

## Hechingen-An der Starzel

Описание	%	кол-во	Цена за кол-во €	Цена €	Сумма	Примечание
<b>Участок</b>						
Стоимость участка				120 000 €		
Налог на приобретение земли	5%			6 000 €		
Маклер	5,95%			7 140 €		
Нотариус	1,5%			1 800 €		
Снос				40 000 €		
Проект, Архитектор, Геодезия, Разрешение				100 000 €		
Земляные работы, подключение				50 000 €		
<b>Сумма затрат на участок</b>					<b>324 940 €</b>	
<b>Производственные затраты</b>						
	кол-во					
Затраты на строительство и обустройство	9	916 m2	1750	1 603 000 €		Лифт
Обустройство территории				30 000 €		
<b>Сумма производственных затрат</b>					<b>1 633 000 €</b>	
<b>Общая сумма затрат на строительство</b>					<b>1 957 940 €</b>	
<b>Продажная цена квартир</b>						
	9	916 m2	2600		<b>2 381 600 €</b>	
Цена подземного гаража	12	15 000,00 €			180 000 €	
Цена места под стоянку	3	7 500,00 €			22 500 €	
<b>Общая продажная цена</b>					<b>2 584 100 €</b>	
<b>Прибыль</b>					<b>626 160 €</b>	
<b>С учётом того что материалы для внутренних работ будут закуплены у дочерней компании</b>						

График платежей						
<b>Первый этап</b>						
<b>Участок</b>						
Стоимость участка				120 000 €		
Налог на приобретение земли	5%			6 000 €		
Маклер	5,95%			7 140 €		
Нотариус	1,5%			1 800 €		
Снос старой постройки				40 000 €		
Проект, Архитектор, Геодезия, Разрешение				100 000 €		
Земляные работы, подключение				50 000 €		
<b>Сумма затрат на участок</b>					<b>324 940 €</b>	

Реализация квартир начинается ещё до начала строительства, но первые деньги в размере 30% покупатель платит после заезда техники на стройплощадку. Следующие 28% после возведения "корбки" и крыши. Затем оплата производится согласно нижепредставленного графика - слева оплата за строительство, справа оплата от покупателей за квартиры. Таким образом, фактическая сумма инвестиций собственных средств, сокращается в два раза.

	Оплата строительства	Приход от реализации		
<b>Второй этап</b>	58%	<b>947 140</b>		<b>1 498 778 €</b>
Стоимость робау "коробка"		<b>897 140</b>	Начало 30%	<b>775 230</b>
Стоимость крыши		<b>50 000</b>	Конец 28%	<b>723 548</b>
Итого: первый + второй этап		<b>1 272 080</b>	Итого:	<b>1 498 778</b>
<b>Третий этап</b>	11,9%	<b>194 327</b>	9,8%	<b>253 242</b>
Оконные работы				
<b>Четвёртый этап</b>	7%	<b>114 310</b>	9,1%	<b>235 153</b>
Разводка труб, электро и теплоинсталляция.				
<b>Пятый этап</b>	4,2%	<b>68 586</b>	6,3%	<b>162 798</b>
Внутренние отделочные работы				
<b>Шестой этап</b>	4,9%	<b>80 017</b>		
Прокладка полов, установка сантехники				
<b>Седьмой этап</b>	8,4%	<b>137 172</b>	11,2%	<b>289 419</b>
Приём объекта заказчиком				
<b>Окончание работ</b>	5,6%	<b>91 448</b>	5,6%	<b>144 710</b>
Внешние работы (пуц, аусенанлаге)				

Таким образом вложения на этот объект составляют в динамике около 800 000, даже если на втором этапе будет продано всего 50% квартир. Калькуляция может быть изменена в зависимости от использованных материалов.