

# INVESTICIJSKA STUDIJA IZGRADNJE TURISTIČKOG NASELJA ČABRUNKA

---

Šarić-Peršić, Melita

Undergraduate thesis / Završni rad

2022

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **The Polytechnic of Rijeka / Veleučilište u Rijeci**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:125:158042>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-25**



Repository / Repozitorij:

[Polytechnic of Rijeka Digital Repository - DR PolyRi](#)



# **VELEUČILIŠTE U RIJECI**

Melita Šarić-Peršić

## **INVESTICIJSKA STUDIJA IZGRADNJE TURISTIČKOG NASELJA ČABRUNKA**

završni rad

Pazin, 2022.



# **VELEUČILIŠTE U RIJECI**

Poslovni odjel

Preddiplomski stručni studij Poduzetništvo

## **INVESTICIJSKA STUDIJA IZGRADNJE TURISTIČKOG NASELJA ČABRUNKA**

završni rad

MENTOR

mr.sc. Marino Golob, viši predavač

STUDENTICA

Melita Šarić-Peršić

MBS: 2423000003/19

Pazin, 2022.

## SAŽETAK

Svjedoci smo velikih površina poljoprivrednog zemljišta koje stoji neobrađeno i zapušteno duži niz godina. Autorica ove studije naslijedila je velike površine takvog zemljišta. Želja da zemljište opet služi na ponos obitelji kao što je to nekada bio slučaj urodila je ovom poslovnom idejom. Dio sredstava osiguran je od prodaje dijela djedovine s namjerom da se uloži u uređenje ostatka nasljedstva, a za ostatak bi se novoosnovano trgovačko društvo zadužilo.

Investicijska studija dokazala je isplativost ulaganja u poslovnu ideju i autorica pristupa osnivanju trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o. koje će započeti s ugošćavanjem gostiju 01.01.2024. godine u novoizgrađenim niskoenergetskim kućama za odmor.

Gostima se nudi izbor između mirnog i intimnog boravka u samostojećim kućama za odmor uz dostavu svega naručenog od strane osoblja te smještaja u kućama za odmor u kombinaciji s druženjem u prostoru restorana, korištenjem blagodat wellnessa, aktivnostima u dječjem kutku, na bazenu i uživanja u raznim sportskim sadržajima. Dodatna pogodnost je mogućnost korištenja usluge čuvanja i animiranja djece te bi se odrasli na taj način opuštenije mogli odmarati i zadovoljavati vlastite potrebe i interese.

Poštivanje ekoloških standarda, korištenje obnovljivih izvora energije i posebno ekološka poljoprivredna proizvodnja obilježja su brige za buduće generacije i njihovo bolje sutra.

**Ključne riječi:** investicijska studija, turističko naselje, turizam, sportski sadržaji, ekološka poljoprivreda

## SADRŽAJ

1.	UVOD.....	1
2.	PODACI O PODUZETNICI.....	3
3.	POLAZIŠTE.....	4
3.1.	Nastanak poduzetničke ideje .....	5
3.2.	Vizija poduzetničkog pothvata .....	9
3.2.1.	Rokovi izgradnje.....	13
4.	PREDMET POSLOVANJA.....	15
5.	LOKACIJA I ZAŠTITA OKOLIŠA .....	16
5.1.	Prometna povezanost.....	16
5.2.	Turistička ponuda .....	18
5.3.	Zaštita okoliša i energetska učinkovitost.....	19
6.	TEHNIČKO-TEHNOLOŠKI ELEMENTI ULAGANJA.....	21
6.1.	Opis strukture ulaganja.....	21
6.2.	Struktura i broj zaposlenika.....	24
7.	TRŽIŠNA OPRAVDANOST .....	26
7.1.	Tržište nabave.....	26
7.2.	Tržište prodaje.....	28

7.3.	Procjena ostvarenja prihoda .....	30
8.	FINANCIJSKI ELEMENTI POTHVATA .....	32
8.1.	Investicije u stalna sredstva .....	32
8.2.	Investicije u obrtna sredstva .....	33
8.3.	Troškovi poslovanja .....	34
8.4.	Amortizacija .....	35
8.5.	Izvori financiranja .....	36
8.6.	Račun dobiti i gubitka .....	38
8.7.	Financijski tok .....	40
8.8.	Ekonomski tok .....	42
9.	EKONOMSKO TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA .....	44
9.1.	Statička ocjena projekta .....	44
9.2.	Dinamičke ocjene projekta .....	45
9.2.1.	Metoda razdoblja povrata .....	45
9.2.2.	Metoda neto sadašnje vrijednosti .....	46
9.2.3.	Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti .....	48
9.2.4.	Metoda interne stope rentabilnosti .....	48
10.	SAŽETAK PROJEKTA .....	50
11.	ZAKLJUČAK .....	51

POPIS LITERATURE.....	52
POPIS SLIKA .....	54
POPIS TABLICA.....	55



## 1. UVOD

Zadaća ovog rada je dati potencijalnoj poduzetnici odgovor na pitanje da li je osmišljena poslovna ideja i poslovni projekt, koji je po toj ideji nastao, prihvatljiv za izvedbu te da li je to dobar temelj za osnivanje te profitabilno i likvidno poslovanje novoosnovanog trgovačkog društva.

Podaci o autorici, motivi koje je imala za osmišljavanje poslovnog projekta i razlog zbog kojega želi pokrenuti poduzetnički pothvat od nule opisani su u drugom dijelu rada.

Treći dio je detaljan prikaz poslovne ideje, na koji način je nastala i kako bi turističko naselje u konačnici trebalo izgledati. Navedeni su i rokovi u kojima bi investicija trebala biti realizirana.

Osnovne i dodatne djelatnosti kojima bi se novoosnovano trgovačko društvo bavilo navedeni su u četvrtom dijelu ovog rada.

Peti dio pobliže opisuje lokaciju i prometnu povezanost područja na kojem bi turističko naselje bilo izgrađeno. Navedeni su i turistički sadržaji koji se gostima nude u širem okruženju. Govori se o usmjerenosti na ekologiju i obnovljive izvore energije.

Planirana struktura ukupnih ulaganja i potrebni ljudski potencijali za funkcionalno i kvalitetno poslovanje turističkog naselja obrađeni su u šestom dijelu rada.

Sedmi dio govori o tržištu nabave i izvođačima ključnih stalnih sredstava, tržištu prodaje i projiciraju se prihodi koje bi turističko naselje trebalo imati u deset godina ekonomskog vijeka trajanja projekta.

U osmom su dijelu projicirani svi financijski aspekti planiranog projekta. Navedena su ulaganja u stalna i obrtna sredstva, troškovi, obračunata je amortizacija i otplatni plan kredita. Sukladno svim financijskim izračunima izrađene su projekcije računa dobiti i gubitka, financijskog toka i ekonomskog toka.

Deveti dio sadrži statičke i dinamičke ocjene isplativosti izvođenja poduzetničkog pothvata.

Deseti dio je sažetak poslovnog pothvata.

Posljednji, jedanaesti dio je zaključak. U njemu se izvodi konačna ocjena projekta i odgovara na pitanje da li uložiti u planirani poduzetnički pothvat i u tu svrhu osnovati trgovačko društvo Turističko naselje Čabrunka za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu i poljoprivredu d.o.o. sa sjedištem u Sv. Kirinu.

## 2. PODACI O PODUZETNICI

Autorica je vlasnica naslijeđenog neuređenog zemljište na području općine Svetvinčenat, a jedan mali dio nalazi se na području Grada Vodnjana, u blizini Sv. Kirina udaljenog od Svetvinčenta 12 km, a od Vodnjana samo 3 km. Ideja je nastala iz želje da se revitalizira i svrsishodno uredi prostor od cca 40.000 m<sup>2</sup> kolika je ukupna površina četiri katastarske čestice koje čine prostor na kojem se planira sagraditi turističko naselje. U projekt bi bila uložena i vlastita sredstva dobivena od prodaje jednog dijela naslijeđenog zemljišta kupcu koji će na tom području realizirati svoju poslovnu ideju. Misao vodilja je bila da se zemljišta, koja su preci kupovali i obrađivali i koja su im služila na ponos, revitaliziraju i da služe nasljednicima te na korist i zadovoljstvo lokalnoj zajednici također dajući svoj doprinos lokalnom poduzetništvu.

Poticaj za pokretanje poslovnog pothvata uz revitalizaciju obiteljskog zemljišta je i promjena načina života s ciljem da sjedilački način rada u uredu bude zamijenjen dinamičnijim ritmom uz redovan boravak na otvorenom prostoru i čistom seoskom zraku. Zajednički rad s članovima obitelji, užitek u uređenju obiteljskog nasljeđa i pokretanje poslovnog pothvata kojeg će mlada generacija nastaviti dodatni su benefiti uz zaradu koja se očekuje od poduzetničkog poslovanja.

Autorica će u poslovanje unijeti svoje dugogodišnje radno iskustvo na računovodstvenim i financijskim poslovima, a i ostali će članovi obitelji dati svoj doprinos koliko to bude bilo moguće uz njihove redovne poslove na radnim mjestima.

Ukoliko ova studija dokaže isplativost projekta i opravdanost realizacije istog, autorica želi u nazivu odati počast svojim precima, posebno prabaki Čabrunki, od koje je zemljište i naslijeđeno. Uvidom u podatke Sudskog registra Trgovačkih sudova Republike Hrvatske utvrđeno je da ne postoji trgovačko društvo s istim imenom, pa će nakon završne ocijene projekta, uz uvjet da ocjena bude zadovoljavajuća, biti osnovano trgovačko društvo Turističko naselje Čabrunka d.o.o. sa sjedištem u Sv. Kirinu, Svetvinčenat.

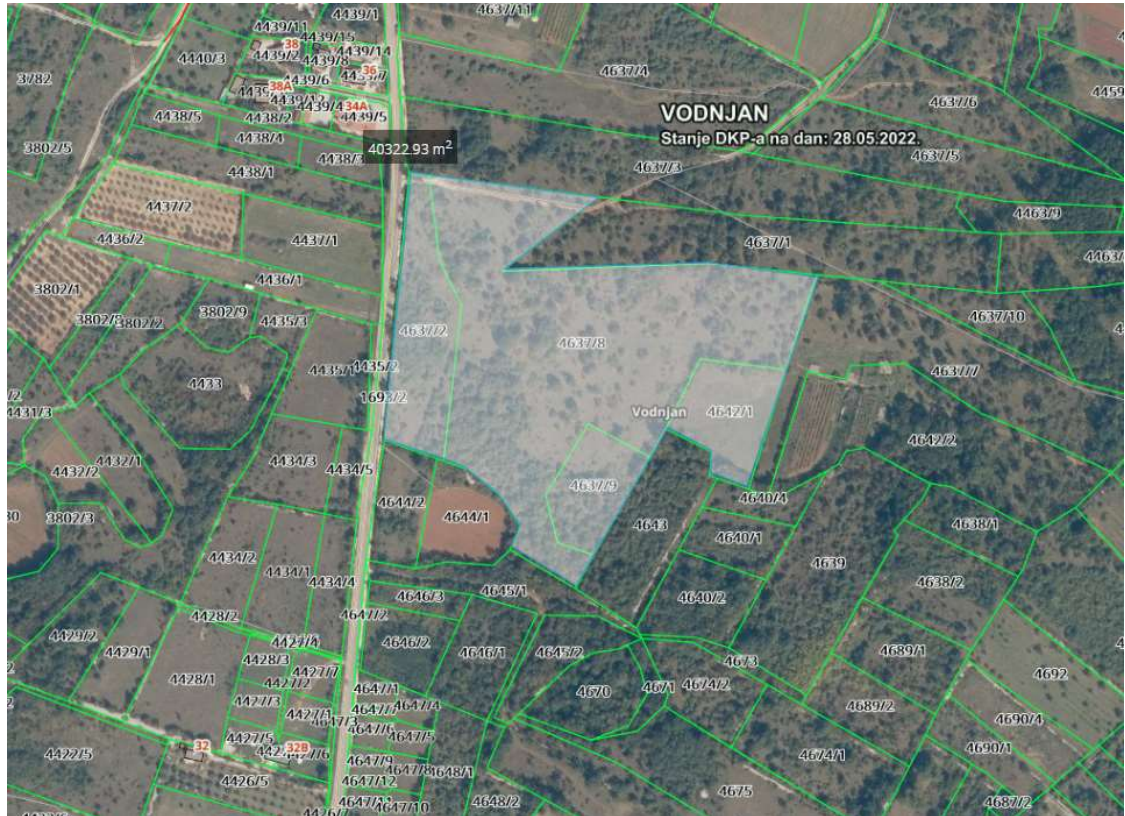
### **3. POLAZIŠTE**

Prilikom formiranja poduzetničke ideje uzeta je u obzir i postojeća ponuda smještajnih objekata, proizvodnja obližnjih OPG-ova i postojeći turistički sadržaji koji nude dodatne aktivnosti budućim gostima naselja. Intencija je autorice da Turističko naselje Čabrunka sinergijski djeluje s lokalnim stanovništvom i poduzetnicima koji na tom području posluju. Redovno će se surađivati s Turističkim zajednicama Općine Svetvinčenat i Grada Vodnjana koje već godinama aktivno rade na promociji destinacija i pružaju svu moguću pomoć iznajmljivačima na svojim područjima.

Budući da će naselje biti organizirano u četiri odvojena dijela, što će biti detaljnije opisano u nastavku, dio s restoranom, sportskim, rekreativnim i wellness sadržajima biti će dostupan i vanjskim gostima pa će samim tim i dodatna ponuda lokalnih iznajmljivača biti bogatija.

Također će taj dio naselja, i prije i nakon početka poslovanja, biti otvoren za sve stanovnike. Stanovnici će biti pozivani na druženja koja će se organizirati u naselju nakon završetaka pojedinih faza u realizaciji projekta. Način je to da i lokalna zajednica bude uključena i upoznata s radovima u naselju od samih početaka. Želja je vlasnice da suradnja i suživot s okolnim stanovništvom i poduzetnicima iz okoline bude na obostrani interes i zadovoljstvo.

Slika 1: Područje Turističkog naselja Čabrunka



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>, (28.05.22.)

### 3.1. Nastanak poduzetničke ideje

Faza osmišljavanja poduzetničke ideje započela je proučavanjem ponude turističkih smještajnih kapaciteta. Za potrebu ove investicijske studije promatrani su smještajni objekti u turističkim naseljima, kampovima i privatnom smještaju. Na slici su prikazani podaci po vrstama objekata koje je Ministarstvo turizma objavilo 2021. godine s usporedbom podataka za rekordnu 2019. godinu i covidom-19 opterećenu 2020. godinu.

Slika 2: Turizam u brojkama 2020.

## 05. TURISTIČKI PROMET PO VRSTAMA OBJEKATA

<b>Noćenja turista po vrstama objekata (u 000)</b>					
	NOĆENJA TURISTA		INDEKS 2020./19.	STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.		2019.	2020.
Hoteli	20.770	5.095	24,5	22,8	12,5
Turistička naselja	3.459	1.128	32,6	3,8	2,8
Turistički apartmani	1.134	310	27,3	1,2	0,8
Kampovi i kampirališta	19.174	8.616	44,9	21,0	21,1
Kućanstva	44.531	24.181	54,3	48,8	59,3
Lječilišta	108	56	51,9	0,1	0,1
Odmarališta	104	25	24,0	0,1	0,1
Hosteli	1.099	275	25,0	1,2	0,7
Ostalo	864	1.108	128,2	0,9	2,7
Nekategorizirani objekti	44	23	52,3	0,0	0,1
<b>UKUPNO</b>	<b>91.243</b>	<b>40.794</b>	<b>44,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<b>Prosječni broj noćenja po vrstama objekata</b>				
	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2019.	2020.	2019.	2020.
Hoteli	3,0	3,3	154	38
Turistička naselja	5,6	6,0	112	43
Turistički apartmani	5,7	6,3	74	26
Kampovi	6,5	7,0	84	36
Kućanstva	5,5	6,6	77	33
Lječilišta	8,3	11,2	43	28
Odmarališta	6,1	8,3	39	13
Hosteli	2,5	3,0	94	17
Ostalo	3,4	4,2	34	39
Nekategorizirani objekti	6,3	7,7	21	5
<b>UKUPNO</b>	<b>4,7</b>	<b>5,8</b>	<b>89</b>	<b>34</b>

Izvor: [https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR\\_%202020\\_0.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR_%202020_0.pdf), (03.06.22.)

Iz ovih je podataka vidljivo da se je oko 69% gostiju odlučilo za smještaj u turističkim naseljima, kampovima i kućanstvima. Za osmišljavanje poslovne ideje uzete su u obzir smještajne jedinice u kategoriji privatnog smještaja i manjih, većinom obiteljskih, kampova te su isti svrstani u tri grupe:

- kampovi mobilnih kućica, robinzonski i glamping kampovi,
- apartmani u sklopu privatnih kuća i stanovi u gradskim stambenim zonama koji su također pretvoreni u apartmane i
- luksuzne kuće za odmor.

Prva grupa smještajnih objekata u manjim kampovima procvjetala je i odlično poslovala u vrijeme pandemije Covida-19 zato jer su gosti imali mogućnost održavanja distance prilikom boravka u njima. Od proljeća 2020. godine takva vrsta smještaja pogodovala je i tzv. digitalnim nomadima koji za obavljanje svojeg redovnog posla ne ovise o lokaciji na kojoj se nalaze. Smirenjem pandemije i navikavanjem na novo normalno ova konkurentska prednost polako gubi na značaju. Negativno je i to što je u posljednjih par godina otvoren veći broj kampova mobilnih kućica uz podizanje opremljenosti takvih smještajnih objekata. Također su i velika turistička poduzeća pratila isti trend te su uložila znatna sredstva na uređenju kampova i nabavu novih mobilnih kućica i svojim stalnim promotivnim djelovanjem i prepoznatljivošću na turističkom tržištu na taj način zadržavaju stalne i privlače nove goste. Sve navedeno razlog je zašto više nije profitabilno ni poželjno ulaganje u takve kampove.

Drugu grupu čini smještaj u privatnim kućama i stanovima. Ovi se iznajmljivači također mogu svrstati u tri grupe:

- vlasnici privatnih kuća koji od iznajmljivanja viška stambenog prostora imaju dodatni prihod,

- na žalost tu su i vlasnici kuće ili stana koji na početku turističke sezone sele kod roditelja, rodbine, prijatelja pa neki čak i u vlastite garaže pa iznajmljivanjem vlastitog stana krpaju tanki obiteljski budžete,
- dok prve dvije grupe iznajmljuju prostor u svojim obiteljskim kućama i stanovima u treću grupu spadaju oni koji su gradili ili kupovali smještajne jedinice u komercijalne svrhe, odnosno zbog zarade od iznajmljivanja turistima dok izvan sezone ti stanovi zjape prazni. Takvi objekti su apartmanske zgrade sagrađene samo u svrhu iznajmljivanja stanova turistima. Na žalost u tu kategoriju spada i sve više stanova u samim gradskim jezgrama u kojima živi sve manje stalno nastanjenih građana i ukoliko se to nastavi dovesti će do „umiranja“ gradskih centara u razdoblju izvan turističke sezone.

Iz gore navedenog izvodi se zaključak da je tržište prezasićeno ponudom takvih smještajnih jedinica te u ovom razdoblju nije profitabilna niti takva vrsta ulaganja.

Zaključak je također da ove dvije grupe smještajnih jedinica i nekontrolirano povećavanje takve vrste smještajnih kapaciteta doprinosi razvoju sve masovnijeg turizma, dolasku sve više gostiju manje platežne moći, a nastavak takvog trenda vodi do smanjenja cijena takvog smještaja ili do toga da će biti popunjeni samo oni kapaciteti koji za istu cijenu nude višu kvalitetu. Iz navedenih razloga mnogi koji su se zadužili za građenje, kupovinu ili uređivanje ove vrste smještajnih jedinica mogli bi imati problema sa otplatom svojih dugovanja. Dolazak sve većeg broja gostiju niske platežne moći također ima za posljedicu sve veći promet u trgovačkim centrima, a znatno manji promet u ugostiteljskim objektima, OPG-ovima i svim poduzetničkim sadržajima u koje su lokalni poduzetnici uložili svoj trud i sredstva.

Prve dvije grupe smještajnih objekata moglo bi se nazvati ponudom ekonomičnog smještaja dok je treća grupa veoma daleko od toga. Ponuda luksuznih kuća za odmor doživjela je veliki procvat posljednjih godina i svojom sve boljom opremljenošću opravdava pridjev luksuzne. Ciljana skupina gostiju koji iznajmljuju ovakve objekte su gosti veće platežne moći koji si mogu priuštiti da plate visoku cijenu najma. Također ih iznajmljuju grupe prijatelja ili više obitelji zajedno koje zatim dijele troškove.



Upravo zajedničko iznajmljivanje luksuznih kuća za odmora od strane više obitelji potaknulo je ovu poslovnu ideju.

### **3.2. Vizija poduzetničkog pothvata**

Promatranjem strukture ponude smještajnih jedinica u privatnom smještaju i malim kampovima utvrđen je nedostatak kuća za odmor manje kvadrature dostatnih za odmor parova, digitalnih nomada s posebnim prostorom za rad i smještaj jedne obitelji. Planirano turističko naselje imati će smještajne jedinice različitih površina i to: 50,60 m<sup>2</sup>, 73,40 m<sup>2</sup> i 105,90 m<sup>2</sup>. Kuće s manjim kvadraturama imati će dvije spavaće sobe od kojih se jedna može koristiti i kao radna soba, a kuće s najvećom kvadraturom imati će tri spavaće sobe. Površina izgrađenih kuća moći će zadovoljiti sve zahtjeve ciljanih skupina gostiju. Svaka od kuća biti će samostojeća i sagrađena na prostoru od najmanje 500 m<sup>2</sup> sa uređenim vanjskim sadržajima, imati će natkrivenu terasu s vanjskom kuhinjom i roštiljem te nadstrešnice za parking vozila. Okućnica svih kuća za odmor biti će ograđena živom zimzelenom ogradom što će omogućavati privatn i miran boravak gostiju.

Na osnovu svega prethodno iznesenog osmišljeno je turističko naselje s drugačijom filozofijom pojma kuća za odmor. Gosti će moći sami odabrati koju razinu privatnosti žele koristiti. Mogu boraviti u iznajmljenoj kući i biti će im dostavljene sve narudžbe od strane osoblja, a također mogu neograničeno koristiti dodatne usluge dostupne u zajedničkom dijelu naselja i družiti se s ostalim gostima iz naselja i vanjskim gostima.

Komunikacija s gostima odvijati će se putem mobilne aplikacije. Takav način komunikacije počinje u trenutku kada zainteresirani gost posjeti web stranicu, dobije u ruke promotivne letke ili prospekte i učitavanjem QR koda preuzme aplikaciju. Aplikacija će omogućavati pristup svim informacijama o naselju, linkove na sve turističke znamenitosti i različite organizirane sportske i turističke sadržaje. Prikazano će biti cijelo turističko naselje u 3D tehnologiji i moći će se virtualno prošetati naseljem. Također će se u 3D tehnologiji moći pogledati izgled i unutrašnjost sve tri vrste kuća. Sve rezervacije i komunikacija će biti putem aplikacije, a nakon prijave na recepciji naselja ili na e-recepciji uključenoj u aplikaciju gostu će

biti uručen daljinski za podizanje rampe za direktni pristup cesti i povratak u naselje bez prolaza kroz zajedničke dijelove naselja, a sve u svrhu toga da gostima bude omogućen privatan i neometan boravak u naselju.

Gostima koji ne koriste mobilne aplikacije biti će dostupni svi klasični kanali komunikacije poput telefona, e-maila i normalno da će postojati i klasična recepcija s osobljem koje će danonoćno biti na raspolaganju gostima. Prijavom dolaska u naselje gostu će biti dozvoljen i pristup dijelu aplikacije s kojim će moći danonoćno komunicirati s osobljem naselja. Ista će aplikacija imati i dio namijenjen zaposlenima za svu međusobnu formalnu poslovnu i neformalnu komunikaciju.

Naselje će biti podijeljeno u četiri zone:

- naselje u užem smislu u kojem će biti 20 samostojećih energetski učinkovitih montažnih kuća kategorije 4\*,
- zajednička zona dostupna i vanjskim gostima koja uključuje recepciju, restoran, wellness zonu, dječji kutak, zajednički bazen, terene za tenis, mali nogomet, odbojku, mini golf i boćalište,
- zona za zaposlene s praonicom i garderobom i nadstrešnicama za službena vozila, radne i poljoprivredne strojeve koji će se koristiti za održavanje zelenih površina, nasada voćki na području cijelog naselja i obrađivanje poljoprivrednih površina, prostor za reciklažu i kompostiranje i
- obrađeno poljoprivredno zemljište.

Projektanti će voditi brigu da se maksimalno sačuvaju biljke i drveće koji rastu na terenu te da ih se spasi i uklopi u novoformirane okućnice kuća za odmor i ostalog dijela naselja. Drvo od stabala koja će morati biti odsječena biti će iskorišteno za izradu dječjih sprava za igru te velikog broja klupa koje će biti raspoređene po cijeloj površini naselja.

Glavni ulaz u Turističko naselje Čabrunka biti će na sjevernoj strani udaljen samo 10-tak metara od glavne ceste Pula – Pazin. Na samom ulazu biti će recepcija i parking.

Restoran će biti izgrađen uz recepciju i imati će odvojen prostor za caffè bar. U njemu će se pripremati obroci za goste naselja ukoliko gosti to budu željeli. Gostima će po želji obroci biti dostavljani i u kuće za odmor.

U posebnom djelu restorana organizirati će se event, proslave, vjenčanja i to posebno izvan špice turističke sezone tako da se na taj način diversificira poslovanje omogućujući profitabilno poslovanje tokom cijele godine. Restoran će istovremeno moći primiti 100 gostiju što će u špici turističke sezone zadovoljiti potrebe gostiju, a također je to i dovoljan kapacitet za održavanje svih navedenih događanja.

Sjeverni dio turističkog naselja tzv. otvoreni dio naselja sadržavati će wellness i rekreativnu zonu s raznim sportskim terenima. U wellnessu će gosti moći koristiti saunu, usluge fizioterapeuta i različite vrste alternativnih vrsta masaže. Svi ponuđeni tretmani biti će dostupni po dogovoru zato jer će se zbog raznolikosti ponuđenih tretmana koristiti usluge vanjskih suradnika kojima će biti iznajmljen prostor u wellnessu. Bila bi veća zarada da se zaposle vlastiti zaposlenici, ali bi u tom slučaju bile ograničene vrste usluge, a na ovaj način će se vrsta usluga moći prilagođavati potražnji od strane gostiju koji borave u naselju i vanjskih korisnika wellness centra. Na taj se način smanjuje i rizik da se vlastite zaposlenike mora plaćati, a da zarada ne bude dostatna ni za njihove plaće. Usluge wellnessa, s aspekta zarade, biti će organizirane na način „manje je više“ jer će zarada od najma prostora biti sigurna, a na zakupnicima će biti da svojim kvalitetnim i raznolikim uslugama privuku i zadrže zadovoljne korisnike.

Odmah kraj wellness centra izgraditi će se zajednički bazen od 100 m<sup>2</sup> i uz njega zajednički sanitarni čvor s tuševima koji će moći koristiti svi gosti. U istom će dijelu naselja biti dostupni i sportski tereni i to: 2 terena za tenis, teren za mali nogomet, teren za košarku, teren za rukomet, mini golf teren i boćalište.

Nakon što bi naselje počelo profitabilno poslovati, biti će ostavljen prostor na kojem će jednog dana biti i sagrađene kuglana i streljana koje će još više obogatiti ponuđene sadržaje, ali u ovoj početnoj fazi projekta nema dovoljno sredstava za zatvoriti financijsku konstrukciju i za taj objekt.

Veliko dječje igralište uz koje će se nalaziti dvorana za dječje aktivnosti površine 50 m<sup>2</sup>. U tim prostorima po želji gosta moći će boraviti djeca uz stručnu brigu školovanih odgajatelja. Kao što je to planirano s wellnessom i dječji će kutak biti iznajmljen vanjskim suradnicima, školovanim odgajateljima ili odgajateljicama. Taj je prostor predviđen i za organizaciju dječjih rođendana i prigodnih proslava, a sve po dogovoru. Specifičnost ovog naselja biti će i mogućnost da organizatori događanja u restoranu angažiraju i zakupnike dječjeg kutka koji će djecu gostiju restorana stručno čuvati i animirati. To je veliko olakšanje roditeljima koji se mirno mogu prepustiti proslavi. Takva usluga ne postoji u drugim prostorima pa će i to biti jedna od prednosti restorana u Turističkom naselju Čabrunka u odnosu na konkurenciju.

Svi objekti u ovom dijelu naselja biti će dostupni i vanjskim gostima uz prethodnu najavu i dogovor. Posebno će to biti moguće van turističke sezone. Na taj će način naselje poslovati tokom cijele godine neovisno o manjem broju gostiju u kućama za odmor.

Sukladno raznolikosti ponuđenih sadržaja kojih ima za sve članove obitelji, biti će moguće istovremeno dogovoriti čuvanju djece dok se roditelji bave sportskim i rekreativnim aktivnostima ili uživanju u blagodatima wellnessa.

Dostupnost ovakvih sadržaja koristiti će i lokalnoj zajednici i lokalnim iznajmljivačima koji će svojim gostima moći nuditi i dodatne sadržaje u blizini njihovih smještajnih jedinica.

Također će poduzećima biti ponuđeni smještaj u kućama za odmor i aktivnosti team buildinga za njihove djelatnike, organizacija druženja zaposlenika i njihovih obitelji s upravom poduzeća i razne kombinacije za koje bude postojao interes na upit zainteresiranih.

Kontaktirati će se škole i dječje udruge zbog mogućnosti organizacije škole u prirodi s obzirom na dio naselja u kojem će biti poljoprivredni nasadi.

Južni dio Turističkog naselja Čabrunka biti će oaza kuća za odmor. Izgraditi će se 20 kuća za odmor, svaka na parceli od minimalno 500 m<sup>2</sup>, ograđena živom zimzelenom ogradom, sa natkrivenom terasom, ljetnom kuhinjom s roštiljem, nadstrešnicom za osobna vozila.

Južni dio naselja djelomično će ostati neizgrađen te će se, kao što je to plan za kuglanu i streljanu, biti moguće sagraditi još kuća za odmor ovisno o potražnji i uspješnosti poslovanja Turističkog naselja Čabrunka.

Sve kuće za odmor, kao i svi objekti u naselju, biti će niskoenergetske montažne gradnje i to hrvatske proizvodnje. Proizvođač i izvođač radova je Domprojekt Zagreb d.o.o. iz Zagreba. Uz energetske učinkovitost, montažna gradnja omogućuje preciznije planiranje troškova gradnje i kraće rokove gradnje što je veoma važno u ovako velikom investicijskom projektu gdje svaki nepredviđeni trošak može uzrokovati velike probleme i produžiti razdoblje povrata uloženog kapitala.

Na istočnoj strani naselja uz samu cestu biti će postavljena automatska rampa za koju će gosti imati daljinske upravljače. Na taj način gosti neće morati voziti kroz cijelo naselje da bi se izvezli na cestu nego će sa svojim vozilima izlaziti direktno kroz rampu i istim se putem i vraćati. Na taj će im način biti omogućena potpuna privatnost za vrijeme boravka u naselju.

U istočnom će dijelu naselja biti će smještena praonica, garderobe za djelatnike i nadstrešnice za smještaj vozila i radnih strojeva. Tamo će također biti smješten i prostor za selektivno odvajanje otpada i kompostiranje. U istom dijelu nalazi se i plodno zemljište na kojemu će se uzgajati začinsko bilje i povrće koje će se koristiti u restoranu naselja, a višak će se prodavati. Također će i na cijelom površini naselja biti zasađeni nasadi voćki. Poljoprivredna će proizvodnja biti ekološka, kao i tretiranje svih okućnica i travnatih površina u naselju.

Kao što je slučaj sa naknadnom gradnje kuglane i streljane, te još smještajnih objekata, a sve uz uvjet da se iz poslovanja to bude moglo financirati, predviđeno je i proširenje poljoprivredne proizvodnje na obližnja poljoprivredna zemljišta koja su također u vlasništvu autorice ukoliko bude bilo potrebno za opskrbu naselja ili ako bude bilo zainteresiranih kupaca.

### **3.2.1. Rokovi izgradnje**

Planirani početak gradnje naselja bio bi 01.03.2023. godine kada bi se počelo s čišćenjem zemljišta i iskopima za temelje svih građevinskih objekata koji će se graditi. Građevine će biti

niskoenergetske montažne gradnje, ali i za takve se objekte izrađuju klasični betonski temelji. Na temeljnu se ploču montiraju, u tvornici u Zagrebu proizvedene gotove kuće koje se kamionima dovoze na gradilište i montiraju u roku 1-2 dana, ovisno o veličini i složenosti objekta.

Pripremni radovi po planu bi trebali biti gotovi do 30.06.2023. godine kada će biti dogovoren početak proizvodnje kuća u tvornici Domprojekta Zagreb d.o.o. koja je smještena na periferiji Zagreba. Proizvodnja objekata početi će 01.07.2023. i biti će ugovoreno da sve kuće za odmor i popratni objekti budu montirani do 31.10.2023. godine. Dogovoreni nivo gradnje je ključ u ruke, a također je uključena i projektna dokumentacija za same objekte. Opremanje objekata početi će 01.11.2023.

Zbog lakše i kvalitetnije koordinacije radova između izvođača pripremnih radova sukladno specifikacijama iz projekta u ugovor koji je sklopljen s poduzećem Domprojekt Zagreb d.o.o. uključeno je i angažiranje podugovaratelja za pripremne i obrtničke radove što je detaljnije objašnjeno u nastavku. Odabir izvođača pao je baš na Domprojekt Zagreb d.o.o. zato što je kvalitetan i pouzdan poslovni partner koji dugi niz godina posluje u Hrvatskoj, ali i u stranim državama uključujući Austriju i Švicarsku. Dokaz kvalitete su recenzije velikog broja zadovoljnih vlasnika njihovih montažnih objekata.

Prvi objekt koji će biti sagrađen biti će restoran zato jer je njegovo opremanje složenije od opremanja kuća za odmor. Na taj će način biti sasvim dovoljno vremena da se u njega ugradi sva potrebna oprema. Posebno je to važno zbog ugradnje solarnih panela i solarne elektrane da bi sve bilo usklađeno s propisima i spremno na vrijeme za priključenje u energetske sustav HEP-a.

Paralelno s radovima montaže objekata uređivati će se okoliš, pristupni putevi, ceste unutar naselja. Biti će naručena i isporučena kompletna oprema za kuće za odmor i ostale objekte. Svi će radovi biti završeni do kraja 2023. godine te bi simbolično Turističko naselje Čabrunka prve goste ugostilo 01.01.2024. godine.

#### 4. PREDMET POSLOVANJA

Novoosnovanom trgovačkom društvu temeljne djelatnosti bile bi: turizam, ugostiteljstvo, trgovina i poljoprivreda. Temeljne djelatnosti sadržavao bi i puni naziv koji bi glasilo Turističko naselje Čabrunka za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu i poljoprivredu d.o.o. sa sjedištem u Sv. Kirinu, Svetvinčenat. Skraćeni naziv tvrtke bio bi Turističko naselje Čabrunka d.o.o.

Uz temeljne, registrirale bi se i slijedeće djelatnosti:

- organiziranje sajмова i zabavnih parkova, izložaba i kongresa,
- organiziranje estradnih manifestacija, kulturnih priredbi i koncerata,
- iznajmljivanje i posredovanje u iznajmljivanju motocikla, skutera s naglaskom na prijevozna sredstva na električni pogon,
- proizvodnja suvenira, nakita i bižuterije od drva,
- športska priprema,
- športska rekreacija,
- športska poduka,
- upravljanje i održavanje športskih građevina,
- zastupanje stranih tvrtki,
- poljoprivredno-savjetodavna djelatnost,
- ekološka proizvodnja,
- uvoz ekoloških proizvoda i
- prijevoz za vlastite potrebe.

Pažljivo bi se pratile želje i potrebe koje gosti budu izrazili te bi se po potrebi registrirale i dodatne djelatnosti, a sve za povećanja zadovoljstva gosta boravkom u turističkom naselju i dobivanja pozitivnih i pohvalnih recenzija kao besplatnu promociju, ali koju svojim trudom svih zaposlenih i uprave treba zaslužiti. Način je to da se gosti vraćaju i u slijedećim terminima i godinama i da postanu stalni gosti koji će preporučivati naselje svojim prijateljima i poznanicima u stvarnom životu kao i na društvenim mrežama na kojima su aktivni i na kojima objavljuju detalje o svojim putovanjima.

## **5. LOKACIJA I ZAŠTITA OKOLIŠA**

Zemljište na kojem će biti građeno Turističko naselje Čabrunka nalazi se u blizini sela Sv. Kirin, kao što je ranije navedeno, na području Općine Svetvinčenat, a mali dio nalazi se na području Grada Vodnjana. Lokacija je veoma pristupačna jer se cijela zapadna strana područja koje će zauzimati naselje nalazi uz samu cestu Pula – Pazin. To će biti veoma praktično i prilikom gradnje naselja jer će radni strojevi, kamioni i sva dostavna vozila imati neometan pristup gradilištu.

### **5.1. Prometna povezanost**

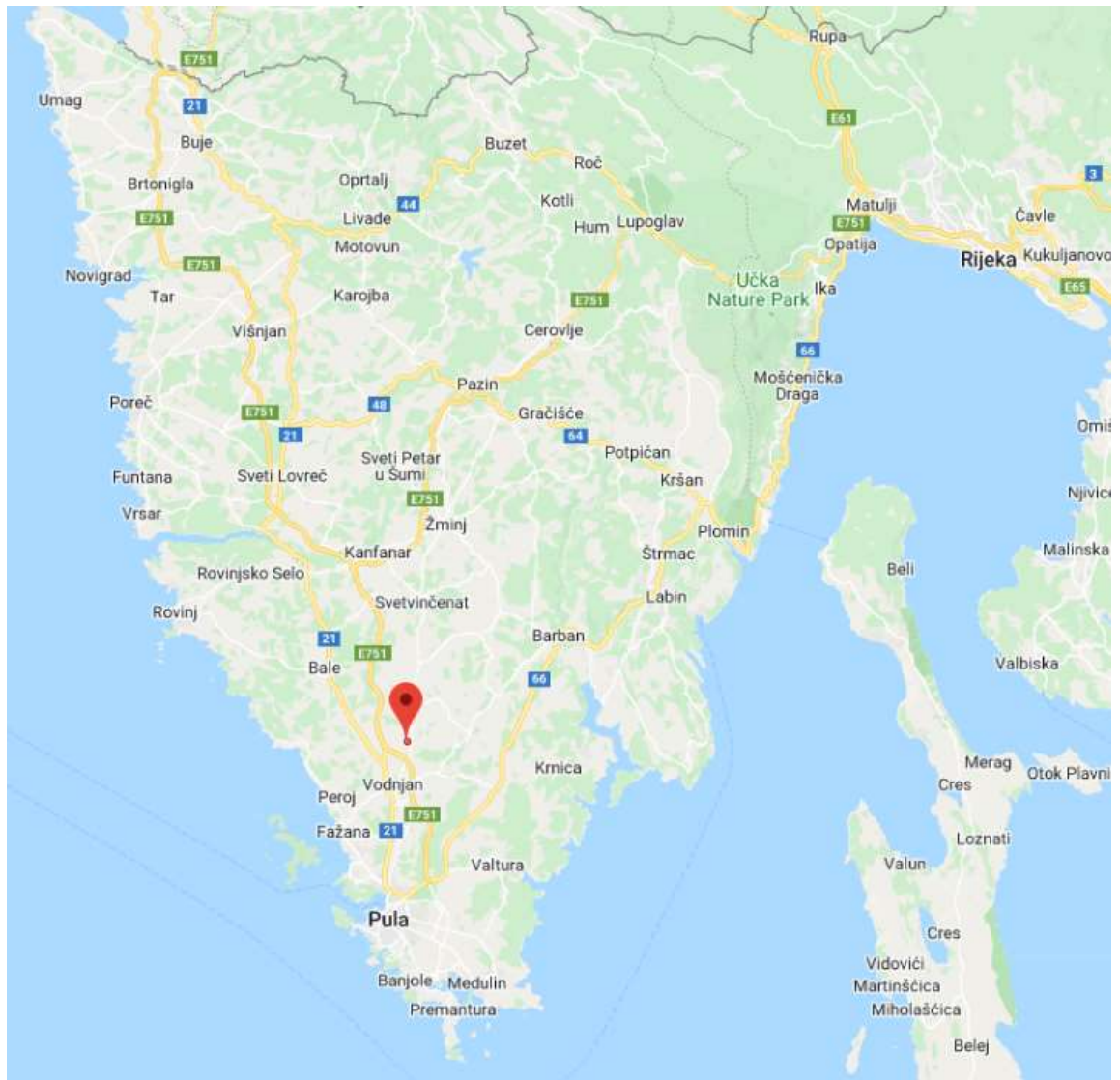
Nakon što radovi budu završeni i naselje počne s poslovanjem lokacija na kojoj se nalazi omogućavati će gostima brz i jednostavan cestovni pristup. Gosti će Istarski ipilon napuštati na jednom od dva izlaza za Vodnjana koji su od Sv. Kirina udaljeni oko 5 km.

Uz selo Sv. Kirin prolazi i željeznička pruga, na udaljenosti od cca 200 m od ceste Pula – Pazin. Vlakovi se ne zaustavljaju u selu, ali je u Vodnjanu željeznička stanica na kojoj bi gostima koji bi na taj način doputovali bio osiguran prijevoz do naselja. Udaljenost željezničke stanice u Vodnjanu do naselja je 4 km.

Dodatni pogodnost je i blizina pulskog aerodroma na koji uz uobičajene avioprijevoznike slijeće i veliki broj letova niskotarifnih avioprijevoznika Ryanair, EasyJet i Eurowings. Za goste koji će u Pulu doputovati avionom biti će osiguran prijevoz do naselja. Početna je ideja bila da se kupi vlastito kombi vozilo, ali se je odustalo od te ideje. Sklopiti će se ugovor s poslovnim partnerom koji će biti u mogućnosti omogućiti prijevoz s različitih odredišta i većem broju osoba istovremeno što je prednost u odnosu na posjedovanje samo jednog vlastitog vozila. Na taj će način gostima biti pružena kvalitetnija usluga, a biti će niži i troškovi.



Slika 3: Pozicija Turističkog naselja Čabrunka



Izvor: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1yONKVZ1m9AWxs9MY1MWCcM-uN0o&ll=45.13463205482774%2C14.06786464648436&z=10> , (04.06.22.)

## 5.2. Turistička ponuda

Iz karte je vidljivo da se u promjeru od 50 km nalazi puno zanimljivih istarskih gradova i sela. Fažana koja je udaljena od naselja 11 km ima gat s kojeg isplovljavaju turistički brodovi kojima se posjećuje otočje Brijuni. Posebno je to zanimljivo za goste koji se bave golfom jer će im biti dogovoreno igranje golfa na terenu koji se tamo nalazi.

Najbliže plaže su udaljene oko 11 km i nalaze se u Fažani i Peroju, dok je udaljenost od Pule 15 km, do Rovinja 35 km i do Poreča 50 km. Gosti će moći kombinirati odlaske na kupanje sa svim ostalim sadržajima koji su im zanimljivi. Na ovom području puno je takvih sadržaja. Za ljubitelje graditeljske baštine i kulture može se posjetiti pulski Amfiteatar, Porečka Eufrazijeva bazilika i još puno kulturnih spomenika i sadržaja kojima je Istra veoma bogata. U toku turističke sezone ima jako puno organiziranih kulturnih događanja i poveznice na kalendar istih biti će istaknute u aplikaciji naselja tako da gosti prilikom biranja i rezervacije smještaja iz udobnosti svojih domova mogu planirati ne samo rezervaciju smještaja nego i sadržaje i događanja za koja su zainteresirani.

Za sve goste koji ne doputuju svojim vozilima biti će organizirana mogućnost iznajmljivanja vozila preko partnerske rent a car agencije ili organiziran prijevoz vozilima poslovnog partnera s kojim će naselje imati ugovorenu uslugu prijevoza.

Uz sportske sadržaje dostupne u naselju Istra je premrežena brojnim označenim biciklističkim stazama i stazama za hodanje. U blizini je više adrenalinskih parkova i rančeva na kojima se može jahati konje s organiziranim turama u okolinu pa čak i do morske obale.

Djeca će moći uživati također u raznim aktivnostima poput dvorca St. Michel, u Kući vještice Mare u Svetvinčentu, dječjim dijelovima adrenalinskih parkova pa i u jahanju ukoliko ih to zanima.

Gosti će moći „putovati“ vinskim cestama i cestama maslinova ulja, gostiti se domaćim delicijama u OPG-ovima i konobama. Uglavnom, svatko će u tom mnoštvu ponude naći svoje zadovoljstvo. Aplikacija naselja omogućavati će pregled svih sadržaja koje bi goste mogli

zanimati. Na taj će način gosti moći organizirati i svoje aktivnosti prije samog dolaska na destinaciju rezervirajući karte za događanja kojima žele prisustvovati.

Zajedničkim nastupom i promotivnim aktivnostima pod okriljem županijske i lokalnih turističkih zajednica, a prilikom istraživanja postojeće ponude, utvrđeno je da je po tom pitanju Istri jako puno napravljeno. Wellness i sportski sadržaji u naselju nadopuniti će već bogatu postojeću ponudu dodatnih sadržaja namijenjenima turistima, ali i domaćem stanovništvu.

### **5.3. Zaštita okoliša i energetska učinkovitost**

Planiranjem strukture naselja vođena je briga da se što manje naruši stanje zatečeno u prostoru. Planiranjem smještaja pojedinih kuća za odmor maksimalno je vođena briga da se sačuva što veći broj stabala i vegetacija koja postoji na zemljištu.

Poljoprivredna proizvodnja na dijelu plodnog zemljišta biti će ekološka, a s vremenom bi se ekološka poljoprivredna proizvodnja mogla proširiti i na zemljišta van naselja koja su također u vlasništvu autorice. Na cijelom području naselja biti će zasađene različite vrste voćki, pa i na okućnicama kuća za odmor, tako da će gosti moći i direktno sa stabala konzumirati sezonsko voće.

Prostor za recikliranje i kompostiranje otpada predviđen je u istočnom dijelu naselja u zoni kojoj će pristup imati samo zaposlenici naselja. Kamioni komunalnog poduzeća imati će direktan pristup do tog dijela naselja sporednom cestom te na taj način neće remetiti miran i tih boravak u naselju. U rubnim dijelovima okućnice svake kuće za odmor biti će manji spremnici za recikliranje koje će svakodnevno prazniti djelatnici naselja. Sve će biti organizirano u skladu s akcijskim planom Europske unije o kružnom gospodarstvu koji je predstavljen u ožujku 2020. godine kojim se nastoji gospodarstvo pripremiti na zelenu budućnost.

Kompost proizveden u naselju upotrebljavati će se na poljoprivrednim nasadima, a također će biti poklanjan i lokalnim poljoprivrednicima i obiteljima da bi ga i oni mogli koristiti na svojim poljima.

Nedostatak izgrađene infrastrukture za odvodnju otpadnih voda biti će riješen na način da će se posebno za potrebe ovog turističkog naselja biti projektiran i izrađen bio pročištač za otpadne vode iz cijelog naselja.

U samim začetcima ove poslovne ideje konstanta je bila niskoenergetska montažna gradnja svih objekata u naselju. Osim prednosti kao što su brzina gradnje i unaprijed dogovorena razina izvedbe „ključ u ruke“ što omogućuje točno planiranje tog dijela troškova gradnje, presudna je bila i energetska učinkovitost takvih objekata.

Na tragu toga u naselju će biti korišteni i obnovljivi izvori energije. Projektom izgradnje turističkog naselja predviđena je montaža solarnih panela i montaža solarne elektrane na objektu restorana i recepcije. Na taj će se način dio električne energije osigurati iz vlastitih izvora, a također je to i doprinos orijentaciji na obnovljive izvore energije tzv. zelene energije, a sve to u skladu s orijentacijom na ekologiju i očuvanju okoliša i planeta.

U budućnosti je planirano, sukladno financijskim mogućnostima ulaganja ili korištenja nepovratnih sredstava iz EU fondova za energetska učinkovitost, i ugradnja mini solarnih elektrana na kuće za odmor te bi na taj način svaka od njih mogla biti energetska samodrživa. U ovoj je fazi to investicija koju nije moguće financirati, ali je tendencija da se u budućnosti to realizira u skladu s mogućnostima. Na taj bi se način smanjio pritisak na javnu elektroprivredu, ali i dugoročno gledajući smanjili bi se troškovi za električnu energiju.

Sve važnije će biti smanjivanje utroška električne energije zbog visokih cijena koje imaju veliki utjecaj na poslovanje i dobit poduzeća. Uz niže troškove poslovanja energetska učinkovitost i obnovljivi izvori energije veoma su važni zbog ekološke osviještenosti. Svi se moramo truditi dati svoj doprinos da budućim generacijama u nasljeđe ostavimo planetu što zdraviju i ljepšu.

## **6. TEHNIČKO-TEHNOLOŠKI ELEMENTI ULAGANJA**

Temeljne djelatnosti novoosnovanog trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o., kao što je već ranije navedeno, su turizam, ugostiteljstvo, trgovina i poljoprivreda. Da bi u naselju sve funkcioniralo na pravi način potrebno je detaljno isplanirati u koje objekte, strojeve i uređaje trebaju biti uložena sredstva. Precizno planiranje sa što manje odstupanja od plana prilikom realizacije projekta nužno je da bi u naselju bili ugošćeni zadovoljni gosti te da bi poslovanje bilo profitabilno i likvidno.

### **6.1. Opis strukture ulaganja**

Slijedeća tablica sadrži sva potrebna ulaganja koja su neophodna da bi poduzetnički pothvat zaživio i postao realno i funkcionalno trgovačko društvo. Iz stavki ulaganja vidljivo je da su najveća i najvažnija ulaganja u građevinske radove. Počevši sa građevinskim iskopima za temelje kuća za odmor i ostale građevinske objekte, armiranje i betoniranje temelja na kojima će biti montirane niskoenergetske montažne kuće, restoran, recepcija, wellness zona, dječji kutak koji su okosnica turističke i ugostiteljske djelatnosti u naselju.

Recepcija, ugostiteljski objekti i zajednički sadržaji, uključujući i zajednički bazen, činiti će zonu na sjevernom dijelu naselja. Središnji dio naselja zauzimati će tereni za sport i rekreaciju. Južni dio naselja biti će rezidencijalna zona kuća za odmor. Samostojećih objekata na zemljištu veličine najmanje 500 m<sup>2</sup>.

Na pripremljene betonske temelje biti će montirani niskoenergetski montažni objekti domaće hrvatske proizvodnje, a sve u skladu s ekološkim standardima i poštujući energetske učinkovitost.

Ekološka poljoprivredna proizvodnja u početku će biti zastupljena u manjem obimu, ali bi s vremenom mogla biti proširena i na obližnja zemljišta u vlasništvu autorice ukoliko potražnja za poljoprivrednim proizvodima u objektima u naselju ili od kupaca bude opravdala povećanje obima proizvodnje. Pokretanje poljoprivredne proizvodnje i eventualno proširenje iste nije iziskivalo dodatna ulaganja u opremu zato jer su poljoprivredni strojevi i uređaji nabavljeni radi

održavanja velikih prostora zelenih površina u naselju i održavanja okućnica kuća za odmor. Logično je bilo da se isti upotrijebe i za poljoprivrednu proizvodnju pogotovo zato jer se u istočnom dijelu nalazi površina izrazito plodne zemlje koju je bilo šteta ne eksploatirati. Na taj se način restoran opskrbljuje hranom direktno s polja na stol, ali se ulaže i u diversifikaciju djelatnosti poduzeća znajući da autorica u vlasništvu ima još poljoprivrednog zemljišta koje bi moglo s vremenom također biti revitalizirano i redovno obrađivano.

Tablica 1: Projekcija strukture ulaganja

<b>Ulaganje</b>	<b>Iznos u kn</b>
Zemljište	1.506.000,00
Usluga izrade projekta, stručnog nadzora nad gradnjom, ishodovanje građ.dozvole	395.000,00
Usluge iskopa za temelje građevinskih objekata i ostali iskopi	200.000,00
Usluga asfaltiranja parkinga i glavnih putova u naselju	100.000,00
Pripremní građevinski radovi i izrada temelja za montažne objekte	1.000.000,00
Obrtnički radovi	200.000,00
Kuće za odmor, restoran, dječji kutak, recepcija i pomoćni objekti - ključ u ruke	10.500.000,00
Bazen	750.000,00
Sauna i ostala oprema za wellness centar	100.000,00
Sportski tereni	290.000,00
Solarni kolektori i solarna elektrana postavljena na restoran i recepciju	600.000,00
Priključak za vodu	20.000,00
Priključak za električnu energiju prilagođen korištenju energije dobivene od sunca	30.000,00
Biološki pročistač otpadnih voda	300.000,00
Strojevi za poljoprivrednu proizvodnju i održavanje zelenih površina	350.000,00
Dostavna vozila	220.000,00
Oprema za praonicu rublja	50.000,00
Namještaj	1.100.000,00
Oprema za restoran	200.000,00
Dugotrajni nasadi - voćke	100.000,00
Usluga uređenja interijera i eksterijera	160.000,00
Informatička oprema	150.000,00
Klima uređaji	300.000,00
Oprema za video nadzor	100.000,00
Promocija	100.000,00
Osiguranje	100.000,00
<b>Ukupno</b>	<b>18.921.000,00</b>
Obrtna sredstva	3.100.000,00
<b>Sveukupno</b>	<b>22.021.000,00</b>

Izvor: autorica rada

## 6.2. Struktura i broj zaposlenika

Planirajući ovaj poslovni projekt vršene su konzultacije s više stručnjaka koji imaju višegodišnje iskustvo u radu u turističkim naseljima i ugostiteljskim objektima. U tom je procesu postignut dogovor s jednom od konzultantica koja ima dvadesetogodišnje radno iskustvo vođenja hotela u Austriji, a želi se vratiti živjeti u rodnu Istru, te je veoma zainteresirana da svoje iskustvo i entuzijazam angažira u realizaciju ovog projekta. Autorica i buduća upraviteljica naselja našle su zajednički jezik i uložile zajedničke snage u osmišljavanju i detaljnom planiranju potrebnih resursa za realizaciju istog.

Rad u restoranu voditi će glavna kuharica kojoj će pripomoći konobari. Predviđena su i dodatna sredstva za dodatne povremene zaposlenike koji bi bili angažirani kada se za to ukaže potreba, kako za rad u restoranu, tako i za pospremanje kuća za odmor i zajedničkih objekata. Za čišćenje kuća za odmor u špicu turističke sezone koristiti će se i usluge agencija za povremeno zapošljavanje radnika ili poduzetnika koji se bave takvim poslovima. Korištenje outsourcinga za dodatnu radnu snagu puno je ekonomičnije zato jer će biti plaćeni samo odrađeni radni sati, a ne mjesečna plaća koju bi trebalo plaćati zaposlenih djelatnicima i u razdobljima u godini kada ne bude bilo za njih dovoljno posla.

Velika važnost data je i angažiranju voditelja za poljoprivrednu proizvodnju i održavanje okoliša jer je misao vodilja cijelog projekta usklađenost s prirodom i minimalno narušavanje zatečenog stanja. Plodan dio zemljišta služiti će za poljoprivrednu proizvodnju začinskog bilja i povrća, a voćke će biti zasađene po cijeloj površini naselja. Zbog velike kvadrature zelenih površina na području cijelog naselja biti će zahtjevno održavanje, a taj će posao biti olakšan uložnim sredstvima u poljoprivredne strojeve i uređaje. Uz voditelja biti će zaposlen jedan poljoprivredni tehničar i pomoćni radnici. U iznimnim situacijama predviđena su sredstva za angažiranje dodatnih povremenih djelatnika kada se za to pokaže potreba.



Tablica 2: Projekcija strukture i broja zaposlenika

Zanimanje	Stručna sprema	Broj djelatnika	Mjesečna bruto plaća	Godišnja bruto plaća
Upravitelj/ica	VSS/VŠS	1	26.000,00	312.000,00
Voditelj/ica polj. proizvodnje i održavanja okoliša	VSS/VŠS	1	16.900,00	202.800,00
Recepcioner/ica	SSS	3	34.050,00	408.600,00
Kuhar/ica	SSS	1	16.900,00	202.800,00
Konobar/ica	SSS	3	31.200,00	374.400,00
Spremač/ica	PKV	2	15.400,00	184.800,00
Poljoprivredni tehničar/ka	SSS	1	10.400,00	124.800,00
Pomoćni radnik/ca	PKV	2	15.400,00	184.800,00
<b>Ukupno</b>		<b>14</b>	<b>166.250,00</b>	<b>1.995.000,00</b>
Vanjski suradnici				500.000,00
<b>Sveukupno</b>				<b>2.495.000,00</b>

Izvor: autorica rada

Gornja tabela prikazuje projicirane ukupne troškove za plaće vlastitih djelatnika i za angažiranje dodatnih djelatnika kada se za to ukaže potreba u svim djelatnostima u naselju.

## **7. TRŽIŠNA OPRAVDANOST**

Realizacija ovog poslovnog pothvata podrazumijeva velika ulaganja u realnu imovinu. Složeni poduzetnički pothvat izgradnje kompletnog turističkog naselja poput mozaika će se uklopiti u postojeću turističku ponudu poštujući ruralno okruženje i minimalno promijeniti zatečeno stanje u prostoru.

### **7.1. Tržište nabave**

Realizacija poslovnog pothvata izgradnje turističkog naselja opsežan je i složen proces. Veoma je važno surađivati s pouzdanim i renomiranim izvođačima radova i dobavljačima opreme koji će isporučiti proizvode točno sukladno ugovorenoj specifikaciji i u ugovorenim rokovima. Najveće ulaganje u ovom projektu odnosi se na građevinske radove i to iskope, pripremne radove, asfaltiranje, pripremu temelja za građevinske objekte te proizvodnja i montaža niskoenergetskih montažnih kuća. Veoma je važno da pripremni građevinski radovi budu usklađeni s vremenom proizvodnje i montaže niskoenergetskih montažnih objekata, a još je važnije da sve bude odrađeno po točno određenim specifikacijama poduzeća Domprojekt Zagreb d.o.o. koji je izabran za izvođača radova. To je razlog zašto je s poduzećem Domprojekt Zagreb d.o.o. potpisano pismo namjere o poslovnoj suradnji na način da će to poduzeće, ako ovaj poslovni projekt bude realiziran, preuzeti projektiranje objekata, angažirati podugovaratelje za sve pripremne građevinske radove zaključno s temeljima, te će na taj način komunikacija s izvođačima i odgovornost za poštivanje zadanih rokova i kvalitetu izvedenih radova biti na poduzeću Domprojekt Zagreb d.o.o. i njihovim zaposlenicima. Poduzeće Domprojekt Zagreb d.o.o. ima svoje pouzdane poslovne partnere za sve vrste pripremnih, a nakon montaže objekata i obrtničkih radova, tako da će ugovoreni nivo gradnje biti tzv. „ključ u ruke“. Na taj će način koordinacija između različitih izvođača radova biti skladna i već uhodana, a također je benefit da će autorica na taj način imati pod kontrolom rokove izvođenja radova i poštivanje financijske konstrukcije sukladno sklopljenom ugovoru. Način je to da se preduhitre eventualni dodatni troškovi i nepredviđeno odgađanje završetka radova.

Projektiranje i izgradnja bazena biti će provjereno poduzeću Marana d.o.o. iz Pule. Poduzeće je to koje je osnovano 1992. godine. Odabir je pao na njih zbog optimalne ponude i dogovorene usluge održavanja i opskrbe svim potrebnim materijalom kojeg imaju u svojem asortimanu. Dogovorena brzina reakcije u slučaju bilo kakvih nepredviđenih problema bila su njihova prednost u odnosu na druge izvođače iz udaljenijih dijelova države.

Solarni paneli Longi i solarna elektrana Huawei, uključivo i projekt za isto, biti će isporučeni i montirani od strane Solar shopa. Realizacijom ovog poslovnog projekta biti će postavljeni na restoran i recepciju, a u nekoj doglednoj budućnosti, ovisno o uspješnosti i profitabilnosti poslovanja ili mogućnosti apliciranja za EU fondove, planira se postaviti mini solarne elektrane na svaku od kuća za odmor koje bi na taj način postale energetske samodostatne.

Na području izgradnje naselja nema izgrađene infrastrukture za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, a neće je biti ni u doglednoj budućnosti, pa je rješenje tog problema ugradnja biološkog pročišćavača Aquos multipro. Pročišćavač će biti projektiran i izrađen točno po specifikacijama koje zadovoljavaju potrebe Turističkog naselja Čabrunka. Taj će posao obaviti poduzeće Aquos eco grupa.

Dobavljači za ostalu opremu biti će birani u toku izvođenja projekta. Po unaprijed utvrđenim specifikacijama prikupljati će se više ponuda i odabir će biti optimalna ponuda po cijeni i kvaliteti opreme. Prilikom odabira dobavljača važnu će ulogu imati ponuđena garancija, usluga održavanja te dostupnost i brzina reakcije servisera opreme.

Usmjerenost poslovanja u naselju održivom razvoju i obnovljivim izvorima energije biti će upotpunjena i postavljanjem punjača za električne automobile, skutere i bicikle. Kontaktirati će se udruga Strujni krug koja je nacionalna neprofitna udruga za e-mobilnost i nacionalni predstavnik Hrvatske pri europskoj agenciji za elektromobilnost AVERE. Partnerskim odnosom s udrugom osmisliti će se i nabava hibridnih ili električnih vozila uz mogućnost korištenja državnih poticajnih sredstava.

Dobavljači namirnica za potrebe restorana ili po naruđbama gosta biti će istarski OPG-ovi, pripremati će se lokalna jela uz poštivanje ideje o najkraćem putu od polja uzgoja do stola. Gosti će biti upoznati s proizvođačima namirnica i mjestu porijekla namirnica. Također će moći posjetiti OPG-ove koji imaju mogućnost direktne prodaje i konzumacije svojih proizvoda.

Turističko naselje Čabrunka potencirati će poslovanje i djelovanje u simbiozi s lokalnim stanovništvom i poduzetnicima na obostrani interes i zadovoljstvo.

## **7.2. Tržište prodaje**

Poslovna ideja i iz nje nastali poslovni projekt izgradnje Turističkog naselja Čabrunka za ciljano skupinu gostiju ima parove, poslovne nomade i obitelji s djecom. Naselje će u ovoj prvoj fazi izgradnje biti sastavljeno od:

- 5 kuća za odmor dimenzija 50,60 m<sup>2</sup> koje će imati dvije sobe,
- 10 kuća za odmor dimenzija 73,40 m<sup>2</sup> koje će također imati dvije spavaće sobe, ali sa većim dnevnim prostorom i
- 5 kuća za odmor dimenzija 105,90 m<sup>2</sup> koje će imati tri spavaće sobe.

Svi objekti opremljeni su u kategoriji s 4\*, dok su dodatni sadržaji u naselju izgrađeni u zajedničkom dijelu gdje gosti, ukoliko to žele, mogu uživati u blagodatima bazena, wellnessa, dječjeg kutka i različitih sportskih terena.

Prednost u odnosu na kuće za odmor u privatnom vlasništvu su te da gosti mogu birati razinu privatnosti koju žele koristiti zato jer u ovom naselju nisu prepušteni sami sebi već im može biti dostavljeno sve ono šta požele od strane osoblja naselja. Mogu im se dostavljati obroci iz restorana, namirnice iz trgovina i sve ostalo po želji. Istovremeno mogu slobodno napuštati naselje i vraćati se koristeći rampu u južnom dijelu naselja s direktnim pristupom cesti.

Sve navedeno biti će predstavljeno u medijskoj kampanji koja će okosnicu imati na web stranici naselja, tiskanim promotivnim materijalima, poveznicama na stranicama turističkih zajednica i web stranicama partnera kao šta su OPG-ovi i poduzetnici iz bliže i daljnje okolice

koji pružaju komplementarne turističke usluge. Na isti će način i poveznice na njihove stranice biti predstavljene na web stranicu naselja.

Važan način komunikacije i promocije, kao što je već ranije navedeno, je aplikacija Turističkog naselja Čabrunka za čije preuzimanje će trebati očitati QR kod dostupan na svim ranije navedenim web mjestima i na tiskanim materijalima koji će se distribuirati preko turističkih agencija i turističkih zajednica općina i gradova gostima koji su ljubitelji klasičnih papirnatih promotivnih materijala.

Digitalne generacije moći će dijeliti QR kod sa svojim prijateljima i poznanicima, osobnim i virtualnim, od samog preuzimanja aplikacije. Ista će aplikacija nuditi poveznice na turističke, zabavne i sportske sadržaje koji su toliko raznoliki da će se naći po nešto za svakoga. Na taj način mogu detaljno isplanirati svoj godišnji odmor svi oni koji su pobornici aktivnog odmora istovremeno kada i rezervirati smještaj u novosagrađenom naselju.

Gosti koji su ljubitelji mira i tišine, šetnje i intimnosti, moći će rezervirati smještaj i uživati u miru i tišini ruralnog okruženja tetošeni od strane osoblja koje će im sve potrebno dostavljati na punkt za preuzimanje na rubnom dijelu okućnice svake od kuća za odmor.

Pristup naselju cestovnim putem, željezničkim putem i putnicima koji bi doputovali avionom na aerodrom u Puli omogućava jednostavan dolazak sa svim strana Republike Hrvatske, Europe i svijeta.

U današnje vrijeme kada je cijeli svijet postao jedno veliko globalno selo, taj isti je svijet pozvan da dođe i boravi u našim kućama za odmor i uživa u dodatnim sadržajima našeg turističkog naselja.

Uz usluge koje će se pružati domaćim i stranim turistima, pristup zajedničkom dijelu naselja biti će otvoren i lokalnom stanovništvu, a pogotovo u toku posezone i van špice turističke sezone. U wellness, dječjem kutku i na sportskim terenima biti će organizirane aktivnosti za sve zainteresirane. Istovremeno će svi članovi obitelji moći imati dogovorene različite aktivnosti, djeca će biti zabavljena u dječjem kutku, majke će moći uživati u blagodatima wellnessa, a očevi

u sportskim aktivnostima. Također, da ne diskriminiramo po spolu i očevi će moći uživati u blagodatima wellnessa, a majke u sportskim i rekreativnim aktivnostima.

Restoran će također biti centar okupljanja lokalnog stanovništva, a u njemu će se također moći organizirati tematski event, ovisno o godišnjim dobima i posebnim datumima. Sukladno dogovorima moći će se organizirati svadbe, razne proslave i manifestacije. Usko će se surađivati s lokalnim vlastima i udrugama iz okruženja. Poduzećima će također biti nuđene usluge team buildinga, dnevnog programa i višednevnih programa s uključenim smještajem u kućama za odmor.

Ponuditi će se vrtićima i školama boravak u prirodi sa dogovorenim aktivnostima uz korištenje sportskih terena, upoznavanja s poljoprivrednom proizvodnjom i sa zakuskom koja će uključivati i voće i proizvode uzgojene na poljoprivrednom dobru.

### **7.3. Procjena ostvarenja prihoda**

Tablica prikazuje projekciju ostvarenja prihoda od smještaja i dodatnih sadržaja. Najveći dio prihoda biti će od usluge smještaja. Smještaj se nudi u tri različite vrste kuća za odmor sa površinama koje su navedene u tablici. Godina je podijeljena na pet razdoblja u skladu s kojima su određene i cijene za dnevno korištenje kuća za odmor. Navedeni su i podaci o postotku popunjenosti smještajnih objekata. Sukladno tome izračunati su dani u kojima bi kuće za odmor bile iznajmljene. Prihod od smještaja u kućama za odmor dobivamo množenjem dana korištenja pojedine vrste objekata sa cijenom za dnevni najam smještajne jedinice.

Restoran je objekt koji će također dati svoj veliki doprinos ostvarivanju prihoda u naselju. Kapacitet restorana je 100 mjesta koji je sasvim dovoljan za pružanje usluga gostima naselja u špici sezone, ali je također i adekvatan za organiziranje događanja za vanjske goste. Ranije je navedeno da je dodatna prednost za restoran i mogućnost organiziranog boravka djece u dječjem kutu što može pozitivno djelovati i na prihode od restorana. Projicirana je oprezna brojka od 20.000 obroka.

Opremljeni prostori za wellness i dječji kutak biti će dati u najam vanjskim suradnicima te je prihod od njih samo mjesečna najamnima koju plaćaju vanjski suradnici.

Procjenjujući ostvarenje prihoda poštivano je načelo opreznosti. Pretpostavka je da će popunjenost objekata i prihodi od dodatnih sadržaja biti veći od procijenjenih, ali je puno bolje da stvarna zarada bude iznenađenje nego da iznenađenje bude nerealno veliki procijenjeni prihod.

Tablica 3: Projekcija ostvarenja prihoda

Usluga	Razdoblje	Popunjeno	Dani	Cijena u kn	Iznos u kn
Smještaj u kući od 50,60 m2 - 5 kuća	01.01. - 31.05.	50%	378	700,00	264.250,00
Smješta u kući od 73,40 m2 - 10 kuća	01.01. - 31.05.	50%	755	900,00	679.500,00
Smještaj u kući od 105,90 m2 - 5 kuća	01.01. - 31.05.	50%	378	1.200,00	453.000,00
Smještaj u kući od 50,60 m2 - 5 kuća	01.06. - 30.06.	70%	105	1.200,00	126.000,00
Smješta u kući od 73,40 m2 - 10 kuća	01.06. - 30.06.	70%	210	1.600,00	336.000,00
Smještaj u kući od 105,90 m2 - 5 kuća	01.06. - 30.06.	70%	105	2.200,00	231.000,00
Smještaj u kući od 50,60 m2 - 5 kuća	01.07. - 31.08.	90%	279	1.600,00	446.400,00
Smješta u kući od 73,40 m2 - 10 kuća	01.07. - 31.08.	90%	558	2.200,00	1.227.600,00
Smještaj u kući od 105,90 m2 - 5 kuća	01.07. - 31.08.	90%	279	3.000,00	837.000,00
Smještaj u kući od 50,60 m2 - 5 kuća	01.09. - 30.09.	80%	120	1.200,00	144.000,00
Smješta u kući od 73,40 m2 - 10 kuća	01.09. - 30.09.	80%	240	1.600,00	384.000,00
Smještaj u kući od 105,90 m2 - 5 kuća	01.09. - 30.09.	80%	230	2.200,00	506.000,00
Smještaj u kući od 50,60 m2 - 5 kuća	01.10. - 31.12.	50%	230	700,00	161.000,00
Smješta u kući od 73,40 m2 - 10 kuća	01.10. - 31.12.	50%	460	900,00	414.000,00
Smještaj u kući od 105,90 m2 - 5 kuća	01.10. - 31.12.	50%	230	1.200,00	276.000,00
<b>Ukupno</b>					<b>6.485.750,00</b>
Prihod od restorana	obrok		20000	100,00	2.000.000,00
Prihod od najma wellness prostora	mjesec		12	15.000,00	180.000,00
Prihodi od najma dječjeg kutka	mjesec		12	8.000,00	96.000,00
Prihod od prodaje polj. proizvoda					80.000,00
Prihod od team buildinga					80.000,00
Prihodi od najma sportskih terena					50.000,00
<b>Sveukupno</b>					<b>8.971.750,00</b>

Izvor: autorica rada

Projekcije računa dobiti i gubitka, ekonomskog i financijskog toga pokazati će da li će biti opravdana realizacija poslovnog projekta uz projicirani prihod od 8.971.750,00 kn godišnje.

## 8. FINANCIJSKI ELEMENTI POTHVATA

Prethodno je već navedeno koja je potrebna struktura ulaganja da bi poslovni projekt mogao biti realiziran. U nastavku se detaljnije prikazuju svi financijski elementi pothvata da bi projekcije računa dobiti i gubitka te ekonomski i financijski tok bili što realniji.

### 8.1. Investicije u stalna sredstva

Tablica 4: Projekcija investicija u stalna sredstva

<b>Stalna sredstva</b>	<b>Iznos u kn</b>
Zemljište	1.506.000,00
Usluga izrade projekta, stručnog nadzora nad gradnjom, građ.dozvole	395.000,00
Iskopi za temelje i ostal iskopi	200.000,00
Asfaltiranje	100.000,00
Pripremni građevinski radovi i temelji za objekte	1.000.000,00
Obrtnički radovi	200.000,00
Montažni niskoenergetski objekti	10.500.000,00
Bazen	750.000,00
Sauna i ostala oprema za wellness centar	100.000,00
Sportski tereni	290.000,00
Dugotrajni nasadi - voćke	100.000,00
Solarni kolektori i solarna elektrana	600.000,00
Biološki pročistač otpadnih voda	300.000,00
Strojevi za poljoprivrednu proizvodnju	350.000,00
Dostavna vozila	220.000,00
Oprema za praonicu rublja	50.000,00
Oprema za restoran	200.000,00
Namještaj	1.100.000,00
Informatička oprema	150.000,00
Klima uređaji	300.000,00
Oprema za video nadzor	100.000,00
<b>Ukupno</b>	<b>18.511.000,00</b>

Izvor: autorica rada

Projekcija investicija u stalna sredstva prikaz je svih ulaganja koja je potrebno izvršiti da bi Turističko naselje Čabrunka moglo funkcionalno poslovati i pružati smještaj i dodatne usluge



gostima smještenima u kućama za odmor u naselju, vanjskim posjetiteljima i korisnicima dodatnih usluga u otvorenom dijelu naselja.

## 8.2. Investicije u obrtna sredstva

Investiranje u stalna sredstva nije dovoljno da bi život i poslovanje u naselju bilo funkcionalno već je potrebno i nabaviti i mnoštvo sredstava manje vrijednosti koja osiguravaju ugodan i zadovoljavajući boravak u naselju i korištenje svih dodatnih usluga koje se nude. U slijedećoj tablici je projekcija pretpostavljenih potrebnih obrtnih sredstava, ali će kod njih biti potrebna puno veća prilagodba u nabavi radi zadovoljenja svih želja i potreba budućih gostiju.

Tablica 5: Projekcija nabave obrtnih sredstava

<b>Ulaganje</b>	<b>Iznos u kn</b>
Posteljina	90.000,00
Prekrivači	40.000,00
Deke	20.000,00
Jastuci	15.000,00
Ručnici	40.000,00
Zavjese	30.000,00
Tepisi	20.000,00
Posuđe za kuhinju	100.000,00
Servisi za jelo	80.000,00
Pribor za jelo	50.000,00
Razni kuhinjski pribor za kuće za odmor	15.000,00
Kontejneri za reciklažu otpada	20.000,00
Pribor za kupatila	20.000,00
Dječje igračke	50.000,00
Ostala obrtna sredstva	10.000,00
Ukupno	600.000,00
Stalna obrtna sredstva	2.500.000,00
<b>Sveukupno</b>	<b>3.100.000,00</b>

Izvor: autorica rada

### 8.3. Troškovi poslovanja

Tablični prikaz projekcije troškova poslovanja odnosi se na prvu poslovnu godinu poslovanja turističkog naselja, odnosno drugu godinu ekonomskog vijeka trajanja projekta. U slijedećim će godinama troškovi biti približno iste vrijednosti ukoliko ne bude utjecaja inflacije na cijene. Troškovi će se početi smanjivati u petoj godini vijeka projekta kada će se smanjiti stavka kamata na kredit jer će se u četvrtoj godini otplatiti dio glavnice kredita pa će kamate u petoj poslovnoj godini biti niže. Također će biti manja i stavka amortizacije zato jer će dio nabavljenih stalnih sredstava u cijelosti biti amortiziran do četvrte i pete godine ekonomskog vijeka trajanja projekta. Navedeno će se iščitati iz projekcije Računa dobiti i gubitka.

Tablica 6: Projekcija troškova poslovanja

<b>Trošak</b>	<b>Iznos u kn</b>
Trošak osoblja (bruto plaće)	1.995.000,00
Outsourcing za povremene poslove	500.000,00
Outsourcing za usluge prijevoza	150.000,00
Namirnice za potrebe restorana	700.000,00
Gorivo	200.000,00
Električna energija	200.000,00
Vodne usluge	150.000,00
Telekomunikacijske usluge	70.000,00
Osiguranje	100.000,00
Promocija	120.000,00
Ostali troškovi	150.000,00
Amortizacija	1.253.875,00
Kamate na kredit	476.000,00
<b>Ukupno</b>	<b>6.064.875,00</b>

Izvor: autorica rada

## 8.4. Amortizacija

Obračun amortizacije predstavlja nenovčano trošenje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine. Sukladno Pravilniku o amortizaciji taj se iznos oduzima od dobiti i umanjuje osnovicu za razrez poreza na dobit. Porezno priznati obračun amortizacije vrši se linearnom metodom uz primjenu stopa objavljenih u tablici koja je sastavni dio Pravilnika o amortizaciji. (Narodne novine, br. 54/01)

Tablica 7: Projekcija obračuna amortizacije

<b>Nabavna vrijednost stalnih sredstava</b>	<b>Nabavna vrijed.</b>	<b>Vijek</b>	<b>Amort.</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>stalnih sredstava</b>	<b>trajanja</b>	<b>stopa</b>	
Stručni nadzor nad gradnjom	395.000,00	40	2,5	9.875,00
Iskopi za temelje i ostal iskopi	200.000,00	40	2,5	5.000,00
Asfaltiranje	100.000,00	40	2,5	2.500,00
Pripremni građ. radovi i temelji za objekte	1.000.000,00	40	2,5	25.000,00
Obrtnički radovi	200.000,00	20	5	10.000,00
Montažni niskoenergetski objekti	10.500.000,00	20	5	525.000,00
Bazen	750.000,00	10	10	75.000,00
Sauna i ostala oprema za wellness centar	100.000,00	5	20	20.000,00
Sportski tereni	290.000,00	10	10	29.000,00
Dugotrajni nasadi - voćke	100.000,00	10	10	10.000,00
Solarni kolektori i solarna elektrana	600.000,00	10	10	60.000,00
Biološki pročistač otpadnih voda	300.000,00	10	10	30.000,00
Strojevi za poljoprivrednu proizvodnju	350.000,00	10	10	35.000,00
Dostavna vozila	220.000,00	4	25	55.000,00
Oprema za praonicu rublja	50.000,00	5	20	10.000,00
Oprema za restoran	200.000,00	5	20	40.000,00
Namještaj	1.100.000,00	5	20	220.000,00
Informatička oprema	150.000,00	4	25	37.500,00
Klima uređaji	300.000,00	10	10	30.000,00
Oprema za video nadzor	100.000,00	4	25	25.000,00
<b>Ukupno</b>	<b>17.005.000,00</b>			<b>1.253.875,00</b>

Izvor: autorica rada

Amortizacija će biti prikazana kao trošak od druge godine vijeka trajanja projekta kada trgovačko društvo Turističko naselje Čabrunka d.o.o. počinje s radom. Planirani datum stavljanja poslovnog projekta u funkciju je 01.01.2024. godine.

## 8.5. Izvori financiranja

Planirajući poduzetnički pothvat autorica je znala da vrijednost zemljišta kojeg ima u vlasništvu, a na kojem će biti izgrađeno Turističko naselje Čabrunka, ima vrijednost od 1.506.000,00 kn. Prodajom dijela naslijeđenog zemljišta osiguran je iznos od 3.515.000,00 kn koji će u cijelosti biti uloženi u realizaciju ovog projekta tako da ukupna vlastita sredstva uložena u ovaj poslovni pothvat iznose 5.021.000,00 kn.

Tablica 8: Izvori financiranja

Red.b.	Izvori financiranja	Iznos u kn	Struktura (%)
1.	Vlastiti izvori	5.021.000,00	22,80
2.	Kredit HBOR-a	17.000.000,00	77,20
	<b>Ukupno</b>	<b>22.021.000,00</b>	<b>100</b>

Izvor: autorica rada

Ostatak sredstava bio bi osiguran od kredita HBOR-a iz programa namijenjenog za investicije privatnog sektora. Rok otplate kredita bio bi 10 godina s počekom od 3 godine. Kamatna stopa je 3%, ali bi se umanjila za 0,2% radi zapošljavanja mladih odnosno barem jednog zaposlenika ili zaposlenice mlađe od 30 godina. Iznos kredita biti će 17.000.000,00 kn što je 77,20% sredstava potrebnih za realizaciju ovog projekta. Ulaganjem 22,80% vlastitih sredstava u ovaj poduzetnički pothvat autorica dokazuje svoju vjeru i sigurnost s kojom ulazi u realizaciju projekta pokazujući na taj način i banci da odgovorno ulazi u projekt uvjereni u profitabilnost i likvidnost istog.

Sredstva iz kredita biti će u ukupnom iznosu uplaćena dobavljačima stalnih sredstava po ugovorima koji će biti sklopljeni i priloženi kao popratna dokumentacija uz investicijsku studiju. Ugovor s poduzećem Domprojekt Zagreb d.o.o., koji je dokazan i pouzdan poslovni partner i

vodeći proizvođač montažnih kuća u Republici Hrvatskoj, koji uključuje projektiranje i angažman provjerenih i pouzdanih podugovaratelja za sve pripremne građevinske i obrtničke radove, dodatna je garancija banci da će radovi biti izvršeni u zadanim rokovima te da će kvaliteta biti u skladu s najvišim standardima niskoenergetske montažne gradnje. Dogovoreni nivo izvedbe „ključ u ruke“ garancija je za pravovremenost završetka objekata i za cijenu sukladnu onoj koja je predviđena projekcijom ulaganja u stalna sredstva.

Ugovori s ostalim renomiranim i pouzdanim dobavljačima opreme i direktna doznaka sredstava na njihove transakcijske račune sukladno ugovorima također su dodatno jamstvo banci u ozbiljnost i transparentnost poslovanja novoosnovanog trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o. kojem će na čelu biti sama autorica koja će ga voditi s pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Tablica 9: Plan otplate kredita

<b>Godina</b>	<b>Otplata glavnice</b>	<b>Ostatak duga</b>	<b>Kamate</b>	<b>Anuitet</b>
2023.	0,00	17.000.000,00	238.000,00	238.000,00
2024.	0,00	17.000.000,00	476.000,00	476.000,00
2025.	0,00	17.000.000,00	476.000,00	476.000,00
2026.	2.428.571,43	14.571.428,57	476.000,00	2.904.571,43
2027.	2.428.571,43	12.142.857,14	408.000,00	2.836.571,43
2028.	2.428.571,43	9.714.285,71	340.000,00	2.768.571,43
2029.	2.428.571,43	7.285.714,28	272.000,00	2.700.571,43
2030.	2.428.571,43	4.857.142,85	204.000,00	2.632.571,43
2031.	2.428.571,43	2.428.571,42	136.000,00	2.564.571,43
2032.	2.428.571,42	0,00	68.000,00	2.496.571,42
<b>Ukupno</b>	<b>17.000.000,00</b>		<b>3.094.000,00</b>	<b>20.094.000,00</b>

Izvor: autorica rada

## **8.6. Račun dobiti i gubitka**

Račun dobiti i gubitka jedan je od temeljnih financijskih izvještaja poduzeća. U njemu se sučeljuju ostvareni prihodi poduzeća s rashodima poduzeća za neko određeno razdoblje. Većinom se izrađuju za kalendarsku godinu. Za potrebu ove investicijske studije projiciran je račun dobiti i gubitka za sve godine vijeka trajanja projekta. Od prve 2023. godine koja je godina investiranja pa do 2032. godine koja je zaključna godina u kojoj će u cijelosti biti otplaćen podignuti kredit.

U prvoj godini investiranja nisu prikazani prihodi jer je planiran početak rada trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o. i početak ugošćavanja gostiju 01.01.2024. godine. Iz tog razloga poduzeće će u prvoj godini ekonomskog toka projekta poslovati s gubitkom zbog plaćenih kamata na dio korištenog kredita i kamata za rezervaciju sredstava od odobravanja do trenutka korištenja sredstava, rashoda na ime troškova za angažiranje povremenih djelatnika koji su potrebni da bi naselje na vrijeme bilo spremno za prihvati gostiju. Promidžbena je kampanja također intenzivno vođena što je vidljivo iz stavke troškova promidžbe. Prikazani su i režijski troškovi do kojih je došlo zbog izvođenja radova na izgradnji naselja i pripremnih radova za početak redovnog poslovanja.

Gubitak iz prve godine investiranja prenesen je u drugu godinu poslovanja te je na taj način smanjena osnovica za obračun poreza na dobit za drugu godinu vijeka projekta.

Od druge pa do desete godine vijeka projekta, koja je godina u kojoj bi kredit trebao biti u cijelosti otplaćen, projekcija računa dobiti i gubitka prikazuje pozitivno poslovanje trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o..

Tablica 10: Projekcija računa dobiti i gubitka

Naziv pozicije/Godina	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
<b>Prihodi</b>										
Prihod od smještaja	0,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00	6.485.750,00
Prihodi od restorana	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Prihod od wellnessa	0,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
Prihod od dječjeg kutka	0,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00
Prihod od prodaje polj. Proizvoda	0,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Prihod od teambuilding programa	0,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Prihod od najma sportskih terena	0,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>0,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>
<b>Rashodi</b>										
Troškovi osoblja (bruto plaće)	0,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00
Outsourcing djelatnik/ca po potrebi	300.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Outsourcing usluga prijevoza	0,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Namirnice	0,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
Gorivo	0,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Električna energija i mrežarina	50.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Vodne usluge	30.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Telekomunikacijske usluge	0,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
Osiguranje	0,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Promocija	150.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Amortizacija	0,00	1.253.875,00	1.253.875,00	1.253.875,00	1.253.875,00	1.136.375,00	846.375,00	846.375,00	846.375,00	846.375,00
Ostali troškovi	70.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Kamate na kredit	238.000,00	476.000,00	476.000,00	476.000,00	408.000,00	340.000,00	272.000,00	204.000,00	136.000,00	68.000,00
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>838.000,00</b>	<b>6.064.875,00</b>	<b>6.064.875,00</b>	<b>6.064.875,00</b>	<b>5.996.875,00</b>	<b>5.811.375,00</b>	<b>5.453.375,00</b>	<b>5.385.375,00</b>	<b>5.317.375,00</b>	<b>5.249.375,00</b>
<b>Bruto dobit/gubitak</b>	<b>-838.000,00</b>	<b>2.906.875,00</b>	<b>2.906.875,00</b>	<b>2.906.875,00</b>	<b>2.974.875,00</b>	<b>3.160.375,00</b>	<b>3.518.375,00</b>	<b>3.586.375,00</b>	<b>3.654.375,00</b>	<b>3.722.375,00</b>
<b>Preneseni gubitak iz prethodne godine</b>		<b>-838.000,00</b>								
<b>Porezna dobit (18%)</b>	<b>0,00</b>	<b>372.397,50</b>	<b>523.237,50</b>	<b>523.237,50</b>	<b>535.477,50</b>	<b>568.867,50</b>	<b>633.307,50</b>	<b>645.547,50</b>	<b>657.787,50</b>	<b>670.027,50</b>
<b>Neto dobit/gubitak</b>	<b>-838.000,00</b>	<b>2.534.477,50</b>	<b>2.383.637,50</b>	<b>2.383.637,50</b>	<b>2.439.397,50</b>	<b>2.591.507,50</b>	<b>2.885.067,50</b>	<b>2.940.827,50</b>	<b>2.996.587,50</b>	<b>3.052.347,50</b>

Izvor: autorica rada

## 8.7. Financijski tok

Financijski tok poslovnog projekta pokazuje da li je projekt likvidan u svim godinama ekonomskog vijeka trajanja projekta. To je u svojoj biti financijska analiza likvidnosti projekta. Ova studija kao ekonomski vijek trajanja projekta uzima razdoblje od 10 godina koliki je rok za otplatu kredita.

Projekcija financijskog toka projekta izgradnje Turističkog naselja Čabrunka pokazuje da je projekt likvidan u svim godinama trajanja projekta što znači da je taj uvjet u procesu odlučivanja o prihvatljivosti realizacije projekta zadovoljen. Pozitivan financijski tok znači da je poduzeće platilo sve svoje dospjele obaveze u svakoj kalendarskoj godini i još je preostalo sredstava na transakcijskom računu.

Krajem druge i treće godine vijeka projekta saldo likvidnih sredstava projiciran je oko 3 milijuna kn zbog počeka otplate glavnice kredita dok bi od četvrte do devete godine bio oko milijun kn zbog otplata dijela glavnice uvećanih za obračunate godišnje kamate po kreditu.

Deseta godina vijeka trajanja projekta je ona u kojoj bi kredit bio u cijelosti otplaćen i poduzeće bi nastavilo poslovati bez dugovanja na ime kreditnih zaduženja.

Razdoblje ekonomskog vijeka trajanja projekta od deset godina kumuliralo je neto primitke u iznosu od 25.734.487,50 kn od što uključuje i ostatak vrijednosti projekta u iznosu 7.467.625,00 kn.

Ostatak vrijednosti projekta izračunat je na način da je uzet samo neamortizirani iznos stalnih sredstava. Realna vrijednost investicije na kraju desete godine poslovanja biti će sigurno veća, a također će određenu vrijednost imati, obrtna sredstva uložena u projekt i zalihe, ali je odluka bila da se te vrijednosti ne uključuju u izračun ostatka vrijednosti poštujući načelo opreznosti.



Tablica 11: Projekcija financijskog toka

Naziv pozicije/Godina	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
<b>I PRIMICI</b>	<b>22.021.000,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>16.439.375,00</b>
Ukupni prihodi	0,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00
Izvori financiranja	22.021.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatak vrijednosti projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.467.625,00
<b>II IZDACI</b>	<b>21.849.000,00</b>	<b>5.033.397,50</b>	<b>5.184.237,50</b>	<b>7.612.808,93</b>	<b>7.557.048,93</b>	<b>7.522.438,93</b>	<b>7.518.878,93</b>	<b>7.463.118,93</b>	<b>7.407.358,93</b>	<b>7.351.598,92</b>
Troškovi osoblja (bruto plaće)	0,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00
Outsourcing djelatnik/ca	300.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Namirnice	0,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
Ostali troškovi	300.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00	990.000,00
Financijski rashodi - kamate na kredit	238.000,00	476.000,00	476.000,00	2.904.571,43	2.836.571,43	2.768.571,43	2.700.571,43	2.632.571,43	2.564.571,43	2.496.571,42
Trajna obrtna sredstva	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stalna sredstva	18.511.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na dobit	0,00	372.397,50	523.237,50	523.237,50	535.477,50	568.867,50	633.307,50	645.547,50	657.787,50	670.027,50
<b>III NETO PRIMICI</b>	<b>172.000,00</b>	<b>3.938.352,50</b>	<b>3.787.512,50</b>	<b>1.358.941,07</b>	<b>1.414.701,07</b>	<b>1.449.311,07</b>	<b>1.452.871,07</b>	<b>1.508.631,07</b>	<b>1.564.391,07</b>	<b>9.087.776,08</b>
<b>IV KUMULATIV NETO PRIMITAKA</b>	<b>172.000,00</b>	<b>4.110.352,50</b>	<b>7.897.865,00</b>	<b>9.256.806,07</b>	<b>10.671.507,14</b>	<b>12.120.818,21</b>	<b>13.573.689,28</b>	<b>15.082.320,35</b>	<b>16.646.711,42</b>	<b>25.734.487,50</b>

Izvor: autorica rada

## **8.8. Ekonomski tok**

Ekonomski tok projekta je prikaz svih primitaka i izdataka koji su nastali u svim godinama ekonomskog vijeka trajanja projekta što je u ovom slučaju deset godina. Posebno je prikazan za svaku godinu vijeka projekta. Ekonomski tok za prvu godinu vijeka projekta odnosno za godinu investiranja nema prihoda zato jer naselje počinje s poslovanjem, a samim tim i sa zarađivanjem tek od druge godine.

Neto primitak za svaku kalendarsku godinu predstavlja razlika između primitaka i izdataka koje je projekt producirao. Kumulativ neto primitaka nastalih iz projekta pokazuje da je u osmoj godini ekonomskog vijeka projekta ulaganje pokriveno i projekt nastavlja kumulirati zaradu.

Kao što je to slučaj kod financijskog toka projekta i u ekonomskom toku se u zadnjoj godini ekonomskog vijeka trajanja projekta pribraja ostatak vrijednosti projekta. Ukupni projicirani kumulirani neto primici ekonomskog toka projekta s uključenim ostatkom vrijednosti projekta iznose 16.157.487,50 kn što znači da je to ukupna zarada koju je ovaj projekt producirao.

Ekonomski tok projekta služi kao izvor informacija za dinamičke ocjene projekta.

Tablica 12: Projekcija ekonomskog toka

Naziv pozicije/Godina	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.
<b>I PRIMICI</b>	<b>0,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>8.971.750,00</b>	<b>16.439.375,00</b>
Ukupni prihodi	0,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00	8.971.750,00
Ostatak vrijednosti projekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.467.625,00
<b>II IZDACI</b>	<b>21.611.000,00</b>	<b>5.407.397,50</b>	<b>5.558.237,50</b>	<b>5.558.237,50</b>	<b>5.570.477,50</b>	<b>5.603.867,50</b>	<b>5.668.307,50</b>	<b>5.680.547,50</b>	<b>5.692.787,50</b>	<b>5.705.027,50</b>
Troškovi osoblja (bruto plaće)	0,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00	1.995.000,00
Outsourcing djelatnik/ca	300.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Namirnice	0,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
Ostali troškovi	300.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00	1.840.000,00
Trajna obrtna sredstva	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stalna sredstva	18.511.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Porez na dobit	0,00	372.397,50	523.237,50	523.237,50	535.477,50	568.867,50	633.307,50	645.547,50	657.787,50	670.027,50
<b>III NETO PRIMICI</b>	<b>-21.611.000,00</b>	<b>3.564.352,50</b>	<b>3.413.512,50</b>	<b>3.413.512,50</b>	<b>3.401.272,50</b>	<b>3.367.882,50</b>	<b>3.303.442,50</b>	<b>3.291.202,50</b>	<b>3.278.962,50</b>	<b>10.734.347,50</b>
<b>IV KUMULATIV NETO PRIMITAKA</b>	<b>-21.611.000,00</b>	<b>-18.046.647,50</b>	<b>-14.633.135,00</b>	<b>-11.219.622,50</b>	<b>-7.818.350,00</b>	<b>-4.450.467,50</b>	<b>-1.147.025,00</b>	<b>2.144.177,50</b>	<b>5.423.140,00</b>	<b>16.157.487,50</b>

Izvor: autorica rada

## 9. EKONOMSKO TRŽIŠNA OCJENA PROJEKTA

Učinkovitost investicijskog projekta može se ocjenjivati u jednom razdoblju vijeka projekta ili tijekom čitavog vijeka projekta. Statičan pristup ocjeni analizira učinkovitost projekta na osnovi podataka iz jednog razdoblja vijeka, a to je obično jedna godina. Dinamičan pristup ocjeni koristi se podacima iz cijelog vijeka projekta. (Bendeković et al., 2007, 321)

### 9.1. Statička ocjena projekta

Statična ocjena projekta izračunata je na osnovu podataka za 5. godinu poslovanja što je u našem slučaju kalendarska 2027. godina. Ta je godina uzeta kao reprezentativna zato što je kompletna investicija izvedena već u prvoj godini projekta, a do pete godine poslovanje je već uhodano pa pokazatelji prikazuju realnu sliku poslovanja.

Tablica 13: Statička ocjena u 5. godini trajanja projekta

Rentabilnost investicije	neto dobit / ukupna investicija	11,08%
Reproduktivna sposobnost	neto dobit + amortizacija / ukupna investicija	16,77%
Prinos na ukupan prihod	neto dobit / ukupan prihod	27,19%
Ekonomičnost	ukupan prihod / poslovni rashodi	1,4793
Opremljenost djelatnika	stalna sredstva / broj zaposlenih	1.572.928,57
Prihodi po zaposlenom	ukupan prihod / broj zaposlenih	640.839,29
Prosječna bruto plaća	troškovi osoblja / broj zaposlenih	142.500,00
Neto dobit po zaposlenom	neto dobit / broj zaposlenih	174.242,68

Izvor: autorica rada

Izračunati pokazatelji statičke ocjene efikasnosti su u prihvatljivim granicama te i oni idu u prilog odluci o osnivanju trgovačkog društva Turističko naselje Čabrunka d.o.o., realizaciji poslovnog projekta i pokretanja poduzetničkog pothvata.

## 9.2. Dinamičke ocjene projekta

Analitičke metode koje daju dinamičke ocjene projekata uzimaju u obzir podatke iz cijelog vijeka ekonomskog trajanja projekta. Kao što je ranije navedeno sve potrebne informacije za donošenje dinamičkih ocjena projekta sadržane su u ekonomskom toku projekta. Na osnovu tih će metoda moći biti donesena konačna odluka o opravdanosti investiranja u izgradnju Turističkog naselja Čabrunka.

### 9.2.1. Metoda razdoblja povrata

Razdoblje (period) povrata (payback period) najjednostavniji je kriterij financijskog odlučivanja o realnim investicijama. Razdoblje povrata jest broj razdoblja, po pravilu godina, u kojima će se vratiti novac uložen u određeni projekt. (Orsag, Dedi, 2011, 54)

Tablica 14: Izračun razdoblja povrata investicije

Razdoblje projekta	Neto primici ekonom.toka	Kumulat.neto primitaka ET
1	-21.611.000	-21.611.000
2	3.564.353	-18.046.648
3	3.413.513	-14.633.135
4	3.413.513	-11.219.623
5	3.401.273	-7.818.350
6	3.367.882	-4.450.468
7	3.303.442	-1.147.025
8	3.291.202	2.144.177
9	3.278.962	5.423.140
10	10.734.347	16.157.487

Izvor: autorica rada

Kumulativ neto primitaka ekonomskog toka projekta pokazuje da je u osmoj godini ekonomskog vijeka trajanja projekta ulaganje u cijelosti pokriveno. Ova metoda je također dokazala da je ulaganje u projekt prihvatljivo jer se uložena sredstva vraćaju unutar projiciranog ekonomskog vijeka projekta.

Slika 4: Formula za izračun metode razdoblja povrata investicije

$$\sum_{n=1}^t UI_n^e = \sum_{n=1}^{RPI} NP_n^e \quad (10.1.3.)$$

gdje je

$UI^e$  = ukupne investicije u Ekonomskom toku, tj. investicije u dugotrajnu i kratkotrajnu imovinu

$NP^e$  = neto primici u Ekonomskom toku u razdoblju poslovanja projekta

$RPI$  = razdoblje povrata investicija

$n$  = godina u vijeku projekta, a  $n = 1..t$

Izvor: Bendeković et al, 2007, 336

### 9.2.2. Metoda neto sadašnje vrijednosti

Metodom neto sadašnje vrijednosti preračunavaju se budući neto primici ekonomskog toga projekta u sadašnju vrijednost. Kao diskontna stopa korištena je kamatna stopa za podignuti kredit koja iznosi 3%. Postoje tri moguća ishoda i to su: neto sadašnja vrijednost manja od nule, jednaka ili veća od nule. Da bi bili zadovoljeni uvjeti za prihvatljivost realizacije projekta neto sadašnja vrijednost projekta mora biti jednaka ili veća od nule.

Tablica 15: Izračun neto sadašnje vrijednosti projekta

Razdoblje projekta	Neto primici ekonom.toka	Diskontni faktor uz 3%	Diskontirani neto primici
2023.	-21.611.000	1	-21.611.000
2024.	3.564.353	0,9709	3.460.536
2025.	3.413.513	0,9426	3.217.563
2026.	3.413.513	0,9151	3.123.847
2027.	3.401.273	0,8885	3.021.987
2028.	3.367.882	0,8626	2.905.165
2029.	3.303.442	0,8375	2.766.581
2030.	3.291.202	0,8131	2.676.049
2031.	3.278.962	0,7894	2.588.443
2032.	10.734.347	0,7664	8.226.984
Neto sadašnja vrijednost	16.157.487		10.376.155

Izvor: autorica rada

Metoda sadašnje vrijednosti je obavezna prilikom donošenja odluka o investiranju, a ovaj projekt je dobio i više nego prolaznu ocjenu zato jer su kumulirani diskontirani neto primici ekonomskog toga u iznosu od 10.376.155 kn znatno veći od nule.

Slika 5: Formula za izračun neto sadašnje vrijednosti

$$NSV_1 = \sum_{n=1}^t NP_n^e \left( \frac{1}{1 + \frac{p}{100}} \right)^n \quad (10.1.5.)$$

gdje je

- NSV = neto sadašnja vrijednost
- NP<sup>e</sup> = neto primici u Ekonomskom toku
- p = diskontna stopa
- n = godina u vijeku projekta, a n = 1..t

Izraz 10.1.5. može se pojednostaviti ako njegov nazivnik označimo kao:

$$r = 1 + \frac{p}{100}$$

Izvor: Bendeković et al, 2007, 344

### 9.2.3. Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

Relativna neto sadašnja vrijednost je relativni pokazatelj koji dovodi u vezu veličinu neto sadašnje vrijednosti projekta i veličinu investicija potrebnih da bi se ona ostvarila. (Bendeković et al, 2007, 346)

Tablica 16: Izračun relativne neto sadašnje vrijednosti

Relativna neto sadašnje vrijednost =				
neto sadašnja vrijednost / ukupna ulaganja				
10.376.155	prema	22.021.000	=	0,47

Izvor: autorica rada

Relativna neto sadašnja vrijednost od 0,47 pokazuje da se na svakih 100,00 kn uloženi u projekt ostvaruje zarada od 47,00 kn. Ova je metoda također dokazala da je ovaj projekt prihvatljiv za realizaciju.

### 9.2.4. Metoda interne stope rentabilnosti

Interna stopa rentabilnosti definira se kao diskontna stopa koja izjednačuje sadašnju vrijednost primitaka i sadašnju vrijednost izdataka, što znači da neto sadašnju vrijednost projekta svodi na nulu. (Bendeković et al, 2007, 347)

Slika 6: Izraz za izračun interne stope rentabilnosti

$$0 = \sum_{n=1}^t NP_n^e \left( \frac{1}{1 + \frac{p}{100}} \right)^n \quad (10.1.9.)$$

gdje je

- $NP_n^e$  = neto primici u Ekonomskom toku
- $p$  = interna stopa rentabilnosti (ISR)
- $n$  = godina u vijeku projekta, a  $n=1..t$

Izvor: Bendeković et al, 2007, 347



Tablica 17: Izračun interne stope rentabilnosti

11,08% - interna stopa rentabilnosti
--------------------------------------

Izvor: autorica rada

Izračunata interna stopa rentabilnosti od 11,08% znače da se projekcija ukupnih sredstava koji bi bili uloženi u ovaj projekt oplođuju po toj prosječnoj godišnjoj stopi. Kako je za financiranje većeg dijela projekta predviđen kredit s kamatnom stopom od 2,8% , a ostatak su vlastita sredstva investitora ovaj je projekt veoma prihvatljiv.

## 10. SAŽETAK PROJEKTA

Ukupna sredstva predviđena za ulaganje u projekt iznose 22.021.000,00 kn. Od toga autorica ulaže zemljište vrijednosti 1.506.000,00 kn i vlastita novčana sredstva u iznosu od 3.515.000,00 kn pa ukupna vlastita uložena sredstva iznose 5.021.000,00 kn. Za ostatak potrebnih sredstava planira se korištenje kredita HBOR-a u iznosu od 17.000.000,00 kn. Kredit se otplaćuje na rok od 10 godina, uz poček od 3 godine u kojima se plaćaju samo kamate, a od četvrte se godine otplaćuje glavnica uvećana za kamate. Kamate na kredit ugovorene su u visini od 3% godišnje, ali se umanjuju za 0,2% zbog zapošljavanja barem jedne osobe mlađe od 30 godina.

Ulaganja u stalna sredstva iznose 18.511.000,00 kn. Realizacijom projekta Turističko naselje Čabrunka iznajmljivalo bi se 20 kuća za odmor, a također bi imalo i prihode od dodatnih sadržaja koji će biti ponuđeni u naselju i to: restoran, wellness, dječji kutak, zajednički bazen i raznovrsni sportski objekti.

Svi objekti u naselju biti će niskoenergetske montažne građevine. Montažom solarne elektrane na restoran i recepciju dio električne energije biti će osiguran iz obnovljivih izvora energije. Vršit će se i selektivna reciklaža otpada i kompostiranje biootpada. Kompost će se koristiti u vlastitoj ekološkoj poljoprivrednoj proizvodnji.

U naselju će stalno biti zaposleno 14 djelatnika, a predviđena su i sredstva za zapošljavanje vanjskih djelatnika sukladno potrebama.

Lokacija u blizini Istarskog ipsilona, željezničke pruge i blizina Pulskog aerodroma omogućava dolaske turistima iz Hrvatske i diljem svijeta. Prilagođenost objekata obiteljskim boravcima istovremeno nudeći privatnost uz dostavu u objekte svih narudžbi za one željne mira i tišine pa do zajedničkih sadržaja za goste željne druženja. Mogućnost brige za djecu i njihovo animiranje mogućnost su da roditelji imaju opušteniji i drugačiji odmor nego kod konkurencije.

Namirnice i aromatično bilje djelomično će biti proizvedeno u vlastitoj poljoprivrednoj proizvodnji, a ostalo će se nabavljati od istarskih OPG-ovaca. Sinergija u suživotu i poslovanju s lokalnim stanovništvom i poduzetnicima prioritet je vlasnici i novopečenoj poduzetnici.

## 11. ZAKLJUČAK

Zadaća ovog rada, kao što je navedeno u uvodu, je dati odgovor na pitanje da li osnovati trgovačko društvo Turističko naselje Čabrunka za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu i poljoprivredu d.o.o. i realizirati osmišljenu poslovnu ideju.

Odgovor na to pitanje slijedi nakon rekapituliranih podataka iz investicijske studije.

Rekapitulacija:

1. Račun dobiti i gubitka pokazuje negativno poslovanje u prvoj godini, što je i očekivano jer je to godina investiranja, ali od druge pa sve do kraja ekonomskog vijeka trajanja projekta ima projiciranu dobit.
2. Neto primici financijskog toka pokazuju da je projekt u svim godinama ekonomskog vijeka trajanja servisirao sve svoje obaveze i ostvario dobit.
3. Kumulativ neto primitaka ekonomskog toka projekta pokazuje da je projekt pozitivan u 8. godini svoga ekonomskoga vijeka trajanja koji ukupno iznosi deset godina.
4. Pokazatelji koji su uzeti u obzir za statičku ocjenu projekta koja je rađena na bazi 5. godine vijeka projekta pokazuju opravdanost ulaganja u planirani poslovni pothvat.
5. Dinamička metoda razdoblja povrata također potvrđuje da je 8. godina projekta ta u kojoj su sredstva uložena u projekt u cijelosti vraćena.
6. Izračun neto sadašnje vrijednosti projekta od 16.157.487 kn što je znatno veće od nule također daje pozitivnu ocjenu realizaciji planiranog projekta.
7. Metodom relativne neto sadašnje vrijednosti utvrđena je zarada od 47,00 kn na svakih 100,00 kn uloženi u realizaciju projekta što je prihvatljivo za realizaciju investicije.
8. Izračunata interna stopa rentabilnosti od 11,08% znatno je veća od kamatne stope koju plaćano za sredstva iz kredita te i ona ide u prilog realizacije poslovnog projekta.

Odgovor na postavljeno pitanje je jednostavno da. Na temelju provedene ekonomsko financijske analize pozitivno se ocjenjuje realizacija poduzetničkog pothvata izgradnje Turističkog naselja Čabrunka.

## POPIS LITERATURE

### Knjige

1. Bendeković, J. et al., Priprema i ocjena investicijskih projekata, FOIP 1974, Zagreb, 2007.
2. Hadžavdić, E., Pripremite svoj BANKABILAN investicijski projekt, EFFECTUS, Zagreb, 2018.
3. Orsag, S., Dedi L., Budžetiranje kapitala, MASMEDIA, Zagreb, 2011.
4. Poslovni plan poduzetnika, Republika Hrvatska, Ministarstvo gospodarstva, MASMEDIA, Zagreb, 1999. (urednik Vladimir Žanić)
5. Vidučić, LJ., Financijski menadžment, RRIF-plus, 2008.
6. Vukičević M., Financije poduzeća, Golden marketing-Tehnička knjiga, Zagreb, 2006.

### Internetski izvori

1. <https://geoportal.dgu.hr/> , (29.05.22.)
2. [https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR\\_%202020\\_0.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2021-06/HTZ%20TUB%20HR_%202020_0.pdf)  
(03.06.22.)
3. <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1yONKVZ1m9AWxs9MY1MWCcM-uN0o&ll=45.13463205482774%2C14.06786464648436&z=10> , (04.06.22.)
4. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hr/ip\\_20\\_420](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hr/ip_20_420) , (04.06.22.)
5. [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_06\\_56\\_1451.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_06_56_1451.html) , (06.06.22.)
6. <https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/299831.htm> , (10.05.22.)
7. [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2001\\_06\\_54\\_872.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2001_06_54_872.html) , (14.06.22.)
8. [https://www.hbor.hr/kreditni\\_program/investicije-privatnog-sektora/](https://www.hbor.hr/kreditni_program/investicije-privatnog-sektora/) , (07.06.22.)
9. <https://www.domprojekt.hr/sistemi-gradnje-p14> <https://www.domprojekt.hr/> , (13.06.22.)
10. <https://www.solarno.hr/katalog/proizvod/KLJUC10KW/solarne-elektreane-1-10kw-huawei-jinko> , (12.06.22.)
11. [http://www.marana-pula.hr/index/hr/cms\\_staticke\\_list/111/o\\_nama/](http://www.marana-pula.hr/index/hr/cms_staticke_list/111/o_nama/) , (13.06.22.)
12. <https://aquoseco.hr/bioloski-procistaci-aquos-multipro/> , (04.06.22.)

13. <https://www.strujnikrug.hr/vodic-kroz-punjace-za-elektricna-vozila/> , (14.06.22.)

## POPIS SLIKA

Slika 1: Područje Turističkog naselja Čabrunka .....	5
Slika 2: Turizam u brojkama 2020.....	6
Slika 3: Pozicija Turističkog naselja Čabrunka .....	17
Slika 4: Formula za izračun metode razdoblja povrata investicije .....	46
Slika 5: Formula za izračun neto sadašnje vrijednosti.....	47
Slika 6: Izraz za izračun interne stope rentabilnosti .....	48

## POPIS TABLICA

Tablica 1: Projekcija strukture ulaganja.....	23
Tablica 2: Projekcija strukture i broja zaposlenika.....	25
Tablica 3: Projekcija ostvarenja prihoda od smještaja i restorana.....	31
Tablica 4: Projekcija investicija u stalna sredstva.....	32
Tablica 5: Projekcija nabave obrtnih sredstava.....	33
Tablica 6: Projekcija troškova poslovanja.....	34
Tablica 7: Projekcija obračuna amortizacije.....	35
Tablica 8: Izvori financiranja.....	36
Tablica 9: Plan otplate kredita.....	37
Tablica 10: Projekcija računa dobiti i gubitka.....	39
Tablica 11: Projekcija financijskog toka.....	41
Tablica 12: Projekcija ekonomskog toka.....	43
Tablica 13: Statička ocjena u 5. godini trajanja projekta.....	44
Tablica 14: Izračun razdoblja povrata investicije.....	45
Tablica 15: Izračun neto sadašnje vrijednosti projekta.....	47
Tablica 16: Izračun relativne neto sadašnje vrijednosti.....	48
Tablica 17: Izračun interne stope rentabilnosti.....	49

