

INVESTICIJSKI PRIJEDLOG

REZIDENCIJA BOR

Investicijski projekt izgradnje stambene
zgrade

Ilustrativni razvojni scenarij | Split, Hrvatska

Projekt, lokacija, troškovi i cijene su fiktivni. Zgrada je koncept
podložan provjeri urbanističkih uvjeta.



Dvadeset stanova u Splitu, uz 3,25 milijuna eura ukupnog troška

20

stanova

4 jednosobna, 10 dvosobnih, 6 trosobnih

1.400 m²

neto površina stanova

indikativno, bez lođa i garaže

3.250.000 €

ukupni trošak projekta

preliminarni, ilustrativni budžet

30 mj.

razvoj i prodaja

od pokretanja do zatvaranja

POZICIONIRANJE

Suvremeni stanovi srednje do više kategorije za vlasnike koji u njima žive i za manji broj ulagača. Kompaktna zgrada P+4 s podzemnom garažom, lođama i uređenim vrtom, mirnog mediteranskog izraza.

KLJUČNE FINACIJSKE PRETPOSTAVKE

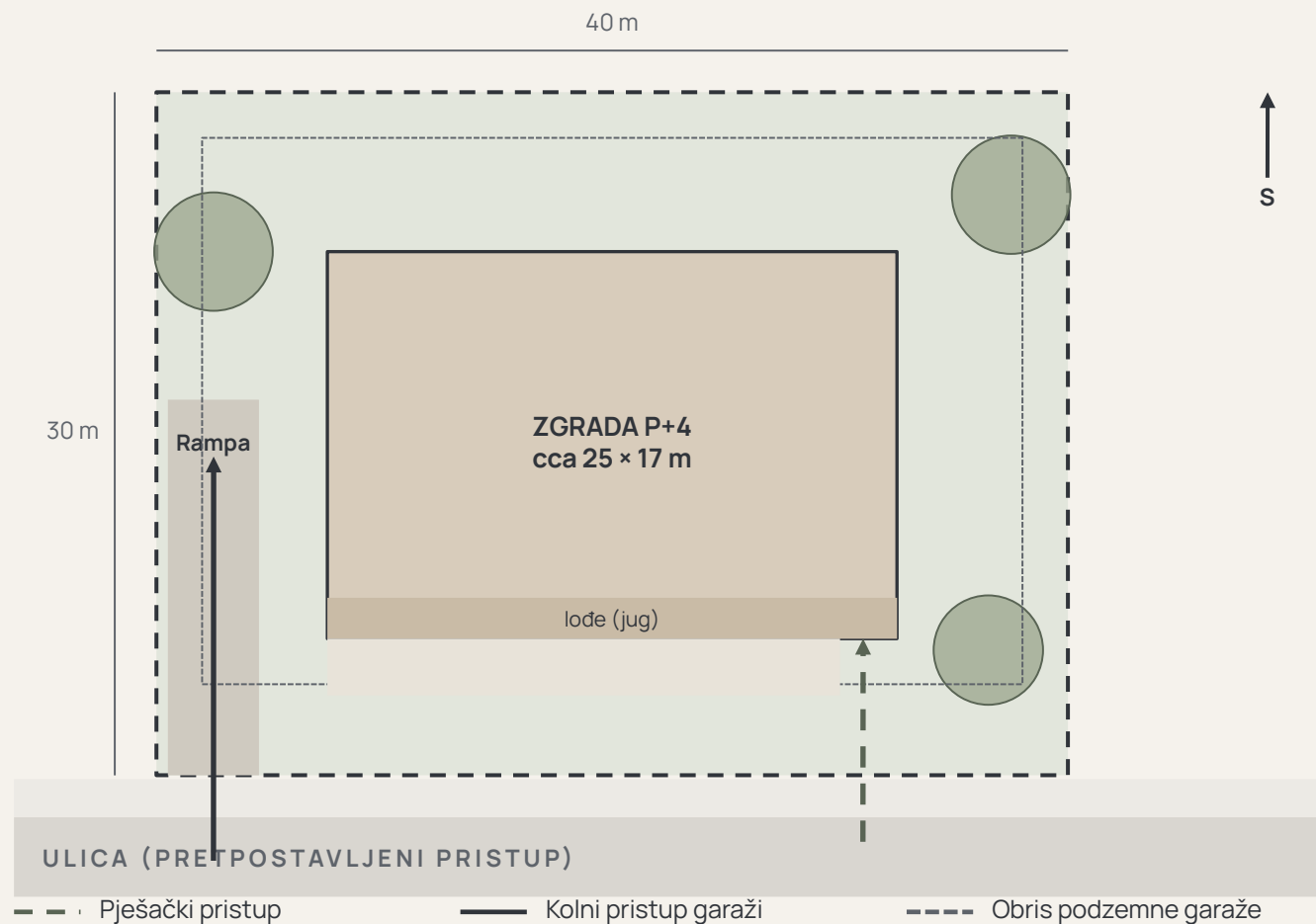
Bruto prihod od prodaje stanova	5.999.000 €
Ponderirana prosječna cijena	4.285 €/m ²
Pojednostavljena dobit prije poreza	2.749.000 €
Marža na prihod	45,8 %

GLAVNI RIZICI

- Urbanistički uvjeti mogu dopustiti manju zgradu
- Trošak gradnje mogao bi biti viši od pretpostavljenog
- Tretman PDV-a i prodajne cijene nisu potvrđeni
- Tempo prodaje i likvidnost tijekom gradnje

Nije potvrđena kupnja zemljišta, urbanistička ni građevinska dozvola, ugovor s izvođačem ni jedna prodaja. Visok preliminarni rezultat (slajd 13) treba provjeriti prije bilo kakve obveze.

Čestica od 1.200 m² s pristupom s ulice na jugu

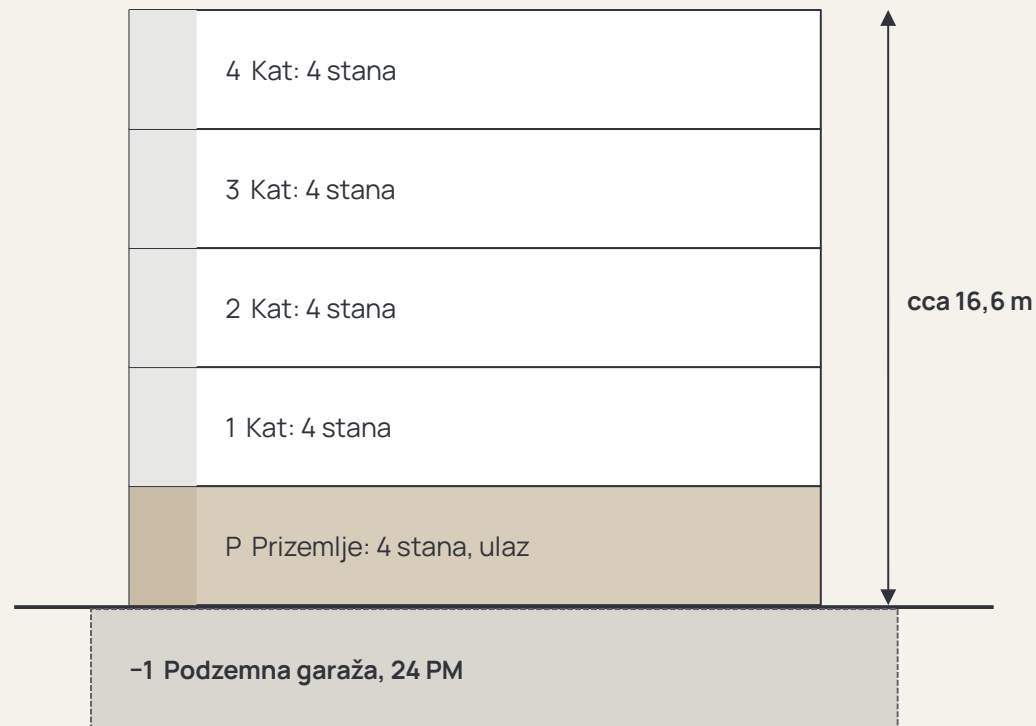


Konceptualni dijagram, nije katastarski plan ni stvarna čestica.

PROVJERE PRIJE KUPNJE ZEMLJIŠTA

- ☐ **Prostorno-planski uvjeti**
Namjena, koeficijenti, visina, odmaci, parkiranje i zelenilo prema važećem planu
- ☐ **Vlasništvo i upis**
Zemljišnoknjižno stanje, tereti, usklađenost s katastrom
- ☐ **Služnosti i pristup**
Pravo prolaza, priključak na javnu prometnu površinu
- ☐ **Komunalna infrastruktura**
Voda, odvodnja, struja, kapacitet i uvjeti priključenja
- ☐ **Geotehnički uvjeti**
Tlo, podzemne vode i utjecaj na iskop za garažu
- ☐ **Okoliš i baština**
Eventualna ograničenja zaštite, gdje je relevantno

Pretpostavljeni parametri, ne utvrđena prava gradnje



Shematski presjek, nije u mjerilu

Površina čestice

1.200 m²

pretpostavka

Bruto nadzemna površina

cca 2.000 m²

indikativno

Katnost

P+4 i garaža

koncept, 1 podzemna etaža

Visina zgrade

cca 16,6 m

procjena

Tlocrt zgrade

cca 25 × 17 m

koncept

Izgrađenost čestice

cca 35 %

izračun iz koncepta

Odnos BRP / čestica

cca 1,67

izračun, ne dopušteni koef.

Zelene i vanjske površine

cca 600 m²

koncept

Podzemna garaža

cca 860 m², 24 PM

podložno provjeri

Dopuštena građevinska bruto površina, koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti, visina, odmaci, normativ parkiranja i udio zelenila moraju se potvrditi prema važećem prostornom planu i uvjetima za konkretnu česticu. Iz površine čestice ne zaključujemo da je zgrada ove veličine dopuštena.

Izgrađenost: 425 m² tlocrta (s lođama) / 1.200 m² ≈ 35 %. Odnos BRP / čestica: 2.000 / 1.200 ≈ 1,67.

Mirna mediteranska zgrada s dubokim lođama prema jugu



Glavna vizualizacija i detalj pročelja istog koncepta



MATERIJALI PROČELJA

-  **Topla bijela žbuka**
osnovni volumen
-  **Prirodni kamen**
prizemlje i okviri prozora
-  **Antracit aluminij**
okviri i stijene
-  **Ograde u boji bronce**
okomite letvice lođa
-  **Mediteransko zelenilo**
pinije, žardinjere, živica

PROZORI I LOĐE

Lođe dubine 1,8 m štite stakla od ljetnog sunca. Velike klizne stijene na jugu, manji prozori u kamenim okvirima na bočnim pročeljima.

VRT I OKOLIŠ

Vrt iznad dijela garaže, živica prema ulici, postojeće ili nove pinije na rubovima čestice. Debljinu tla iznad garaže treba uskladiti s konstrukcijom.

ARHITEKTONSKA LOGIKA

Jednostavan, ponovljiv volumen olakšava gradnju i kontrolu troškova. Izraz je suvremen, ali primjeren splitskom stambenom kontekstu.

Četiri stana po etaži oko jedne vertikalne jezgre

SJEVER



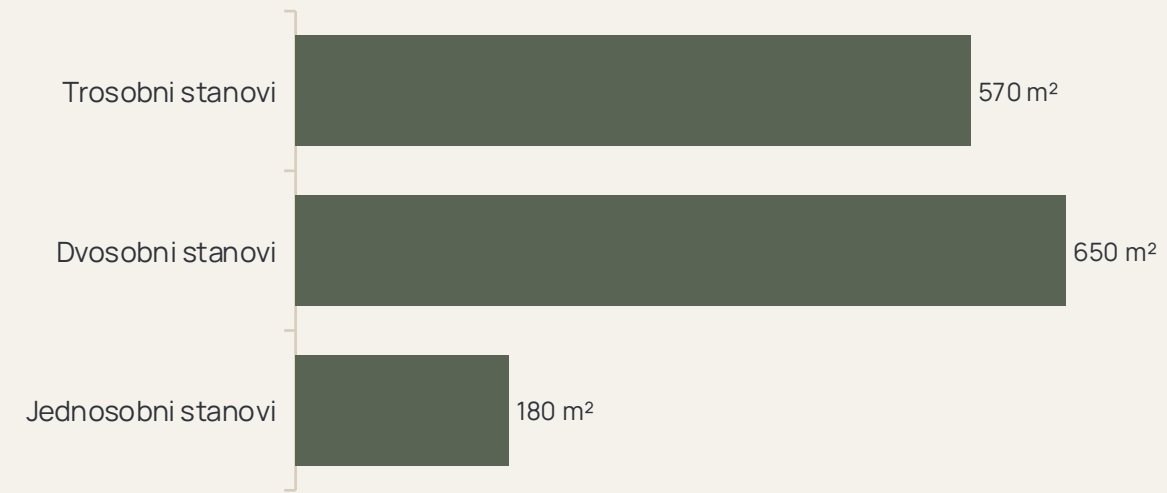
RASPORED STANOVA PO ETAŽAMA

4	1S	2S	2S	3S
3	1S	2S	2S	3S
2	1S	2S	2S	3S
1	1S	2S	2S	3S
P	2S	2S	3S	3S

Jednosobni (1S), 45 m ²	4 stanova
Dvosobni (2S), 65 m ²	10 stanova
Trosobni (3S), 95 m ²	6 stanova
Ukupno	20 stanova

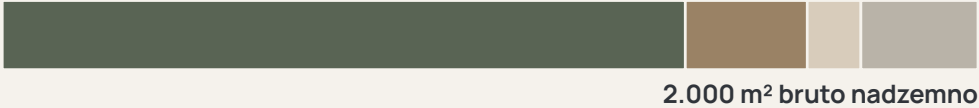
Dvosobni stanovi čine gotovo polovicu neto površine

Tip stana	Broj	Prosječna neto površina	Ukupna neto površina	Udio u površini
Jednosobni stanovi	4	45 m²	180 m²	12,9 %
Dvosobni stanovi	10	65 m²	650 m²	46,4 %
Trosobni stanovi	6	95 m²	570 m²	40,7 %
Ukupno	20	–	1.400 m²	100,0 %



Graf i tablica koriste iste podatke.

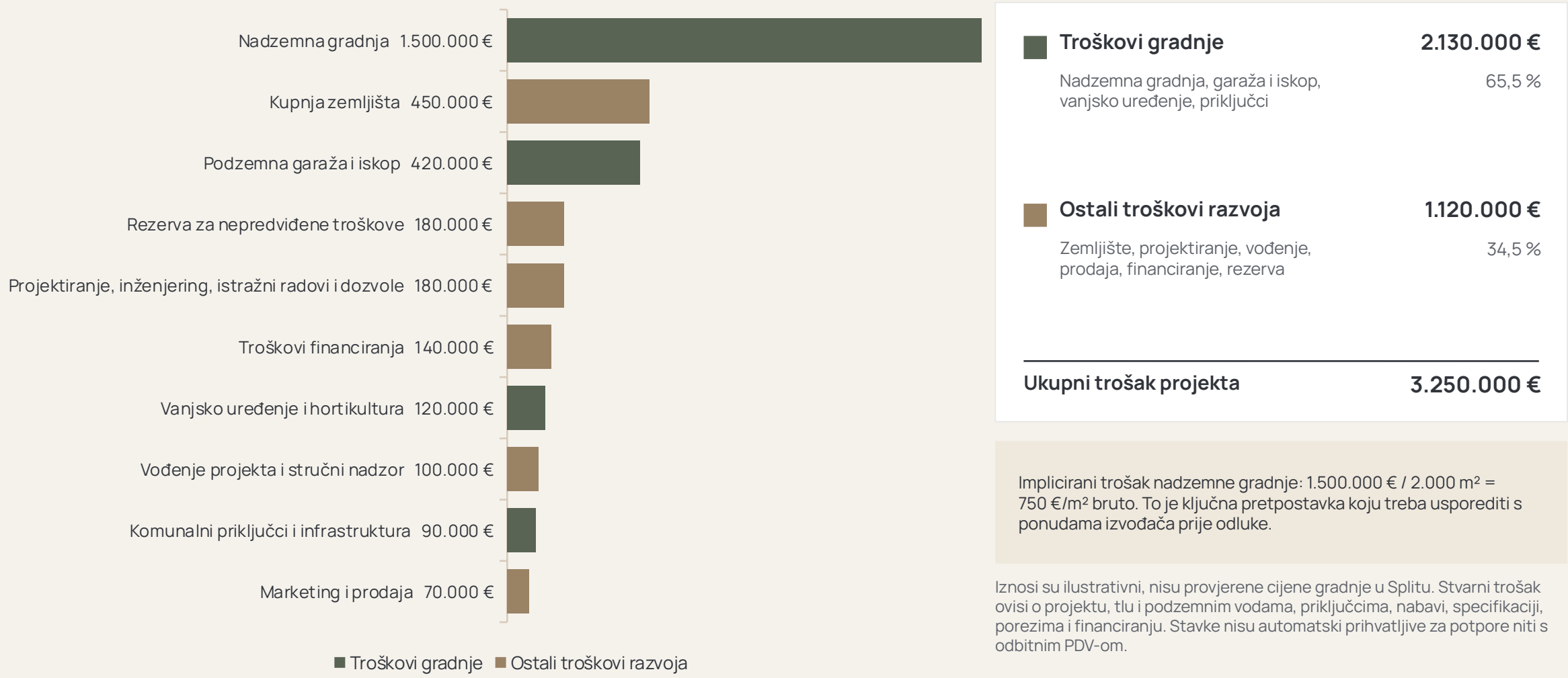
PRELIMINARNA ISKAZNICA POVRŠINA



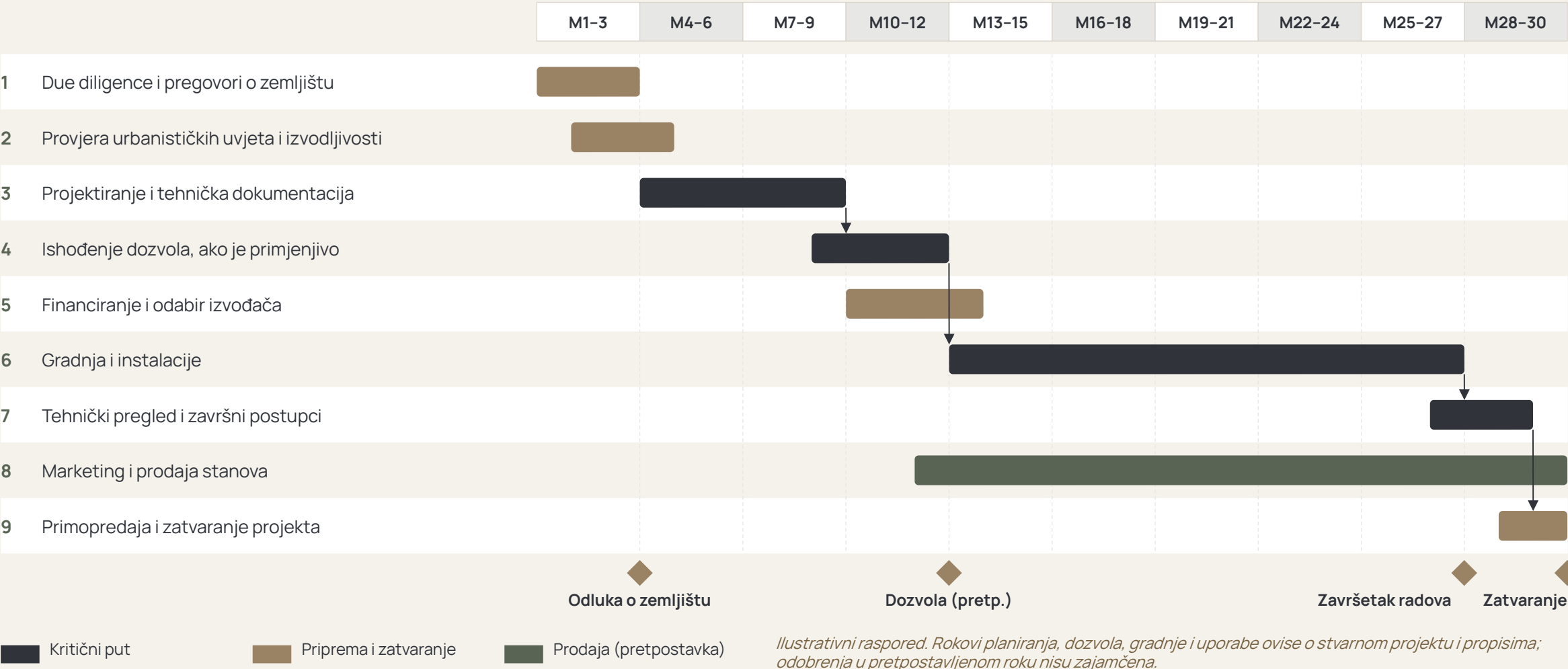
Kategorija	Površina
Neto površina stanova	1.400 m²
Zajednički prostori (ulaz, stubište, dizalo, hodnici)	250 m²
Tehnički i pomoćni prostori	110 m²
Konstrukcija i zidovi (procjena)	240 m²
Bruto nadzemna površina	2.000 m²
<i>Lođe i balkoni (zasebno, procjena)</i>	<i>198 m²</i>
<i>Podzemna garaža (bruto, procjena)</i>	<i>cca 860 m²</i>

Lođe, balkoni, spremišta, garaža i zajednički prostori mjere se i iskazuju zasebno. Iznosi osim 1.400 m² neto površine su procjene koje treba potvrditi arhitekt.

Gradnja nosi dvije trećine budžeta od 3.250.000 €



30 mjeseci od provjere zemljišta do zatvaranja projekta



Jasne uloge i kontrola izmjena štite budžet

	Investitor	Voditelj projekta	Projektant	Izvođač	Stručni nadzor
Koordinacija projekta	☐	☒	☒		☐
Nabava izvođača	☒	☒	☐		
Faze gradnje		☐		☒	☐
Nadzor na gradilištu		☐	☐	☐	☒
Kontrola troškova	☐	☒		☐	☐
Upravljanje izmjenama	☒	☒	☐	☐	☐
Kontrola kvalitete		☐	☐	☐	☒
Priprema primopredaje	☐	☒	☐	☐	☐

☒ Odgovoran ☐ Sudjeluje

Ilustrativna podjela uloga, konačna ovisi o ugovorima i propisima.

ŠTO NAJČEŠĆE POMIČE BUDŽET

Promjene opsega

Nove želje investitora ili kupaca nakon ugovaranja.

Specifikacija materijala

Viši standard završnih radova podiže trošak po m².

Iskop i tlo

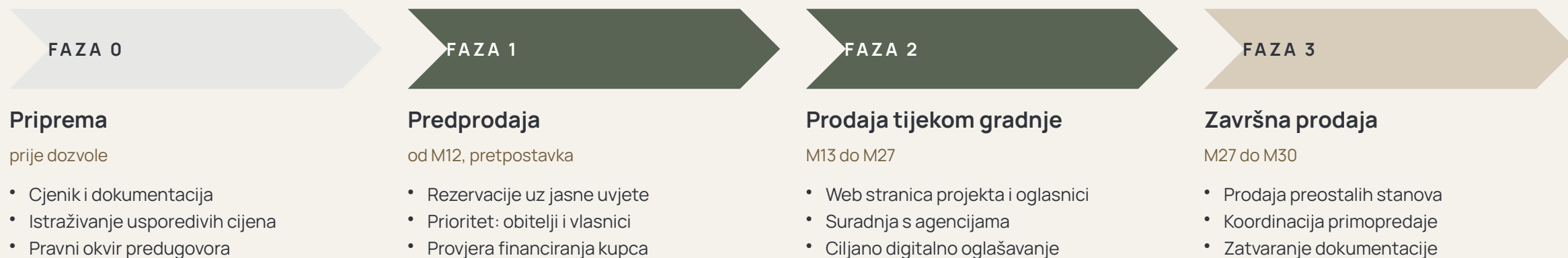
Stijena ili podzemne vode mogu poskupjeti garažu.

Cijene izvođača

Tržište gradnje mijenja ponude između faza.

Rezerva od 180.000 € (5,5 % ukupnog troška) ublažava odstupanja, ali ne pokriva nužno sva moguća prekoračenja.

Prodaja u fazama, s jasnim uvjetima prije gradnje



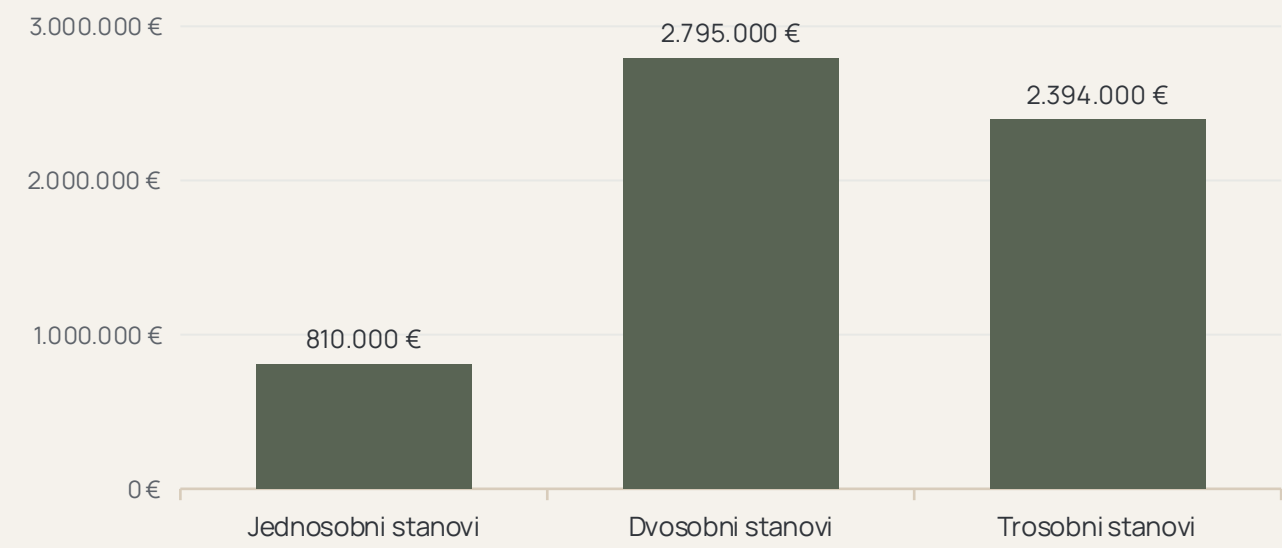
CILJNE SKUPINE I KVALIFIKACIJA

Vlasnici-korisnici	16 stanova	Manji ulagači	4 stana	Kvalifikacija kupca	svi kupci
Obitelji i parovi: dvosobni i trosobni stanovi, garaža, vrt u prizemlju.		Jednosobni stanovi za dugoročni najam, jednostavno održavanje.		Provjera izvora financiranja i kreditne sposobnosti prije rezervacije.	

Nema stvarnih kupaca, rezervacija ni predugovora. Tempo prodaje i faze su pretpostavke. Primanje uplata kupaca prije dovršetka treba uskladiti s propisima i osigurati.

Bruto prihod od stanova: 5.999.000 € uz prosjek 4.285 €/m²

Tip stana	Stanova	Neto m²	Cijena €/m²	Izračun	Prihod
Jednosobni stanovi	4	180 m²	4.500 €/m²	4 × 45 m² × 4.500 €	810.000 €
Dvosobni stanovi	10	650 m²	4.300 €/m²	10 × 65 m² × 4.300 €	2.795.000 €
Trosobni stanovi	6	570 m²	4.200 €/m²	6 × 95 m² × 4.200 €	2.394.000 €
Ukupno	20	1.400 m²	4.285 €/m²	ponderirani prosjek	5.999.000 €



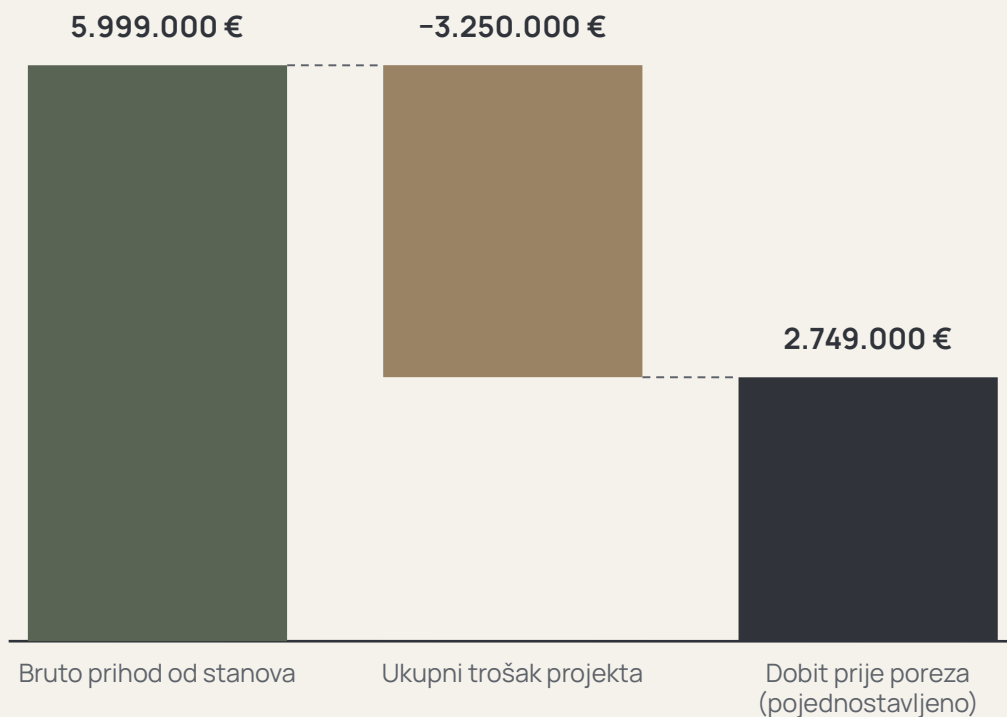
PONDERIRANA PROSJEČNA CIJENA

4.285 €/m²

5.999.000 € ÷ 1.400 m²

Cijene su ilustrativne i traže potvrdu usporedivim transakcijama i specifikacijom. Garaža (24 PM) i spremišta nisu uključeni u prihod jer nisu zasebno modelirani.

Preliminarni rezultat je visok, ali ovisi o dvije osjetljive pretpostavke



Dobit prije poreza

$5.999.000 \text{ €} - 3.250.000 \text{ €}$

2.749.000 €

Marža na prihod

$2.749.000 \text{ €} \div 5.999.000 \text{ €}$

45,8 %

Povrat na trošak razvoja

$2.749.000 \text{ €} \div 3.250.000 \text{ €}$

84,6 %

Prijelomna prosječna cijena

$3.250.000 \text{ €} \div 1.400 \text{ m}^2$

2.321 €/m²

ZAŠTO OPREZ

PDV: ako su cijene iskazane s PDV-om (ilustrativno 25 %), neto prihod je 4.799.200 €, dobit 1.549.200 €, a marža 32,3 %. Tretman treba potvrditi porezni savjetnik.

Trošak gradnje: 750 €/m² bruto za nadzemnu gradnju je pretpostavka koja izravno podiže rezultat; svakih +10 % troškova gradnje smanjuje dobit za 213.000 €.

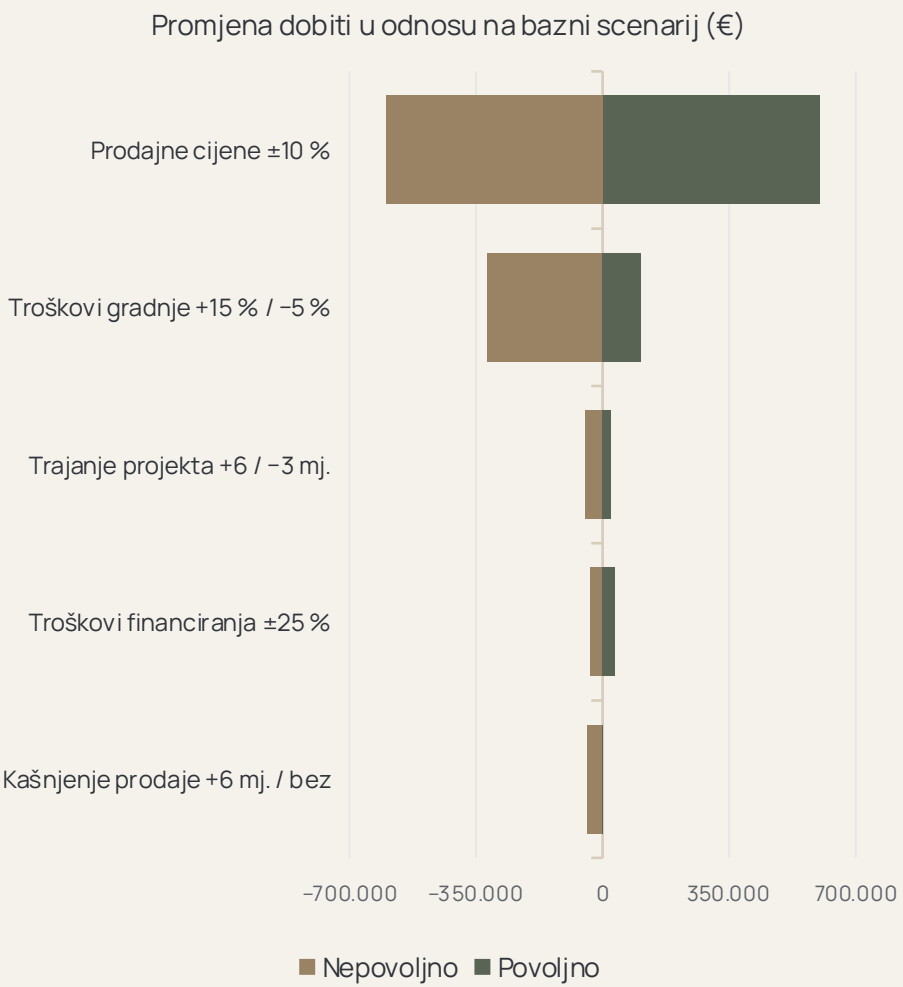
Rezultat nije konačna neto dobit ni novac za isplatu: ne uključuje porez na dobit, točan PDV, transakcijske troškove ni vremensku vrijednost novca.

Prodajne cijene i troškovi gradnje najviše mijenjaju dobit

Pretpostavka	Konzervativni	Bazni	Optimistični	Stresni test*
Prodajne cijene	-10 %	0 %	+5 %	-10 %
Troškovi gradnje	+15 %	0 %	-3 %	+15 %
Trajanje projekta	+6 mj.	30 mj.	-3 mj.	+6 mj.
Troškovi financiranja	+25 %	0 %	-10 %	+25 %
Kašnjenje prodaje	+6 mj.	ne	ne	+6 mj.
Prihod	5.399.100 €	5.999.000 €	6.298.950 €	4.319.280 €
Ukupni trošak	3.666.500 €	3.250.000 €	3.148.100 €	3.666.500 €
Dobit prije poreza	1.732.600 €	2.749.000 €	3.150.850 €	652.780 €
Marža na prihod	32,1 %	45,8 %	50,0 %	15,1 %
Povrat na trošak	47,3 %	84,6 %	100,1 %	17,8 %

*Stresni test: konzervativni scenarij uz pretpostavku da su prodajne cijene iskazane s PDV-om od 25 %. Vjerojatnosti scenarijima ne dodjeljujemo.

Svi scenariji ostaju pozitivni prije poreza, ali stresni test spušta maržu na 15,1 %. Pravi test isplativosti je tretman PDV-a i ponuda izvođača.



Nijedan izvor financiranja nije odobren

MOGUĆI IZVORI FINANCIRANJA

- ☒ Vlastiti kapital investitora
- ☒ Bankovni kredit za razvoj projekta
- ☒ Ulog vlasnika zemljišta ili zajednički pothvat
- ☐ Uplate kupaca u predprodaji, gdje je dopušteno
- ☐ Drugi izvori, ako su dostupni

HIPOTETSKA STRUKTURA (NIJE DOGOVORENO)

Kapital 35 % · 1.137.500 €	Kredit 65 % · 2.112.500 €
----------------------------	---------------------------

Uplate kupaca mogu smanjiti potrebu za kreditom, ali traže pravno osiguranje.

PROVJERE PRIJE KUPNJE ZEMLJIŠTA I GRADNJE

- ☐ Urbanistički uvjeti i BRP
- ☐ Vlasništvo i tereti
- ☐ Geotehnički elaborat
- ☐ Ponude tri izvođača
- ☐ Usporedive prodajne cijene
- ☐ Porezni tretman i PDV

Rizik	Mogući utjecaj	Mjera ublažavanja
Ograničenja prostornog plana	Manja dopuštena BRP i manje stanova	Provjera uvjeta prije kupnje, uvjetni ugovor
Problemi s vlasništvom	Kašnjenje ili nemogućnost gradnje	Pravni due diligence, uknjižba prije isplate
Rast troškova gradnje	Niža dobit	Ugovor s fiksnom cijenom, rezerva
Iskop i uvjeti tla	Skuplja garaža, dulja gradnja	Geotehničke istražne bušotine
Kašnjenje izvođača	Dulje financiranje	Penali i praćenje dinamike
Slaba potražnja	Sporija prodaja, viši troškovi	Predprodaja prije početka gradnje
Pad prodajnih cijena	Najveći utjecaj na dobit	Analiza tržišta, fazni cjenik
Financiranje i likvidnost	Zastoj radova	Plan novčanog toka, kreditni okvir
Tehnička i regulatorna usklađenost	Kašnjenje uporabe	Neovisna revizija projekta, stručni nadzor

Projekt vrijedi provjeriti, ne još graditi

Koncept	Stambena zgrada P+4, 20 stanova, podzemna garaža
Program	4 jednosobna, 10 dvosobnih, 6 trosobnih, 1.400 m ² neto
Budžet	3.250.000 € preliminarno
Prihod	5.999.000 € bruto od stanova
Rezultat	2.749.000 € prije poreza, pojednostavljeno
Osjetljivost	Cijene, troškovi gradnje i tretman PDV-a
Nepoznanice	Urbanistički uvjeti, tlo, ponude izvođača, tržište

MOGUĆI PUTOWI ODLUKE

Nastaviti na detaljnu studiju izvodljivosti	Ponovno pregovarati cijenu zemljišta
Prilagoditi strukturu stanova ili projekt	Potvrditi ostvarive prodajne cijene
Ponovno procijeniti troškove i financiranje	Odustati ako rezultat uz rizike nije privlačan

„Dobra investicija počinje prije gradnje: provjerom urbanističkih uvjeta, troškova, prodajnih cijena i realne profitabilnosti.”

