

Kalkulacja nakładów i ceny sprzedaży inwestycji "Lazurowa Przystań".

I. Parametry planowanej inwestycji

Lp	Wyszczególnienie	powierzchnia ogółem [m ²]
1.	Powierzchnia działki	2 698,00
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	3 398,81
3.	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych PU	375,03
3	w tym powierzchnia przeznaczona na biuro Spółdzielni	281,44
4.	Powierzchnia izby garażowej PI - 75 miejsc postojowych	2 882,53
5.	Powierzchnia komórek lokatorskich PKL	169,03
	Łączna powierzchnia użytkowa lokali(pkt 2-5)	6 825,40

II. Planowane koszty realizacji inwestycji.

Lp	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych (m ²)	cena jednostkowa netto (zł/m ²).	Wartość netto (3*4)	Wartość brutto (vat 8%, 23% n/p)	Udział % nakładów kol 5
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wartość rynkowej wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu	3 773,84	847,94	3 200 000,00	3 200 000,00	10,6
2.	Koszty ogólne spółdzielni	3 773,84	211,99	800 000,00	984 000,00	2,7
3.	Oplaty przyłączeniowe mediów, opłaty administracyjne, wiecz. użyt. gruntu	3 773,84	174,89	660 000,00	811 800,00	2,2
4.	Roboty budowlano montażowe	3 773,84	5 299,64	20 000 000,00	21 600 000,00	66,4
5.	Rezerwa na roboty budowlane	3 773,84	264,98	1 000 000,00	1 080 000,00	3,3
6	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę	3 773,84	264,98	1 000 000,00	1 230 000,00	3
7	Rezerwa na prace projektowe	3 773,84	26,50	100 000,00	123 000,00	0,3
8	Koszty Inżyniera Kontraktu	3 773,84	211,99	800 000,00	984 000,00	2,7
9	Nadzór techniczny inspektorski z okresem rękopimi	3 773,84	53,00	200 000,00	246 000,00	0,7
10	Koszty marketingu i reklamy	3 773,84	92,74	350 000,00	430 500,00	1,2
11	Koszty obsługi geologicznej, geodezyjnej, inwentaryzacja powykonawcza	3 773,84	79,49	300 000,00	369 000,00	1,0
12	Koszty bieżącego finansowania inwestycji	3 773,84	264,98	1 000 000,00	1 230 000,00	3,3
13	Koszty gospodarki zielenią w okresie realizacji inwestycji- zagospodarowanie terenu	3 773,84	185,49	700 000,00	861 000,00	2,3
	Razem koszty kalkulacyjne	3 773,84	7 982,61	30 110 000,00	33 149 306,00	100,0
	Nakłady na inwestycje pkt 2-13	3773,84	7 130,67	26 910 000,00	29 949 300,00	100

III. Planowane ceny jednostkowe sprzedaży w zł.

A. Ceny jednostkowe dla inwestycji Lazurowa Przystań- wariant 50/50					
	Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat	Cena brutto	
1.	Lokale mieszkalne (zł/ 1 m ²)	6 435,19	8%	514,81	6 950,00
2.	Komórka lokatorska (1 m ²)	3 703,70	8%	296,30	4 000,00
3.	Lokale usługowe (1 m ²)	8 500,00	23%	1 955,00	10 455,00
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	22 520,33	23%	5 179,67	27 700,00
		24 065,04	23%	5 534,96	29 600,00
5.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym - rodzinne (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	34 959,35	23%	8 040,65	43 000,00
		36 585,37	23%	8 414,63	45 000,00
6.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym - dla niepełnosprawnych (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	28 455,28	23%	6 544,72	35 000,00
		30 081,30	23%	6 918,70	37 000,00
7.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania (zł 1 mp)	12 276,42	23%	2 823,58	15 100,00
Uwaga	Cena sprzedaży lokalu dla nowego członka spółdzielni jest powiększona o kwotę 1 300,00 zł/1m ² tytułem rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu.				

D. Wartość sprzedaży -przyjęty wariant sprzedaży 50/50					
1.	Lokale mieszkalne	24 627 697,31	8%	1 970 215,79	26 597 913,10
2.	Komórki lokatorskie	626 037,04	8%	50 082,96	676 120,00
3.	Lokale usługowe	3 187 925,00	23%	733 222,75	3 921 147,75
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym	1 533 300,00	23%	352 659,00	1 885 959,00
5.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania	135 040,65	23%	31 059,35	166 100,00
	Razem sprzedaż	30 110 000,00		3 137 239,85	33 247 239,85

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter