

Financijski plan o prenamjeni istarske kuće u kuću za odmor

Milotić, Marin

Undergraduate thesis / Završni rad

2015

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic Pula - College of Applied Sciences / Politehnika Pula - Visoka tehničko-poslovna škola s pravom javnosti**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:212:853122>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-08**



Repository / Repozitorij:

[Digital repository of Istrian University of applied sciences](#)



image not found or type unknown

**POLITEHNIKA PULA
VISOKA TEHNIČKO-POSLOVNA ŠKOLA s p.j.**

Marin Milotić

**FINANCIJSKI PLAN O PRENAMJENI ISTARSKÉ
KUĆE U KUĆU ZA ODMOR**

Završni rad

Pula, srpanj 2015.

**POLITEHNIKA PULA
VISOKA TEHNIČKO-POSLOVNA ŠKOLA s p.j.**

Marin Milotić

**FINANCIJSKI PLAN O PRENAMJENI ISTARSKÉ
KUĆE U KUĆU ZA ODMOR**

Završni rad

Kolegij: Proizvodno inženjerstvo

Mentor: prof.dr.sc. Darijo Matika

Pula, srpanj 2015.

IZJAVA O SAMOSTALNOSTI IZRADE ZAVRŠNOG RADA

Izjavljujem da sam završni rad na temu FINANCIJSKI PLAN O PRENAMJENI ISTARSKKE KUĆE U KUĆU ZA ODMOR izradio potpuno samostalno, koristeći se literaturom i znanjem stečenim tijekom studija na Politehnici Pula - Visokoj tehničko-poslovnoj školi – Politehničkom studiju u Puli pod voditeljstvom mentora prof.dr.sc. Darija Matike. Rad je pisan u duhu hrvatskog jezika.

U Puli,

Student:

SAŽETAK

Rad započinje analizom tržišta, počevši s povijesti Istre i razvoja istarskog turizma. Kod definicije samoga proizvoda koji nudim osvrnut ću se na njegove prednosti kao što su praktičnost, posebnost i kvaliteta. Pomoću segmentacije tržišta fokusirat ću se na dvije vrste potrošača kojima ću prilagoditi sve atribute proizvoda koji mislim plasirati na tržište. Izdvojit ću troškove radova koje neću sam izvoditi, skupa s troškom namještaja i dodatne opreme. Ukupan trošak financirat ću djelomično vlastitim sredstvima a djelomično uz pomoć kredita. Uz pomoć pravog primjera izračunat ću godišnje troškove, kao i troškove održavanja i razdoblje povrata investicijskog ulaganja. Ovaj završni rad obuhvaća temeljne stavke neophodne za daljnji razvitak projekta.

SUMMARY

The paper starts with the market analysis, beginning with the Istrian history and the development of the Istrian tourism. In defining the product itself, I will look back on its advantages such as practicality, originality and quality. Using the segmentation of the market I'll focus on two types of consumers to whom I'll adapt all the attributes of the intending product. I'll extract the labour costs which I won't be doing myself, as well as the costs of the furniture and the additional equipment. The total cost will be financed partially by my own assets, and partially by a credit loan. Using the real life example I'll calculate the annual costs, as well as the costs of maintenance and the return period of the investment. This final paper includes the basic points necessary for the further development of the project.

SADRŽAJ:

| | |
|------------------------------------------------------|-----------|
| 1. UVOD | 6 |
| 1.1. Opis problema..... | 6 |
| 1.2. Cilj i svrha..... | 6 |
| 1.3. Hipoteza..... | 6 |
| 1.4. Metode izrade završnoga rada..... | |
| 2. ANALIZA TRŽIŠTA | 7 |
| 2.1. Povijest Istre i razvoj istarskog turizma..... | 7 |
| 2.2. Proizvod..... | 8 |
| 2.3. Potrošač..... | 12 |
| 2.3.1. Segmentacija tržišta..... | 12 |
| 2.3.2. Fokusiranje tržišta..... | 14 |
| 2.3.3. Pozicioniranje na tržištu..... | 15 |
| 3. ADAPTACIJA | 17 |
| 3.1. Krovopokrivački radovi..... | 17 |
| 3.2. Ugradnja bazena..... | 17 |
| 3.3. Uređenje fasade..... | 19 |
| 3.4. Keramičarski radovi..... | 21 |
| 4. TROŠKOVI NAMJEŠTAJA I DODATNE OPREME | 25 |
| 4.1. Spavaće sobe..... | 25 |
| 4.2. Kuhinja..... | 30 |
| 4.3. Dnevni boravak..... | 31 |
| 4.4. Kupaonica..... | 34 |
| 4.5. Dodatna oprema..... | 38 |
| 5. FINACIJSKA ANALIZA | 41 |
| 5.1. Ukupan trošak..... | 41 |
| 5.2. Izvori financiranja..... | 41 |
| 5.3. Troškovi održavanja..... | 43 |
| 5.4. Usporedba s pravim primjerom..... | 44 |
| 5.5. Prosječan godišnji trošak..... | 46 |
| 5.6. Razdoblje povratka investicijskog ulaganja..... | 46 |
| 6. ZAKLJUČAK | 48 |
| 7. LITERATURA | 49 |

1. UVOD

U ovom završnom radu izradit ću analizu troškova projekta prenamjene stare istarske kuće u kuću za odmor tako što ću uzeti u obzir sve troškove adaptacije koje neću sam izvoditi te trošak namještaja i dodatne opreme. Financijska analiza sastojat će se od ukupnog troška projekta, izvora financiranja te troškova održavanja, kako bih mogao izračunati razdoblje povratka investicijskog ulaganja. Također ću se pozabaviti analizom tržišta osvrćući se na povijest istarskog turizma i njegov razvoj tijekom godina. Ocjenit ću izvornost i ambijentalnost stare kuće kako bih dobio konkretan uvid u prednosti i mane lokacije s kojima ću se suočiti kod iznajmljivanja objekta i napraviti segmentaciju tržišta kako bih i samo tržište što bolje razumio.

1.1. Opis problema

Problem nam predstavlja izrada detaljne analize svih troškova projekta i tehnoloških procesa.

1.2. Cilj i svrha

Cilj mi je prenamijeniti staru istarsku kuću u kuću za odmor uz minimalne rizike i troškove. Svrha prenamjene bila bi iznajmljivanje kuće tijekom turističke sezone.

1.3. Hipoteza

Kroz investicijsku studiju definirati troškove projekta.

1.4. Metode izrade završnog rada

Grafičke, matematičke, deskriptivne.

2. ANALIZA TRŽIŠTA

Analizirat ćemo Istru kao regiju u kojoj turizam svake godine napreduje kao gospodarska grana, proizvod koji želimo ponuditi i kroz segmentaciju definirati potrošače kojima će se nuditi naš proizvod i usluge.

2.1. Povijest Istre i razvoj istarskog turizma

Istra ima vrlo daleku i bogatu povijest koja je iza sebe ostavila mnoštvo očuvanih arheoloških, kulturno-povijesnih spomenika iz različitih etničkih kultura i vremena. U prvom tisućljeću pr. Kr., tijekom brončanog doba, na vrhove brežuljaka doseljavaju se Iliri, među koje se svrstavaju i Histri po kojima je Istra i dobila ime. Istra se prvi puta spominje u staroj Grčkoj između 6. i 5. st. pr. Kr. u tekstu „Obilazak zemlje“, povjesničara i geografa Hekateja Milećanina¹. Mnogobrojni spomenici svjedočanstvo su rimskog imperija, zatim mletačka vladavina, Habsburgovci te austrijska vlast također ostavljaju iza sebe značajnu kulturnu baštinu. U doba Rimskog Carstva uočavaju se počeci istarskog turizma kao što je pulska Arena, odn. Vespazijanov amfiteatar koji je služio za zabavu građanima i turistima te se pretpostavlja da je mogao primiti i do 20 000 gledatelja. Blizina mora, prirodne ljepote i ugodna klima sigurno su najveći razlog kako u početku tako i u nastavku razvoja turizma u Istri. Početkom 19. st., u vrijeme Austro-Ugarske Monarhije, sve više dolaze do izražaja turistički sadržaji poput pansiona, hotela, lokala, kupališta. Razvijaju se Umag, Poreč, Rovinj, Rabac, Opatija i Pula s Brijunskim otočjem te poduzetnici toga doba sve više ulažu u istarski turizam. Današnja Istra obiluje mnoštvom najraznovrsnijih turističkih sadržaja, kako na njenom primorskom dijelu, tako i na onim, sve aktualnijim i traženijim, ruralnim dijelovima u srcu same Istre.²

¹ Dukovski Darko, Istra kratka povijest dugog trajanja, Pula, Nova Istra. 2004., 16-17.

² <http://histricea.com/hr/g/povijest/>, 15.08.2015.

2.2. Proizvod

U Hrvatskoj se tijekom ljeta turisti sve češće odlučuju za smještaj koji im omogućuje privatnost, luksuzni ambijent te sadržaj u kojem cijela obitelj može uživati. Upravo se zbog toga posljednjih nekoliko godina sve više stranih državljana odlučuje za boravak u kućama za odmor u središtu Istre, koje su prepoznatljive jer u blizini nema velikih gužvi ali su opet dovoljno blizu lijepim plažama i zanimljivim gradovima. Praktičnost je ovakvih vila u tome što turistima omogućavaju odmaranje u prirodi tik uz bazen, pritom provodeći vrijeme s desetak najbližih prijatelja ili članova obitelji. Dodamo li tome netaknutu prirodu, mnogobrojne stare gradiće, vinske putove i konobe, jasno nam je zašto je unutrašnjost Istre sve atraktivnija destinacija za godišnji odmor, koja posjeduje specifični šarm što rijetko koga ostavlja ravnodušnim. Unutrašnjost je poznata po gradovima koje svatko treba posjetiti, kao što su Motovun, Grožnjan i Hum koji nosi titulu najmanjeg grada na svijetu. Za one sklonije sportskim aktivnostima, u Istri ima 60 ucrtanih biciklističkih staza (2600 km) kroz koje ćete upoznati njezinu posebno lijepu stranu. Za ljubitelje jahanja u Istri ima više konjičkih centara, devet uređenih sportskih penjališta, a u sjevernom dijelu Istre za ljubitelje *paraglidinga* postoji sedam startnih i sletnih mjesta za sve smjerove leta. Posebnost ruralnog turizma Istre čine objekti u kojima se turistima pružaju usluge; ona je naznačena u najboljem mogućem načinu pružanja usluge, tradicijskoj gradnji i opremanju. Najčešće usluge koje turisti traže su: noćenje, hrana i piće, kupnja poljoprivrednih proizvoda, prerađevina i suvenira, sportsko-zabavna ponuda i ostalo, a traže ih u raznim varijantama, kao npr. sportsku ponudu i kupnju suvenira ili noćenje i hranu i piće. Osim tih osnovnih usluga, turisti potražuju i ostale, kao što je sudjelovanje u berbi grožđa, maslina ili krumpira, korištenje dvorišta ili imanja za neke svoje određene aktivnosti i sl. Kvaliteta ponude tim je bolja što je bolji kontakt turista s prirodom, tj. ako imaju mogućnost iz sobe ući odmah u šumu.³

³ <http://www.dreamistria.com/hr/iznajmiti-vilu-za-odmor-u-hrvatskoj-10-korisnih-savjeta/>, 22.08.2015.

Ocjenjivanje izvornosti i ambijentalnosti lokacije kuće u središtu Istre (Gržini)

Konkretni elementi i kriteriji za ocjenjivanje ambijentalnosti i izvornosti lokacije predstavljeni su u tablici 1. U tablici imamo devet elemenata atraktivnosti lokacije koje se ocjenjuju od 1 do 5 te je svaka ocjena jasno definirana u nekoliko rečenica.

| ELEMENTI ATRAKTIVNOSTI LOKACIJE | OCJENA 1 | OCJENA 2 | OCJENA 3 | OCJENA 4 | OCJENA 5 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Zdrava klima | Oštra i zdrava klima s malim brojem sunčanih sati | Izrazito hladna zimska razdoblja, te sparna i sušna ljeta | Klima s čestim oborinama i visokom vlažnosti zraka | Klima s umjerenim padalinama i većim brojem sunčanih sati | Ugodna klima s visokom insolacijom, bez vlažnosti zraka i s dovoljnim padalinama |
| 2. Nezagađenost zraka (udaljenost od industrijskih i ostalih zagađivača zraka i vode) | do 5 km | 5 do 10 km | 10 km | 15 km | 20 km |
| 3. Odsutnost buke i vibracija, opasnosti od eksplozija, poplava, radijacija (izvori: kamenolom, autoceste, željeznice, aerodromi, opasne životinje, blizina rijeka, jezera) | Čuje se jaka buka i prijete opasnosti iz obližnjih izvora | Čuje se buka srednjeg inteziteta i prijete opasnosti iz obližnjih izvora | Čuje se slaba buka i prijete opasnosti iz obližnjih izvora | Ne čuje se buka i ne prijete opasnosti iz obližnjih izvora | Izolirano i sigurno područje bez remećenja mira i tišine |
| 4. Očuvana priroda i slikoviti krajolik (poštovanje propisanih pravila, djelovanje ljudskog faktora, stupanj zaštićenosti biljnog i životinjskog svijeta) | Jako devastirana i onečišćena lokacija s poremećenom florom i faunom | Srednji utjecaj urbanizacije | Ugrožena životinjska staništa i biljne vrste čovjekovim djelovanjem | Dijelom očuvana flora i fauna | Potpuno očuvana flora i fauna, vidljiva prirodna harmonija |
| 5. Očuvano graditeljsko nasljeđe i socio-kulturna obilježja (spomenici, arhitektonska djela, urbanistički ambijent, tradicija i običaji) | Devastirani spomenici i građevine, te zanemarena pučka tradicija i | Tradicionalna arhitektura narušena urbanom gradnjom | Postojeći objekti dograđivani uz nepoštovanje duhovne i materijalne | Graditeljsko nasljeđe očuvano u većem djelu s primjesama modernizma | Potpuno očuvana tradicionalna arhitektura promovirana od |

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | običaji | | kulture mjest | | stanovnika ponosnih na svoje običaje i tradiciju |
| 6. Mogućnost slobodnog kretanja po okolici i uvjeti za zabavu, sport, rekreaciju | Bez sportskih sadržaja i organiziranih priredbi, prepuštenost vlastitom lutanju | Neoznačene staze s opasnostima od divljih životinja, sportski sadržaji udaljeni više od 10 km | Sigurno kretanje uz ucertane smjerove, najbliži sportski sadržaji udaljeni manje od 10 km | Opušteno kretanje po okolici, sportski sadržaji na udaljenosti od 5 km | Sigurni i provjereni pravci kretanja, sportski sadržaji za aktivno bavljenje sportom na samoj lokaciji |
| 7. Izgrađeni ugostiteljski objekti prema pravilima tradicijske arhitekture s ponudom regionalnih jela i pića | Objekti bez izvorne ambijentalnosti | Objekti s dijelom izvorne ambijentalnosti | Objekti s lošim kopijama elemenata ambijentalnosti i izvornosti | Objekti s izvornom ambijentalnosti elemenata s manjim nedostacima | Objekti potpune izvorne ambijentalnosti, ponuda hrane i pića iz domaće proizvodnje |
| 8. Dobra cestovna i komunikacijska povezanost (udaljenost od ambulante, pošte, trgovine, ugostiteljskog objekta) | Više od 15 km | 10 do 15 km | 5 do 10 km | 5 km | Manje od 5 km |
| 9. Zainteresiranost stanovništva za bavljenje turizmom (broj članova, poznavanje stranih jezika, animacija, gostoljubivost) | 2 osobe | 4 osobe | 6 osoba | 8 osoba | 10 osoba |

Tablica br.1: ocjenjivanje izvornosti i ambijentalnosti lokacije kuće u središtu Istre

1. Zdrava klima

OCJENA: 4 (klima s umjerenim padalinama i većim brojem sunčanih sati)

2. Nezagađenost zraka i vode (udaljenost od industrijskih i ostalih zagađivača zraka i vode)

OCJENA: 5 (udaljenost od zagađivača zraka i vode je veća od 20 km)

3. Odsutnost buke i vibracija, opasnosti od eksplozija, poplava, radijacija
OCJENA: 4 (ne čuje se buka i ne prijete opasnosti iz obližnjih izvora)

4. Očuvana priroda i slikoviti krajolik
OCJENA: 5 (potpuno očuvana flora i fauna, vidljiva prirodna harmonija)

5. Očuvano graditeljsko nasljeđe i socio-kulturna obilježja
OCJENA: 4 (graditeljsko nasljeđe očuvano u većem djelu s primjesama modernizma)

6. Mogućnost slobodnog kretanja po okolici i uvjeti za zabavu, sport, rekreaciju
OCJENA: 2 (neoznačene staze s opasnostima od divljih životinja, sportski sadržaji udaljeni više od 10 km)

7. Izgrađeni ugostiteljski objekti prema pravilima tradicijske arhitekture s ponudom regionalnih jela i pića
OCJENA: 5 (objekti potpune izvorne ambijentalnosti, ponuda hrane i pića iz domaće proizvodnje)

8. Dobra cestovna i komunikacijska povezanost
OCJENA: 5 (udaljenost do ambulante, pošte, trgovine, ugostiteljskog objekta je manja od 5 km)

9. Zainteresiranost stanovništva za bavljenje turizmom⁴
OCJENA: 4 (8 osoba)

⁴ Ružić P.: Ruralni turizam, Institut za poljoprivredu i turizam, Pula, 2009.

2.3. Potrošač

Odabir potrošača obavit ću kroz analizu tržišta u fazama segmentacije, fokusiranja i pozicioniranja na tržištu. U fazi segmentacije razvrstat ću potrošače u grupe prema njihovim specifičnostima i osobitostima, zatim se pomoću pozicioniranja na tržištu približavamo grupama na koje smo se odlučili fokusirati.

2.3.1. Segmentacija tržišta

Segmentacija tržišta radi se zbog razumijevanja tržišta, kao i odabira segmenta tržišta kojem želimo prodavati naše proizvode, odnosno skupine osoba ili poduzeća.

Opis prvog segmenta

Turisti koji spadaju u ovaj segment su oni koji dolaze iz urbanih sredina, većina radi stresan posao i vodi užurbani stil života, pa traže privatnost za sebe i svoju obitelj uz relaksaciju u prirodi. To su osobe s djecom do 15 godina, koje osim boravka u seoskoj idili zahtijevaju i dodatne načine zabave za svoju djecu, poput korištenja bazena, stolnog tenisa, videoigara, pikada te ljuľjačka, tobogana i trampolina za one najmlađe.

Presudni čimbenici uspjeha

Na temelju kojih čimbenika potrošači biraju, odnosno koji čimbenici utječu na njihovu odluku o kupnji?

- Opuštanje u oazi mira i tišine
- Netaknuta priroda
- Uživanje u tradicionalnij gastro ponudi
- Mogućnost uključivanja u rad na gospodarstvu (rad s brojnim domaćim životinjama, proizvodnja zdrave hrane, branje lavande)
- Selo Gržini nalazi se u centru Istre, a udaljenost od mora je svega 30 minuta vožnje na istočnu ili zapadnu obalu pa se nudi prilika uživati i u morskim aktivnostima
- Svega 7 km od Gržina nalazi se selo Svetvinčenat koje svojim bogatim programom tijekom cijele sezone održava kulturne i povijesne

manifestacije. Tu je i dugi niz aktivnosti i radionica za one najmlađe koje kroz mitove i legende donose dašak povijesti, primjerenu za njihovu dob.

Prilike:

- Sve veća popularnost Istre kao odredišta u ruralnom turizmu
- Prihvatljive cijene općih namirnica u regiji
- Jednostavnije kretanje turista među zemljama EU

Prijetnje:

- Ekonomska kriza
- Loši meteorološki uvjeti
- Konkurencija

Opis drugog segmenta

Turisti u ovom segmentu su oni koji svojim putovanjem kupuju životno iskustvo, doživljaje i priče te su fizički i intelektualno aktivni. Drugim riječima, možemo reći da su to osobe koje teže putovanjima koja će pridonijeti osobnom razvoju. Tu spadaju parovi ili individualci bez djece, ekonomski dobrostojeći, koji su zbog opisa posla vremenski ograničeni pa ih iz tih razloga zanimaju kratki odmori i dinamični sadržaji putovanja kojima se nagrađuju.

Presudni čimbenici uspjeha

Na temelju kojih čimbenika potrošači biraju, odnosno koji čimbenici utječu na njihovu odluku o kupnji?

- Komfor kuće za odmor
- Adrenalinske aktivnosti u Glavani parku udaljenom svega 15 km od Gržina
- 62 km biciklističkih staza u ruralnom dijelu Istre
- Pješaćenje i planinarenje po Istri
- *Jeep and quad off road* u Barbanu
- Brojne kulturne i povijesne manifestacije po cijeloj Istri tijekom čitave sezone

Prilike:

- Sve veća popularnost Istre kao odredišta u ruralnom turizmu
- Jednostavnije kretanje turista među članicama EU
- Izravni letovi iz europskih metropola za Pulu

Prijetnje:

- Loši meteorološki uvjeti
- Ekonomska kriza
- Konkurencija

2.3.2. Fokusiranje tržišta

Fokusiramo se na potrošače kojima možemo osigurati mirno okruženje daleko od gužvi uz potpunu relaksaciju od stresne svakodnevice. Za goste koji spadaju pod drugi segment i više su avanturističkog duha, Istra ima bogat sadržaj, od paraglidinga, adrenalinskog parka, biciklističkih staza, slobodnog penjanja, do Istralandije i mnogih drugih. Mala je vjerojatnost da se sve aktivnosti koje naša regija nudi mogu proći u 7 dana pa turisti imaju još jedan dobar razlog da se dogodne vrate. Istra je postala regija u Hrvatskoj s velikim brojem kuća za odmor i statistike pokazuju da potražnja još uvijek raste. Bilo da se radi o obitelji ili grupi avanturista uvijek je važno da zadovoljimo njihove potrebe kako bi se i dogodne vratili. Stalnim kontaktom trudimo se steći znanja o potrošaču kako bi predvidjeli njihove potrebe i utjecali na stvaranje novih te na taj način osigurali njihovu lojalnost. Lojalni gosti značajniji su od ostalih jer daju dobru povratnu informaciju, vraćaju se kontinuirano i preporučuju naše usluge prijateljima, rodbini ili kolegama.

2.3.3. Pozicioniranje na tržištu

Da bi se pravilno pozicionirali na tržištu, željenim potrošačima šaljemo poruku u kojoj što bolje predstavljamo značaj i vrijednosti usluge koju nudimo. Vrlo je važno jasno definirati i odaslati poruku korisniku da upravo naša ponuda ima prednosti nad konkurentskom uslugom. Potrošačima na koje smo se odlučili fokusirati u prvom segmentu naglasit ćemo da se selo Gržini nalazi u srcu Istre gdje je priroda još uvijek netaknuta i da je idealno mjesto za odmor cijele obitelji. U samom selu, oko 200 m dalje od kuće za odmor, nalazi se agroturistički objekt u kojem će vas dočekati gostoljubivost obitelji Ferlin. Ondje možete kušati tradicionalne istarske specijalitete, rad u gospodarstvu i proizvodnju zdrave hrane, dok djeca imaju priliku vidjeti brojne domaće životinje poput krava, kokoši, pataka ili magaraca. Tradicija je obitelji Ferlin izrada narodnih nošnji u koju će vas rado uputiti. Ako se odlučite kupati u našem predivnom Jadranskom moru, i istočna i zapadna obala udaljene su tek 30 km od Gržina (cca 30 min). Što se tiče potrošača drugog segmenta koji su više avanturistički nastrojeni, osim komfora, netaknute prirode, mira i gastronomske ponude, Istra se može pohvaliti popriličnim brojem raznolikih sportskih aktivnosti. Tu se nalazi preko 60 ucrtanih biciklističkih staza koje ukupno čine 2600 km i svaka se tematski razlikuje od druge, npr. staza Sv. Maura koja počinje i završava u Poreču duga je 39 km, a osim što vas vodi kroz staru jezgru toga grada, putom ćete nabasati i na „zvjezdarnicu koja se po astronomskim otkrićima svrstava među 5 najpoznatijih na svijetu“ u Višnjanu, dok ćete na stazi kapetana Morgana vidjeti crkvu Sv. Silvestra u Kanfanaru, srednjovjekovni Dvigrad ili čuti legendu o zakopanom blagu gusarskog kapetana Morgana u blizini sela koje nosi ime po njemu (Mrgani).⁵

Za ljubitelje jahanja, u Istri se nalaze konjički centri u Medulinu na južnoj obali, Labinu na istočnoj, Poreču i Rovinju na zapadnoj te mnogi drugi. Bilo da je riječ o početnicima ili naprednim jahačima, posjetitelji imaju razne mogućnosti poput: jahanje na konjima za početnike, jahanje na konjima ili ponijima za djecu, škola jahanja te jednodnevni ili višednevni

⁵ <http://www.istria-bike.com/>, 25.08.2015.

izletiti s konjima. Ukoliko poželite upoznati ljepote istarskog podmorja, nude vam se tečajevi za početnike u više od deset ronilačkih centara u Istri; s druge strane, ako vam ronjenje nije strano možete posjetiti neke od najpoznatijih potopljenih brodova istarskog podmorja, kao što je Baron Gautsch. Južni dio Istre u okolici Pule posljednjih je godina popularna *windsurfing* destinacija za goste koji godišnji odmor provode u kasno ljeto ili ranu jesen. Za ljubitelje sportskog penjanja, Istra ima bogatu ponudu atraktivnih stijena među kojima je i napušteni kamenolom u Rovinju koji je dvostruki pobjednik Večernjakove turističke patrole. Stijene se nalaze samo 50 m od mora i dovoljno su izazovne za iskusne penjače. Za potpuni doživljaj Istre iz zraka, u Buzetu možete, nakon 15 min informiranja, uz pratnju instruktora iskusiti čari *paraglidinga* ili sa samog vrha Učke poletjeti zmajem. Za one kojima ne odgovaraju letačke avanture, mogu se okrenuti špiljarenju te uz vodstvo iskusnih vodiča zaviriti u jame i špilje, tako upoznati njihove stanovnike i saznati kako su se tisućama godina stvarali nevjerojatni podzemni oblici. Tu se još nalazi i desetak *paintball* terena duž cijele Istre, za ljubitelje ove igre pune adrenalina koja odlično oslobađa od stresa. Za ljubitelje oktana u Istri se nalaze tri *karting* staze u Umagu, Poreču i Puli koje će zadovoljiti vaše potrebe za brzinom, uzbuđenjem i zabavom.⁶

Bez obzira je li pojam odmora gostiju kupanje u bazenu, lagana šetnja, istraživanje podmorja ili penjanje po stijenama, u Istri će svatko pronaći neki oblik razonode koji ga usrećuje.

⁶ <http://www.istriasun.com/istra/adrenalina.php>, 01.09.2015.

3. ADAPTACIJA

U ovom poglavlju opisat ćemo radove koji su potrebni da kuća bude spremna za iznajmljivanje. Radove koje ću sam odrađivati, poput ličenja, skidanja fasade, brušenja i lakiranja parketa, itd., neću navesti jer mi nisu potrebni za financijsku analizu.

3.1. Krovopokrivački radovi

Izvide se na krovu korištenjem raznih pokrovnih materijala u svrhu zaštite od vjetrova, vremenskih nepogoda i energetske zaštite objekta. U krovopokrivačke radove spadaju i poslovi oko ugradnje oluka, zaštite od udara groma i sl.

Prilikom radova na skelama, ljestvama i krovovima, bitna je razboritost kako se ne bi ugrozili životi prolaznika ili radnika. Da bi se stvorila pouzdana zaštita od kiše i vlage, treba voditi brigu pri brtvljenju krova ili zidnih površina. Vještina i sposobnost u radu potrebna je kod rezbarenja, rezanja i bušenja crijepa.⁷

| Radovi | Cijena | Kvadratura | Ukupno |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Skidanje starog crijepa | 80 kn/m ² | 70 m ² | 5600 kn |
| Pokrivanje krova biber crijepom | 145 kn/m ² (u cijenu uključeni rad i materijal) | 70 m ² | 10.150 kn |

Tablica 2: krovopokrivački radovi

3.2. Ugradnja bazena

Za ugradnju bazena najprije moramo odraditi zemljane radove, oni obuhvaćaju sva kretanja zemlje na gradilištu.

Izlazak bagera na teren: 675 kn

Transport bagera: 300 kn

Rad: 200 kn/h (potrebno je 8 sati rada)

⁷ <http://www.gradimo.hr/krovopokrivacki-radovi-krovopokrivaci>, 03.09.2015.

Ukupno: $675 + 300 + 200 \times 8 = 2575$ kn

Odabrao sam ugradbeni bazen CLASSIC SET 4 - 900×500×145 cm s internetske stranice www.bazeni24.hr s besplatnom dostavom.

Ugradbeni bazen CLASSIC složimo od stiropor blokova Big Stone 125×25×50 cm koje napunimo betonom. Nakon toga ga presvučemo bazenskom folijom debljine 0,8 mm, koja je već tvornički skrojena. PVC folija je visoko frekventno varena, UV stabilizirana te otporna na niske temperature. Način pričvršćivanja bazenske folije izvodi se s objesnim trakom. Ovaj bazen sadrži podnu izolaciju od stiropora.⁸



Slika br. 1: ugradbeni bazen CLASSIC SET 4

S bazenom dolazi sljedeća oprema:

- stiropor blokovi
- podna izolacija od stiropora
- folija + filc
- gornji aluminijski profilni rub za spajanje folije
- inox stepenice
- pješčani filter S 600, protoka 16 m³/h
- podni odvod
- 2 skimmera
- 6 mlaznica
- kvarcni pijesak

⁸ http://www.bazeni24.hr/trgovina/bazeni/montazni-bazeni-2/montazni-bazeni-od-stiropor-blokova/bazen-classic-900-x-500-x-145-cm_2, 04.09.2015.

- cijevi

Volumen bazena: 58.725 l (kod 90% punjenja)

Cijena bazena iznosi: 55.269,99 kn

Ukupni trošak:

$55.269,99 + 2575 = 57.844,99$ kn

Bazeni ovoga sklopa primjereni su samo za cjelokupnu ugradnju u zemlju.

Izgradnja takvog bazena je jednostavna, a pruža odličnu toplinsku izolaciju.

3.3. Uređenje fasade

Za uređenje fasade najprije je potrebno skinuti staru žbuku, što ću sam učiniti. Ukupan trošak sastoji se od najma skele te pjeskarenja i fugiranja fasade kako bi istaknuli najljepši i najvrjedniji dio kuće – kamen.

Najam pokretne aluminijske skele AM-10

Karakteristike:

- pokretna skela AM-10 je atestirana, a svi djelatnici imaju certifikat za skelara
- skela je predviđena za rad na otvorenim i zatvorenim prostorima
- dimenzije radne platforme: 1x2 m
- ukupna težina skele: 260,60 kg (za rad na 10 m visine)
- maksimalna visina skele: 10 m radne visine
- maksimalna visina radne platforme: 9 m

Opis usluge:

- najam pokretne aluminijske skele do 10 m radne visine
- na pokretnoj skeli smiju raditi najviše 2 djelatnika do maksimalne radne visine skele
- garantirano kvalitetno montiranje i demontiranje skele po svim propisima
- najam skele raspoloživ je na području cijele Hrvatske

Cijena najma skele (1 dan najma), dostava i odvoz: 450,00 kn/netto 10 m radne visine skele.⁹

⁹ <http://www.alterragrupa.hr/najam.html?gclid=CKef8cfhlgCFU88GwodmWAENA#.VgeplPntmkp>, 04.09.2015.



Slika br. 2: pokretna skela AM-10

Pjeskarenje i fugiranje fasade

- Pjeskarenje fuga kamenih zidova od labavog morta s odstranjivanjem labavih kamena ili dijelova kamena. Čišćenje izvesti do dubine cca 3 cm.

Obračun po m^2 bez odbitka otvora te odvoženje otpadnog materijala na deponij iznosi $320 \text{ kn}/m^2$.

- Fugiranje kamenih zidova produžnim mortom u dva sloja, uz dodatak sredstva za hidrofobnost kao „CR-WESTOX“. Završni sloj izvesti s mortom po staroj recepturi. Fina prosijana nula, riječna pržina, vapno, bijeli i crni cement – tzv. „dubrovačka fuga“, a sve u suglasnosti s ovlaštenim konzervatorima. Obračun po m^2 bez odbitaka otvora, ali se posebno ne obračunava obrada i sanacija kamenih okvira „igala“ oko otvora; odvoženje otpadnog materijala na deponij iznosi $320 \text{ kn}/m^2$.¹⁰

Kvadratura zidova kuće iznosi $250m^2$. Potrebno vrijeme izrade fasade iznosi najviše 30 dana.

¹⁰ <http://www.lokrum.hr/blog/poziv-za-nadmetanje-obnove-fuga/>, 06.09.2015.

Pjeskarenje:

$$- 320 \times 250 = 80.000 \text{ kn}$$

Fugiranje:

$$- 320 \times 250 = 80.000 \text{ kn}$$

Najam skele na 30 dana:

$$450 \times 30 = 13.500 \text{ kn}$$

Ukupan trošak uređenja fasade iznosi 173.500 kn.

3.4. Keramičarski radovi¹¹

Potrebno je zamijeniti dotrajale pločice u kuhinji i kupaonici. Skidanje starih pločica obavljam sam, tako da se ti radovi neće uvrstiti kao trošak.

Podne pločice u kupaonici:

- Langhe cortemilla 30×30 cm

- cijena iznosi:

$$129,54 \text{ kn/m}^2 \times 8 \text{ m}^2 = 1036,32 \text{ kn}$$



Slika br. 3: Langhe cortemilla podne pločice za kupaonicu

Zidne pločice u kupaonici:

- Lounge light grey 30×30 cm

- cijena iznosi:

$$219 \text{ kn/m}^2 \times 16 \text{ m}^2 = 3504 \text{ kn}$$

¹¹ <http://www.fero-term.hr/default.aspx>, 06.09.2015.



Slika br. 4: Lounge light grey zidne pločice za kupaonicu

Podne pločice u kuhinji:

- Color stone peacock yellow 34×34 cm

- cijena iznosi:

$$112,89 \text{ kn/m}^2 \times 8 \text{ m}^2 = 903,12 \text{ kn}$$



Slika br. 5: Color stone peacock yellow podne pločice za kuhinju

Zidne pločice u kuhinji:

- Roma glossy beige 25×40 cm

- cijena iznosi:

$$75,13 \text{ kn/m}^2 \times 13 \text{ m}^2 = 976,69 \text{ kn}$$



Slika br. 6: Roma glossy beige zidne pločice za kuhinju

Cijena svih pločica zajedno iznosi:

$$1036,32 + 3504 + 903,12 + 976,69 = 6420,13 \text{ kn}$$

Masa za fugiranje Murexin FM 60¹²

- 8 kg sive za kupatilo

- cijena iznosi:

$$25,70 \text{ kn/2kg} \times 4 = 102,80 \text{ kn}$$

- 7 kg camel za kuhinju

- cijena iznosi:

$$32,80 \text{ kn/2kg} \times 4 = 131,20 \text{ kn}$$

Ukupan trošak fugir mase iznosi:

$$102,80 \text{ kn} + 131,20 \text{ kn} = 234 \text{ kn}$$

Lajsna na spoju keramike i parketa¹³

- samonivelirajuća, nivelira razlike u visini podova do 16 mm, razmak do 42 mm, BRONČANA 42 mm × 2,7 m

- cijena iznosi:

¹² <http://www.itv-murexin.hr/upload/brosure/cjenik2013.pdf>, 07.09.2015.

¹³ <http://www.toma-kem.hr/lajsne/product/288-lajsna-samonivelirajuca-nivelira-razlike-u-visini-podova-do-16-mm-razmak-do-42mm-broncana-42mmx2-7m>, 07.09.2015.

$$117,31 \text{ kn} \times 2 = 234,62 \text{ kn}$$



Slika br. 7: brončana lajsna

Keramičarski radovi¹⁴

Postavljanje keramičkih pločica dimenzija 20×20 cm ili veće, na ljepilo. U cijenu su uključeni rad i vezni materijal u iznosu od 125 kn/m². Potrebno je postaviti pločice na površinu od 45 m².

Trošak rada iznosi:

$$45 \text{ m}^2 \times 125 \text{ kn/m}^2 = 5625 \text{ kn}$$

| Materijal/rad | Količina | Cijena |
|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Murexin FM 60 siva | 8 kg | 102,80 kn |
| Murexin FM 60 camel | 8 kg | 131,20 kn |
| Lajсна brončana | 2 kom. | 234,62 kn |
| Longhe cortemila | 8 m ² | 1036,32 kn |
| Lounghe light grey | 16 m ² | 3504 kn |
| Color stone peacock | 8 m ² | 903,12 kn |
| Roma glossy beige | 13 m ² | 976,69 kn |
| Postavljanje keramike | 45 m ² | 5625 kn |
| Ukupno | / | 12.513,75 kn |

Tablica br. 3: trošak keramičarskih radova

¹⁴ <http://troskovnik-gradjevinskih-radova.blogspot.hr/p/34-keramicarski-radovi.html>, 07.09.2015.

4. TROŠAK NAMJEŠTAJA I DODATNE OPREME

U ovom poglavlju uzeo sam u obzir trošak namještaja za 2 spavaće sobe, kuhinju, dnevni boravak i kupaonicu. Namještaj koji otprije posjedujem, kojemu je potrebna mala dorada, nisam uvrstio, s obzirom na to da se trošak svodi na kupnju boje ili laka. Kod dodatne opreme nisam uvrstio stvari poput klima-uređaja koje posjedujem, zbog toga što se jedini trošak odnosi na njihovu montažu.

4.1. Spavaće sobe

Dvije identične spavaće sobe bit će opremljene gotovo istom garniturom.

Krevet

Odabran je krevet za jednu osobu. U svaku sobu idu dva takva kreveta koja se, po volji gosta, mogu spojiti u jedan bračni krevet dimenzija 220×200.

- krevet HESPO ASTOR 200×110



Slika br. 8: krevet HESPO ASPOR

U potpunosti tapecirani krevet s ugrađenim drvenim elastičnim letvicama. Nogice (rolice), madraci i uzglavlja se posebno naručuju. Visina kreveta bez nogica iznosi 20 cm. Krevet se proizvodi u velikom broju boja i materijala.

Cijena kreveta iznosi:

$$2311 \text{ kn} \times 4 = 9244 \text{ kn}$$

- rolica HESPO RD 02



Slika br. 9: rolica HESPO RD

Drvena rolica.

Cijena iznosi:

$$31 \text{ kn/kom} \times 16 = 496 \text{ kn}$$

- uzglavlje HESPO TIME



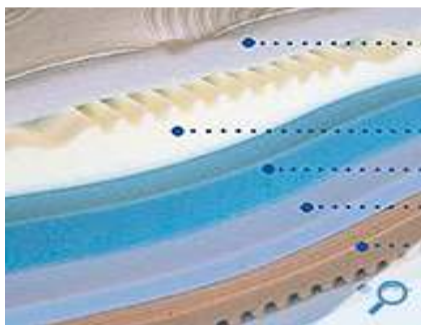
Slika br. 10: uzglavlje HESPO TIME

Uzglavlje se može postaviti na krevet ili pričvrstiti na zid. Visina uzglavlja *Time* iznosi 120 cm. Proizvodi se u velikom broju boja i materijala.

Cijena iznosi:

$$1050 \text{ kn} \times 4 = 4200 \text{ kn}$$

- madrac HESPO MAGICSTAR



Slika br. 11: madrac HESPO MAGICSTAR

Visina madraca: 24 cm. Jezgra je od profilirane visco-elastične (memory) i HR pjene. Ima 7 zona i antibakterijsku Silver Guard navlaku na skidanje.¹⁵

Cijena iznosi:

$$3706 \text{ kn} \times 4 = 14.824 \text{ kn}$$

Noćni ormarić¹⁶

- Iga noćni ormarić, boja: natur



Slika br. 12: Iga noćni ormarić

Cijena iznosi:

$$259,99 \text{ kn} \times 4 = 1039,96 \text{ kn}$$

¹⁵ http://www.ambient.hr/bamt/hotelski_program/hespo/kreveti, 21.09.2015.

¹⁶ http://www.emmezeta.hr/namjestaj/spavaca-soba/nocni-ormarici/33469/iga-nocni-ormaric-natur/#pr_opis-content, 25.09.2015.

Noćna svjetiljka¹⁷

- BOJA stolna lampa



Slika br. 13: noćna svjetiljka BOJA

Sjenilo izrađeno od pletenog bambusa stvara dekorativne sjene po zidu.

Cijena iznosi:

$$179,99 \text{ kn} \times 4 = 719,96 \text{ kn}$$

Ogledalo za cijelu figuru¹⁸

- Ogledalo RUDE, 72x162cm, zlatni okvir



Slika br. 14: ogledalo za cijelu figuru RUDE

Ogledalo s okvirom od zlatnog lakiranoga masivnoga drva.

¹⁷ <http://www.ikea.com/hr/hr/catalog/products/60152279/>, 25.09.2015.

¹⁸ <http://jysk.ba/kucanstvo/ogledala/ogledalo-rude-72x162cm-zlatni-okvir>, 25.09.2015.

Veličina: 72x162x3 cm.

Cijena iznosi:

$100 \text{ kn} \times 2 = 200 \text{ kn}$

Ormar¹⁹

- SATTRUP, s kliznim vratima



Slika br. 15: ormar SATTRUP

Ormar od melamina u boji hrasta i bijeloj boji. S dvama kliznim vratima, dvije police i dvije šipke za vješalice. Veličina: Š150xV218xDub62 cm.

Cijena iznosi:

$1699 \text{ kn} \times 2 = 3398 \text{ kn}$

¹⁹ <http://jysk.hr/pohranjivanje/ormari/plus/ormar-sattrup-klizna-vrata-bijela-hrast>, 05.10.2015.

4.2. Kuhinja²⁰
- kutna kuhinja MAGIC



Slika br. 16: kuhinja MAGIC

Dimenzije: 270x180 cm.

Ova kuhinja dostupna je u različitim bojama te ju je zbog velikog izbora dodatnih elemenata moguće prilagoditi svakom prostoru.

APARATI: Osnovni set BEKO 60 (hladnjak sa odvojenim zamrzivačem RBI6101, kuh.pl. 3+1HIZM64120SX, kaminska napa 60 INOX DAH 606 Etis, pećnica OIE 22000X).

Cijena iznosi :

6 944 kn

²⁰ <http://sabolic-interijeri.hr/shop/cijena/kuhinja-kutna-magic>, 09.10.2015.

4.3. Dnevni boravak²¹

Regal

- model SOLID



Slika br. 17: regal SOLID

Sastav: typ11, typ 51, typ 53

Dimenzije vitrine: 70x190x40 cm

Dimenzije TV komode: 118x48x54 cm

Dimenzije manje vitrine: 110x155x40 cm

Dimenzija police: 153x17x20 cm

Boja: svijetli hrast

Cijena iznosi:

5 795 kn

²¹ http://www.vezo-commerce.com/hr/regal_solid/3290/83, 12.10.2015.

Trosjed s tabureom²²

- TWIN



Slika br. 18: trosjed s tabureom TWIN

U cijenu trosjeda uključena su četiri velika smeđa jastuka i dva mala.

Cijena iznosi:

6149,98 kn

Stolić za dnevni boravak²³

- stolić ARCADIA



Slika br. 19: stolić za dnevni boravak ARCADIA

Cijena iznosi:

799,99 kn

²² http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/dvosjedi-i-trosjedi/41650/twin/#pr_opis-content, 13.10.2015.

²³ http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/stolici/34438/acadia-stolic-za-dnevni-boravak/#pr_opis-content, 13.10.2015.

Fotelja²⁴

- fotelja FORTUNA s relaksirajućom funkcijom



Slika br. 20: fotelja FORTUNA

Fotelja s relaksirajućom funkcijom, od smeđe kože. Dim. 94×99×102 cm.

Cijena iznosi:

2799,99 kn

Televizor s igraćom konzolom²⁵

- SAMSUNG UE48H6400 LED TV, FULL HD, Smart 3D TV



Slika br. 21: tv SAMSUNG

Dimenzije sa postoljem: 1086,1x705,1x308,2mm

Dijagonala: 122cm

Rezolucija: 1920x1080

Izbornik na 27 europskih jezika.

²⁴ http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/fotelje/39889/fortuna-fotelja-s-relax-funkcijom/#pr_opis-content, 13.10.2015.

²⁵ <http://www.tia-mobiteli.hr/detaljan-prikaz.aspx?gid=sam48h6400>, 15.10.2015.

Cijena iznosi:

5323,94 kn

- PS4 Sony PlayStation 4 500Gb²⁶



Slika br. 22: igraća konzola PS4

Cijena iznosi: 2999 kn

4.4. Kupaonica²⁷

- kada TAMIA



Slika br. 23: kada TAMIA

Dimenzije: 140×70 cm

Cijena: 1265,25 kn

²⁶ <http://www.sophoslab.hr/ps4/385/ps4-sony-playstation-4-500gb/39898.html>, 15.10.2015.

²⁷ <http://www.feroترم.hr/slike.aspx?putanja=usluge&slika=Tamia+140X70+cm&cijena=1.265,25%20kn>, 15.10.2015.

- umivaonik EDEBOVIKEN



Slika br. 24: umivaonik EDEBOVIKEN

Dimenzije: 80×49×6 cm

Cijena: 1100 kn

- slavina za vodu GRANSKAR²⁸



Slika br. 25: slavina GRANSKAR

Cijena: 499 kn

(<http://www.ikea.com/hr/hr/catalog/products/60203090/>)

²⁸ <http://www.ikea.com/hr/hr/catalog/products/60203090/>, 17.10.2015.

- Toaletna školjka INKER NEO



Slika br. 26: Toaletna školjka INKER NEO

Cijena: 301,04 kn

- bide INKER IVA, bijeli²⁹



Slika br. 27: bide INKER IVA

Cijena: 519,71 kn

²⁹ <http://www.feroterm.hr/slike.aspx?putanja=usluge&slika=Inker+Iva+bide+bijeli&cijena=519,71%20kn>, 17.10.2015.

- Electrolux perilica sušilica EWW1476WD³⁰



Slika br. 28: perilica sušilica Electrolux

Cijena: 4999 kn

- Zidni kupaonski ormarić GLEJBJERG s ogledalom³¹



Slika br. 29: ormarić GLEJBJERG

Dimenzije: 65×70×30 cm

Cijena: 160 kn

³⁰ <http://www.ekupi.hr/Electrolux-perilica-susilica-EWW1476WD-751527.aspx>, 17.10.2015.

³¹ <http://jysk.ba/odlaganje/ormari/kupatilski-ormarici/zidni-kup-ormaric-glejbjerg-s-ogledalom>, 20.10.2015.

- Ormarić GLEJBJERG; 2 vrata, 2 police³²



Slika br. 30: ormarić GLEJBJERG

Ormarić od ukrasnog furnira u boji javora i bijeloj boji.

Dimenzije: 32×195×30 cm

Cijena: 149 kn

(<http://jysk.ba/odlaganje/ormari/kupatilski-ormarici/ormaric-glejbjerg-2-vrata-2-police>)

4.5. Dodatna oprema

- Stol za stolni tenis Kettler Axos OUTDOOR 2, vanjski³³



Slika br. 31: stol za stolni tenis Kettler

³² <http://jysk.ba/odlaganje/ormari/kupatilski-ormarici/ormaric-glejbjerg-2-vrata-2-police>, 20.10.2015.

³³ <http://www.ekupi.hr/Stol-za-stolni-tenis-Kettler-Axos-OUTDOOR-2-vanjski-583368.aspx>, 20.10.2015.

Cijena: 3199 kn

- Vrtna garnitura ATALANTA; materijal: čelik/staklo/pet³⁴



Slika br. 32: Vrtna garnitura ATALANTA

Dimenzije: 120×120×74 cm

Cijena: 3499 kn

- Trampolin + mreža – set³⁵



Slika br. 33: trampolin

Cijena: 1575 kn

³⁴ <http://jysk.hr/vrt/vrtne-garniture/blagovaonski-setovi/metal-pleteno-pr/vrt-garnitura-atalanta-celik-staklo-pet>, 22.10.2015.

³⁵ <http://www.ekupi.hr/Trampolin--mreza-set-332311.aspx>, 22.10.2015.

- Dvostruka ljujjačka sa gondolom KETTER BASIC 3³⁶



Slika br. 34: ljujjačka KETTER BASIC 3

Cijena: 1 599 kn

³⁶ <http://www.ekupi.hr/Dvostruka-ljujjačka-sa-gondolom-Kettler-Basic-3-269212.aspx>, 22.10.2015.

5. FINANCIJSKA ANALIZA

U ovom poglavlju izračunat ću dosadašnji ukupni trošak, podijeliti izvore financiranja na vlastite izvore i bankarski kredit, dodati godišnje troškove održavanja i prema usporedbi s pravim primjerom definirati odgovarajuću cijenu iznajmljivanja kako bih izračunao razdoblje povratka investicijskog ulaganja.

5.1. Ukupan trošak

Tabelarno su prikazani svi troškovi koji su do sada navedeni u završnom radu iz kojih je vidljiv zbroj ukupnih troškova u iznosu 343.347,56 kn.

| TROŠAK | CIJENA |
|------------------------|----------------------|
| Krovopokrivački radovi | 15.750 kn |
| Ugradnja bazena | 57.844,99 kn |
| Uređenje fasade | 173.500 kn |
| Keramičarski radovi | 12.513,75 kn |
| Spavaće sobe | 34.121,92 kn |
| Kuhinja | 6944 kn |
| Dnevni boravak | 23.867,90 kn |
| Kupaonica | 8993 kn |
| Dodatna oprema | 9872 kn |
| UKUPAN TROŠAK | 343.347,56 kn |

Tablica br. 4: ukupan trošak

5.2. Izvori financiranja

Za realizaciju ovog investicijskog projekta potrebno je osigurati financiranja iz vlastitih i tuđih izvora. Kada bi svotu ukupnog troška konvertirali iz kuna u eure, dobili bi iznos od 45.029,19 € (na dan 07.11.2015).

37

³⁷ http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/tecajna, 23.10.2015.

Financiranje ove investicije predviđeno je na sljedeći način:

| Izvori sredstava | Iznos u € | Struktura |
|-------------------------|------------------|--------------|
| Vlastiti izvori | 15.029,19 | 33,37 % |
| Kredit banke na 10 god. | 30.000 | 66,63 % |
| Ukupno | 45.029,19 | 100 % |

Tablica br. 5: financiranje investicije

Kao financiranje iz tuđih izvora odabrao sam podizanje kredita u PBZ banci na 10 godina, s godišnjom kamatom od 6 %, što se vidi u tablici (prikazano u eurima).

| IZNOS KREDITA | GODIŠNJA KAMATNA STOPA | BROJ ANUITETA | UČESTALOST OTPLATE | | |
|---------------|------------------------|---------------|--------------------|--|--|
| 30.000,00 | 6 | 10 | Godišnje | | |

| BR. | STANJE KREDITA (OSTATAK DUGA) | OTPLATA GLAVNICE U JEDNAKIM RATAMA | OTPLATA KAMATE | IZNOS ANUITETA | IZNOS OTPLAĆE NOG KREDITA |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 30.000,00 | 2.260,00 | 1.738,00 | 3.998,00 | 27.740,00 |
| 2 | 27.740,00 | 2.395,00 | 1.602,00 | 3.997,00 | 25.345,00 |
| 3 | 25.345,00 | 2.546,00 | 1.452,00 | 3.998,00 | 22.799,00 |
| 4 | 22.799,00 | 2.702,00 | 1.295,00 | 3.997,00 | 20.097,00 |
| 5 | 20.097,00 | 2.870,00 | 1.127,00 | 3.997,00 | 17.227,00 |
| 6 | 17.227,00 | 3.047,00 | 951,00 | 3.998,00 | 14.180,00 |
| 7 | 14.180,00 | 3.233,00 | 764,00 | 3.997,00 | 10.947,00 |
| 8 | 10.947,00 | 3.434,00 | 564,00 | 3.998,00 | 7.513,00 |
| 9 | 7.513,00 | 3.644,00 | 353,00 | 3.997,00 | 3.869,00 |
| 10 | 3.869,00 | 3.869,00 | 127,00 | 3.996,00 | 0,00 |
| UKUPNO | | | 9.973,00 € | 39.973,00 € | |

Tablica br. 6: otplata kredita

5.3. Troškovi održavanja

Za održavanje objekta koristio bih usluge tvrtke *Baldasari* čiji mi „PREMIUM“ paket nudi:

- Obilazak i inspekciju nekretnine (unutra i vani) dva puta mjesečno te dodatne obilaske u slučaju nevremena
 - Podnošenje mjesečnog izvještaja vlasniku putem e-maila, uz priloženu fotografsku dokumentaciju
 - Po potrebi, posjet institucijama lokalne samouprave u vezi s posjedom i nekretninom (grad, općina, katastar, komunalno poduzeće, HEP, vodovod)
 - Pregled instalacija vode, struje, plina
 - Očitavanje mjerila (voda i struja), prikupljanje pošte i računa te njihovo plaćanje / prosljeđivanje vlasniku (ovisno o dogovoru)
 - Temeljito provjetranje kuće / apartmana, zalijevanje sobnog i vrtnog bilja
 - Čuvanje ključa kuće / apartmana, a na zahtjev i uz autorizaciju vlasnika ustupanje ključa gostima, prijateljima ili izvođačima radova
 - Obavljanje popravaka nastalih uslijed nepredviđenih okolnosti te manje zahtjevnih radova važnih za održavanje kuće (zamjena stakala, zamjena crijevova oštećenih u nevremenu, uklanjanje porušenog drveća)
 - Testni rad uređaja kako bi se uvjerali u njihovu ispravnost (struja, plin, alarmni sustavi, garažna vrata i sl.)
 - Temeljita provjera interijera u svrhu detekcije vlage, curenja vode, prisutnosti insekata i drugih štetočina
 - Provjera svih vanjskih otvora (prozori i balkonska vrata), puštanje vode iz svih slavina kako ne bi došlo do stvaranja kamenca i neugodnih mirisa
 - Održavanje vrta i okućnice (podšišavanje živice, čišćenje lišća, košenje trave, njegovanje voćaka i ostalog bilja, čišćenje prilaznog puta i vanjskih terasa)
 - Punjenje, pražnjenje i čišćenje bazena
 - Manji ličilački radovi, ako se za takve radove ukaže potreba
 - Generalno čišćenje posjeda neposredno prije dolaska vlasnika.
- Cijena održavanja kuće do 150 m² iznosi 950 € / 12 mjeseci.³⁸

³⁸ <http://www.baldasari.hr/djelatnost/odrzavanje.html>, 03.11.2015.

5.4. Usporedba s pravim primjerom

Za usporedbu smo odabrali kuću s 3 zvjezdice koja se nalazi u Juricanima kraj Umaga.

Kuća za odmor u Juricanima³⁹

To je trosobna kuća čiji je unutarnji prostor velik 80 m², lijepo je i udobno uređena, posjeduje dnevni boravak / blagovaonicu s TV-om, peći na drva i klima uređajem. Gornji kat ima po jednu sobu s dva kreveta, te jednu sobu s bračnim krevetom i WLAN signalom u cijeloj kući.

Sadržaj:

- TV
- Perilica rublja
- Perilica posuđa
- Klima uređaj
- Internet (WiFi)
- Balkon / terasa / vrtna terasa
- Roštilj
- Bazen
- Kamin
- Roštilj
- Parkirno mjesto

³⁹ <https://www.interhome.hr/hrvatska/istra/umag-juricani/kuca-hr2225.200.1/>, 03.11.2015.



Slika br. 35: Kuća za odmor u Juricanima

Cijena najma od jednog tjedna iznosi:

- 655 € u travnju kada je najjeftinija cijena
- 1602 € u kolovozu kada je najskuplja cijena.

Kuća se iznajmljuje od 15. travnja do kraja listopada.

Kuća za odmor u Gržinima

To je trosobna kuća s dvije spavaće sobe na katu ispred kojih se nalazi prostrana terasa. U svakoj od spavaćih soba imamo po dva kreveta koji se mogu po potrebi spojiti u bračni krevet. U prizemlju se nalaze kuhinja i dnevni boravak / blagovaonica s TV-om i igraćom konzolom. U dvorištu se nalazi bazen, a nedaleko od njega sjedeća garnitura, stol za stolni tenis, ljuljačke i trampolin za najmlađe.

Sadržaj:

- TV s igraćom konzolom i MaxTV-om
- Klima uređaj
- Internet (WiFi)
- Terasa
- Bazen
- Perilica / sušilica rublja
- Roštilj

- Parkirno mjesto

Kuća bi se iznajmljivala od 15. svibnja do 15. rujna. Cijena bi za svibanj i rujna iznosila 550 € / tjedan, za lipanj 800 € / tjedan, a za srpanj i kolovoz 950 € / tjedan. Pretpostavimo da će se kuća iznajmljivati tri tjedna tijekom svibnja i rujna, tri tjedna tijekom lipnja i šest tjedana tijekom srpnja i kolovoza, što bi iznosilo:

- 1650 € za svibanj / rujna

- 2400 € za lipanj

- 5700 € za srpanj / kolovoz

Ukupni bi godišnji prihod tada bio 9750 €.

5.5. Prosječan godišnji trošak

Za izračunavanje prosječnoga godišnjeg troška, uzimamo da nam u ta četiri mjeseca iznajmljivanja kuće režije (voda, struja, internet + MaxTV, odvoz smeća...) ne budu veće od 3000 kn. To bi iznosilo 12.000 kn (1573,77 €) po sezoni za režije. Dodajmo tomu još 950 € / 1 god. za održavanje i dobit ćemo brojku od 2523,77 € (2600 € / 1 god.).

5.6. Razdoblje povratka investicijskog ulaganja

Kada zbrojimo ukupni iznos anuiteta od 39.973 € i vlastiti iznos financiranja od 15.030 € dobijemo da je iznos ukupnog investicijskog ulaganja 55.003 €. U tablici je vidljivo da se u 8. godini vraća sav uloženi novac i postoji mogućnost zatvaranja kredita te se nakon toga stječe samo profit.

| Godine | Godišnja zarada od najma (€) | Godišnji trošak održavanja i režija (€) | Godišnja rata kredita (€) | Godišnji prihod (€) | Stanje duga (-55.003 €) |
|--------|------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1. | 9750 | 2600 | 3998 | 3152 | - 47.853 |
| 2. | 9750 | 2600 | 3997 | 3153 | - 40.703 |
| 3. | 9750 | 2600 | 3998 | 3152 | - 33.553 |
| 4. | 9750 | 2600 | 3997 | 3153 | - 26.403 |
| 5. | 9750 | 2600 | 3997 | 3153 | - 19.253 |
| 6. | 9750 | 2600 | 3998 | 3152 | - 12.103 |
| 7. | 9750 | 2600 | 3997 | 3153 | - 4953 |
| 8. | 9750 | 2600 | 3998 | 3152 | 2197 |
| 9. | 9750 | 2600 | 3997 | 3153 | 9347 |
| 10. | 9750 | 2600 | 3996 | 3154 | 16.497 |

Tablica br. 7: razdoblje povratka investicijskog ulaganja

6. ZAKLJUČAK

Ovim radom obuhvaćeni su troškovi prenamjene stare istarske kuće u kuću za odmor, sa svrhom njezina iznajmljivanja tijekom ljetne turističke sezone. Kako bih bolje razumio tržište, potrošače sam podijelio u dva segmenta iz razloga da svoje usluge prilagodim njihovim potrebama. Definirao sam troškove adaptacije, namještanja, dodatne opreme i troškove održavanja te sam nakon usporedbe s pravim primjerom izračunao razdoblje povratka investicijskog ulaganja. Ako uzmemo u obzir da se kuća ne iznajmljuje čitavu turističku sezonu već 12 tjedana svake godine i da je cijena iznajmljivanja manja od konkurencije, možemo zaključiti da je razdoblje povrata investicijskog ulaganja koje se događa u osmoj godini, prilično realno stanje. Nakon osme godine stječe se samo profit te bih kao prijedlog poboljšanja naveo mogućnost nadogradnje objekta na 4 zvjezdice. Među ostalim radovima, najzahtjevniji bi bili izrada natkrivenog parkirališta za motorno vozilo i izgradnja 2 zasebne kupaonice za svaku spavaću sobu. Time bih proširio svoje usluge na još jedan segment potrošača i na taj način učvrstio svoju poziciju iznajmljivača na tržištu.

7. LITERATURA

KNJIGE:

1. Dukovski D.: ISTRA: kratka povijest dugog trajanja, Nova Istra, Pula, 2004.
2. Ružić P.: Ruralni turizam, Institut za poljoprivredu i turizam, Pula, 2009.

WEB STRANICE:

1. <http://histrica.com/hr/g/povijest/> (15.08.2015.)
2. <http://www.dreamistria.com/hr/iznajmiti-vilu-za-odmor-u-hrvatskoj-10-korisnih-savjeta/> (22.08.2015.)
3. <http://www.istria-bike.com/> (25.08.2015.)
4. <http://www.istriasun.com/istra/adrenalina.php> (01.09.2015.)
5. <http://www.gradimo.hr/krovopokrivacki-radovi-krovopokrivaci> (03.09.2015.)
6. www.bazeni24.hr (04.09.2015.)
7. http://www.bazeni24.hr/trgovina/bazeni/montazni-bazeni-2/montazni-bazeni-od-stiropor-blokova/bazen-classic-900-x-500-x-145-cm_2 (04.09.2015.)
8. http://www.alterrargrupa.hr/najam.html?gclid=CKef8cfhlsgCFU88GwodmWAEN_A#.VgeplPntmkp (04.09.2015.)
9. <http://www.lokrum.hr/blog/poziv-za-nadmetanje-obnove-fuga/> (06.09.2015.)
10. <http://www.fero-term.hr/default.aspx> (06.09.2015.)
11. <http://www.itv-murexin.hr/upload/brosure/cjenik2013.pdf> (07.09.2015.)
12. <http://www.toma-kem.hr/lajsne/product/288-lajsna-samonivelirajuca-nivelira-razlike-u-visini-podova-do-16-mm-razmak-do-42mm-broncana-42mmx2-7m> (07.09.2015.)
13. <http://troskovnik-gradjevinskih-radova.blogspot.hr/p/34-keramicarski-radovi.html> (07.09.2015.)
14. http://www.ambient.hr/bamt/hotelski_program/hespo/kreveti (21.09.2015.)
15. http://www.emmezeta.hr/namjestaj/spavaca-soba/nocni-ormarici/33469/iga-nocni-ormaric-natur/#pr_opis-content (25.09.2015.)
16. <http://www.ikea.com/hr/hr/catalog/products/60152279/> (25.09.2015.)
17. <http://jysk.ba/kucanstvo/ogledala/ogledalo-rude-72x162cm-zlatni-okvir> (25.09.2015.)

18. <http://jysk.hr/pohranjivanje/ormari/plus/ormar-sattrup-klizna-vrata-bijela-hrast> (05.10.2015.)
19. <http://sabolic-interijeri.hr/shop/cijena/kuhinja-kutna-magic> (09.10.2015.)
20. http://www.vezo-commerce.com/hr/regal_solid/3290/83 (12.10.2015.)
21. http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/dvosjedi-i-trosjedi/41650/twin/#pr_opis-content (13.10.2015.)
22. http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/stolici/34438/acadia-stolic-za-dnevni-boravak/#pr_opis-content (13.10.2015.)
23. http://www.emmezeta.hr/namjestaj/dnevni-boravak/fotelje/39889/fortuna-fotelja-s-relax-funkcijom/#pr_opis-content (13.10.2015.)
24. <http://www.tia-mobiteli.hr/detaljan-prikaz.aspx?gid=sam48h6400> (15.10.2015.)
25. <http://www.sophoslab.hr/ps4/385/ps4-sony-playstation-4-500gb/39898.html> (15.10.2015.)
26. <http://www.fero-term.hr/slike.aspx?putanja=usluge&slika=Tamia+140X70+cm&cijena=1.265,25%20kn> (15.10.2015.)
27. <http://www.ikea.com/hr/hr/catalog/products/60203090> (17.10.2015.)
28. <http://www.fero-term.hr/default.aspx?id=7&pojam=&gid=4.&gid2=4.5.&gid3=4.5.1.&sort=&page=1> (17.10.2015.)
29. <http://www.fero-term.hr/slike.aspx?putanja=usluge&slika=Inker+Iva+bide+bijeli&cijena=519,71%20kn> (17.10.2010.)
30. <http://www.ekupi.hr/Electrolux-perilica-susilica-EWW1476WD-751527.aspx> (17.10.2015.)
31. <http://jysk.ba> (20.10.2015.)
32. <http://www.ekupi.hr/Stol-za-stolni-tenis-Kettler-Axos-OUTDOOR-2-vanjski-583368.aspx> (20.10.2015.)
33. <http://jysk.hr/vrt/vrtne-garniture/blagovaonski-setovi/metal-pleteno-pr/vrt-garnitura-atalanta-celik-staklo-pet> (22.10.2015.)
34. <http://www.ekupi.hr/Trampolin--mreza-set-332311.aspx> (22.10.2015.)
35. <http://www.ekupi.hr/Dvostruka-ljuljacka-sa-gondolom-Kettler-Basic-3-269212.aspx> (22.10.2015.)
36. <http://www.pbz.hr/Default.aspx?art=4964#.VgbF3vntmko> (23.10.2015.)
37. <http://www.baldasar.hr/djelatnost/odrzavanje.html> (03.11.2015.)
38. http://www.zaba.hr/home/wps/wcm/connect/zaba_hr/zabapublic/tecajna (03.11.2015.)

39. <https://www.interhome.hr/hrvatska/istra/umag-juricani/kuca-hr2225.200.1/>
(03.11.2015.)