

Прогноз продаж с учётом корректировки стоимости.

Было/Стало		
Общая площадь, м2	17 500,00	
Средняя площадь, м2	95,00	Увеличен
Количество квартир, шт.	186	Сокращенно, но нуждается ещё в сокращении
Срок реализации, мес.	38	Увеличен

Оптимальная модель продаж			
			Средняя площадь = 95
Кол-во, квартир	Площадь, м2	Цена м2	Цена реализации
14	1 330,00	2 100,00	2 793 000,00
16	1 520,00	2 322,50	3 530 200,00
20	1 900,00	2 545,00	4 835 500,00
20	1 900,00	2 767,50	5 258 250,00
23	2 185,00	2 990,00	6 533 150,00
25	2 375,00	3 312,50	7 867 187,50
25	2 375,00	3 535,00	8 395 625,00
18	1 710,00	3 657,50	6 254 325,00
15	1 425,00	3 780,00	5 386 500,00
10	950,00	3 882,50	3 688 375,00
186	17 500,00	3 116,69	54 542 112,50

186* квартир, средней площадью 95 м.кв. к слову в ЖК "Тетрис Холле" в одном доме 140 квартир, где минимальная средняя площадь 88,59 м.кв

Оптимальная модель продаж						
№	Месяц	Кол-во	Средняя S помещений	Площадь, м2	Цена м2	Цена реализации
1	Фев.	8	95	760,00	2100,00	1 596 000,00
2	Март.	6	95	570,00	2100,00	1 197 000,00
3	Апре.	4	95	380,00	2322,50	882 550,00
4	Май.	6	95	570,00	2322,50	1 323 825,00
5	Июнь.	6	95	570,00	2322,50	1 323 825,00
6	Июль.	5	95	475,00	2545,00	1 208 875,00
7	Август.	5	95	475,00	2545,00	1 208 875,00
8	Сент.	5	95	475,00	2545,00	1 208 875,00
9	Окт.	5	95	475,00	2545,00	1 208 875,00
10	Ноябр.	4	95	380,00	2767,50	1 051 650,00
11	Дек.	4	95	380,00	2767,50	1 051 650,00
12	Янв.	3	95	285,00	2767,50	788 737,50
13	Фев.	5	95	475,00	2767,50	1 314 562,50
14	Март.	4	95	380,00	2767,50	1 051 650,00
15	Апре.	6	95	570,00	2990,00	1 704 300,00
16	Май.	5	95	475,00	2990,00	1 420 250,00
17	Июнь.	4	95	380,00	2990,00	1 136 200,00
18	Июль.	3	95	285,00	2990,00	852 150,00
19	Август.	5	95	475,00	2990,00	1 420 250,00
20	Сент.	6	95	570,00	3312,00	1 887 840,00
21	Окт.	5	95	475,00	3312,00	1 573 200,00
22	Ноябр.	6	95	570,00	3312,00	1 887 840,00
23	Дек.	5	95	475,00	3213,00	1 526 175,00
24	Янв.	3	95	285,00	3213,00	915 705,00
25	Фев.	5	95	475,00	3535,00	1 679 125,00
26	Март.	5	95	475,00	3535,00	1 679 125,00
27	Апре.	5	95	475,00	3535,00	1 679 125,00
28	Май.	5	95	475,00	3535,00	1 679 125,00
29	Июнь.	5	95	475,00	3535,00	1 679 125,00
30	Июль.	3	95	285,00	3657,50	1 042 387,50
31	Август.	3	95	285,00	3657,50	1 042 387,50
32	Сент.	4	95	380,00	3657,50	1 389 850,00
33	Отябрь.	4	95	380,00	3657,50	1 389 850,00
34	Ноябр.	4	95	380,00	3657,50	1 389 850,00
35	Дек.	7	95	665,00	3780,50	2 514 032,50
36	Янв.	4	95	380,00	3780,50	1 436 590,00
37	Фев.	4	95	380,00	3780,50	1 436 590,00
38	Март.	2	95	190,00	3882,00	737 580,00
39	Апрель	2	95	190	3882	737580,00
40	Май.	2	95	190	3882	737580,00
41	Июнь.	2	95	190	3882	737580,00
42	Июль.	2	95	190	3882	737580,00

*3096,00 без учёта остатков

*3171,69 с учётом самых дорогих остатков

Инфраструктура и достоинства конкурентов

	Подземный паркинг	Бассейн	Басейн на крыше	Закрытая территория	Консерж сервис	BBQ	Парк на крыше	Фитнес	Party Room	Кинотетар	Прочее
1 ЖК "Тетрис Холл"	+	Нет	+	+	+	+	+	+	+	+	Бесплатно для жильцов
2 ЖК "Crystal Resedence"	+	Нет	Нет	+	+	Нет	+	Нет	+	+	Детская, Сигар клуб
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	+	Нет	Нет	+	Нет	Нет	+	Нет	Нет	Нет	Нет
4 ЖК "Alter Ego"	+	Нет	Нет	+	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
5 ЖК "Signature"	+	+	Нет	+	+	Нет	+	+	+	Нет	Бесплатно для жильцов
6 ЖК " Philadelphia"	Нет	Нет	Нет	+	Нет	Нет	+	Нет	Нет	Нет	Умный дом

Количество квартир в комплексе

	Колличетсво квартир	Количество паркомест	Среднее количество квартир на 1-у секцию	Этажность	Квартир на этаже
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	420 шт.	208 шт.	140 шт.	24-25 эт.	5,6 кв
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	369 шт.	89 шт.	92 шт.	9-24 эт.	5-7 кв.
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	66 шт.	38 шт.	66 шт.	17 эт.	4 кв.

4	ЖК "Alter Ego" (2 секции)	320 шт.	196 шт.	160 шт.	24 эт.	6,67 кв.
5	ЖК "Signature" (3 секции)	170 шт.	240 шт.	56 шт.	11-25 эт.	5-6,65 кв.
6	ЖК " Philadelphia"	65 шт.	38 шт.	65 шт.	17 эт.	3,95 кв.*

*Средняя 96 квартир на секцию

*Если учесть, что на первых этажах лобби, то количество еще сократится.

Высота потолков в квартире

** Среднее количество на этаже 5,6-6 квартир на этаж

	Количество квартир
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	3 м.
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	3 м.
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	3 м.
4 ЖК "Alter Ego" (2 секции)	3.3 м.
5 ЖК "Signature" (3 секции)	3.2 м.
6 ЖК " Philadelphia"	3 м.

Средний метраж планировочных решений по проектам

	1 комнатная (в м.кв)	2-х комнатная	3-х комнатная	4-х комнатная	5-и комнатная	Всего средняя
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	51,54	88,59	159,35	197,14	280,25	181,33
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	54,68	90,34	110,38	153,3	207,83	104,46
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	47,72	76,56	112,55	Нет	Нет	78,94
4 ЖК "Alter Ego" (2 секции)	73,11	89,69	108,39	171,81	Нет	110,75
5 ЖК "Signature" (3 секции)	88,89	146,14	246,52	328,06	Нет	202,4
6 ЖК " Philadelphia"	47,91	84,22	106,19	108,22	177,77	104,8

*Средняя по конкурентам, и локации. Составляет 130 м.кв на всю локацию. У нас предусмотрено 95, но смело можно идти в повышение.

Количество (Типы) планировочных решений (На выбор покупателей)

	1 комнатная (в м.кв)	2-х комнатная	3-х комнатная	4-х комнатная	5-и комнатная
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	3 типа	7 типов	6 типов	3 типа	2 типа
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	1 тип	3 типа	4 типа	1 тип	2 типа
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	4 типа	7 типов	12 типов	Нет	Нет
4 ЖК "Alter Ego" (2 секции)	5 типов	1 тип	6 типов	1 тип	2 типа
5 ЖК "Signature" (3 секции)	3 типа	9 типовы	5 типов	7 типов	Нет
6 ЖК " Philadelphia"	1 тип	3 типа	4 типа	1 типов	2 типа
Средняя по типу квартир	2,8 типа на выбор	5 типов на выбор	6 типов на выбор	2,6 типа на выбор	2 типа на выбор

* В данном класе больше всего выбор 2-х и 3-х компнатных квартир. 1-окомнатные пользуются спросом как обычно, но искушонный покупатель идёт в пользу комфорта.

Итоги визита в отделы продаж по запросу : Максимальная 1К, Минимальная 2К (Коррекция цены визитом)

	ЖК	Площадь квартиры	Количество комнат	Этаж	Цена м2,\$	Стоимость объека,\$	Сдача в эксплуатацию	Локация ОП
1	Tetris hall	51,8	1	10	4 633,20	240 000,00	Сдан в эксплуатацию	Лучший ОП (3 менеджера) на месте
		71	2	12	5 661,97	402 000,00		
2	Resident Concept House	75,5	2	6	4 147,73	314 332,34	На завершающей стадии	Хороший ОП (5 менеджеров)
3	Philadelphia	126,16	3	16	3 736,26	471 366,34	Осень 2022 г.	
4	Alter Ego	108	3	21	2 500,00	270 000,00	На завершающей стадии	Нет на мест ОП (приём по звонку)
5	Signature	113	3	7	4 238,94	479 000,00	На завершающей стадии	Нет на мест ОП (приём по звонку)
6	Crystal Residence	124,47	3	9	1 870,94	232 876,29	2 квартал 2022 г.	Пустой ОП, один менеджер
7	NVER	61,58	open space	8	3 557,99	219 101,00	4 квартал 2025	Нет ОП, встречаются в офисе в центре

4 335,29 Стоимость выше предварительного визуального анализа. Визуальный анализ 4199,40 фактическая цена 4335,29\$

Общее (Оделка / Лифты / Переуступка / Первый взнос)

	Отделка	Возможность ремонта от застройщика	Лифты	Первый взнос	Срок максимальной рассрочки
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	База ПМ	Своя студия	Shindler	100%	Рассрочки нет
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	База ПМ	Своей студии нет / Есть партнёры	Shindler	25%	до 4 кв. 2022 г.
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	База ПМ	Без ремонта	Shindler	100%	Нет
4 ЖК "Alter Ego" (2 секции)	База ПМ	Без ремонта	Shindler	100%	Рассрочки нет
5 ЖК "Signature" (3 секции)	База ПМ	Есть квартиры сразу ремонтом -Дизайн студия / Партнёрская	Shindler	50%	до февраля 2022 г.
6 ЖК " Philadelphia"	База ПМ	Без ремонта	Shindler	50%	4-7 месяцев с момента оплаты.
7 ЖК "NVER"	База ПМ	Собственная студия дизайна	Shindler	50%	Сроки в индивидуальном порядке

Срок реализации (Начало продаж / Остатки на 4 кв. 2021 г.)

	Период с старта до 05.11.2021	Наличие остатков на 05.11.2021	Типы остатков планировко в продаже (1К)	2К	3К	4К	5К
1 ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	5,2 месяца	Есть остатки	Остатки	Остатки	Остатки	Продано	Продано
2 ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	4,11 месяцев	Есть остатки	Продано	Продано	Остатки	Остатки	Остатки
3 ЖК "Concept House" (Rezidental)	4,1 месяц	Есть остатки	Продано	Остатки	Остатки	Нет	Нет
4 ЖК "Alter Ego" (2 секции)	7,11 месяцев	Есть остатки	Продано	Продано	Продано	Остатки	Остатки
5 ЖК "Signature" (3 секции)	3,4 месяца	Есть остатки	Продано	Продано	Продано (1Кквартира есть)	Продано	Продано

6	ЖК " Philadelphia"	2,4 месяца	Есть остатки	Продано	Остатки	Продано	Продано	Остатки
7	ЖК "NVER"	1 месяц	Есть остатки	Остатки	Остатки	Остатки	Остатки	Остатки

* Средний срок реализации 90% площадей в данном классе = 47 месяце / 3 года 10 месяцев

Темпы продаж

	Сроки	Общий объем без учёта остатка	Прогноз продаж в месяц. Не более чем квартир	
1	ЖК "Тетрис Холл" (3 секции)	5,2 месяца	420	6,774193548
2	ЖК "Crystal Resedence" (4 секции)	4,11 месяцев	369	6,254237288
3	ЖК "Concept House" (Rezidental)	4,1 месяц	66	1,346938776
4	ЖК "Alter Ego" (2 секции)	7,11 месяцев	320	3,368421053
5	ЖК "Signature" (3 секции)	3,4 месяца	170	4,25
6	ЖК " Philadelphia"	2,4 месяца	65	2,321428571

*Средний темп реализации без учёта остатков = 4 квартиры в месяц (По конкурентам) без учёта остатков. У всех менее 10% остатков (КАН - Исключение) Остатков 30%

** Формула расчёт Колличество квартир / На срок реализации.