

БИЗНИС ПЛАН

Изградња стамбено-пословног По+Пр+З+Пк објекта у улици
Подујевска 21, Звездара

1. Резиме бизнис плана

1.1. Улагање непходно за почетак рада:

Приликом изградње објекта била би потребна куповина поменуе локације на катастарској парцели 10784. Податак добијен из РГЗ-а.

Прибављање техничке документације:

- Урбанистичка документација;
- Геодетске подлоге;
- Елаборат геомеханике;
- Пројекат осигурања темељне јаме
- Идејни пројекат
- Главни пројекат
- Ревизија и сагласност.

Припремање и опремање локације:

- Рушење постојећих објеката;
- Реконструкција подземних инсталација, санације;
- Интерне саобраћајнице;
- Озелењавање слободне површине;
- Локална водоводна, канализациона и кишна мрежа у комплексу ;
- Непредвиђени радови
- Пратећи трошкови.

1.2. Очекивања:

Обзиром на место локације очекује се брза распродаја станова, јер је у мирном крају и релативно близу центру града. Као и нижом ценом по m^2 од конкуренције.

2. Планиран обим послова

Редни број	Врста посла	Врста рада у процентима
1	Пројектовање	10%
2	Припремање локације	25%
3	Извођење радова	60%
4	Технички пријем	5%
Σ		100%

3. Финансјиски план

3.1. Неопходна улагања:

Редни број	Назив артикла	Цена артикла
1	Куповина локације	250000€
2	Техничка документација	19901€
3	Припремање локације	100294€
4	Изградња	676148€
5	Доприноси	174776€
6	Трошкови финансирања	96387€
Σ		1317497€

3.2. План обезбеђења новчаних средстава

Редни број	Извори финансирања	Износ новчаних средстава	Процена учешћа
1	Кредит	700000€	52%
2	Сопствена новчана средства на располагању	650000€	48%
Укупно		1350000€	100%

Укупно

1350000€	100%
----------	------

4. Анализа профитабилности

Предности	Добра локација јефтина цена m^2 од 1850€/ m^2
Слабости	Повећана изградња објекта у близини
Прилике	Јефтина цена по m^2
Опасности	Конкуреција

На основу статистичких података, пореске управе, базе РГЗ-а, агенције за промет, јавних огласа, налаза вештака,... усвојена је цена m^2 од 1850 €/ m^2 као прихватљива цена са профитом од 15.24% од уложених средстава односно 200773€ на крају повраћаја инвестиције.

5. Годишни учинак

Планирани завршетак радова	Трећи квартал 2019
Укупни расходи	1317497€
Планирани повраћај инвестиције	8 година
Резултат	200773€

6. Закључак

На основу овог бизнис плана видимо да ће се инвестирани новац повратити са профитом од 200773€ у року од 8 година са дисконтном стопом од 6% на основу њега можемо закључити да ће се објекат исплатити.