

مساحت قابل ساخت زمین

مساحت زمین ۳۰۰ مترمربع بوده، مقدار ۲۰۴ مترمربع با احتساب کنسول ۸۰ سانتیمتری قابل ساخت است.

مساحت زمین:	300 متر مربع	ابعاد زمین:	30 طول 10 عرض
ملک:	جنوبی	ملک:	یک بر دارد
عرض گذر:	12 متر	پهنه طرح تفصیلی:	R122
مساحت قابل ساخت زمین:	204.0 متر مربع	درصد قابل ساخت زمین:	68.0%

در محاسبات درز انقطاع با توجه به ارتفاع ساختمان، لحاظ شده است.

مساحت و تعداد آپارتمانها، تعداد پارکینگ و انباری

ساختمان شامل ۵ طبقه مسکونی و ۲ طبقه پارکینگ، در هر طبقه ۲ واحد آپارتمان جمعا ۱۰ واحد، مساحت واحد جنوبی ۱۰۶.۵ متر مربع ۲ خوابه، مساحت واحد شمالی ۷۸.۵ متر مربع ۲ خوابه، ۱۰ واحد پارکینگ و انباری قابل احداث است. مساحت آپارتمانها بر اساس جانمایی پارکینگ محاسبه شده است.

زیر بنای پروژه	1412.0 متر مربع	مساحت راه پله و آسانسور:	19.0 متر مربع
مساحت نورگیر:	۰ متر مربع	مساحت مفید آپارتمان هر طبقه	185.0 متر مربع

جدول تفکیک مساحت‌های قابل احداث آپارتمان و زیر بنا در هر طبقه

طبقه	تعداد آپارتمان	مساحت آپارتمان جنوبی	مساحت آپارتمان شمالی	راه پله و پارکینگ	جمع زیر بنای طبقه
طبقه زیر زمین				196.0	196.0
طبقه همکف				196.0	196.0
طبقه اول	2	106.5	78.5	19.0	204.0
طبقه دوم	2	106.5	78.5	19.0	204.0
طبقه سوم	2	106.5	78.5	19.0	204.0
طبقه چهارم	2	106.5	78.5	19.0	204.0
طبقه پنجم	2	106.5	78.5	19.0	204.0
جمع کل	10	532.5	392.5	487	1,412

مساحت بر حسب متر مربع است.

1,412	جمع مساحت زیر بنا
925	جمع مساحت مفید آپارتمان
1.526	نسبت زیر بنا به مفید

محاسبه هزینه ساخت پروژه و سود نهایی

مبلغ و درصد سود پروژه بر حسب روش تامین هزینه ساخت متفاوت است، به جدول زیر مراجعه شود.

مساحت زیر بنا:	1412 متر مربع	هزینه ساخت هر متر زیر بنا:	2.600 میلیون تومان در متر مربع
مساحت مفید پروژه:	925 متر مربع	هزینه ساخت هر متر مربع مفید:	3.969 میلیون تومان در متر مربع
مساحت مشاعات:	487 متر مربع	هزینه ساخت پروژه:	3.671 میلیارد تومان

فرمول	روش تامین هزینه ساخت			شرح
	تعداد ۲ طبقه برابر ۴ واحد پیش فروش و باقیمانده هزینه توسط مالک تامین می شود.	تعداد ۱ طبقه برابر ۲ واحد پیش فروش و باقیمانده هزینه توسط مالک تامین می شود.	تمام هزینه ساخت توسط مالک تامین می شود.	
A	12,000	12,000	12,000	ارزش زمین
B	3,671	3,671	3,671	هزینه ساخت
C	555	740	925	مساحت فروش - متر مربع
D	370	185	-	مساحت پیش فروش - متر مربع
$E=C*22$	$555*22=12,210$	$740*22=16,280$	$925*22=20,350$	درآمد حاصل از فروش
$F=D*20*80\%$	$370*20*80\%=5,920$	$185*20*80\%=2,960$		درآمد پیش فروش - دوران ساخت
$G=D*20*20\%$	$370*20*20\%=1,480$	$185*20*20\%=740$		مانده درآمد پیش فروش - پس از ساخت
	طبق مذاکره، مالک تمایل به دریافت وام مسکن جهت تامین بخشی از هزینه های ساخت را ندارد			مبلغ وام ساخت مسکن قابل دریافت
				هزینه دریافت وام
				سود مشارکت دوران ساخت وام
				جمع کل هزینه وام
$H=A+B-F$	9,751	12,711	15,671	خالص سرمایه تامین شده توسط مالک
$I=E+F+G$	19,610	19,980	20,350	جمع درآمد فروش و پیش فروش
$J=I/(C+D)$	21.200	21.600	22.000	توسط قیمت مترمربع - فروش و پیش فروش
$K=I-A-B$	3,939	4,309	4,679	مبلغ سود
$L=K/H$	40%	34%	30%	بازدهی سرمایه %

در جدول فوق، مبالغ بر حسب میلیون تومان درج شده است و تغییرات آینده قیمت ملک در آن لحاظ نشده است.

متوسط قیمت فروش هر واحد ۲۲ میلیون تومان در هر متر مربع لحاظ شده است.

متوسط قیمت پیش فروش هر واحد برابر ۲۰ میلیون تومان در هر متر مربع لحاظ شده است.

از کل مبلغ پیش فروش، ۸۰٪ آن در دوران ساخت و ۲۰٪ آن پس از ساخت، از پیش خریدار دریافت می شود