

RENTOWNOŚĆ PROJEKTU DEWELPERSKIEGO

Nazwa:	
Wielkość działki w m <sup>2</sup>	9218
Ilość budynków	3
PU powierzchni garażu	
PU kondygnacji komunikacja	
POW Antresol m <sup>2</sup>	1168
Ilość mieszkań (szt.) (średnia wielkość 50 m <sup>2</sup> )	117
PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań	5841
Wartość działki do PUM	1 106 zł
komórki lokatorskie (szt.) (przybliżona wartość)	57
miejsca postojowe (szt.) (1 współczynnik, przybliżona wartość)	117
Razem budynek	7 009,20



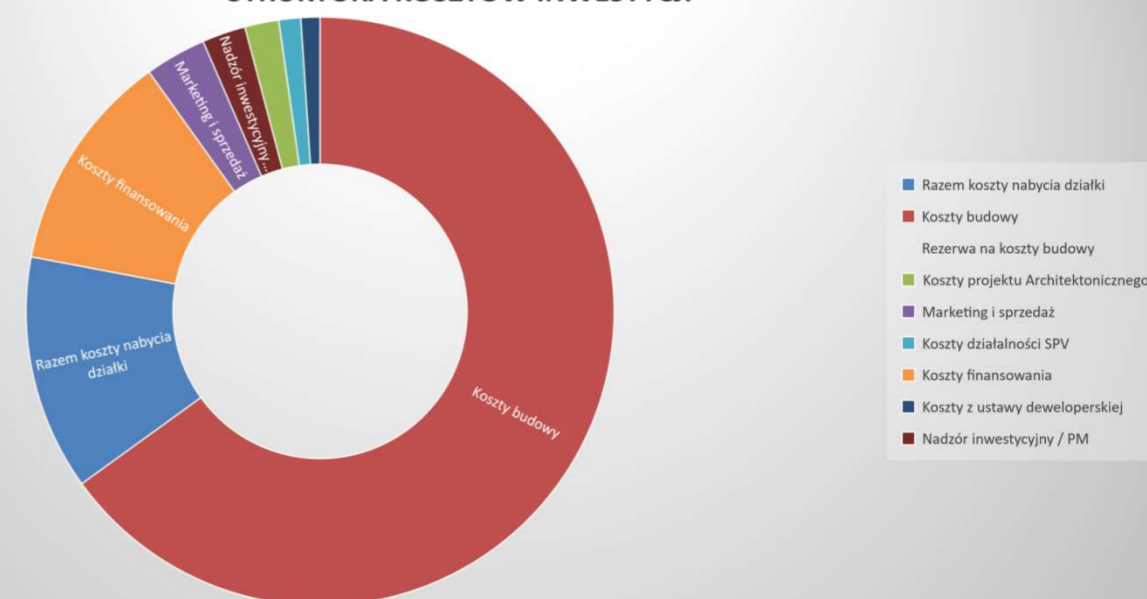
Koszty	Stawka na jednostkę	Całość w zł (netto)	Całość w zł (z VAT)	VAT	Kwota VAT
Działka	1 106 zł	7 751 500 zł	9 534 345 zł	23%	1 782 845 zł
Nabycie działki		7 575 000 zł	9 317 250 zł	23%	1 742 250 zł
Provizja pośrednika	2,00%	151 500 zł	186 345 zł	23%	34 845 zł
Oplata skarbową, obsługa notarialna i opłaty sądowe		15 000 zł	18 450 zł	23%	3 450 zł
Koszty przygotowawcze (DD, Badania Geo, Wizje lokalne, konsultacje)		10 000 zł	12 300 zł	23%	2 300 zł
<b>Koszty budowy</b>	<b>5 565</b>	<b>39 006 198 zł</b>	<b>42 126 694 zł</b>	<b>8%</b>	<b>3 120 496 zł</b>
Koszty budowy PUMU bez antresol	5 800	33 877 800 zł	36 588 024 zł	8%	2 710 224 zł
Rezerwa na koszty budowy	6,00%	2 207 898 zł	2 384 530 zł	8%	176 632 zł
Koszt budowy Antresoli	2 500	2 920 500 zł	3 154 140 zł	8%	233 640 zł
<b>Koszty projektu Architektonicznego</b>	<b>160</b>	<b>1 121 472 zł</b>	<b>1 379 411 zł</b>	<b>23%</b>	<b>257 939 zł</b>
<b>Marketing i sprzedaż</b>	<b>288</b>	<b>2 018 541 zł</b>	<b>2 482 805 zł</b>	<b>23%</b>	<b>464 264 zł</b>
Marketing i promocja	1,00%	672 847 zł	827 602 zł	23%	154 755 zł
Koszty obsługi klienta	2,00%	1 345 694 zł	1 655 203 zł	23%	309 510 zł
<b>Koszty działalności SPV</b>	<b>103</b>	<b>723 000 zł</b>	<b>889 290 zł</b>	<b>23%</b>	<b>166 290 zł</b>
Koszty obsługi prawnej		60 000 zł	73 800 zł	23%	13 800 zł
Koszty księgowości		123 000 zł	151 290 zł	23%	28 290 zł
Koszty administracyjne		540 000 zł	664 200 zł	23%	124 200 zł
<b>Koszty finansowania</b>	<b>1 040</b>	<b>7 287 006 zł</b>	<b>7 287 006 zł</b>	<b>0%</b>	<b>- zł</b>
podwyższenie kapitału (ASI 8% na 12 kwartałów)		2 726 016 zł	2 726 016 zł	0%	- zł
Koszty finansowania budowy		4 497 542 zł	4 497 542 zł	0%	- zł
Kredyt VAT koszty finansowe		6 655 zł	6 655 zł	0%	- zł
PCC od pożyczki do sp.k. od udziałowca 0,5%		56 792	56 792	0%	- zł
<b>Koszty z ustawy deweloperskiej</b>	<b>90</b>	<b>628 976 zł</b>	<b>773 640 zł</b>	<b>23%</b>	<b>144 664 zł</b>
Koszty notarialne sprzedaż (umowa deweloperska, itp)		115 596 zł	142 183 zł	23%	26 587 zł
Koszty DFG (otwarty 0,45%)		279 930 zł	344 314 zł	23%	64 384 zł
Koszty prowadzenia rachunku dev. otwartego.		177 000 zł	217 710 zł	23%	40 710 zł
Ubezpieczenie OC		56 450 zł	69 433 zł	23%	12 983 zł
		- zł	- zł	23%	- zł
<b>Nadzór inwestycyjny / PM</b>	<b>205</b>	<b>1 435 575 zł</b>	<b>1 765 757 zł</b>	<b>23%</b>	<b>330 182 zł</b>
Project management (Właścicielski)		900 575 zł	1 107 707	23%	207 132 zł
Nadzory techniczne		504 000 zł	619 920	23%	115 920 zł
Koszty Project Monitora (Do rach. Dev)		31 000 zł	38 130 zł	23%	7 130 zł
<b>Suma kosztów</b>	<b>8 556</b>	<b>59 972 266</b>	<b>66 238 947</b>		<b>6 266 680 zł</b>
Suma środków do pozyskania w ramach ASI netto		9 234 472	11 358 401		
Suma środków do pozyskania w ramach ASI		11 358 401 zł	11 358 401		

Przychody	Stawka na jednostkę netto	Całość zł netto	Całość zł brutto	Brutto/m2/szt.	VAT	Kwota VAT
sprzedaż mieszkań		57 598 750 zł	62 206 650 zł	10 650 zł	8%	4 607 900 zł
Antresole	5 045 zł	5 893 252 zł	6 364 712 zł	5 448 zł	8%	471 460 zł
M.postojowe garaż	28 455 zł	3 329 268 zł	4 095 000 zł	35 000 zł	23%	765 732 zł
komórki lokatorskie	8 130 zł	463 415 zł	570 000 zł	10 000 zł	23%	106 585 zł
<b>Suma przychodów</b>		<b>67 284 685</b>	<b>73 236 362</b>			<b>5 951 677</b>

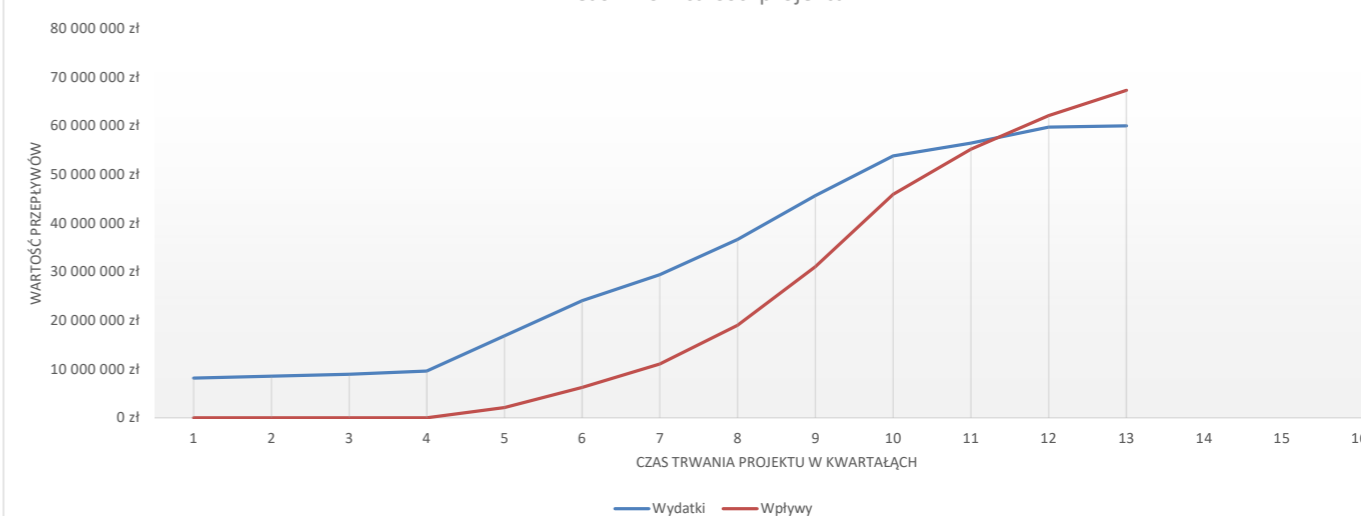
Przychód minus koszty +/- ew. VAT		7 627 421 zł
Zysk do działki		98,4%
% zysku do przychodu brutto		10,9%
% Zysk do środków pozyskanych z ASI brutto		64,4%
Zwrot zainwestowanego kapitału dla projektu (ROE)		54,92%
Zwrot zainwestowanego kapitału w skali roku (3 lata)		18,31%

VAT Należny	
-	315 003 zł

STRUKTURA KOSZTÓW INWESTYCJI



Cash Flow całości projektu



Wskaźniki udziału kosztów		
Razem koszty nabycia działki	1 106 zł	11,5%
Razem koszty budowy	5 565 zł	58,0%
Koszty developmentu	846 zł	8,8%
Koszty finansowania	1 040 zł	10,8%
RAZEM KOSZTY	8 556 zł	89,1%
ŁĄCZNIE SPRZEDAŻ netto	9 599 zł	