

POHORSKI VRTOVI 2 IN 3

INVESTICIJSKI POVZETEK ZA GRADBENA PODJETJA IN INVESTITORJE

1. FINANČNA KALKULACIJA INVESTICIJE

Projekt Pohorski vrtovi 2 in 3 predstavlja razvojno pripravljen stanovanjski projekt v središču Oplotnice z že pridobljenim gradbenim dovoljenjem, plačanimi komunalnimi prispevki, izvedenimi priključki ter uspešno izvedeno in razprodano prvo fazo projekta.

Predmet investicije sta dva večstanovanjska objekta s skupno 16 stanovanjskimi enotami.

KLJUČNE INVESTICIJSKE POSTAVKE

Postavka	Vrednost
Nakup projekta (zemljišče + GD + razvoj + soglasja + komunalna ureditev + priključki + engineering)	500.000 EUR
GOI gradnja (ocena na podlagi izvedbe Faze 1)	1.407.000 EUR
DGD / PZI / PID – dopolnitve in uskladitve	25.000 EUR
Nadzor – ocena	16.000 EUR
Geodetske storitve – ocena	7.800 EUR
Marketing in posredovanje pri prodaji nepremičnin (2 %)	51.200 EUR

SKUPNA INVESTICIJA

1.987.000 EUR

OCENJENI PRIHODKI IN DONOSNOST

Postavka	Vrednost
Ocenjeni prihodki od prodaje stanovanj	2.568.172 EUR
Skupni ocenjeni stroški investicije	1.987.000 EUR
Ocenjeni dobiček projekta	581.172 EUR

Postavka	Vrednost
Ocenjeni ROI (donos na vložena sredstva)	29,2 %

KLJUČNI INVESTICIJSKI KAZALNIKI

Kazalnik	Vrednost
Število stanovanj	16
Število parkirnih mest	24
Predvideni prihodki	2,568 mio EUR
Skupna investicija	1,987 mio EUR
Ocenjeni dobiček	0,581 mio EUR
Ocenjeni ROI	29,2 %

POMEMBNO

Predpostavka prodajne cene stanovanj temelji na povprečno doseženih prodajnih cenah uspešno izvedene in v celoti razprodane Faze 1 projekta Pohorski vrtovi.

Kalkulacija vključuje:

- nakup projekta,
- zemljišče,
- pridobljeno gradbeno dovoljenje,
- komunalne prispevke,
- izvedene priključke,
- razvoj projekta,
- engineering,
- projektno dokumentacijo,
- GOI gradnjo,
- ter stroške marketinga in prodaje.

2. KLJUČNE PREDNOSTI PROJEKTA

RAZVOJNO PRIPRAVLJEN PROJEKT

Projekt Pohorski vrtovi 2 in 3 ne predstavlja zgolj nakupa zemljišča, temveč prevzem razvojno pripravljenega stanovanjskega projekta z bistveno zmanjšanim investicijskim in upravnim tveganjem.

Investitor pridobi:

- zemljišče,
 - pridobljeno gradbeno dovoljenje,
 - usklajeno projektno dokumentacijo,
 - plačane komunalne prispevke,
 - izvedene priključke,
 - pripravljeno infrastrukturo,
 - preverjen koncept prve faze,
 - ter možnost zelo hitrega začetka gradnje.
-

DOKAZAN IN TRŽNO VALIDIRAN KONCEPT

Prva faza projekta (Pohorski vrtovi 1) je bila uspešno izvedena in v celoti razprodana v kratkem časovnem obdobju.

Projekt je s tem:

- tržno preverjen,
- cenovno validiran,
- ter dokazano zanimiv za kupce v regiji.

Kupci prve faze so bili predvsem:

- mlajše družine,
- kupci iz Oplotnice,
- Slovenske Bistrice,
- Celje in okoliških krajev.

To pomeni, da projekt temelji na realnem stanovanjskem povpraševanju in ne zgolj na špekulativnem investicijskem interesu.

PREDNOSTI ZA GRADBENO PODJETJE

Projekt omogoča:

- zelo hitro aktivacijo gradnje,
- bistveno krajši razvojni cikel,
- zmanjšano administrativno tveganje,
- hitrejši obrat kapitala,

- racionalno in preverjeno zasnovano gradnjo,
- ter možnost optimizacije stroškov gradnje.

Za investitorja oziroma gradbinca to pomeni pomembno konkurenčno prednost v primerjavi s projekti, ki še nimajo:

- gradbenega dovoljenja,
 - komunalne ureditve,
 - soglasij,
 - ali preverjene prodajne zgodbe.
-

KAKOVOSTNA IN ENERGETSKO UČINKOVITA GRADNJA

Prva faza projekta je bila izvedena:

- z armiranobetonsko konstrukcijo,
- v kombinaciji z opečno gradnjo Wienerberger DryFix,
- kakovostnim stavbnim pohištvo,
- sodobnimi materiali notranje opreme,
- ter energetske učinkovitimi sistemi.

Za fazi 2 in 3 je predvidena tudi:

- sončna elektrarna,
 - priprava za električne polnilnice,
 - sodobna zunanja ureditev,
 - ter dodatne lože v mansardnih stanovanjih.
-

LOKACIJA

Projekt se nahaja v središču Oplotnice, v neposredni bližini:

- vrtca,
- osnovne šole,
- trgovine,
- lekarne,
- pošte,
- športno-rekreacijskega centra,
- ter glavnih prometnih povezav.

Lokacija združuje:

- mirno bivalno okolje,
 - dobro prometno povezanost,
 - ter cenovno dostopnejši stanovanjski trg v primerjavi z večjimi mesti.
-

INVESTICIJSKI POVZETEK

Pohorski vrtovi 2 in 3 predstavljajo redko priložnost za prevzem:

- razvojno pripravljenega stanovanjskega projekta,
- z zmanjšanim tveganjem,
- dokazano prodajno uspešnostjo,
- ter privlačno pričakovano donosnostjo.

Projekt je primeren predvsem za:

- gradbena podjetja,
- investitorje,
- inženiring družbe,
- ter nepremičninske razvijalce,

ki iščejo projekt z možnostjo hitrega začetka gradnje in učinkovite realizacije.