имеет сдержанный потенциал роста.
При 100% оплате рентабельность до 18% годовых, при ипотеке до 40% годовых.
Более интересна для инвестирования 1к квартира и студия.



Друзья, в обзоре я выражаю свое личное мнение и не гарантирую, что будет именно так. Вы принимаете решение самостоятельно.

Если вас заинтересовал данный объект, обращайтесь к нам. Мы поможем выбрать оптимальную планировку, этаж, сопроводим сделку на всех этапах. Для вас наши услуги бесплатны. Нам комиссию оплачивает застройщик.

Также мы занимаемся продажей и подбором вторичной недвижимости.

Желаю здоровья, благополучия, удачных приобретений и выгодных продаж!



+7 993 975-76-74
<https://domybereg.ru/>
АН «Янтарный берег»
Павел Симонов

[Telegram](#)
[VK](#)
[Youtube](#)
[Дзен](#)