



Projekt Adler - Resort

Ausgearbeitet für die Königin
Handels GmbH

Описание проекта «Adler Resort»

- Планируется строительство от 50 до 100 домов (типа люкс и люкс плюс)
- Нужная площадь от 50.000 до 100.000 кв.м. (в зависимости от количества строений)
- Строения сегмента люкс (самое высокое качество)
- Большие земельные участки под строения
- Совместное пользование искусственного озера (для жильцов)
- Закрытая зона, доступ только для жильцов и гостей
- Создание спортсооружений для совместного пользования (для жильцов)
- Создание инфраструктуры для жильцов

- | | |
|---------------|---------------------------|
| ❖ Магазины | ❖ Управление посёлка |
| ❖ Рестораны | ❖ Служба безопасности |
| ❖ Кафе | ❖ Медицинский центр |
| ❖ Бар | ❖ Площади для развлечения |
| ❖ Школа | |
| ❖ Детский сад | |



Описание проекта «Adler Resort»

Предварительные типы домов



Описание проекта «Adler Resort»

Предварительные типы домов



Калькуляция жилого комплекса «Adler Resort»

Последующая калькуляция основана, на данном проектном этапе.

Факторы, которые ещё могут повлиять положительно или отрицательно, на себестоимость и продажную стоимость жилья, не включенные в расчёт:

Возможные положительные факторы

- Экономика при строительстве, из-за количества объектов
- Эффект комплекса «Sports & Recreation» (т.к. нет сравнительных показателей в Австрии)
- Субвенции от государства и федеральных земель

Возможные отрицательные факторы

- Подорожание строительства (строительный индекс)
- Подорожание земельного участка (также влияет на продажную цену)
- Риск, геологической разведки (при таком размере участка, трудно предсказуемый)

Также ещё не полноценно включены

- Расходы на финансирование
 - Возможные расходы на создание инфраструктуры (развязки для жителей и зрителей)
 - Создание управляющей структуры (зарплаты)
-

Предварительная калькуляция строительства жилого комплекса

Себестоимость		Типлюкс	Тип люкс плюс
Площадь участка в кв.м.		800	1.000
Площадь полезной площади в кв.м.		250	350
Стоимость участка за кв.м.			
	100 €	80.000€	100.000€
	150 €	120.000€	150.000€
	250 €	200.000€	250.000€
Стоимость строительства за кв.м. полезной площади			
	1.500€	375.000€	525.000€
	1.800€	450.000€	630.000€
	2.500€	625.000€	875.000€
Сумма		825.000€	1.125.000€
Побочные расходы			
Разрешения / Проектирование	5%	41.250€	56.250€
Риски Процесс	5%	41.250€	56.250€
продажи	3%	24.750€	33.750€
Общая сумма		932.250€	1.271.250€
Стоимость за кв.м.		3.729€	3.632€

Предварительная калькуляция продажи жилого комплекса

	Типлюкс		Тип люкс плюс	
Площадь участка в кв.м.	800		1.000	
Площадь полезной площади в кв.м.	250		350	
	<i>цена за кв.м.</i>			
Среднее расположение	3.000 €	750.000 €	1.050.000 €	
Хорошее расположение	4.000 €	1.000.000 €	1.400.000 €	
Отличное расположение	6.000 €	1.500.000 €	2.100.000 €	

Доходность абсолютная	-182.250 €	-221.250 €	
Доходность в %	-19,55%	-17,40%	

Доходность абсолютная	67.750 €	128.750 €	
Доходность в %	7,27%	10,13%	

Доходность абсолютная	567.750 €	828.750 €	
Доходность в %	60,90%	65,19%	

Предварительная калькуляция строительства жилого комплекса

Себестоимость		Типлюкс	Тип люкс плюс
Площадь участка в кв.м.		800	1.000
Площадь полезной площади в кв.м.		250	350
Стоимость участка за кв.м.			
	100 €	80.000 €	100.000 €
	150 €	120.000 €	150.000 €
	250 €	200.000 €	250.000 €
Стоимость строительства за кв.м. полезной площади			
	1.500€	375.000 €	525.000 €
	1.800€	450.000 €	630.000 €
	2.500€	625.000 €	875.000 €
Сумма		825.000 €	1.125.000€
Побочные расходы			
Разрешения / Проектирование	5%	41.250 €	56.250 €
Риски Процесс	5%	41.250 €	56.250 €
продажи	3%	24.750 €	33.750 €
Общая сумма		932.250 €	1.271.250€
Стоимость за кв.м.		3.729 €	3.632 €

Предварительная калькуляция продажи жилого комплекса

Себестоимость

Площадь участка в кв.м.		800	1.000
Площадь полезной площади в кв.м.		250	350
	<i>цена за кв.м.</i>		
Среднее расположение	3.000 €	750.000 €	1.050.000 €
Хорошее расположение	4.000 €	1.000.000 €	1.400.000 €
Отличное расположение	6.000 €	1.500.000 €	2.100.000 €

Доходность абсолютная	-182.250 €	-221.250 €
Доходность в %	-19,55%	-17,40%

Доходность абсолютная	67.750 €	128.750 €
Доходность в %	7,27%	10,13%

Доходность абсолютная	567.750 €	828.750 €
Доходность в %	60,90%	65,19%

Описание проекта «Adler Resort»

Предварительная калькуляция при строительстве 100 домов

Участок (100.000 кв.м.)	35.000.000,00 €
Строительство (нетто)	110.000.000,00 €
Предварительная сумма	145.000.000,00 €
Обстановка	25.000.000,00 €
Побочные расходы (10%)	14.500.000,00 €
Гонорары (5%)	7.250.000,00 €
Внешние сооружения (5%)	7.250.000,00 €
Резерв (5%)	7.250.000,00 €
Общая сумма расходов	206.250.000,00 €

При калькуляция предусмотрена разнообразность строений и возможные индивидуальные желания покупателей
