

گروه ساختمانی رویال



مجمع عمومی شرکت تعاونی

زرین سازان غدیر اکباتان

(خرداد ماه ۱۴۰۳)

محاسبات یک آپارتمان ۱۰۰ متری:

هزینه ساخت بخش مفید: (تومان) $1,300,000,000 = 100 * 13,000,000$

هزینه ساخت مشاعات: (تومان) $650,000,000 = 50 * 13,000,000$

هزینه دریافت مجوزها: (تومان) $300,000,000 = 100 * 3,000,000$

هزینه زمین برای واحد: (تومان) $900,000,000 = 100 * 9,000,000$

هزینه ساخت: (تومان) $3,150,000,000$



نکته:

اعداد تقریبی است و بنا به کیفیت ساخت و حجم پروژه
بین ۱۰% تا ۲۰%. کمتر یا بیشتر باشد



۱- دشمن اصلی ما چه کسی است؟

۲- قصد برهم زدن داریم یا درست کردن؟

۳- واکنش من آیا مناسب است؟

(جنگ هفتاد و دو ملت همه را عذر بدند چون ندیدند حقیقت ره افسانه زد)

مدل های فروش و هزینه ها:

۱- قیمت قطعی ۲- قیمت غیر قطعی



بنای اضافه:



۱- بنای اضافه در هر شهر متفاوت است.

۲- سیاست بنای اضافه در قم چیست ؟

(محاسبات بنای اضافه برای پروژه رویال استار)

زمین ۵۶۰ متر ، پروانه ۵۰٪ ، مشاعات ۶۱ متر

$$۵۵۶ * \%۵۰ = ۲۷۸ \text{ m}$$

$$۵۵۶ * \%۹۲ = ۵۱۱ \text{ m}$$

$$۲۷۸ - ۶۱ = ۲۱۷ \text{ m}$$

$$۵۱۱ - ۶۱ = ۴۵۰ \text{ m}$$

$$۲۱۷ / ۴ = ۵۵ \text{ m (۴ واحد ۵۵ متری)}$$

$$۴۵۰ / ۴ = ۱۱۲,۵ \text{ m}$$

هزینه خلاف = ۷,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰

(میلیون تومان) $۷,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ / ۳۱۰۰ = ۲,۳۵۴,۰۰۰$

- قیمت تمام شده از ابتدا مشخص نیست اما سود تقریباً مشخص است .
- تعاونی فقط فرآیند ها را مدیریت میکند .
- هزینه ها بر اساس برآوردها دریافت می شود .
- ریسک ورشکستگی ندارد اما ریسک تمام شدن بالاتر از برآورد را دارد .
- تعاونی به دلیل ماهیت شراکت ، چالش های بیشتری دارد .

- قیمت آپارتمان همان ابتدا مشخص است .
- سازنده هزینه ساخت و سود خود را در نظر می گیرد .
- هزینه ها در طول ساخت تا تحویل و دریافت سند پرداخت می شود .
- در تورم های سنگین ریسک ورشکستگی سازنده را دارد .
- سازنده با توجه به فروش قطعی چالشی با خریداران ندارد .

دوره زمانی یک پروژه در فروش تعاونی



پروژه رویال استار

۱- در صورت رأس گیری برای برآورد سود ، این پروژه ملی یکسال و دو ماه ۱۱۰% سود داشته است.

۲- امکانات مزاد بر همسایه ها

تاسیسات برقی
سیم همدان

تاسیسات مکانیکی
(پنج لایه آب و رادیات
یونیک ، فاضلاب وینو)

بلوک هبلکس

آسانسور
اروپایی

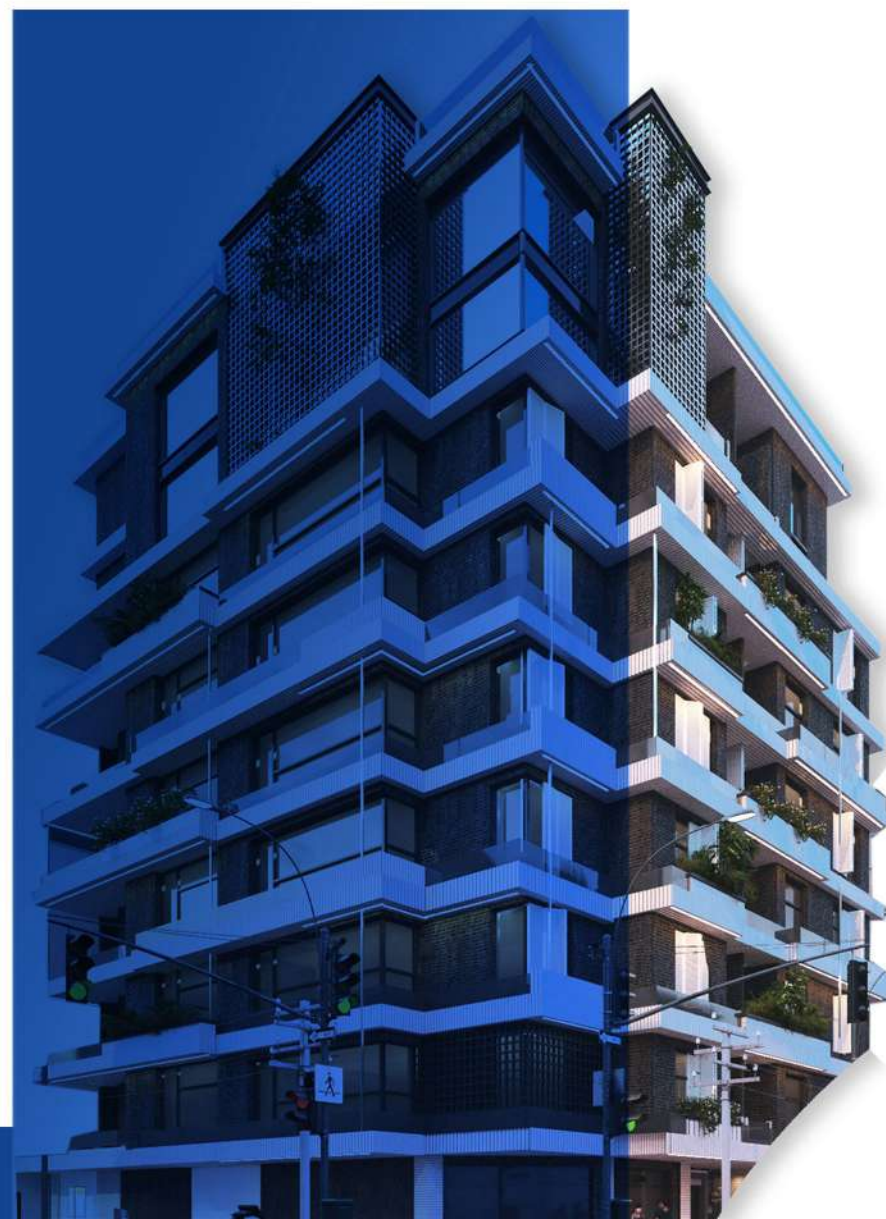
نما و پاکس ها

سقف گتاف

گچ + k

سیستم برقی
فول هوشمند
(روشنایی ، گرمایش
سرمایش ، امنیتی)

لاینها
برای روشنایی





	پاییز ۱۴۰۰	زمستان ۱۴۰۰	بهار ۱۴۰۱	تابستان ۱۴۰۱	پاییز ۱۴۰۱	زمستان ۱۴۰۱	بهار ۱۴۰۲	تابستان ۱۴۰۲	پاییز ۱۴۰۲	زمستان ۱۴۰۲	بهار ۱۴۰۳	تابستان ۱۴۰۳
قیمت دلار	۲۷۰۰۰	۳۰۰۰۰	۲۷۰۰۰	۲۲۰۰۰	۳۵۰۰۰	۴۲۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۴۰۰۰	۵۱۰۰۰	۵۳۰۰۰	۶۰،۰۰۰	۶۰۰۰۰
درصد پیشرفت	۷٪	۱۵٪	۲۲٪	۳۱٪	۳۸٪	۴۳٪	۵۲٪	۶۰٪	۶۵٪	۷۲٪	۷۶٪	۸۸٪
	اسکلت					سفت کاری		نازک کاری				

۱- اسکلت در پاییز ۱۴۰۱ به اتمام رسید و دلار بین ۳۵-۲۷ (بیشترین هزینه ها میلگرد و بتن و دستمزد)

۲- زمستان ۱۴۰۱ سفت کاری انجام شد که ارتباط زیادی با دلار ندارد.

۳- نازک کاری با دلار بالای ۵۴ هزار تومان شروع شد. (یعنی نزدیک قیمت امروز)

۴- کیفیت بالای ساخت هزینه بالاتری هم می خواهد.

زمین



در حال ساخت



تکمیل شده



۱- دو واحد تهاتر شده (بررسی یک نمونه تهاتر تأسیسات)

۲- اسناد پرداخت شده که تعهد داریم.

۳- هزینه های باقی مانده پروژه برای تکمیل

۴- بدهی به اشخاص

۵- روش های تأمین مالی برای تکمیل پروژه

فروش بعد از تکمیلی

اخذ وام

پرداخت اقساطی

رهن



متریال



حجم ساخت



زمان



نحوه پرداخت

۱- مقایسه با پروژه های مشابه

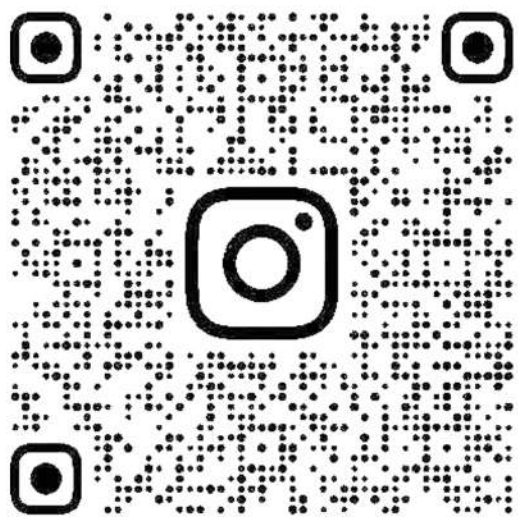
۲- نمونه پروژه مشابه پروژه میخک

۳- پروژه های شکست خورده (اندیشه هنر، آسمان، اشرفیه)

گزارش های مالی رویال پالاس :

۱۲۹۴۳.۶۹۶	متراژ زیر بنا اجرایی			۱۵	ضریب مشاعات طبقه		۹۵	۹۵	بالکن		۱۷۲۸	متراژ زمین	محاسبات مربوط به رویال پالاس	
۸۷۸۷.۴۶۴	متراژ زیر بنا مفید			۱.۵	ضریب مشاعات پارکینگ		۶۰	۱۰۰	درصد ساخت		۱	طبقه منفی		
۸۸۲۸.۴	متراژ زیر بنا متراژ پروانه			۵.۵۳	درصد تراکم		۵۰	۷۹	درصد ساخت		۷	تعداد طبقه		
ماه بیست و سوم		ماه بیست و یکم	ماه نوزدهم	ماه هفدهم	ماه پانزدهم	ماه سیزدهم	ماه یازدهم	ماه نهم	ماه هفتم	ماه پنجم	ماه سوم	ماه اول	شروع پروژه	ماه
۴۳۵۰	۴۳۵۰	۴۱۲۹	۹۸۰۵	۶۸۲۰	۵۵۵۰	۵۶۵۰	۳۹۰۰	۸۹۹۰	۳۲۸۵	۶۵۰	۶۲۵	۳۴۸۰	جمع هزینه های ماهیانه	

اعداد به میلیون تومان	هزینه خرپشته	هزینه سقف زیرزمین	هزینه صدور پروانه
	هزینه جاری	هزینه سقف اول	هزینه آزمایش خاک
	هزینه عدم خلاف هر سقف	هزینه سقف دوم	هزینه طراحی مصوب
	هزینه متفرقه	هزینه سقف سوم	هزینه نظارت مصوب
	هزینه سقف چهارم	هزینه طراحی معماری اجرایی	هزینه طراحی معماری اجرایی
	هزینه سقف پنجم	هزینه طراحی سازه اجرایی	مجری ذیصلاح
	هزینه سقف ششم	هزینه تجهیز کارگاه	هزینه خاکبرداری
	هزینه سقف هفتم	هزینه فونداسیون	
	هزینه سقف هشتم		



@ROYAL24.IR



www.royal24.ir