

ИНВЕСТИЦИОНИ ПРОГРАМ

Предавач: мр Слободан Јововић, дипл. грађ. инж.

ИНВЕСТИЦИОНИ ПРОГРАМ

- **Анализира и срачунава цену једног пројекта**
- **По актуелним прописима не мора бити саставни део инвестиционо-техничке документације**
- **Кључни документ за управљање инвестицијом у финансијском погледу**

ИНВЕСТИЦИОНИ ПРОГРАМ

- **Структура инвестиционог програма зависи од:**
 - техничко-технолошких карактеристика објекта
 - локације на којој се гради
 - прописа који обавезују на регулисање накнаде за: градско грађевинско земљиште, обезбеђење електричне енергије, даљинског грејања и телефонског прикључка

ИНВЕСТИЦИОНИ ПРОГРАМ

ПРОГРАМ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ

САГЛЕДАТИ

- Све фазе инвестиције у времену и простору
- Све трошкове по времену доспећа
- Обезбедити изворе финансирања

Циљ

- Изградити објекат
- Остварити профит

Прибављање локације

- Суинвеститорски однос
(инвеститора и власника локације)

- Чист инвеститорски однос
(куповина локације)

Суинвеститорски однос

Преговарање

Процент планиране новоизграђене површине 15, 20, 30%

Тип површина: **нето, бруто**

Урбанистички услови, дозвола, идејни или главни пројекат

Стандард **СРПС У Ц 2 100**

„површина одређена унутрашњим мерама између зидова који ограничавају затворене и отворене просторе“.

Вредновање постојећих објеката на локацији

Суинвеститорски однос

Фактори који утичу на рентабилност инвестиције

- Рок изградње
- Колебања цена на тржишту некретнина
- Промена услова кредитирања

Рентабилност инвестиције у свим фазама

Чист инвеститорски однос

- Куповина локације
- Самостално вођење инвестиције
- Финансијска снага инвеститора

Начини финансирања

- 1. Узимање класичног кредита од пословне банке**
- 2. Пројектно финансирање**
- 3. Предпродаја комерцијалних простора објекта (станова, локала и гаража)**
- 4. Улазак у компензационе односе са извођачима појединих врста радова или испоручиоцима материјала**

Предности и мане

Суинвеститорски однос

- Заједничка изградња

Инвеститора и
Власника локације

Инвестициони програм I део

INVESTICIONI PROGRAM

DATUM 15.12.2013

KURS eura 114,52

PODACI O LOKACIJI

1 Lokacija	Lokacija 1
Opština	Vračar
Zona po Odluci o GZ	II zona
Namena Lokacije	Poslovno stambena
Vlasništvo / pravo korišćenja	suinvestitori
Površina GP	300,00 m ²

URBANISTIČKI PARAMETRI

Stepen zauzetosti:	60%
Koeficijent izgrađenosti:	4,50
Spratnost:	Pr+5+Pk

POSTOJEĆE STANJE

Objekti za rušenje	176,00 m ²
Stanje infrastrukture	potrebna sanacija

PLANIRANO STANJE

BRGP nadzemno	1.260,00 m ²
BRGP podzemno	205,00 m ²
UKUPNO BRGP	1.465,00 m²

KOMERCIJALNE POVRŠINE

POVRŠINA/KOM

CENA Eura/m²

UKUPNO

neto površina STAMBENA	852,00 m ²	2.100,00 m ²	1.789.200 EUR
neto površina POSLOVNA	176,00 m ²	3.000,00 m ²	528.000 EUR
GARAŽE (12 m ²)	15,00 m ²	10.000 EUR	150.000 EUR

UKUPNO tržišna vrednost	1.208,00 m²		2.467.200 EUR
--------------------------------	-------------------------------	--	----------------------

Инвестициони програм II део

TROŠKOVI INVESTICIJE - PROIZVODNA VREDNOST OBJEKTA

A. PARTICIPACIJE

I	DIREKCIJA ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (Naknada za magistralnu, primarnu i sekundarnu mrežu)				
	Stambeni	852,00 m ²	159,38 EUR/m ²	135.790 EUR	
	Poslovno - komercijalni	176,00 m ²	245,20 EUR/m ²	43.155 EUR	
	Garaže (redukovana površina)	90,00 m ²	159,38 EUR/m ²	14.344 EUR	
	UKUPNO I			193.289 EUR	14,24%
II	ELEKTRODISTRIBUCIJA - BEOGRAD (EDB)				
	uslovi			50 EUR	
	takse za odobrenje za priključenje			50 EUR	
	troškovi priključka			12.000 EUR	
	izvođenje spoljne mreže			1.000 EUR	
	trošak trafo stanice	-		-	
	UKUPNO II			13.100 EUR	0,96%
III	BEOGRADSKE ELEKTRANE (Participacija po ugovoru, takse za energetska saglasnost na projekat, pregled instalacija, probno grejanje)				
	Stambeni	852,00 m ²	33,00 EUR/m ²	28.116 EUR	
	Poslovno - komercijalni	176,00 m ²	33,00 EUR/m ²	5.808 EUR	
	UKUPNO III	1.028,00 m²		33.924 EUR	2,50%
IV	TT mreža				
	uslovi	12	50,00 EUR/st jed	600 EUR	
	UKUPNO IV			600 EUR	0,04%
V	VODOVOD I KANALIZACIJA (uslovi, saglasnost na priključak, vodomer)			2.350 EUR	0,17%
VI	Naknada za konverziju prava korišćenja građ. zemljišta u pravo vlasništva			856 EUR	0,06%
VII	Naknada za umanjeње obima prava na javnoj svojini grada (SL. I.Bgd. 60/12)			250 EUR	0,02%
VIII	Gasna instalacija (projekat, instalacija, priključak)			2.500 EUR	0,18%
IX	PRTIVPOŽARNA SAGLASNOST			650 EUR	0,05%
	UKUPNO A I - IX			247.519 EUR	18,23%

Инвестициони програм III део

B. PROJEKTOVANJE, PRIPREMANJE I OPREMANJE, IZVOĐENJE

I PROJEKTOVANJE

Urbanistička dokumentacija			536 EUR	
Geodetske podloge, sinhron plan			1.000 EUR	
Elaborat geomehanike			1.000 EUR	
Projekat osiguranja temeljne jame			800 EUR	
Idejni projekat	1.028,00 m ²	4,00 EUR/m ²	4.112 EUR	
Glavni projekat	1.028,00 m ²	12,00 EUR/m ²	12.336 EUR	
Revizija i saglasnosti			247 EUR	
UKUPNO B. I			18.495 EUR	1,36%

II TROŠKOVI PRIPREMANJA I OPREMANJA LOKACIJE

Rušenje postojećih objekata	176,00 m ²	10,00 EUR/m ²	1.760 EUR	
rekonstrukcija podzemnih instalacija, sanacije		1,2%	10.157 EUR	
interne saobraćajnice		0,7%	5.925 EUR	
slobodne površine sa ozelenjavanjem		0,8%	6.771 EUR	
lokalna vodovodna mreža u kompleksu		2,5%	21.160 EUR	
lokalna kanalizaciona mreža kišna i fekalna u kompleksu		2,5%	21.160 EUR	
nepredviđeni radovi		4%	33.856 EUR	
prateći troškovi		3%	25.392 EUR	
UKUPNO B. II	1.028,00 m²	122,75 EUR/m²	126.183 EUR	9,29%

III TROŠKOVI IZGRADNJE

PRIPREMNI I ZEMLJANI RADOVI	1.028,00 m ²	79,30 EUR/m ²	81.518 EUR	
GRUBI GRAĐEVINSKI RADOVI	1.028,00 m ²	133,00 EUR/m ²	136.724 EUR	
INSTALATERSKI RADOVI	1.028,00 m ²	250,00 EUR/m ²	257.000 EUR	
GRAĐEVINSKO ZANATSKI RADOVI	1.028,00 m ²	320,00 EUR/m ²	328.960 EUR	
NADZOR	1.028,00 m ²	15,65 EUR/m ²	16.084 EUR	
PRATEĆI TROŠKOVI REALIZACIJE	1.028,00 m ²	23,47 EUR/m ²	24.126 EUR	
TEHNIČKI PRIJEM	1.028,00 m ²	1,95 EUR/m ²	2.000 EUR	
UKUPNO B. III	1.028,00 m²	823,36 EUR/m²	846.412 EUR	62,35%

UKUPNO B I - III			991.089 EUR	73,01%
-------------------------	--	--	--------------------	---------------

IV TROŠKOVI FINANSIRANJA		12%	118.931 EUR	8,76%
---------------------------------	--	-----	--------------------	--------------

Инвестициони програм IV део

UKUPNO B I - IV		1.110.019 EUR	81,77%
------------------------	--	----------------------	---------------

PROIZVODNA CENA INVESTICIJE A+B (BEZ TROŠKOVA PRIBAVLJANJA LOKACIJE)		1.357.539 EUR	100,00%
---	--	----------------------	----------------

PROJEKTOVANA TRŽIŠNA VREDNOST (KOMERCIJALNIH POVRŠINA)		2.467.200 EUR	181,74%
---	--	----------------------	----------------

RAZLIKA PROIZVODNE CENE I TRŽIŠNE VREDNOSTI	45%	1.109.661 EUR	81,74%
--	------------	----------------------	---------------

%
od proizvodne cene

%
od tržišne cene

MINIMALNI PLANIRAN PROFIT INVESTITORA	30%	407.262 EUR	16,51%
--	------------	--------------------	---------------

ANALIZA CENA PRIBAVLJANJA LOKACIJE SA STANOVIŠTA ISPLATIVOSTI INVESTICIJE

%
od proizvodne cene

%
od tržišne cene

MAKSIMALNA CENA PRIBAVLJANJA LOKACIJE	51,74%	702.400 EUR	28,47%
--	---------------	--------------------	---------------

PREPORUČENA VREDNOST LOKACIJE (PODELA PROFITA)

%
od proizvodne cene

%
od tržišne cene

VREDNOST LOKACIJE	40,87%	554.831 EUR	22,49%
--------------------------	---------------	--------------------	---------------

MOGUĆI OSTVARENI PROFIT INVESTITORA	40,87%	554.831 EUR	22,49%
--	---------------	--------------------	---------------

Чист инвеститорски однос

- Куповина локације
- Самостално вођење инвестиције

Инвестициони програм I део

INVESTICIONI PROGRAM

DATUM

15.12.2013

PODACI O LOKACIJI

KURS eura

114,52

1 Lokacija	Lokacija 1
Opština	Vračar
Zona po Odluci o GZ	II zona
Namena Lokacije	Poslovno stambena
Vlasništvo / pravo korišćenja	suinvestitori
Površina GP	300,00 m ²

URBANISTIČKI PARAMETRI

Stepen zauzetosti:	60%
Koeficijent izgrađenosti:	4,50
Spratnost:	Pr+5+Pk

POSTOJEĆE STANJE

Objekti za rušenje	176,00 m ²
Stanje infrastrukture	potrebna sanacija

PLANIRANO STANJE

BRGP nadzemno	1.260,00 m ²
BRGP podzemno	205,00 m ²
UKUPNO BRGP	1.465,00 m²

KOMERCIJALNE POVRŠINE

	POVRŠINA/KOM	CENA Eura/m ²	UKUPNO
neto površina STAMBENA	852,00 m ²	2.100,00 m ²	1.789.200 EUR
neto površina POSLOVNA	176,00 m ²	3.000,00 m ²	528.000 EUR
GARAŽE (12 m ²)	15,00 m ²	10.000 EUR	150.000 EUR
UKUPNO tržišna vrednost	1.208,00 m²		2.467.200 EUR

Инвестициони програм II део

I. TROŠAK PRIBAVLJANJA LOKACIJE (KUPOVINA LOKACIJE)

	CENA PO m ² zemljišta		% od tržišne cene
VREDNOST LOKACIJE	2.166,67 EUR/m ²	650.000 EUR	26,35%

II. TROŠKOVI INVESTICIJE - PROIZVODNA VREDNOST OBJEKTA

A. PARTICIPACIJE

I DIREKCIJA ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (Naknada za magistralnu, primarnu i sekundarnu mrežu)

Stambeni	852,00 m ²	159,38 EUR/m ²	135.790 EUR	
Poslovno - komercijalni	176,00 m ²	245,20 EUR/m ²	43.155 EUR	
Garaže (redukovana površina)	90,00 m ²	159,38 EUR/m ²	14.344 EUR	
UKUPNO I			193.289 EUR	14,24%

II ELEKTRODISTRIBUCIJA - BEOGRAD (EDB)

uslovi			50 EUR	
takse za odobrenje za priključenje			50 EUR	
troškovi priključka			12.000 EUR	
izvođenje spoljne mreže			1.000 EUR	
trošak trafo stanice		-	-	
UKUPNO II			13.100 EUR	0,96%

III BEOGRADSKJE ELEKTRANE (Participacija po ugovoru, takse za energetska saglasnost na projekat, pregled instalacija, probno grejanje)

Stambeni	852,00 m ²	33,00 EUR/m ²	28.116 EUR	
Poslovno - komercijalni	176,00 m ²	33,00 EUR/m ²	5.808 EUR	
UKUPNO III	1.028,00 m²		33.924 EUR	2,50%

IV TT mreža

uslovi	12	50,00 EUR/st jed	600 EUR	
UKUPNO IV			600 EUR	0,04%

V VODOVOD I KANALIZACIJA (uslovi, saglasnost na priključak, vodomer)

2.350 EUR 0,17%

VI Naknada za konverziju prava korišćenja građ. zemljišta u pravo vlasništva

856 EUR 0,06%

VII Naknada za umanjeње obima prava na javnoj svojini grada (SL. I.Bgd. 60/12)

250 EUR 0,02%

VIII Gasna instalacija (projekat, instalacija, priključak)

2.500 EUR 0,18%

IX PRTIVPOŽARNA SAGLASNOST

650 EUR 0,05%

UKUPNO A I - IX

247.519 EUR 18,23%

Инвестициони програм III део

B. PROJEKTOVANJE PRIPREMANJE I OPREMANJE IZVOĐENJE

I PROJEKTOVANJE

Urbanistička dokumentacija			536 EUR	
Geodetske podloge, sinhron plan			1.000 EUR	
Elaborat geomehanike			1.000 EUR	
Projekat osiguranja temeljne jame			800 EUR	
Idejni projekat	1.028,00 m ²	4,00 EUR/m ²	4.112 EUR	
Glavni projekat	1.028,00 m ²	12,00 EUR/m ²	12.336 EUR	
Revizija i saglasnosti			247 EUR	
UKUPNO B. I			18.495 EUR	1,36%

II TROŠKOVI PRIPREMANJA I OPREMANJA LOKACIJE

Rušenje postojećih objekata	176,00 m ²	10,00 EUR/m ²	1.760 EUR	
rekonstrukcija podzemnih instalacija, sanacije		1,2%	10.157 EUR	
interne saobraćajnice		0,7%	5.925 EUR	
slobodne površine sa ozelenjavanjem		0,8%	6.771 EUR	
lokalna vodovodna mreža u kompleksu		2,5%	21.160 EUR	
lokalna kanalizaciona mreža kišna i fekalna u kompleksu		2,5%	21.160 EUR	
nepredviđeni radovi		4%	33.856 EUR	
prateći troškovi		3%	25.392 EUR	
UKUPNO B. II	1.028,00 m²	122,75 EUR/m²	126.183 EUR	9,29%

III TROŠKOVI IZGRADNJE

PRIPREMNI I ZEMLJANI RADOVI	1.028,00 m ²	79,30 EUR/m ²	81.518 EUR	
GRUBI GRAĐEVINSKI RADOVI	1.028,00 m ²	133,00 EUR/m ²	136.724 EUR	
INSTALATERSKI RADOVI	1.028,00 m ²	250,00 EUR/m ²	257.000 EUR	
GRAĐEVINSKO ZANATSKI RADOVI	1.028,00 m ²	320,00 EUR/m ²	328.960 EUR	
NADZOR	1.028,00 m ²	15,65 EUR/m ²	16.084 EUR	
PRATEĆI TROŠKOVI REALIZACIJE	1.028,00 m ²	23,47 EUR/m ²	24.126 EUR	
TEHNIČKI PRIJEM	1.028,00 m ²	1,95 EUR/m ²	2.000 EUR	
UKUPNO B. III	1.028,00 m²	823,36 EUR/m²	846.412 EUR	62,35%

UKUPNO B I - III			991.089 EUR	73,01%
-------------------------	--	--	--------------------	---------------

IV TROŠKOVI FINANSIRANJA		12%	118.931 EUR	8,76%
---------------------------------	--	-----	--------------------	--------------

Инвестициони програм IV део

UKUPNO B I - IV		1.110.019 EUR	81,77%
II. PROIZVODNA CENA INVESTICIJE A+B (BEZ TROŠKOVA PRIBAVLJANJA LOKACIJE)		1.357.539 EUR	100,00%
I+II. UKUPNA PROIZVODNA VREDNOST INVESTICIJE (SA TROŠKOVIMA PRIBAVLJANJA LOKACIJE)			2.007.539 EUR
PROJEKTOVANA TRŽIŠNA VREDNOST (KOMERCIJALNIH POVRŠINA)			2.467.200 EUR
	% od uložених sretstava		% od tržišne cene
PROFIT INVESTITORA	22,90%	459.661 EUR	18,63%

Корисни Интернет линкови

- Дирекција за грађевинско земљиште
www.beoland.com
- Републички геодетски завод
www.rgz.gov.rs
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
<http://www.mgsi.gov.rs/cir>