

Primer tržišne analize projekta

1. Uvod in namen študije

- Kratak opis projekta (lokacija, tip, ciljna skupina – lokalni kupci / dolgoročni najemniki).
- Namen: oceniti izvedljivost projekta preko NPV, IRR in obdobja povračila.

2. Analiza lokacije in trga

- Makro okvir: stanje na nepremičninskem trgu v Dubrovniku (primanjkljaj stanovanj, rast cen).
- Mikro lokacija: Lapadska obala – dostop, promet, bližina storitev in centra.
- Primerljivi projekti: 2–3 realni primeri v Dubrovniku s podobnimi gabariti.

3. Prostorski in pravni okvir

- Kaj je dovoljeno graditi po veljavnih prostorskih aktih (etažnost, faktor pozidave).
- Potrebna dovoljenja in okvirni roki (idejna zasnova, glavni projekt, gradbeno in uporabno dovoljenje).

4. Tehnični opis projekta

- Število, velikost in tipologija stanovanj (enosobna, dvosobna).
- Standard gradnje (materiali, oprema, energetska učinkovitost).
- Parkirna mesta, shrambe in skupni prostori.

5. Investicijski stroški – podroben razrez (tabele)

- Zemljišče (nakupna cena, davki, morebitna sprememba namembnosti).
- Projektiranje in inženiring (idejni, glavni projekt, nadzor).
- Gradbena dela ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{m}^2$; groba gradnja in finalizacija).
- Inštalacije, oprema, ureditev okolice.
- Komunalni prispevki in upravne takse.
- Ostali stroški (financiranje, marketing, rezerva).

6. Model financiranja

- Scenarij A – lastni kapital + bančni kredit (razmerje, obrestna mera, odplačilni rok).
- Scenarij B – skupno vlaganje z lastnikom zemljišča (zemljišče kot vložek, delitev dobička).
- Tabela denarnih tokov za vsak scenarij (investicije, črpanje in odplačilo kredita).

7. Prihodki – scenariji

- Scenarij 1 – 100% prodaja: dinamika prodaje po letih in cena na m².
- Scenarij 2 – kombinacija prodaje in dolgoročnega najema preostalih enot.
- Scenarij 3 – 100% najem: najemnina, zasedenost, operativni stroški.

8. Projekcija denarnih tokov (5–10 let)

- Letni pregled: investicije, prihodki, stroški, servis dolga, neto denarni tok.
- Izračun NPV (npr. 8–10% diskont), IRR in obdobja povračila za vsak scenarij.

9. Analiza tveganj (tabela + komentar)

- Tržna, gradbena, regulativna in finančna tveganja.
- Verjetnost, vpliv, ukrepi za zmanjšanje tveganj.

10. Zaključek in priporočilo

- Kateri scenarij je optimalen (čista prodaja ali mešani model).
- Priporočeni naslednji koraki (projektiranje, dovoljenja, pogajanja z banko/investitorjem).