

**Kalkulacja nakładów i cen sprzedaży inwestycji "Lazurowe Apartamenty".****I. Parametry planowanej inwestycji**

Lp	Wyszczególnienie	powierzchnia ogółem [m <sup>2</sup> ]
1.	Powierzchnia terenu	2 621,00
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	2 228,30
3.	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych PU	344,02
4.	Powierzchnia izby garażowej PI - 54 miejsca postojowe	1 231,04
5.	Powierzchnia komórek lokatorskich PKL	80,00
	<b>Łączna powierzchnia użytkowa lokali( pkt 2-5 )</b>	<b>3 883,36</b>

**II. Planowane koszty realizacji inwestycji.**

Lp	Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych (m <sup>2</sup> )	cena jednostkowa netto (zł/m <sup>2</sup> ).	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	2 621,00	1 500,00	3 931 500,00	3 931 500,00	12,7
2.	Koszty ogólne spółdzielni	2 572,32	340,00	874 588,80	1 075 744,22	2,8
3.	Oplaty przyłączeniowe mediów, opłaty administracyjne, wiecz. użyt. gruntu	2 572,32	311,00	800 000,00	984 000,00	2,6
4.	Roboty budowlano-montażowe	2 572,32	7 500,00	19 292 400,00	20 835 792,00	62,2
5.	Rezerwa na roboty budowlane	2 572,32	785,28	2 020 000,00	2 181 600,00	6,5
6.	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę	2 572,32	139,95	360 000,00	442 800,00	1
7.	Rezerwa na prace projektowe	2 572,32	38,88	100 000,00	123 000,00	0,3
8.	Koszty Inżyniera Kontraktu	2 572,32	155,50	400 000,00	492 000,00	1,3
9.	Nadzór techniczny inspektorski z okresem rękopisami	2 572,32	77,75	200 000,00	246 000,00	0,6
10.	Koszty marketingu i reklamy	2 572,32	200,00	300 000,00	369 000,00	1,0
11.	Koszty obsługi geologicznej, geodezyjnej, inwentaryzacja powykonawcza	2 572,32	97,19	250 000,00	307 500,00	0,8
12.	Koszty bieżącego finansowania inwestycji	2 572,32	583,13	1 500 000,00	1 845 000,00	4,8
13.	Koszty gospodarki zielenią w okresie realizacji inwestycji- zagospodarowanie terenu	2 572,32	233,25	600 000,00	738 000,00	1,9
14.	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji	2 572,32	155,50	400 000,00	492 000,00	1,3
	<b>Razem koszty kalkulacyjne</b>	<b>2 572,32</b>	<b>12 117,44</b>	<b>31 028 488,80</b>	<b>34 063 936,22</b>	<b>100,00</b>
	<b>Nakłady na inwestycje pkt 2-13</b>	<b>2 572,32</b>	<b>10 534,07</b>	<b>27 096 988,80</b>	<b>30 132 436,22</b>	<b>100,00</b>

**III. Planowane ceny jednostkowe sprzedaży w zł.**

A. Ceny jednostkowe dla inwestycji - wariant 30/70				
Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat	Cena brutto	
1. Lokale mieszkalne (zł/ 1 m <sup>2</sup> )	9 722,22	8%	777,78	10 500,00
2. Komórka lokatorska ( 1 m <sup>2</sup> )	3 703,70	8%	296,30	4 000,00
3. Lokale usługowe ( 1 m <sup>2</sup> )	10 569,11	23%	2 430,89	13 000,00
4. Miejsca postojowe w garażu podziemnym (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	24 390,24	23%	5 609,76	30 000,00
	28 455,28	23%	6 544,72	35 000,00
5. Miejsca postojowe w garażu podziemnym - rodzinne (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	0,00	23%	0,00	0,00
	0,00	23%	0,00	0,00
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
	32 520,33	23%	7 479,67	40 000,00
7. Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania (zł 1 mp)	12 195,12	23%	2 804,88	15 000,00
U w a C e n a s p r z e d a ż y l o k a l u d l a n o w e g o c z ł o n k a s p ó ł d z i e l n i j e s t p o w i ę k s z o n a o k w o t ę 1 5 0 0 , 0 0 z ł / m <sup>2</sup> t y t u ł e m r o z l i c z e n i a w a r t o ś c i r y n k o w e j w i e c z y s t e g o u z y t k o w a n i a g r u n t u .				

D. Wartość sprzedaży -przyjęty wariant sprzedaży 30/70				
1. Lokale mieszkalne	25 274 699,07	8%	2 021 975,93	27 296 675,00
2. Komórki lokatorskie	237 037,04	8%	18 962,96	320 000,00
3. Lokale usługowe	3 635 983,74	23%	836 276,26	4 472 260,00
4. Miejsca postojowe w garażu podziemnym	1 471 544,72	23%	338 455,28	1 810 000,00
5. Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania	60 975,61	23%	14 024,39	75 000,00
<b>Razem sprzedaż</b>	<b>30 680 240,18</b>		<b>3 229 694,82</b>	<b>33 973 935,00</b>

zysk inwestycji

3 583 251,38

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Guga-Richter