

ZAŁĄCZNIK 1

- Certyfikaty na 8% w skali roku
- Kredyt deweloperski na 9 % w skali roku
- Odsetki wyliczone na koniec każdego kwartału
- Sprzedaż inwestycji w ciągu 8 kwartałów (2 lata)
- Budowa 7 kwartałów
- Zestawienie kosztów od momentu zakupu działki

Podstawowe założenia inwestycji:

- Działka do 5mln brutto (do tego doliczone kwoty pośrednika i koszty notarialne), 1 500 netto/PUMu
- ilość PUMu 2710 m² , 54 mieszkania (średnio 50 m²), 15 komórek, 65 miejsc postojowych

Koszty:

- zakupu działki, projektu, budowy, nadzoru inwestorskiego, sprzedaży (biuro sprzedaży, ludzie, marketing), odsetek od certyfikatów/kredytu deweloperskiego, kosztów działalności spółki celowej.
- Przychody sumaryczne:
- Sprzedaż mieszkań, komórek lokatorskich, miejsc postojowych.

Wskaźniki:

- % zysku do przychodu : 13,3%
- % zysku do kosztów: 15,4 %
- ROE : 92,08%

RENTOWNOŚĆ PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO					
Nazwa:	Przykładowa inwestycja mieszkaniowa				
Wielkość działki w m ²	2 000,00				
Ilość budynków	1				
Ilość mieszkań (szt.) (średnia wielkość 50 m ²)	54				
PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań	2 710,00				
komórki lokatorskie (szt.) (przybliżona wartość)	15				
miejsca postojowe (szt.) (1,2 współczynnik, przybliżona wartość)	65				
Koszty	Stawka na jednostkę	Całość w zł	Całość w zł (z VAT)	VAT	
Działka		4 161 341	5 118 449		
Nabycie działki		4 065 040	4 999 999	23%	
Prowizja pośrednika 2%	2,00%	81 301	100 000	23%	
Opłata skarbową, obsługa notarialna i opłaty sądowe		15 000	18 450	23%	
Koszty budowy		16 260 000	17 560 800	8%	
Koszty budowy całkowite do PUMu	6 000 zł	16 260 000			
Rezerwa na koszty budowy	3,50%	569 100	699 993	23%	
Koszty projektu	120 zł	325 200	399 996	23%	
Marketing i sprzedaż		926 820	1 139 989	23%	
Marketing i promocja	1,20%	195 120			
Koszty obsługi klienta	2,00%	325 200			
Koszty działalności SPV	2,50%	406 500			
Koszty finansowania budowy (kredyt deweloperski), podwyższenie kapitału (ASi 8% na 12 kwartałów)		1 370 357	1 685 539	23%	
Rachunek powiemiczy (otwarty 1%)		280 428	344 926	23%	
Inne koszty:					
Nadzór inwestycyjny/project management	2,50%	406 500	499 995	23%	
Project management, w tym nadzory techniczne	2,50%	406 500			
Suma kosztów		24 299 746	25 764 148	23%	
Przychody	Stawka na jednostkę	Całość w zł	Całość w zł	Brutto/m2/szt.	VAT
sprzedaż mieszkań	9 583 zł	25 970 833	28 048 500	10 350	8%
M.postojowe garaż	30 000 zł	1 950 000	2 398 500	36 900	23%
komórki lokatorskie	8 130 zł	121 951	150 000	10 000	23%
Suma przychodów		28 042 785	30 597 000		
Zysk		3 743 039			
% zysku do przychodu		13,3%			
% zysku do kosztów		15,4%			
ROE		92,08%			