



ISTRAŽIVAČKI CENTAR

Neznanih junaka 9-11, 76 300 Bijeljina, Tel./faks: 055 423 183
Žiro-račun: 555-000-00049162-69; E-mail: oikos.institut@gmail.com;
www.oikosinstitut.org

JIB: 4403572460004

**VJEŠTAČENJA EKONOMSKE STRUKE, PROCJENA I EVALUACIJA
PROJEKATA**

rješenje br.08.020/704-47/14 od 28.05.2014. godine, S.G. RS br. 57/2014

**STUDIJA EKONOMSKE OPRAVDANOSTI ULAGANJA U INŽENJERSKO
NASELJE (BUNGALOVE) U VLASNIŠTVU
ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" A.D. VIŠEGRAD**

Doi: 10.2478/eoik-2023-0002
UDK: 621.2.213+621.3.11.21 (497.6)

Autori:

1. Prof. dr Zoran Mastilo
2. Prof. dr Slobodan Subotić
3. Doc. dr Adis Puška
4. Msc Vesna Miletić
5. Msc Dejan Mastilo
6. S.S. Ing. Vladimir Šimšić

Bijeljina, februar 2023. godine

Izdavač

Oikos institut d.o.o. Bijeljina - Istraživački centar

Za izdavača:

prof. dr Zoran Mastilo

Lektor

prof. dr Milena Ivanović

Slog i priprema za štampu

Cvijetin Maletić

Štampa

Mojić
Bijeljina

Tiraž

50

SADRŽAJ

PREDGOVOR.....	3
REZIME STUDIJE.....	4
2. UVODNE NAPOMENE O ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" a.d.VIŠEGRAD, SA OSVRTOM NA STANJE BUNGALOVA.....	5
3. OKVIR ZA IZRADU STUDIJE.....	14
3.1. Ciljevi Studije ekonomske opravdanosti ulaganja s ciljem komercijalizacije inženjerskog naselja (bungalova) u vlasništvu ZP HE Višegrad.	14
3.2. Metodološke osnove izrade studije.....	14
4. TEHNIČKO-TEHNOLOŠKA ANALIZA.....	15
4.1. Analiza projekta s tehničko-tehnološkog stanovišta(trenutno stanje)	15
4.2. Analiza potrebnog građevinskog ulaganja u objekte	17
5. ANALIZA TRŽIŠTA	31
5.1. Primarni i sekundarni podaci vezani za analizu	31
5.2. Položaj lokacije i njena opravdanost.....	42
5.2.1. Potencijal lokacije	43
5.2.2. Prednost ili nedostaci lokacije u odnosu na druge lokacije	43
5.3. Procjena ostvarenja prihoda	44
6.1. Ulaganja u osnova i obrtna sredstva.....	46
6.2. Struktura ulaganja u osnova i obrtna sredstva	47
6.3. Izvori finansiranja po cijeni finansijskih sredstava	49
6.4. Obračun troškova i kalkulacije cijene	50
6.5. Projekcija računa dobitka i gubitka	52
6.6. Ekonomski i finansijski tok	54
6.8. Analiza potrebnih kadrova i procjena bruto zarada	59
6.9. Promocija ponude, društvene mreže	59
7. FINANSIJSKA OCJENA PROJEKTA	60
8. OCJENA EFIKASNOSTI PROJEKTA.....	61
8.1. Rok povrata ulaganja.....	61
8.2. Neto sadašnja vrijednost	62
8.3. Interna stopa rentabilnosti	63
8.4. Analiza osjetljivosti	63
9. ZAKLJUČAK	66
LITERATURA	68

PREDGOVOR

Studija je urađena na zahtjev br. 04-02.1379/22 od 28. 10. 2022. godine Mješovitog Holdinga "ERS" MP a.d. Trebinje ZP "Hidroelektrane na Drini", a.d. Višegrad, kao i potpisanog ugovora za izradu iste br. B01-00-1412/22 od 04.11.2022. godine, koji su zajedno zaključili MH "ERS" MP a.d. Trebinje ZP "Hidroelektrane na Drini" Višegrad i Oikos institut - Istraživački centar iz Bijeljine (ugovorne strane).

Ova studija daje odgovore na ekonomska pitanja, kao što su ekonomska opravdanost po svim parametrima koji su analizirani. Odgovori na ekonomska pitanja u vezi su sa naprijed postavljenim sadržajem koji su zajedno sačinile ugovorne strane.

Inženjersko naselje (bungalovi), vlasništvo MH "ERS" MP a.d. Trebinje ZP "Hidroelektrane na Drini" Višegrad treba da doživi transformaciju, odnosno promjenu namjene, te kao nov proizvod posluži turističkoj komercijalizaciji, sa ciljem ubiranja većeg nivoa prihoda, u korist vlasnika. Zato su potrebna nova tehnička rješenja i značajna finansijska ulaganja, kako bi se ovaj kapacitet priveo namjeni.

Analiza koja je rađena, kao i ekonomski parametri koji su analizirani, jasno pokazuju da u potpunosti postoji ekonomska opravdanost ulaganja u inženjersko naselje (bungalovi), kako bi isto promijenilo namjenu. Nova namjena Inženjerskog naselja treba da unaprijedi turističku ponudu opštine Višegrad, pri tome ne mijenjajući vlasničku strukturu.

Studija pokazuje da ovu investiciju treba smatrati važnim projektom na području opštine Višegrad, koja će sigurno doprinijeti unapređenju i podizanju turističke aktivnosti na veći nivo u Višegradu. Investiciono ulaganje u konačnici rezultiraće boljom i kvalitetnijom turističkom ponudom, čime će obezbijediti da Višegrad postane turistička atrakcija, odnosno mjesto gdje turisti dolaze.

Studija je namijenjena naručiocu ovog posla, zatim svim nadležnim institucijama koje imaju potrebu za njom, kao i široj poslovnoj i akademskoj javnosti.

Zoran Mastilo, Slobodan Subotić, Adis Puška, Vesna Miletić, Dejan Mastilo, Vladimir Šimšić

Datum početka:
07. 11. 2022. godine

Datum završetka:
17. 02. 2023.godine

Corresponding author: Prof. dr Zoran Mastilo

Doi: 10.2478/eoik-2023-0002

UDK: 621.2.213+621.3.11.21 (497.6)

REZIME STUDIJE

Ova Studija nastaje u vremenu potrebe za rekonstrukcijom, adaptacijom, popravkom i unapređenjem inženjerskog naselja (Bungalovi) Mješovitog Holdinga "ERS" MP a.d. Trebinje ZP " Hidroelektrane na Drini" a.d. Višegrad, u naselje koje će biti na mapi turističke ponude Višegrada. Turizam Višegrada je u ekspanziji, raste tražnja za turističkom ponudom. Geografski položaj Višegrada, čuprija na Drini koja je vezana za nobelovca Ivu Andrića, zatim od nedavno Andrićgrad, kao i blizina Zlatibora, doprinose da Višegrad bude veoma interesantna turistička destinacija. Cilj inoviranog naselja jeste profit, koji će ovo preduzeće ostvarivati putem izdavanja bungalova zainteresovanim turistima. Mješoviti Holding "ERS" MP a.d. Trebinje ZP " Hidroelektrane na Drini", a.d. Višegrad, uradilo je sve pripreme za adaptaciju istog, tj. naselje se priprema za turističku ponudu. Godina 2023. jeste godina kada se očekuju intenzivni radovi na ovom projektu, odnosno godina završetka najvećeg dijela radova. Finansijska sredstva za rekonstrukciju i adaptaciju istih, od strane nadležnih organa ovog preduzeća, odobrena su planom nabavki za 2023. godinu. Ekonomsko finansijska analiza i istraživanje tržišta, kao sastavni dijelovi ove Studije, pokazuju da je racionalno i ekonomski opravdano ulaganje u rekonstrukciju, adaptaciju i popravku bungalova, s ciljem da postanu sastavni dio turističke ponude Višegrada. Na osnovu Studije može se zaključiti da bi bilo neopravdano da naselje služi samo za izdavanje, znajući da je većina gostiju zainteresovana za usluge SPA centra. Zato ova Studija predviđa izgradnju i SPA centra, sa korištenjem termalne vode koja se nalazi u neposrednoj blizini, što zasigurno može biti komparativna prednost ovog naselja.

Ključne riječi: *turistička ponuda i tražnja, finansijski rezultat, povrat sredstava, prihodi, troškovi*

2. UVODNE NAPOMENE O ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" a.d.VIŠEGRAD, SA OSVRTOM NA STANJE BUNGALOVA

Hidroelektrana „Višegrad“ je počela sa radom 1989. godine, instalisanu snagu od 3×105 MW ostvaruje sa Kaplan turbinama, uz prosječnu plasiranu godišnju proizvodnju od 1010 GWh, preko 3 monofazna transformatora po 115 MVA, odnosno, 15,75/400 kV postrojenja. Srednji višegodišnji protok je 342 m³/s, akumulacija ima ukupnu zapreminu od 161 hm³ i dužinu oko 40 km. Rekord godišnje proizvodnje je ostvaren u 2010. godine, sa proizvedenih 1.283,05 GWh električne energije. Vrijednost osnovnog kapitala iznosi 441.955.312 KM a procentualna struktura vlasništva je MH "ERS" – MP a.d. Trebinje 65 %; fondovi 32,42% i ostalo 2,58 %.

Ukupni instalisani proticaj od $Q_i=800$ m³/s raspoređen je na tri agregata koji se sastoje od 3 vertikalne kaplan turbine jediničnog proticaja od 267 m³/sek sa betonskim spiralnim kućištem sa pripadajućim turbinskim regulatorima. Prečnik rotora turbine je 6,015 m, konstruktivni pad iznosi 43 m, stepen iskorištenja $\eta=0,94$, uz nominalan broj okretaja $n=136$ o/min snaga pojedinačnog agregata iznosi 105 MW. Na agregatima su 3 trofazna sinhrona generatora, svaki snage 115 MVA nominalnog napona 15,75 kV, nominalnog broja okretaja 136 o/min, maksimalnog broja okretaja kod pobjega (280 o/min), i stepena korisnog dejstva 0,98 sa pripadajućom uzбудom i regulacijom napona. Postrojenje čine 4 jednofazna energetska transformatora (četvrta jedinica služi kao rezerva) svaki snage 115 MVA, naponskog omjera 15,75/420 KV, uključujući ulje i pomoćnu opremu. Razvodno postrojenje 400 KV je izvedeno u SF6 tehnici, sa dva dalekovodna izlaza, uključujući svu potrebnu prateću opremu.

Takođe, neizostavni dio "Hidroelektrane na Drini" Višegrad je i oprema:

- generatorskog napona (15,75 kV);
- sopstvene potrošnje;
- automatike, upravljanja, signalizacije, zaštite mjerenja i obrade podataka;
- pomoćnih pogona;
- telekomunikacija i telemehanike;
- besprekidnog napajanja elektrane.

Maksimalna dužina brane u kruni iznosi 280m dok je maksimalna visina 79.5m. Što se tiče nivoa vode, nominalna kota gornje vode akumulacije je 336 m.n.m. a kota donje vode iznosi 290.20 m.n.m.

Ovo bi bile najvažnije napomene u vezi MH "EPS" MP a.d. Trebinje ZP "Hidroelektrane na Drini" koje su vezane za osnovnu djelatnost ovog preduzeća.

Međutim, navedeno preduzeće u svom vlasništvu posjeduje Inženjersko naselje (bungalove), na lokaciji u neposrednoj blizini Banje „Vilina Vlas“. Ukupno raspolaže sa sedam (7) bungalova, kotlovnicom, stražarskom prostorijom i vešerajem. Prema bilansima ovog preduzeća, ažuriranim sa 31.10. 2022. godine, njihova ukupna knjigovodstvena vrijednost iznosi 2.034.820,39 KM. Bungalovi (1-7)

imaju ukupnu površinu 1.542,90 kvadratnih metara zajedno sa hodnicima i balkonima, kotlovnica ima 24 kvadrata, a prostorija za stražare i vešeraj je površine 77,50 kvadrata.

Ukupna površina svih objekata (apartmani+hodnici+terase+kotlovnica+stražara sa vešerajem), prema podacima koje nam je dostavila tehnička služba ovog preduzeća, iznosi 1.644,40 kvadrata.

Bungalov 1.



Bungalov 2.



Bungalov 3.



Bungalov 4.



Bungalov 5.



Bungalov 6.



Bungalov 7.



Kotlovnica



Portirnica s vešerajem.



Obilazak Inženjerskog naselja 16. 11 .2022. godine



U vrijeme pisanja ove Studije objekti su bili prazni, neiskorišteni, stepen iskorištenosti kapaciteta bio je ravan nuli, iako u vezi s njima preduzeće zapošljava osam (8) radnika sljedeće kvalifikacione strukture:

- KV pet (5) radnika,
- SSS jedan (1) radnik i
- NSS dva (2) radnika.

Ukupne bruto plate ovih radnika za oktobar 2022. godine, iznosile su 16.183,19 KM, a za deset (10) mjeseci 2022. godine, iznose 161.831,90 KM. Preduzeće plaća troškove električne energije i odvoz smeća. Prema knjigovodstvenim podacima ovog preduzeća, od 01.01 - 31. 10. 2022. godine, samo za električnu energiju sa PDV-om plaćeno je 67.639,58 KM, za odvoz smeća za isti period plaćeni su računi u iznosu od 1.846,30 KM. Ovome treba dodati i grijanje u naselju koje je na struju, tako da se u bilansima ne evidentiraju posebno trošak grijanja, a posebno trošak rasvjete.

Dakle, ovaj podatak predstavlja zajednički trošak grijanja i rasvjete u naselju. Naselje posjeduje vlastitu vodovodnu mrežu, tako da ne iskazuje troškove za utrošenu vodu. Koordinator za izradu ove Studije zajedno sa saradnicima lično je posjetio naselje, prilikom čega se uvjerio da je isto u zapuštenom stanju, odnosno stanju koje je ekonomski nerentabilno i neekonomično.

Upoređujući podatke, preuzete iz bilansa ovog preduzeća (ukupne rashode za 10 mjeseci kao i knjigovodstvenu vrijednost objekata sa 31.10.2022.) vidi se da se za taj period potrošilo 11,44% supstance, odnosno vrijednosti ovih objekata. Trend rasta troškova se nastavlja, tako da je procjena da će se sa 31.12.2022. godine potrošiti 13,73% supstance, odnosno vrijednosti ovih objekata.

Ukoliko se na ovaj način nastavi upravljati ovom imovinom, u budućnosti će se taj procenat značajno povećavati. To je dovoljan razlog da preduzeće hitno krene u promjenu namjene ovih objekata, kako bi ubuduće ubiralo prihode pa iz tih prihoda moglo da servisira rashode, ili bar uspostavi ravnotežu prihoda i rashoda. U prilog našem mišljenju je i činjenica da menadžment "ZP Hidroektrane na Drini" odavno razmišlja kako na najbolji način upravljati ovom imovinom.

Nadležni organi ovog preduzeća, pokrenuli su kod nadležnog suda i izvršili promjenu registracije br: 061-0-Reg-22-000199 od 18. 08. 2022. godine, pored osnovne djelatnosti da registruju i djelatnost 55.10 Hoteli i sličan smještaj.

STUDIJA EKONOMSKE OPRAVDANOSTI ULAGANJA U INŽENJERSKO NASELJE U VLASNIŠTVU ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" A.D. VIŠEGRAD

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
Okružni privredni sud u Istočnom Sarajevu
Broj: 061-0-Reg-22-000199
Datum: 18.08.2022.

Okružni privredni sud u Istočnom Sarajevu, sudija pojedinač Almina Oruč, rješavajući po prijavi Mješoviti Holding "Elektroprivreda Republike Srpske"- Matično preduzeće a.d. Trebinje-Zaviso preduzeće "HIDROELEKTRANE NA DRINI" akcionarsko društvo kompleksa Andrićgrad, Višegrad, Višegrad, koju zastupa Nedeljko Perišić Direktor, Tomislav Popović VD- izvršni direktor za tehničke poslove i održavanje, Biljana Maksimović izvršni direktor za ekonomsko-finanjsijske poslove, Ana Božić izvršni direktor za organizaciono-pravne poslove, Lazo Čarčić - v.d. izvršni direktor za investicije i razvoj, Darko Andrić VD-izvršnog direktora za proizvodnju i upravljanje, u predmetu upisa izmjena i dopuna djelatnosti, a na osnovu odredbe člana 61. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Republici Srpskoj (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 67/13, 15/16 i 84/19), dana 18.8.2022.godine donio je

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

U sudski registar, kod subjekta upisa Mješoviti Holding "ERS"-MP a.d. Trebinje-ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" a.d. upisani su podaci o dopuni djelatnosti.

Firma: Mješoviti Holding "Elektroprivreda Republike Srpske"- Matično preduzeće a.d. Trebinje-Zaviso preduzeće "HIDROELEKTRANE NA DRINI" akcionarsko društvo
Skraćena oznaka firme: Mješoviti Holding "ERS"-MP a.d. Trebinje-ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" a.d.
Sjedište: Kompleks Andrićgrad, Višegrad, Višegrad
MBS: 8942-0013-09 (1-1642)
ŠIB: 01794949
JIB: 44004976/20000
Carinski broj:

PRAVNI OSNOV UPISA

Zapisi, sa XXXVIII vanredne sjednice Skupštine akcionara, datum: 15.4.2022
Odluka o izmjenama i dopunama Statuta Mješovitog Holdinga "ERS"-MP a.d. Trebinje-ZP "Hidroelektrane na Drini" a.d. Višegrad, broj akta SA-09-10-22, datum: 15.4.2022
Zapisi, sa XXXV vanredne sjednice Skupštine akcionara, datum: 18.7.2022
Odluka o dopuni djelatnosti Mješovitog Holdinga "ERS"-MP a.d. Trebinje-ZP "Hidroelektrane na Drini" a.d. Višegrad, broj akta: SA-17-15-22, datum: 18.7.2022

OSNIVAČI / ČLANOVI SUBJEKTA UPISA – pravna lica

Ime	Sjedište	Reg.br. / MBS
Almina Oruč	Šume Seljice 1, Banja Luka, Banja Luka	

Akcionari i prema spisku Centralnog registra za karte od vrijednosti na dan 07.02.2012. godine

OSNOVNI KAPITAL SUBJEKTA UPISA

Ugovoreni (aplikani) kapital:	441.955.312,00 KM
Uplaćeni kapital:	441.955.312,00 KM

UČEŠĆE U KAPITALU

Osniivač	Broj akcija	Vrijednost	Ukupan	Procenat
Almina Oruč prema spisku Centralnog registra za karte od vrijednosti na dan 07.02.2012. godine	441955312	1,00	441.955.312,00	100,00 %

LICA OVLAŠTENA ZA ZASTUPANJE SUBJEKTA UPISA

U unutrašnjem i vanjskotrgovinskom prometu
Nedeljko Perišić, adresa: Vojvode Stepe bb, Višegrad, Višegrad, lična karta: 731001846, Direktor

Tomislav Popović, adresa: Kozacka 20 A, Višegrad, Višegrad, lična karta: 731201874, VD- izvršni direktor za tehničke poslove i održavanje

Biljana Maksimović, adresa: Cara Lazara bb., Višegrad, Višegrad, lična karta: 730400106, izvršni direktor za ekonomsko-finanjsijske poslove

Ana Božić, adresa: Kralja Petra 124, Višegrad, Višegrad, lična karta: 730400999, izvršni direktor za organizaciono-pravne poslove

Ograničena-zastupa preduzeće pri zaključivanju i potpisivanju ugovora i svih druge pravne radnje, zastupa pred sudom i ima odgovornosti koje proizilaze iz djelatnosti preduzeća u skladu sa Zakonom i Statutom, poslove zastupanja pri zaključivanju i potpisivanju ugovora čija je kumulativna vrijednost do iznosa 10.000,00 KM, obavlja samostalno a preko tog iznosa saglasnom saglasnom velje i uz potpis izvršnog direktora odobreni djelatnosti rada preduzeća.

Ograničena-U skladu sa zakonom u granicama odrednim Statutom preduzeća između ostalog zajedno sa direktorom preduzeća zastupa preduzeće pri zaključivanju i potpisivanju ugovora, čija kumulativna vrijednost prelazi iznos od 10.000,00 KM, zastupa preduzeće na osnovu posebnog pismenog ovlaštenja direktora.

Ograničena - zajedno sa direktorom preduzeća zastupa preduzeće pri zaključivanju i potpisivanju ugovora, čija kumulativna vrijednost prelazi iznos od 10.000,00 KM, zastupa preduzeće na osnovu posebnog pismenog ovlaštenja direktora.

Lazo Čarčić, adresa: PRELOVO BB, Prelovo, Višegrad, boravište: Višegrad, lična karta: 73010137A, - v.d. izvršni direktor za investicije i razvoj

Darko Andrić, adresa: Zmaj J. Jovanovića 21, Višegrad, Višegrad, lična karta: 733402378, VD-izvršnog direktora za proizvodnju i upravljanje

Zajedno sa direktorom Preduzeća zastupa Preduzeće pri zaključivanju i potpisivanju ugovora čija kumulativna vrijednost prelazi iznos od 10.000,00 KM, zastupa Preduzeće na osnovu posebnog pismenog ovlaštenja direktora

Ograničena-U skladu sa zakonom u granicama odrednim Statutom preduzeća između ostalog zajedno sa direktorom preduzeća zastupa preduzeće pri zaključivanju i potpisivanju ugovora, čija kumulativna vrijednost prelazi iznos od 10.000,00 KM, zastupa preduzeće na osnovu posebnog pismenog ovlaštenja direktora.

DJELATNOSTI SUBJEKTA UPISA – u unutrašnjem prometu

Nar:

- 33.13 Popravka mašina
- 33.13 Popravka elektronske i optičke opreme
- 33.14 Popravka električne opreme
- 33.20 Instalacija industrijskih mašina i opreme
- 35.11 Proizvodnja električne energije
- 35.13 Distribucija električne energije
- 35.14 Sadržavanje i trgovina električnom energijom
- 43.13 Ispitivanje terena za gradnju bušenjem i sondiranjem
- 43.21 i Elektromontazni radovi
- 45.20 Održavanje i popravka motornih vozila
- 46.90 Nespecijalizovana trgovina na veliko
- 47.99 Ostala trgovina na malo (izvan prodavnica, trgova i pijaca)
- 49.99 Ostali komercijalni prevozi, d. n.
- 49.41 Društveni prevoz robe
- 85.10 Hobi i slobodno vrijeme
- 85.70 Osmatranje i ostali smještaj za kratki odmor
- 68.20 Iznajmljivanje i poslovanje sopstvenim nekretnostima ili nekretnostima uzetim u zakup (lizing)
- 71.11 Aktivističke djelatnosti
- 71.12 Inženjerske djelatnosti i njima povezane tehničko savjetovanje
- 71.20 Tehničko ispitivanje i analiza
- 72.32 Inženjering i davanje u zakup (lizing) mašina i opreme za građevinarstvo
- 72.39 Inženjering i davanje u zakup (lizing) ostalih mašina, opreme i materijalnih dobara, d. n.
- 85.59 Ostalo obrazovanje, d. n.
- 85.60 Poslove usluge djelatnosti u obrazovanju

DJELATNOSTI SUBJEKTA UPISA – u vanjskotrgovinskom prometu

u okviru registrovanih djelatnosti

Obrazloženje

Postupajući po prijavi za registraciju poslovnog subjekta Mješoviti Holding "ERS"-MP a.d. Trebinje-ZP "HIDROELEKTRANE NA DRINI" a.d., sud je našao da su ispunjeni svi Zakonski uslovi za upis te je postupajući shodno odredbama člana 61. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Republici Srpskoj (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 67/13, 15/16 i 84/19) i odluku kao u dispozitivu rješenja.

Sudija
Almina Oruč

Pravni lijek:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja. Žalba se izjavljuje Višem privrednom sudu u Banja Luci, a podnosi se putem ovog suda.

Organi ovog preduzeća donijeli su odluku i o promjeni Statuta preduzeća, u kojem se uvodi ova djelatnost. Dakle, menadžment ovog preduzeća razmišlja da inženjersko naselje (bungalove) uredi, adaptira, renovira i prilagodi turističkoj ponudi, koja će biti sastavni dio ukupne turističke ponude Višegrada. Za to postoje svi preduslovi, ozbiljni razlozi, zapravo to je primarna zadaća menadžmentu ovog preduzeća u kratkom roku.

3. OKVIR ZA IZRADU STUDIJE

3.1. Ciljevi Studije ekonomske opravdanosti ulaganja s ciljem komercijalizacije inženjerskog naselja (bungalova) u vlasništvu ZP HE Višegrad.

Cilj ove studije jeste *da opravda investiciono ulaganje* u Inženjersko naselje (bungalove), kroz proces: adaptacije, rekonstrukcije i popravke, *kako bi promijenilo svoju namjenu* (za potrebe turističke privrede) i kako bi se putem komercijalizacije ubirali prihodi za navedeno preduzeće. Cilj je optimalno ulaganje u kontekstu šire društvene zajednice (lokalne, regionalne, međunarodne) a finansijske efekte treba da ubiru: preduzeće, opština Višegrad, država i društvo u cjelini. Dakle, ulaganja u ovaj projekat moraju imati ekonomsku i društvenu opravdanost.

Društvena opravdanost:

- *dobijanje na značaju preduzeća i lokalne zajednice, njihova promocija i vidljivost na regionalnoj i međunarodnoj mapi, zapošljavanje lokalne radne snage;*
- *korištenje ovih kapaciteta treba da zadovolji turističku tražnju u Višegradu, koja je narastajuća, u smislu boravka i smještaja turista u zdravoj i netaknutoj prirodi.*

Ekonomska opravdanost:

- *povećanje iskoristivosti bungalova preduzeća, u kombinaciji sa prirodnim resursima lokalne zajednice;*
- *bolje upravljanje imovinom;*
- *održivost zaposlenih koji se brinu o ovoj imovini;*
- *veći obim ubiranja prihoda za preduzeće, lokalnu zajednicu i društvo u cjelini, što će rezultirati podizanjem životnog standarda stanovništva.*

3.2. Metodološke osnove izrade studije

Metodološke osnove izrade Studije odnose se prvenstveno na uvodne napomene o preduzeću sa osvrtom na Inženjersko naselje, zatim obradu tehnološko-tehničkih i ekonomsko-finansijskih podataka, koji su raspoloživi u momentu izrade ove Studije. Studija potvrđuje društvenu i ekonomsku opravdanost, kao i ekonomsko-finansijsku analizu, čiji je cilj da pokaže *da li je rekonstrukcija, adaptacija i popravka apartmana na lokalitetu Inženjerskog naselja (bungalovi) HE na Drini a.d. Višegrad, sa društvenog makro i finansijskog mikro aspekta, opravdana.*

Dakle, Studija treba da sadrži kvalitativnu analizu postojećeg stanja Inženjerskog naselja, kao i da ocijeni ekonomsku opravdanost optimalnih finansijskih ulaganja u ove objekte, u smislu *ekonomičnosti*. Studija će u konačnici ocijeniti da li planirana ulaganja u adaptaciju istih obezbjeđuju prihode, u kojem obimu, odnosno za koji vremenski period se može očekivati povrat sredstava, odnosno ostvariti prihod preduzeća.

Tehnološko-tehnički podaci u momentu izrade ove Studije raspoloživi su u ograničenom obimu. U dijelu Studije koji se bavi tehnološko-tehničkim podacima, koristiće se raspoloživi podaci o standardima koji se primjenjuju kod investitora u sličnim projektima, tako da se ovaj dio Studije može smatrati okvirnim i informativnim, podaci se obezbjeđuju u postupku procesa pribavljanja neophodnih dozvola.

Pri izradi finansijskog dijela Studije koristiće se procjene i očekivanja, kako bi se kvantifikovali različiti aspekti ukupne investicije, kao i koristi koje proizilaze iz realizacije predloženog projekta.

Troškovi projekta iskazuju se na bazi procjene stvarnih utrošaka po tržišnim cijenama, dok se projekcije baziraju na pretpostavkama o kretanju cijena po istorijskim podacima.

U skladu sa pravilima struke, gdje god je to neophodno, kada se pristupi izradi finansijskih projekcija, biće potrebno koristiti metod diskontovanja, odnosno svođenja novčanih vrijednosti iz različitih vremenskih perioda na sadašnje vrijeme.

Cjelokupna ova investicija isključivo treba biti, i biće profitnog karaktera. Zato je treba posmatrati u širem društvenom kontekstu, analizirati efekte sa društveno-ekonomskog aspekta za opštinu Višegrad i društvo u cjelini.

4. TEHNIČKO - TEHNOLOŠKA ANALIZA

4.1. Analiza projekta s tehničko-tehnološkog stanovišta(trenutno stanje)

Inžinjersko naselje "Vilina Vlas" koje se nalazi u vlasništvu MH „ERS“ MP a.d. Trebinje ZP „Hidroelektrane na Drini“ a.d. Višegrad, nalazi se u neposrednoj blizini Hotela „Vilina Vlas“.

U svom sastavu posjeduje:

- Sedam (7) stambenih jedinica (bungalova) sa po tri apartmana, svaki bungalov označen je brojem od 1 do 7, a apartmani slovima A, B i C,
- Kotlovnice,
- Objekat u kome se nalazi stražarska prostorija i vešeraj.

Vizuelnim pregledom bungalova nisu vidljiva veća konstruktivna oštećenja (prsrline, pukotine i slijeganja na objektima).

Temelji bungalova

Objekat je fundiran na trakastim temeljima $d=80 \times 60$ cm i temeljima samcima $d=80 \times 80$ cm, armiran i naliven betonom MB 35. Zatim povezan AR serklažima i završna AR betonska ploča od betona MB30 $d=20$ cm.

Zidovi objekta

Objekti su zidani giter blokom $d=20 \times 20 \times 25$ cm, zidani u krečno-produžnom malteru u odnosu 1:3:9 povezani sa armirano betonskim serklažima. Unutrašnji zidovi bungalova su malterisani i gletovani (dnevni boravak, trpezarij, sobe). U kuhinji i kupatilu je ugrađena zidna keramika.

Krov objekta

Krov na objektima je dvovodan, rogovi su $d=16 \times 14 \text{ cm}$, izrađen od borove građe 2. klase, zatim podaščan borovom daskom $d=2,4 \text{ cm}$, postavljen ter papir, letva duž rogova $d=3 \times 5 \text{ cm}$, zatim letva $d=3 \times 5 \text{ cm}$ na koju je šarafima pričvršćen AL lim, imitacija crijepa u boji tamno crvenoj. Odvodnjavode sa krova je urađena sa horizontalnim i vertikalnim olucima.

Vanjski izgled objekta (fasada)

Od nivoa zemlje pa do nivoa najniže terase oko cijelog objekta je zalijepljen kamen. Ostali fasadni zidovi su na pojedinim dijelovima izmalterisani i zarajbani sa fasadom, a na drugim dijelovima je ugrađena borova lamperija.

Podovi u objektu

Podovi u dnevnom boravku, trpezariji i spavaćoj sobi su borov brodski pod koji je postavljen na podkonstrukciju. U kuhinji, hodniku i kupatilu su ugrađene keramičke pločice.

Plafoni

Plafoni u dnevnom boravku i kupatilu su od borove lamperije, postavljeni na podkonstrukciju sa svom potrebnom termo-izolacijom, plafoni u sobama su od gip-karton ploča postavljeni na odgovarajuću podkonstrukciju sa svom potrebnom termo-izolacijom.

Stolarija

Sva vrata u apartmanima su izrađena od borove građe I klase, prozori takođe od borove građe I klase. Svaki apartman u dnevnom boravku posjeduje kamin a na terasi zidani prostor za roštilj.

Površina

Bungalovi 1, 2 i 6 imaju 3 (tri) apartmana od toga dva apartmana sa po 1 (jednom) spavaćom sobom sljedećih površina:

- Apartman A je površine $36,70 \text{ m}^2$
- Apartman B je površine 53 m^2 i
- Apartman C je površine 53 m^2 .

Bungalovi 3, 4, 5 i 7 imaju 3 (tri) apartmana sljedećih površina:

- Apartman A je površine 39 m²
- Apartman B je površine 39 m² i
- Apartman C je površine 39 m².

Svaki apartman ima izlaz na terasu koja je površine **24 m²**.

Ukupna površina bungalova (apartmani + hodnik + terase):

- Bungalov br. 1. ukupna površina 234,70 m²
- Bungalov br. 2. ukupna površina 234,70 m²
- Bungalov br. 3. ukupna površina 209 m²
- Bungalov br. 4. ukupna površina 209 m²
- Bungalov br. 5. ukupna površina 209 m²
- Bungalov br. 6. ukupna površina 234,70 m²
- Bungalov br. 7. ukupna površina 209,70 m²

Ukupna površina kotlovnice je: **24 m²**

Ukupna površina stražarske kućice i vešeraja je ukupno **77,5 m²**.

4.2. Analiza potrebnog građevinskog ulaganja u objekte

Pošto se bungalovi eksplatišu više od 30 godina, potrebno je izvršiti sanaciju unutrašnjeg prostora.

Potrebno je uraditi sljedeće:

- pregledovati zidne površine,
- zamijeniti podnu i zidnu keramiku u kuhinji,
- zamijeniti podove u dnevnom boravku i spavaćoj sobi,
- zamijeniti sva vrata na objektu,
- zamijeniti podnu i zidnu keramiku u kupatilu sa svim sanitarnim elementima,
- zamijeniti podnu keramiku u stubištu bungalova.

Kotlovnica je uređena i adaptirana 2021. godine a stražarska prostorija sa vešerajem 2015. godine te na ovim objektima trenutno nisu potrebna novčana ulaganja.

Iz svega gore navedenog urađen je predmjer i predračun radova sa količinama i trenutnim cijenama po stavkama za određenu vrstu poslova.

Predmjer i predračun radova za sanaciju bungalova

APARTMAN TIP 1

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
Spavaća soba					
1.	Parket Nabavka i ugradnja trolamelnog parketa od višeslojnog tvrdog drveta sa kvalitetnim sistemom površinske zaštite. Površinski tretman: Classic Lak, Proteco Natura Ukupna debljina: 14 mm Debljina habajućeg sloja: 3,60 mm, 2,80 mm Ukupna masa: 7,5 kg/m ² Sistem zaključavanja: T-Lock	m ²	13,40	120,00	1. 608,00
2.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	43,40	11,50	499,10
3.	Tapeta Postavljanje tapeta sa ljepilom uz prethodnu pripremu zidne površine. Tapeta je u bojama: metalik, braon, crna. Stil: klasična, materijal: flis. Model tapete: Versace home wallpaper 962161 ili odgovarajući ekvivalent	m ²	15,00	49,50	742,50
4.	Sobna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d = 42 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farbom, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d = 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	650,00	650,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
5.	Zidna obloga dim.220x18x130 Materijal izrade obloge zida je panel ploča "Topola" d= 18 mm obostrano oplemenjena HPL om d=0,8 mm u dekoru U732 ST9 Dust Grey proizvođača Egger ili odgovarajući ekvivalent. Svi rubovi se kantuju odgovarajućom ABS kant trakom uz obaveznu upotrebu transparentnog PUR ljepila d= 2 mm. Spajanje svih dijelova elemenata obavezno vršiti kombinacijom ekscentara i drvenih tiplova	kom	1	477,60	477,60
Dnevna soba					
1.	Oblaganje betonskih stepenica prirodnim mermerom	m	10,50	95,00	997,50
2.	Oblaganje zida oko kamina prirodnim mermerom	m ²	3	190,00	570,00
3.	Parket Nabavka i ugradnja trolamelnog parketa od višeslojnog tvrdog drveta sa kvalitetnim sistemom površinske zaštite. Površinski tretman: Classic Lak, Proteco Natura Ukupna debljina: 14 mm Debljina habajućeg sloja: 3,60 mm, 2,80 mm Ukupna masa: 7,5 kg/m ² Sistem zaključavanja: T-Lock	m ²	16	120,00	1920,00
4.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	55	11,50	632,50
5.	Obloga dim. 270x18x180 Materijal izrade obloge je panel ploča "Topola" d= 18 mm obostrano oplemenjena HPL-om d=0,8 mm u dekoru U732 ST9 Dust Grey proizvođača Egger ili odgovarajući ekvivalent. Svi rubovi se kantuju odgovarajućom ABS kant trakom uz obaveznu upotrebu transparentnog PUR ljepila d= 2 mm. Spajanje svih	kom	1	544,40	544,40

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
	djelova elemenata obavezno vršiti kombinacijom ekscentara i drvenih tiplova				
Trpezarija					
1.	Parket Nabavka i ugradnja trolamelnog parketa od višeslojnog tvrdog drveta sa kvalitetnim sistemom površinske zaštite. Površinski tretman: Classic Lak, Proteco Natura Ukupna debljina: 14 mm Debljina habajućeg sloja: 3,60 mm, 2,80 mm Ukupna masa: 7,5 kg/m ² Sistem zaključavanja: T-Lock	m ²	12	120,00	1440,00
2.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	32	11,50	368,00
3.	Tapeta Postavljanje tapeta sa ljepilom uz prethodnu pripremu zidne površine. Tapeta je u bojama: krem, metalik, bež. Stil: prirodna, barokna, materijal: flis. Model tapete: Versace home wallpaper 935841 ili odgovarajući ekvivalent	m ²	4,5	49,50	222,75
Kuhinja					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta, pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	4,5	70,00	315,00
2.	Pločice zidne Isporuka, ugradnja i fugovanje zidnih porcelanskih pločica dimenzija 20x40 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su	m ²	1,5	70,00	105,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
	ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent				
3.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	21	11,50	241,50
4.	Sobna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d= 42 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farbom, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	650,00	650,00
Hodnik					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	7	70,00	490,00
2.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	39	11,50	448,50
3.	Ulazna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d = 52 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farbom, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata	kom	1	1550,00	1550,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
	izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.				
Kupatilo					
1.	Sobna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d = 42 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farbom, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	650,00	650,00
2.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	5	70,00	350,00
3.	Pločice zidne Isporuka, ugradnja i fugovanje zidnih porcelanskih pločica dimenzija 20x40 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	23	70,00	1610,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
4.	Moleraj Impregniranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	6	11,50	69,00
5.	WC školjka Isporuka I ugradnja viseće WC školjke, jednostavnog dizajna, dimenzija širina 36 cm, visina 27 cm, dubina 53 cm, školjka je Fusion Q I YXWY01 ili ekvivalent. Školjka je opremljena sa sporospuštajućom WC daskom sa amortizerima, koja odgovara modelu FUSION Q.	kom	1	415,00	415,00
6.	Vodokotlić Isporuka i ugradnja ugradbenog vodokotlića, visina ugradnje 112 cm, čono aktiviranje, podesiv po visini, odzračavanje (optočni zrak/odlazni zrak), prikladan za daljinsko aktiviranje ispiranja, vodokotlić je Gaberit Sigma ili ekvivalent. Tipka za vodokotlić horizontalna, hromirana Geberit ili ekvivalent.	kom	1	650,00	650,00
7.	Kombinovani bojler ES 80 CBD Desni priključak kombinovane grijalice tople vode s izmjenjivačem toplote omogućuju zagrijavanje vode pomoću električnog grijača, radni pritisak : 8 bar.	kom	1	365,00	365,00
8.	Tuš kabina 80x160 cm Sa staklenom pregradom, kliznim vratima, kamenim pragom, izvod za otpadnu vodu tuš kanalica	kom	1	1950,00	1950,00
9.	Baterija za umivaonik Isporuka I ugradnja baterije za umivaonik sljedećih karakteristika: izlaz 16 mm, količina protoka 5 L/min, keramička kartuša, prilagodljivo ograničenje temperature, prikladna za protočne grijače	kom	1	250,00	250,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
10.	Tuš baterija, sa usponskim tušem	kom	1	650,00	650,00
Terasa					
1.	Izrada i montaža granitnih pločica d = 1,5 cm Ploče dimenzije 30x60x1,5 cm, završna obrada četkano protivklizno, montaža na fleksibilno ljepilo. Obračun po m ² ugrađenih pločica.	m ²	26	100,00	2600,00
2.	Izrada i montaža granitne sokle d = 1 cm Granitna sokla visine h = 9 cm, D = 1 cm završna obrada polirano, montaža na fleksibilno ljepilo. Obračun po metru.	m	16	70,00	1120,00
Stubište					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta, pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	22,00	100,00	2200,00
Ukupno bez PDV-a, u KM-u:					27 351,35 KM
Iznos PDV-a(17%), u KM-u:					4 649,72 KM
Ukupno sa PDV-om, u KM-u:					32 001,07 KM

APARTMAN TIP 2

R.br.	Opis	Jedinic a mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
Dnevna soba					
1.	Oblaganje betonskih stepenica prirodnim mermerom	m	10,50	95,00	997,50
2.	Oblaganje zida oko kamina prirodnim mermerom	m ²	3	190,00	570,00
3.	Parquet Nabavka i ugradnja trolamelnog parketa od višeslojnog tvrdog drveta sa kvalitetnim sistemom površinske zaštite. Površinski tretman: Classic Lak, Proteco Natura Ukupna debljina: 14 mm Debljina habajućeg sloja: 3,60 mm, 2,80 mm Ukupna masa: 7,5 kg/m ² Sistem zaključavanja: T-Lock	m ²	16	120,00	1920,00
4.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	55	11,50	632,50
5.	Obloga dim. 270x18x180 Materijal izrade oblogeje panel ploča "Topola" d= 18 mm obostrano oplemenjena HPL-om d=0,8 mm u dekoru U732 ST9 Dust Grey proizvođača Egger ili odgovarajući ekvivalent. Svi rubovi se kantuju odgovarajućom ABS kant trakom uz obaveznu upotrebu transparentnog PUR ljepila d= 2 mm. Spajanje svih djelova elemenata obavezno vršiti kombinacijom ekscentara i drvenih tiplova	kom	1	544,40	544,40

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
Trpezarija					
1.	Parket Nabavka i ugradnja trolamelnog parketa od višeslojnog tvrdog drveta sa kvalitetnim sistemom površinske zaštite. Površinski tretman: Classic Lak, Proteco Natura Ukupna debljina: 14 mm Debljina habajućeg sloja: 3,60 mm, 2,80 mm Ukupna masa: 7,5 kg/m ² Sistem zaključavanja: T-Lock	m ²	12	120,00	1440,00
2.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	32	11,50	368,00
3.	Tapeta Postavljanje tapeta sa ljepilom uz prethodnu pripremu zidne površine. Tapeta je u bojama: krem, metalik, bež. Stil: prirodna, barokna, materijal: flis. Model tapete: Versace home wallpaper 935841 ili odgovarajući ekvivalent	m ²	4,5	49,50	222,75
Kuhinja					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	4,5	70,00	315,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
2.	Pločice zidne Isporuka, ugradnja i fugovanje zidnih porcelanskih pločica dimenzija 20x40 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	1,5	70,00	105,00
3.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	21	11,50	241,50
4.	Sobna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d= 42 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farbom, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	650,00	650,00
Hodnik					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta, pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	7	70,00	490,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
2.	Moleraj Impregiriranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	39	11,50	448,50
3.	Ulazna vrata Nabavka i ugradnja vrata izradjenih od medijapana, debljina krila vrata d= 52 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farбом, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	1550,00	1550,00
Kupatilo					
1.	Sobna vrata Nabavka i ugradnja vrata izrađenih od medijapana, debljina krila vrata d= 42 mm. Vrata farbana u boju po izboru projektanta visokokvalitetnom farбом, skrivene šarke, ispuna vrata ekstrudirana iverica. Štok vrata izrađen od medijapana u boji krila vrata sa prelaznim lajsnama d= 2 cm, širine 8 cm.	kom	1	650,00	650,00
2.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	5	70,00	350,00
3.	Pločice zidne Isporuka, ugradnja i fugovanje zidnih porcelanskih pločica dimenzija 20x40 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice	m ²	23	70,00	1610,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
	Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent				
4.	Moleraj Impregniranje zidova i plafona, gletovanje dvije ruke, brušenje i bojenje bojom po izboru investitora	m ²	6	11,50	69,00
5.	WC školjka Isporuka i ugradnja viseće WC školjke, jednostavnog dizajna, dimenzija širina 36 cm, visina 27 cm, dubina 53 cm, školjka je Fusion Q I YXWY01 ili ekvivalent. Školjka je opremljena sa sporospuštajućom WC daskom sa amortizerima, koja odgovara modelu FUSION Q.	kom	1	415,00	415,00
6.	Vodokotlić Isporuka i ugradnja ugradbenog vodokotlića, visina ugradnje 112 cm, čeonu aktiviranje, podesiv po visini, odzračavanje (optočni zrak/odlazni zrak), prikladan za daljinsko aktiviranje ispiranja, vodokotlić je Gaberit Sigma ili ekvivalent. Tipka za vodokotlić horizontalna, hromirana Geberit ili ekvivalent.	kom	1	650,00	650,00
7.	Kombinovani bojler ES 80 CBD Desni priključak kombinovane grijalice tople vode s izmjenjivačem toplote omogućuju zagrijavanje vode pomoću električnog grijača, radni pritisak : 8 bar	kom	1	365,00	365,00
8.	Tuš kabina 80x160 cm Sa staklenom pregradom, kliznim vratima, kamenim pragom, izvod za otpadnu vodu tuš kanalicu	kom	1	1950,00	1950,00
9.	Baterija za umivaonik Isporuka i ugradnja baterije za umivaonik sljedećih karakteristika: izlaz 16 mm, količina protoka 5 L/min, keramička kartuša,	kom	1	250,00	250,00

R.br.	Opis	Jedinica mjere	Količina	Jedinična cijena bez PDV-a u KM	Ukupan iznos bez PDV-a u KM
	prilagodljivo ograničenje temperature, prikladna za protočne grijače				
10.	Tuš baterija , sa usponskim tušem	kom	1	650,00	650,00
Terasa					
1.	Izrada i montaža granitnih pločica d= 1,5 cm Ploče dimenzije 30x60x1,5 cm, završna obrada četkano protivklizno, montaža na fleksibilno ljepilo. Obračun po m ² ugrađenih pločica.	m ²	26	100,00	2600,00
2.	Izrada i montaža granitne sokle d = 1 cm Granitna sokla visine h= 9 cm, d= 1cm završna obrada polirano, montaža na fleksibilno ljepilo. Obračun po metru.	m ²	16	70,00	1120,00
Stubište					
1.	Pločice podne Isporuka, ugradnja i fugovanje podnih porcelanskih pločica dimenzija 45x45 cm, boja po izboru projektanta. Pločice su ratificirane te se stavljaju na minimalnu fugu. Ljepilo za pločice Ceresit CM 11 plus ili ekvivalent, fug masa fugabella porcelana Jasmin ili ekvivalent	m ²	22,00	100,00	2200,00
Ukupno bez PDV-a, u KM:					23 374,15 KM
Iznos PDV-a(17%), u KM:					3 973,60 KM
Ukupno sa PDV-om, u KM:					27 347,75 KM

Iz predmjera i predračuna apartmana Tip 1 i Tip 2 izračunaćemo vrijednost ulaganja u bungalove

Bungalov

1. 27 351,35+25 151,35+21 174,15=73 676,85 KM bez PDV-a

2. 27 351,35+25 151,35+21 174,15=73 676,85 KM bez PDV-a

3. 23 374,15+21 174,15+21 174,15=65 722,45 KM bez PDV-a

4. $23\,374,15 + 21\,174,15 + 21\,174,15 = 65\,722,45$ KM bez PDV-a
5. $23\,374,15 + 21\,174,15 + 21\,174,15 = 65\,722,45$ KM bez PDV-a
6. $27\,351,35 + 25\,151,35 + 21\,174,15 = 73\,676,85$ KM bez PDV-a
7. $23\,374,15 + 21\,174,15 + 21\,174,15 = 65\,722,45$ KM bez PDV-a
-

Ukupno: **483.920,35 KM**

Iznos PDV-a: 82.266,45 KM

Ukupna cijena sa PDV-om 566.186,80 KM

Vladimir Šimšić, spec. struk. inž. građevinarstva

5. ANALIZA TRŽIŠTA

5.1. Primarni i sekundarni podaci vezani za analizu

U samoj analizi tržišta prilikom prikupljanja primarnih i sekundarnih podataka došlo se do informacija, koje se tiču strateških dokumenata i projekata razvoja turizma u Višegradu. Opština Višegrad usvojila je 2018. godine Strategiju razvoja Višegrada 2018-2027. godine, čiji se manji dio odnosi na razvoj turizma.

Strategijom su definisani pravci daljeg razvoja opštine Višegrad, a jedan od tri (3) glavna sektorska cilja ekonomskog razvoja opštine je: *Razvijen turizam baziran na komparativnim prednostima, sa konkretnim mjerama i projektima za period 2018-2022.* Nažalost, pandemija je bila ograničenje za sprovođenje planiranih aktivnosti. Zato je lokalna zajednica planirala da pristupi reviziji Strategije u skladu sa realnim stanjem, u vezi sa planiranim aktivnostima i njihovom implementacijom. Dijelimo informaciju da Višegrad u sektoru turizma nema važeće planske srednjoročne i dugoročne dokumente Strategije razvoja turizma, Akcionog plana razvoja turizma, kao ni Marketing strategije.

Višegrad, takođe, nema aktuelne prostorno-planske dokumente, kojima bi bio definisan dalji prostorni razvoj u sektoru turizma. Sve su ovo ograničenja za ozbiljniji razvoj turizma na području opštine Višegrad, znajući da je to usko povezano sa ukupnom turističkom ponudom u Višegradu, što svakako može imati negativne efekte na istu.

Preduslov za kvalitetnu Studiju odnosno njenu ekonomsku opravdanost Inženjerskog naselja jeste analiza tržišta turizma u Višegradu, odnosno analiza ponude, tražnje i cijena turističkih usluga. Ova analiza sadržana je od primarnih i sekundarnih podataka, a istraživanje se sastoji od:

- istraživanja turističkih navika,
- identifikacije potreba ciljne grupe,
- istraživanja potencijala mikro lokacije opštine Višegrad,
- istraživanja stavova o smještajnom kapacitetu,
- istraživanja konkurentskih lokacija i njihovih smještajnih kapaciteta.

Podaci do kojih je došla agencija METRICS Consulting koja se bavi istraživanjem tržišta i javnog mnjenja <https://metricsconsulting.ba/> radeći istraživanje turističkog potencijala kompleks Inženjersko naselje HE na Drini maja 2022. godine, koje je u posjedu Instituta, u ovoj Studiji koristiće se kao relevantno istraživanje, za analizu turističkog tržišta opštine Višegrad. Istraživanje sadrži Terensko, Anketno i Desk istraživanje. U ovoj Studiji koristiće se podaci Metricsa vezani za terensko istraživanje, smatrajući da je ono dovoljno. Druga dva istraživanja (Anketno i Desk) spominjemo, i mogu biti sastavni dio ove Studije.

Terenskim istraživanjem *Metrics* je kontaktirao 326 ispitanika, sa tri različita područja, a dolazili su sa:

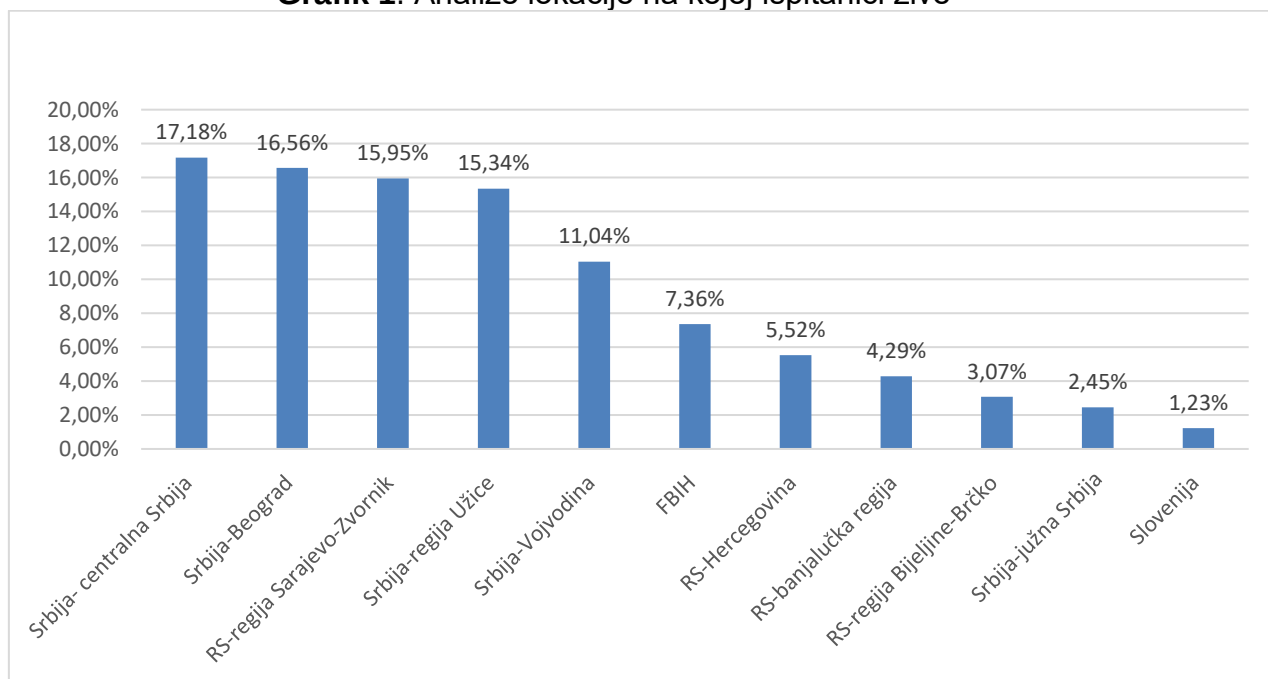
- Tare 37,4%,
- Zlatibora 36,2%,
- Višegrada 26,4%.

Vodilo se računa o polnoj strukturi ispitanika, a bila je:

- žene 50,3%
- muškarci 49,7%.

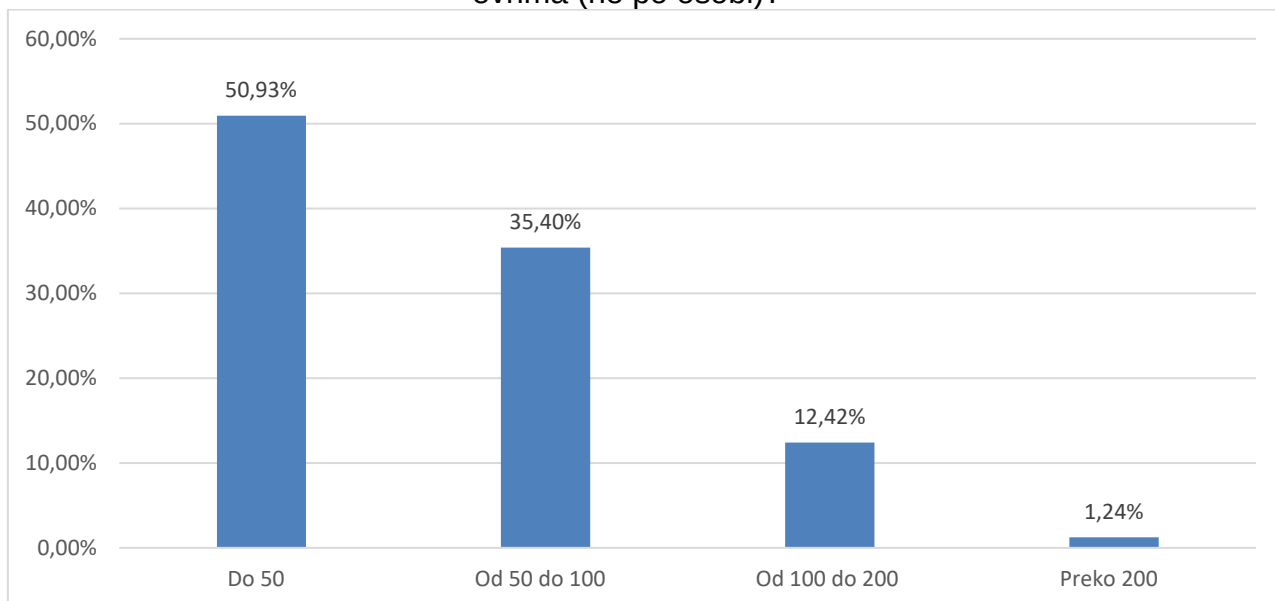
Najveći broj ispitanika ima srednji stepen obrazovanja 58,6%, a prosječna starost ispitanika je 43 godine.

Grafik 1. Analize lokacije na kojoj ispitanici žive



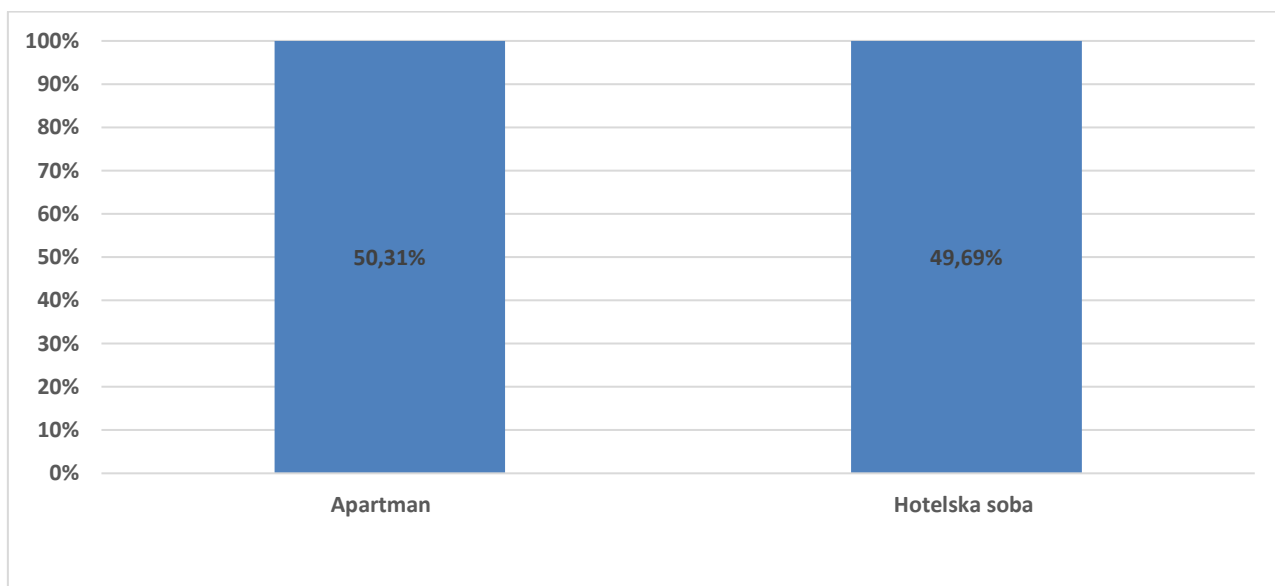
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 2. Koliko u prosjeku izdvajate za jedno noćenje na godišnjem odmoru ukupno u evrima (ne po osobi)?



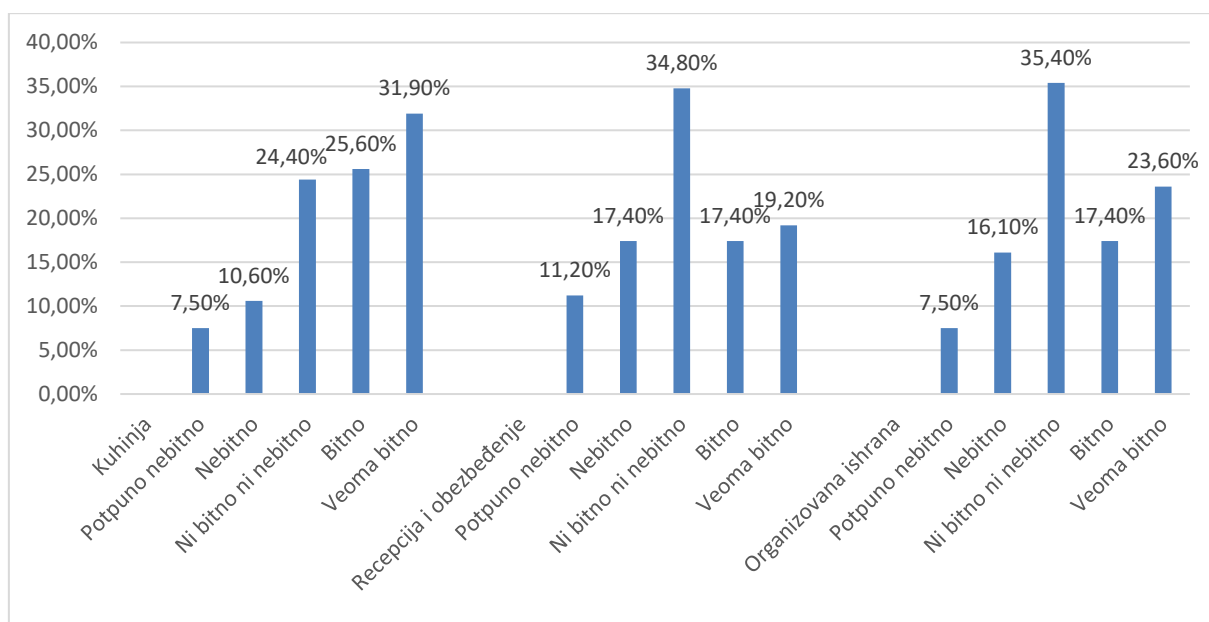
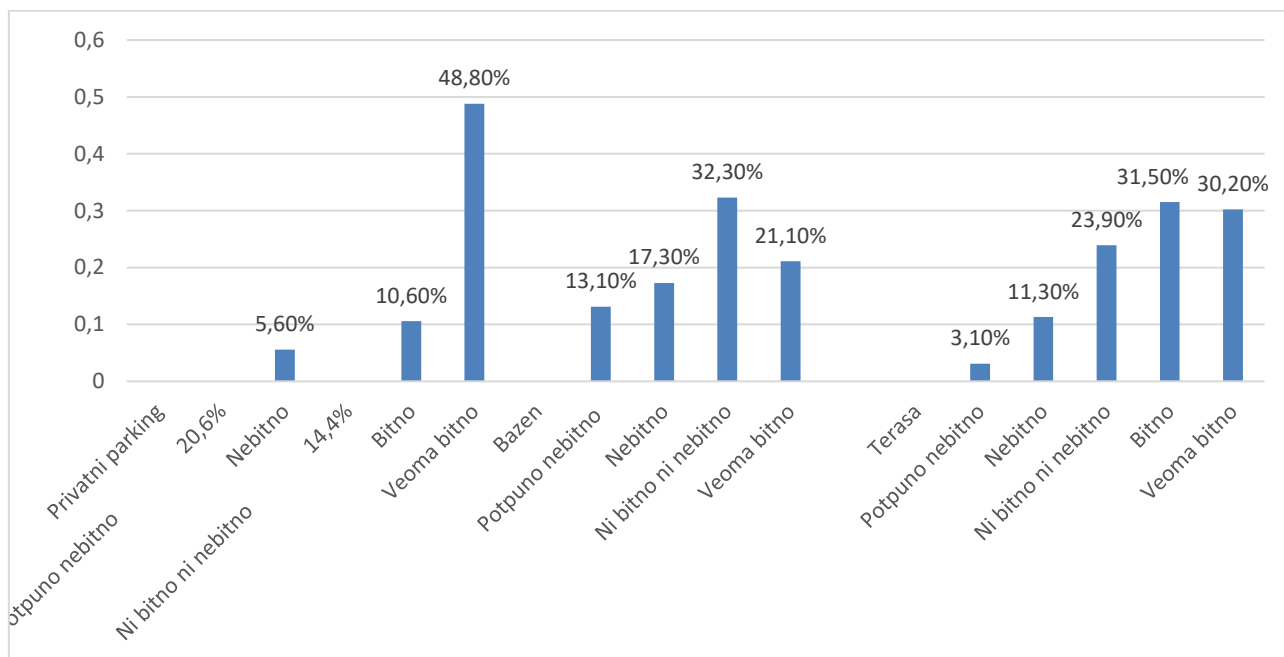
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 3. Da li kod noćenja preferirate apartmane ili hotele?



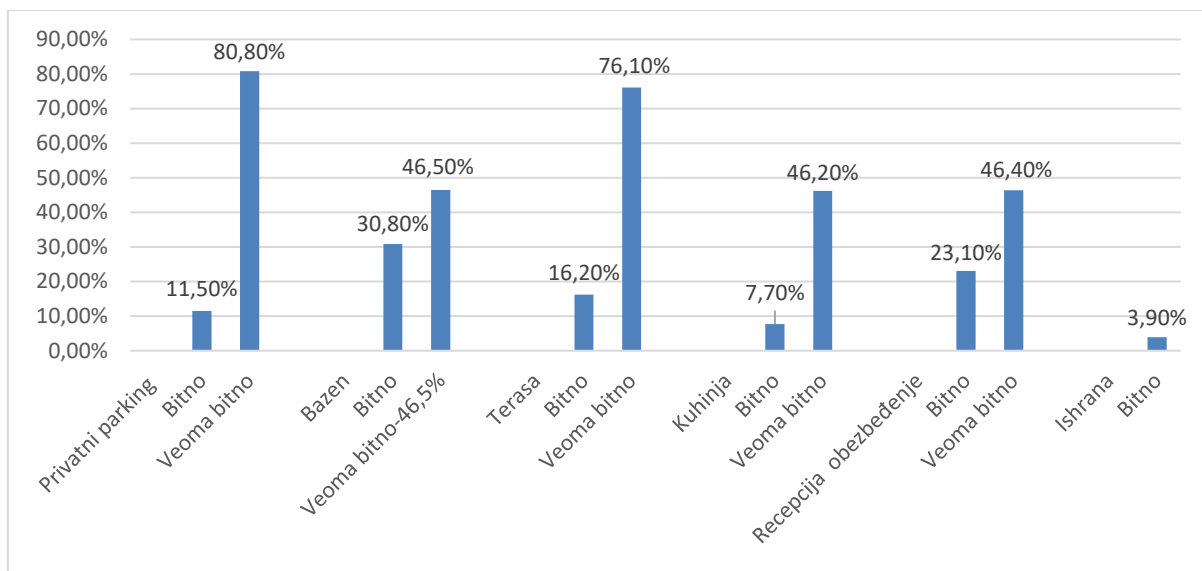
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 4. Koliko Vam je od 1 do 5 bitno da smještaj ima sljedeće karakteristike?



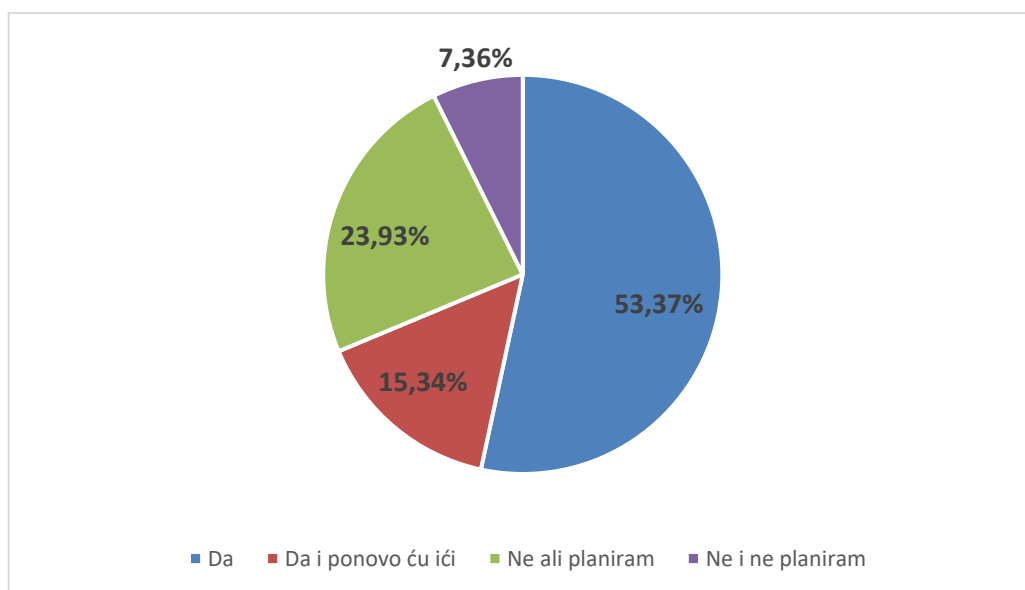
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 5. Ako u prethodnom pitanju u obzir uzimamo samo ispitanike sa visokim primanjima i odgovore "bitno" i „veoma bitno“



Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

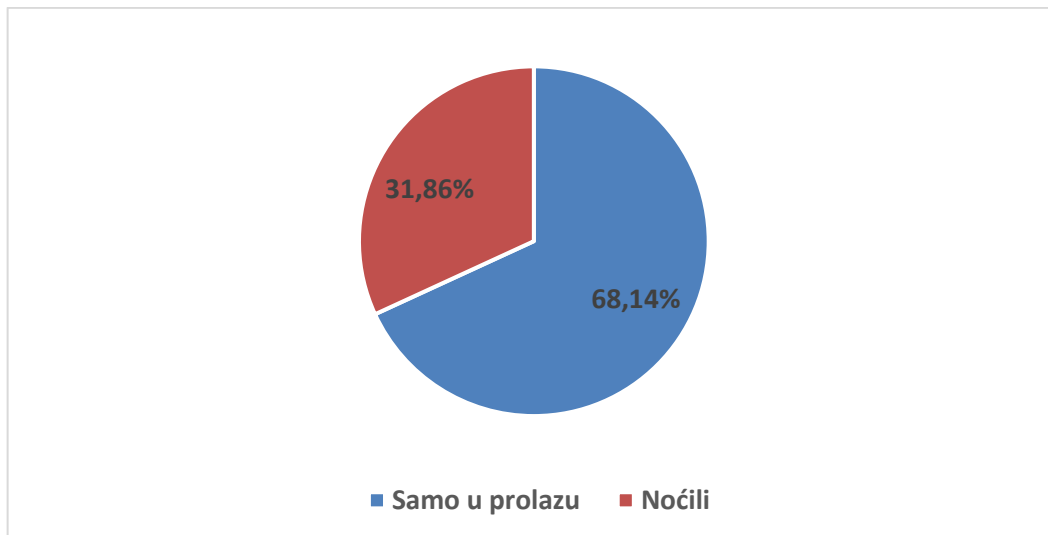
Grafik 6. Da li ste ikada bili u Višegradu?



Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

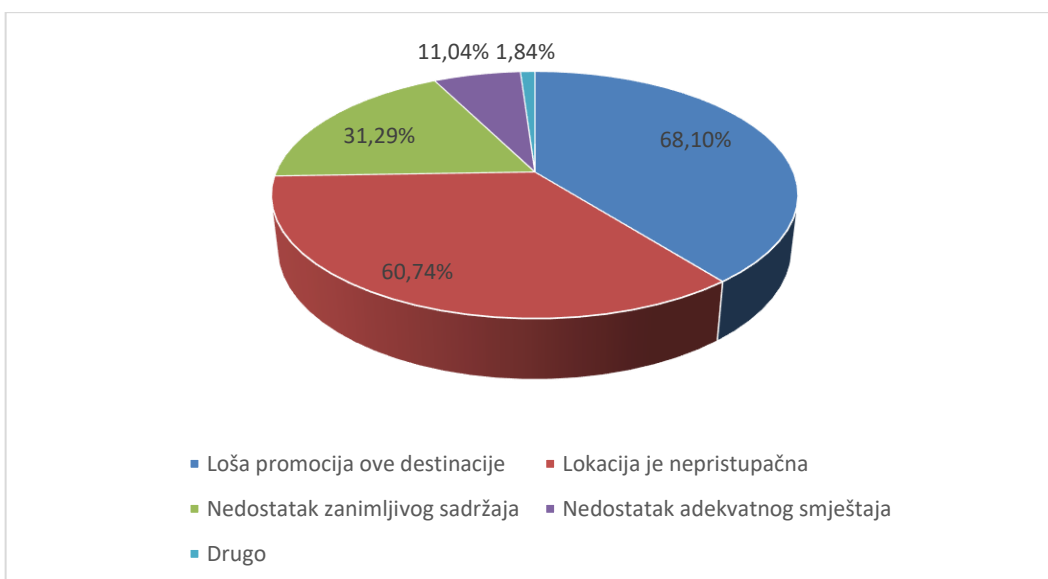
Grafik 7. Ako je odgovor na prethodno "Da":

Da li ste noćili ili ste bili samo u prolazu?



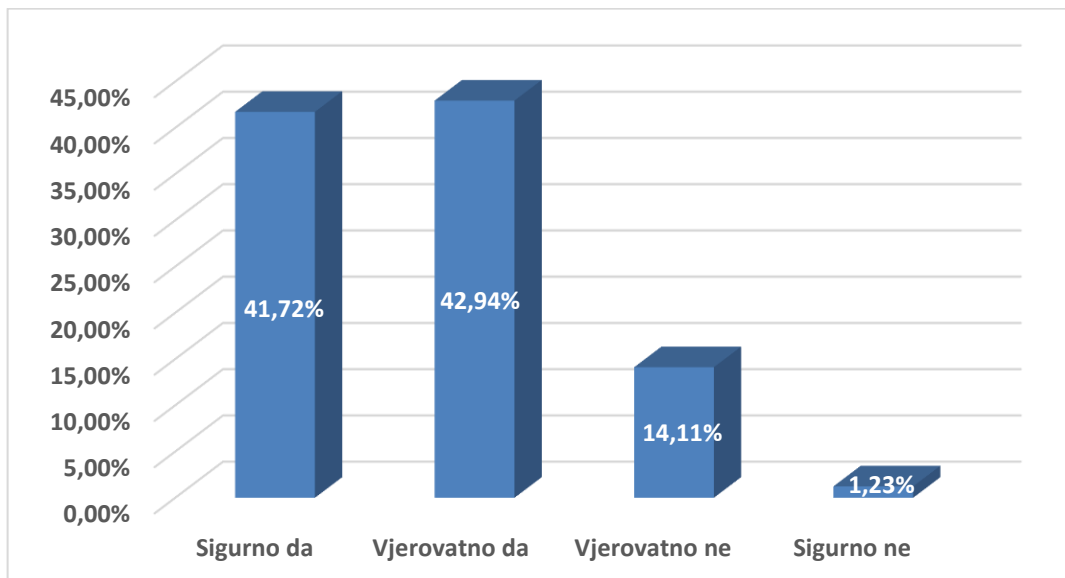
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 8. Šta smatrate da je najveći problem Višegrada kao turističke organizacije?



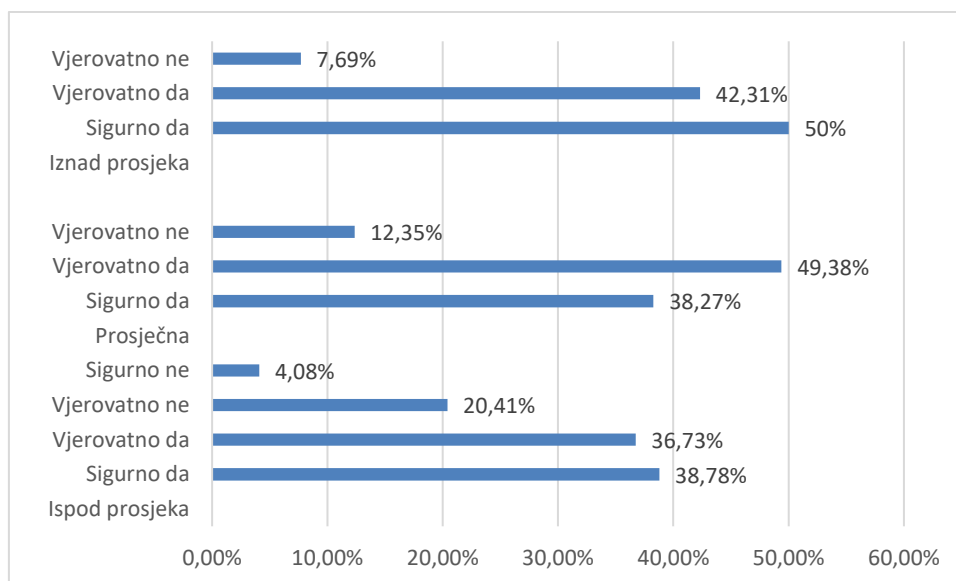
Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Grafik 9. Da li biste posjetili Višegrad ukoliko bi u ponudi bio bolji smještaj i više sadržaja poput spa centra (i druge razne aktivnosti) i organizovanih turističkih tura po gradu i regiji?



Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

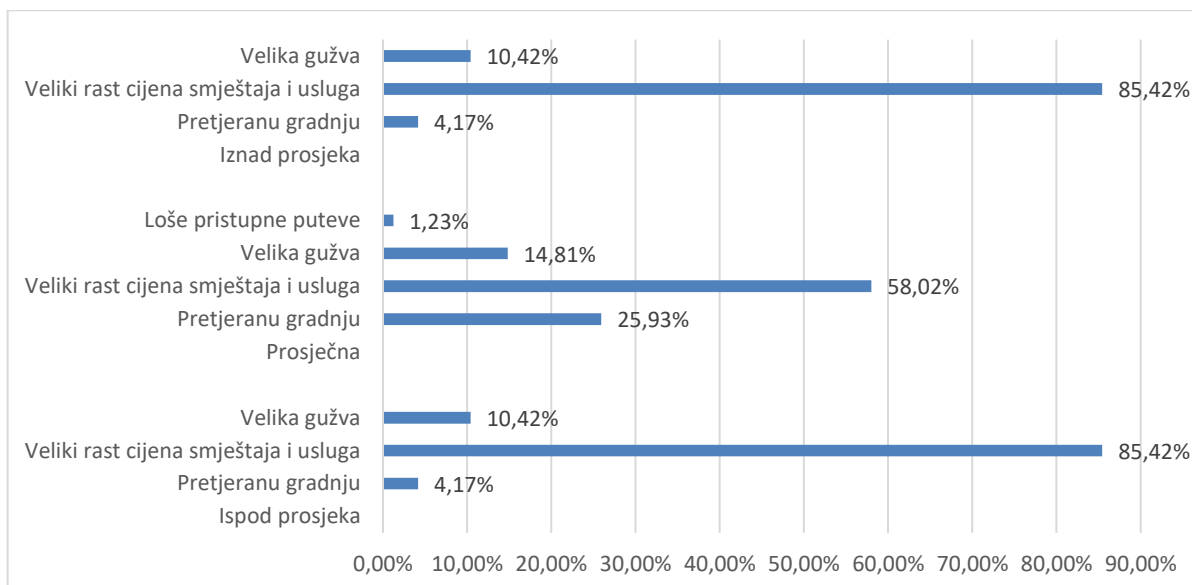
Grafik 10. Da li biste posjetili Višegrad ukoliko bi u ponudi bio bolji smještaj i više sadržaja poput SPA centra i organizovanih tura po gradu i regiji (prema visini primanja)?



Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Podaci govore da bi 50% ispitanika sa natprosječnim primanjima posjetilo bi Višegrad, ukoliko bi u ponudi bio bolji smještaj, zatim više sadržaja poput SPA centra i organizovanih tura po gradu i regiji.

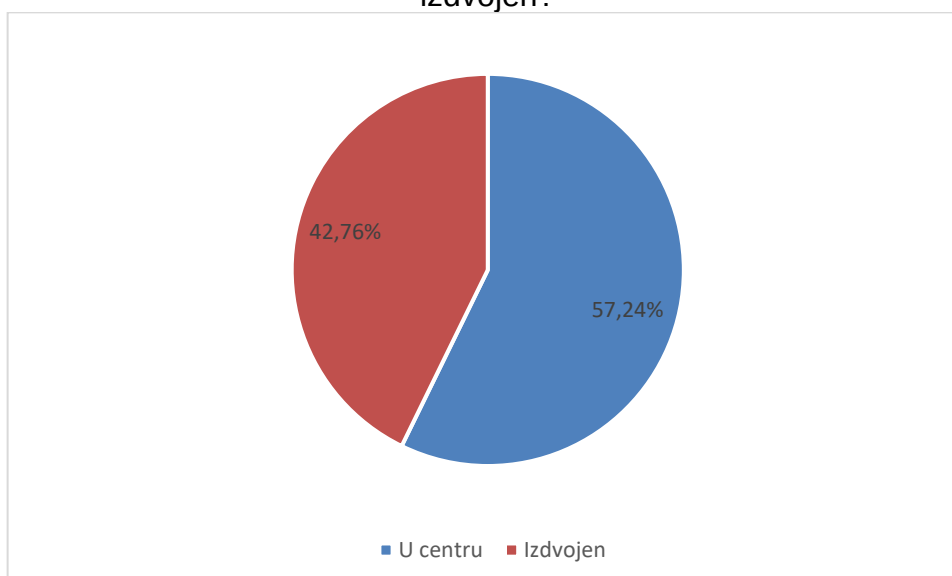
Grafik 11. Šta smatrate za najveće problem na Zlatiboru i Tari? (prema visini primanja)



Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Odgovor na ovo pitanje se značajno razlikuje u zavisnosti od visine primanja ispitanika. Procentualno najviše ispitanika sa natprosječnim primanjima (njih 73,1%) smatra da je pretjerana gradnja najveći problem na ovim lokacijama.

Grafik 12. Da li smještaj uzimate u centru mjesta ili više volite da smještaj bude izdvojen?

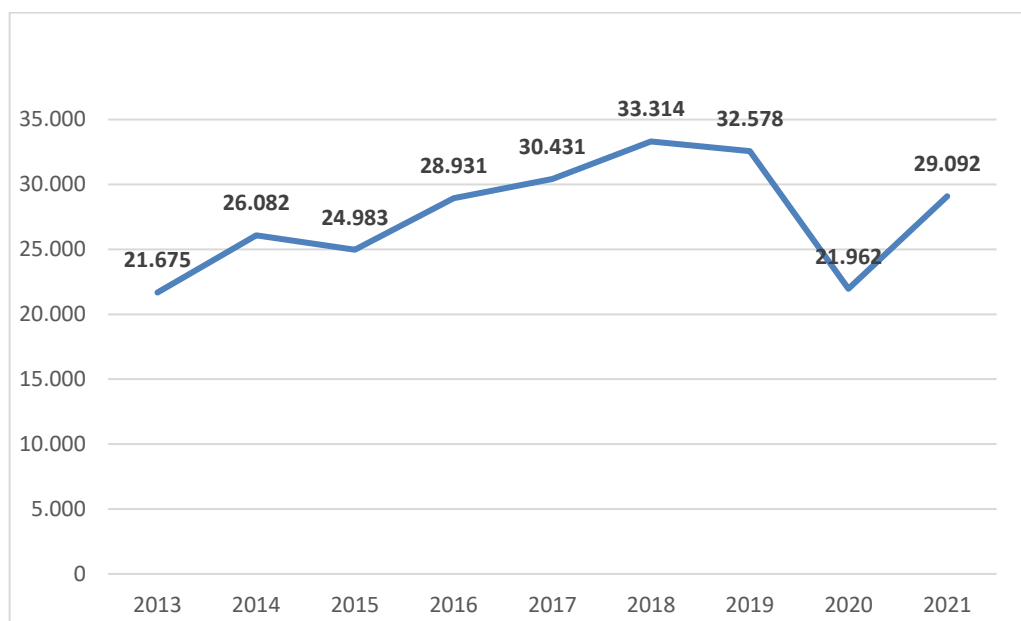


Izvor: Podaci METRICS, vlastiti grafički prikaz

Smatralo se da nema potrebe prenositi telefonsko istraživanje, obzirom da su traženi odgovori po istim pitanjima kao u prethodnom istraživanju. "Desk" istraživanje predstavlja istraživanje sa podacima iz sekundarnih izvora, odnosno sa podacima koje ne prikupljaju direktno anketari Metricsa (teren, telefon) već se prikupljaju kontaktiranjem fizičkih i pravnih lica (telefon, i-mejl) i prikupljanjem podataka sa relevantnih internet sajtova. Smatrali smo da ovo istraživanje koje je obavio Metrics, može poslužiti ispitivanju tržišta, preduzeća ga ima u svom posjedu, nema potrebe ga ponavljati u ovoj Studiji. Može se smatrati prilogom ovoj Studiji.

Za izradu ove Studije a prikupljajući primarne i sekundarne podatke, istražen je broj noćenja u Višegradu od 2013. do 2021. godine, prilikom čega smo koristili podatke kojima je raspolagala Turistička organizacija Višegrada u vremenu pisanja ove Studije. Podaci su ohrabrujući, bilježi se trend rasta noćenja iz godine u godinu, osim 2020. godina, koja je bila godina pandemije, sa veoma smanjenim posjetama. Dalje se nastavlja rastući trend, vidljivo je iz broja noćenja za prva tri kvartala 2022. godine, što zasigurno ohrabruje. Višegrad postaje rado posjećena turistička destinacija.

Grafik 13. Broj noćenja u Višegradu za period 2013 - 2021. godine



Izvor: Podaci turistička agencija Višegrad, vlastiti grafički prikaz

Višegrad u ovom trenutku ne može se pohvaliti smještajnim kapacitetima, odnosno ima ograničenu ugostiteljsku i smještajnu ponudu. Na tome se mora raditi u smislu poboljšanja ponude. Upravo Inženjersko naselje (bungalovi), velika su šansa za poboljšanje smještajne ponude u Višegradu. Na ovaj način bi se jačao resort turistička ponuda (Ratković, 2015).

U Višegradu trenutno posluje desetak restorana, toliko još i drugih objekata za pripremu i usluživanje hrane (kafe picerije, ćevabdžinice, brza hrana). Vidljivo u tabeli 1.

Tabela 1. Smještajni objekti u Višegradu

<i>R.b</i>	<i>Naziv smještajnog objekta</i>	<i>Broj ležajeva</i>
1.	Hotel Vilina Vlas 2**	142
2.	Hotel Višegrad ***	56
3.	Prenočište Andrićgrad	158
4.	Motel Tomix ***	20
5.	Motel Panorama, Međeđa	12 + 50
6.	Apartmani i sobe-preduzetnici	57
7.	*Privatni smještaj -fizička lica (ugovor sa Turističkom organizacijom)	Apartmani144
		Sobe27
		Kuće za odmor12
8.	Seoska domaćinstva	8
UKUPNO:		686

Izvor: Podaci turističke organizacije Višegrad

Tabela 2. Cijena smještaja u 2022. godini

Naziv objekta	Sobe noćenje sa doručkom (cijena po osobi ½)	Apartman noćenje sa doručkom (cijena po osobi ½)
Hotel Višegrad	Sezona..... 49,00 KM Vansezona..... 42,00 KM	Sezona..... 69,00 KM Vansezona..... 62,00 KM
Hotel Vilina vlas	Rekreativni boravci do 3 noćenja.....53,00 KM	Rekreativni boravci do 3 noćenja.....63,00 KM
Motel Tomih	30,00 KM	
Prenočište Andrićgrad	35,00 KM	45,00 KM
Motel Panorama Resort	36,50 KM	
Privatni smještaj	Bez doručka.....20,00 KM	Bez doručka.....20,00-30,00 KM

Izvor: Podaci turističke organizacije Višegrad

Pažljivo analizirajući istraživanje koje je *Metrics* uradio, u vezi sa pripremom za turističke namjene, sa ciljem da Inženjersko naselje privedu namjeni turističke ponude, vidljivi su ohrabrujući podaci koji su zabilježeni na uzorku od 326 ispitanika.

Najviše ispitanika dolazilo je iz Srbije 62,57%, ostali dio dolazi iz BiH, Crne Gore i mali procenat 1,5% iz Slovenije. Najviše posjeta se očekuje od gostiju koji dolaze iz Srbije, oni će biti najveći konzumenti turističkih usluga iz ukupne turističke ponude Višegrada.

Istraživanje pokazuje da se radi o stanovništvu koje je skromnijeg budže: njih 86,33% spremno da izdvoji *do* 100 evra za jedno noćenje, što potpuno odgovara trenutno ponuđenim cijenama smještaja, prilikom boravka u Višegradu.

Trenutne cijene smještaja u Višegradu značajno su manje od onoga što su turisti spremni platiti, dakle traže se luksuzno optimalno opremljene turističke destinacije, kakvo bi trebalo da bude Inženjersko naselje (bungalovi). Više od 50% ispitanika izjasnilo se da prilikom noćenja preferira apartmane u odnosu na hotele. Najvećem broju ispitanika veoma je bitno da imaju privatni parking, terasu, kuhinju, recepciju i obezbjeđenje. To se podudara sa kapacitetima Inženjerskog naselja koje uz rekonstrukciju i adaptaciju može postati najtraženije mjesto za smještaj u Višegradu. Na pitanje: "Da li ste bili u *Višegradu*?" njih 23,93% izjasnilo se da nije bilo, ali planira, a 15,54% izjasnilo se da je bilo i da ponovo planira ići.

U vezi sa posjetama Višegradu, 68,14% ispitanika izjasnilo se da je noćilo u Višegradu, a njih 60,74% misli da je najveći problem Višegrada kao turističke

destinacije nepristupačna lokacija. Vidljivo je da se traži bolji smještaj u Višegradu pa je tako 41,72% ispitanika kazalo da bi posjetili Višegrad, ukoliko bi u ponudi bio bolji smještaj, više sadržaja poput SPA centra i organizovanih tura po gradu i regiji. A njih 42,94% izjasnilo se vjerovatno da. Ovo istraživanje pokazalo je da bi najveći broj posjeta bilo od strane onih koji raspolažu sa većim primanjima, a 50% kažu da bi sigurno posjetili Višegrad, pogotovo ako turistička ponuda sadrži SPA centar. Na pitanje "Šta smatrate za najveći problem na Zlatiboru i Tari (prema visini primanja)? njih 85,42% izjasnilo se da je najveći problem veliki rast cijena i usluga, stoga treba razvijati ideju da Inženjersko naselje (bungalovi) sa vlastitim SPA centrom, postane alternativa Zlatiboru. Ispitanici, njih 42,76% preferiraju izdvojen smještaj, odnosno smještaj van grada što je dobar signal. U ovom poglavlju prikazan je broj noćenja u Višegradu 2013-2021.

Trend je uzlazni, osim godine pandemije, dakle sve ukazuje na pozitivan i stalni trend rasta. Prikazana je tabela smještajnih objekata u Višegradu, sa cijenama smještaja u 2022. godini. Vidljivo je da Višegrad ne raspolaže uslovnim i probirljivim smještajem, više ugostiteljske kategorije, što je potrebno, i bio bi jedan od razloga za veću posjetu.

Trenutne cijene smještaja prate kvalitet smještaja, prihvatljive su i za one sa najmanjim primanjima, što nije konačni cilj za razvoj turizma u Višegradu. Na unapređenju smještajne ponude sa mnogo većim kvalitetom treba kontinuirano raditi, a Inženjersko naselje jeste jedna od destinacija, koja može popraviti kvalitet smještajnih kapaciteta u Višegradu. To bi sigurno pratio i viši nivo cijena, što bi uticalo na rast prihoda Inženjerskom naselju HE Višegrad.

5.2. Položaj lokacije i njena opravdanost

Na pitanje: "Šta smatrate da je najveći problem Višegrada kao turističke organizacije?" postavljeno terenskim ispitivanjem 60,74% ispitanika izjasnilo se da je Višegrad kao lokacija nepristupačna. Dakle, fali joj bolja putna i saobraćajna komunikacija, sa ostalim dijelovima Srbije, Republike Srpske i Bosne i Hercegovine.

Naravno, sve to utiče na značajniju turističku tražnju koju nudi ova lokalna zajednica, što može da predstavlja ograničenje razvoja ukupnog turizma u Višegradu.

Inženjersko naselje (bungalovi) nalazi se na atraktivnoj lokaciji u netaknutoj zdravoj prirodi, zatim u neposrednoj blizini Banje "Vilina Vlas", koja ima dugu tradiciju iz domena zdravstvenog turizma. Lokacija Inženjerskog naselja se može smatrati atraktivnom, jer je pored pomenute banje okružena zdravom i čistom prirodom sa velikim turističkim potencijalom. Saobraćajna infrastruktura za sada nije baš dobra, ali u toku je projekat kojim se rješava širi pojas saobraćane infrastrukture koji vodi do Inženjerskog naselja. Važno je istaći, a vezano je za buduću komercijalizaciju smještajnih objekata Inženjerskog naselja u Višegradskoj Banji, da pored hotela „Vilina Vlas“ u samoj Banji nema drugih smještajnih objekata, niti registrovanih privatnih objekata smještaja. *Ovo je svakako dobra pretpostavka i velika mogućnost da Inženjersko naselje nakon rekonstrukcije postane lider za smještaj u Višegradu.*

Osnovni motiv boravka u Višegradskoj Banji uglavnom je liječenje i rehabilitacija (i to nisko i srednje platežni gosti), manjim dijelom su to turistički

rekreativni boravci (srednje i u manjem obimu visoke platežne moći). Ciljna grupa turista koja bi mogla konzumirati usluge Inženjerskog naselja pored vip gostiju, odnosno turista sa dobrom platežnom moći, mogu biti i turisti koji imaju potrebu za zdravstvenim turizmom. Treba imati na umu da bi ova ciljna grupa gostiju koja ima potrebu za zdravstvenim turizmom mogla, osim u špici sezone, da popunjava Inženjersko naselje tokom cijele godine što bi potvrdilo iskorištenost kapaciteta preko 80%.

5.2.1. Potencijal lokacije

Lokacija ima potencijal samo je treba infrastruturno ojačati (putna, komunikaciona, vodovodna, telefonska i internet veza). Jako je bitno da na ovoj lokaciji postoji pješačka staza, koja bi obezbijedila šetnju do zdrave prirode i bržu povezanost sa gradom. Ova lokacija otvara mogućnost za planinarenje, što je usluga turizma koja je u Višegradu aktuelna, dakle u usponu je.

Uz izgradnju vlastitog modernog SPA centra, bungalovi HE Višegrad bili bi veliko osvježenje i proširenje turističke ponude Višegrada. Sigurno bi u Višegrad privukli novu klijentelu, koja bi uz sve sadržaje koje nudi Višegrad imala dovoljan motiv da provede nekoliko danau Višegradu, a naročito kroz produžene vikend pakete. Bungalovi HE Višegrad mogu da prerastu u moderno apartmansko naselje, uz naknadno proširenje sadržaja kao što su: izgradnja pratećih sportskih terena, sadržaja za djecu, te organizacija drugih sekcija koje bi bile stimulativne za turiste.

5.2.2. Prednost ili nedostaci lokacije u odnosu na druge lokacije

Lokacija obezbjeđuje dosta prostora za razvoj, naročito u domenu pružanja vlastitih SPA usluga, ukoliko bi HE Višegrad dobile koncesiju za korištenje vode iz termomineralnih izvora Višegradske Banje i to je njena ključna prednost. Hotel „Vilina Vlas“ pored zatvorenog bazena nema adekvatne aktuelne prateće SPA sadržaje, u samom Višegradu takođe ni jedan smještajni objekat nema SPA sadržaje. Dakle, sama blizina Banje treba da zainteresuje HE Višegrad, da iskoriste blizinu lokacije i dobiju koncesiju za korištenje termomineralnih izvora banje, što bi stvorilo ozbiljne pretpostavke za razvoj Inženjerskog naselja, u smislu njegove turističke ponude. Tu komparativnu prednost treba iskoristiti. Ponudom SPA usluga Inženjersko naselje bi se pozicioniralo na turističkom tržištu Višegrada, znajući da postoji rast tražnje za objektima koji nude SPA programe, posebno za objektima koji su u prirodi van naseljenog mjesta. Ponuda SPA usluga Inženjerskom naselju donosi prednost i pozicionira ga u vrh turističke ponude Višegrada.

Ako ova lokacija ima nedostataka onda se mogu dovesti u vezu sa Banjom „Vilina Vlas“, koja negdje ima negativan imidž iz perioda prethodnog rata u Bosni i Hercegovini. Pa tako većina građana iz Federacije BiH, kao i stranih gostiju izbjegava hotel „Vilinu Vlas“, što bi moglo da se odrazi i na smještaj u Inženjerskom naselju. Iz tog razloga bi bungalovi ZP „HE“ Višegrad trebalo u startu da razvijaju svoju samostalnu SPA ponudu, namijenjenu rekreativnim turističkim boravcima. Sve ovo zarad ublažavanja odnosno neutralisanja negativnog imidža o Banji, od strane

jednog dijela građana BiH. Naravno, za goste koji žele, na raspolaganju bi bili medicinski i ugostiteljski sadržaji, koje nudi hotel „Vilina Vlas“, a sve u skladu sa interesima Inženjerskog naselja.

Autori Studije misle, promašena bi bila investicija ukoliko bi se bazirali samo na pružanje usluge smještaja, posebno iz razloga relativno niske cijene, a dobrog kvaliteta apartmanskog smještaja u Višegradu. Susjedni Zlatibor ima veći broj apartmanskih naselja, koji imaju i SPA usluge, sportske sadržaje, i jako visoku cijenu usluga. Inženjersko naselje bungalovi HE Višegrad, mogu da budu jeftinija alternativa takvim objektima na Zlatiboru, uz realnu komparativnu prednost SPA programa zasnovanog na termomineralnoj ljekovitoj vodi Višegradske Banje. Kao glavno potencijalno tržište svakako treba računati na Srbiju, posebno Beograd, nakon završetka autoputa od Čačka do Požege, čime će Višegrad odnosno Višegradska Banja, saobraćajno biti još bliža centralnoj i zapadnoj Srbiji.

5.3. Procjena ostvarenja prihoda

Koristeći analizu tržišta, Strategija treba dati odgovor u vezi sa ostvarenjem prihoda u budućem periodu, ako Inženjersko naselje doživi svoju transformaciju i bude prilagođeno otvorenoj turističkoj ponudi (**Open Access**). Ostvariti značajne prihode jeste proces koji zahtijeva znanje, definisanje projekta i optimalna ulaganja, o čemu ovo preduzeće mora voditi računa. Cilj je prikupljanje prihoda od ove destinacije, u početku bar u većem obimu od trenutnih rashoda koje preduzeće trpi u vezi sa ovim naseljem.

Uvećane odnosno značajnije prihode, treba očekivati u dugom roku, *znajući da inovirani proizvod Inženjerskog naselja koji želi da se nađe na mapi turističke ponude Višegrada mora proći kroz proces konsolidacije, rekonstrukcije i adaptacije, kako bi se ozbiljnije nametnuo na turističkom tržištu. Ne zavisi sve od samog Inženjerskog naselja i njegovog proizvoda, zavisi i od svih drugih okolnosti sa kojima se suočava lokalna zajednica, njene politike, znanje, i opredijeljenosti za razvoj turizma. Potrebno je napomenuti da je turizam najbrže rastuća i jedna od najprofitabilnijih industrija na svijetu (Lazarević, 2017). Osim toga potrebno je da turizam ima veliku ulogu u razvoju privrede i društva (Raspor, i dr., 2020). Prethodno je konstatovano da je bitna lokacija, kao i sve druge političko ekonomske i socijalne okolnosti okruženja same lokacije, što je uslov za uspješnost ovog projekta, koji treba da ostvari značajnije prihode u dugom roku. Dosta je turističkih sadržaja u Višegradu koji mogu pozitivno da utiču na procjenu ostvarenja prihoda u dugom roku, jedan od njih je razvoj turizma na Drini, koji do sada nismo pominjali u ovoj Studiji. Razvoj turizma na Drini sigurno može da ostvari vezu sa Inženjerskim naseljem, pa su tako zaljubljenici u ovu vrstu turizma potencijalni konzumenti usluga Inženjerskog naselja. Za poređenje može da posluži pozitivan primjer Raftinga na Tari, na području susjedne opštine Foča, koji iz godine u godinu bilježi rast posjećenosti.*

Ovo je odličan primjer da takva vrsta turizma jača, zahtijeva sve veću potrebu za smještajnim kapacitetima. Ovi turisti zadržavaju se po nekoliko dana, strastveno uživajući u čarima koje im voda nudi. Bungalovi bi pri tome ponudili boravak turista na određenim mjestima duž plovidbenih puteva (Kaluderović, 2019). Razvoj turizma na Drini samo je jedan primjer koji može poslužiti kao izvor za ubiranje prihoda

Inženjerskom naselju u budućnosti. Naravno, tu su i drugi: višegradska ćuprija, Andrićgrad, zdravstveni turizam, planinarenje, Zlatibor, Tara, Perućac...

Nekoliko napomena u vezi sa turizmom na Drini, kao i svih mogućnosti koje nudi ova rijeka. Evidentan je trend rasta turizma na Drini, tako da uposljednje dvije (2) godine (2021-2022) značajno raste interesovanje turista za rijeku Drinu. U Višegradu ima ukupno 75 registrovanih plovila na rijeci Drini, od tog broja desetak plovila se bavi turističkim vožnjama na ovoj rijeci.

Dva broda su u mogućnosti da organizuju turističke plovidbe od Višegrada do Perućca:

- Brod Lotika, u vlasništvu Andrićgrada, maksimalog kapaciteta 65 putnika,
- Brod Sonja, privatni vlasnik, maksimalnog kapaciteta 40 putnika,

Ostali turistički brodići su manjeg kapaciteta i oni, uglavnom, nude kraće gradske vožnje, kao i vožnje od Višegrada do spomen kompleksa Stari Brod, 12 km nizvodno od Višegrada, tako da je to najprometnija dionica jezera Perućac na teritoriji opštine Višegrad. Dva kilometra nizvodno od Višegrada nalazi se naš veslački centar i sjedište veslačkog kluba „Jedrina“, koji takođe koriste taj dio Drine u neposrednoj blizini centra. Na tom dijelu Drine održan je Balkanski šampionat u veslanju u septembru 2022. godine. Već nekoliko godina u Višegradu aktivno djeluje i Sportsko udruženje „Centar za aktivni turizam Kanjon avanture“, koji tokom ljetne sezone organizuje vožnje kajacima i SUP daskama od Višegrada do Starog Broda, tako da su i oni dio turističke ponude Višegrada na rijeci Drini. Naš susjed Srbija u Perućcu ima nekoliko turističkih plovila, a posljednjih nekoliko sezona redovne turističke plovidbe na ruti Perućac – Višegrad – Perućac vršio je brod agencije Tara turs iz Bajine Bašte „Grizli 2“ kapaciteta 140 putnika. I pored epidemije brod Grizli je imao jako dobre rezultate, uz konstantno povećanje broja prevezenih putnika.

Prema informaciji iz Tara tursa, u 2021. godini, na relaciji Perućac – Višegrad – Perućac prevezli su 9.000 putnika, a za sezonu 2022. godine, još se ne zna tačan broj, svakako je veći u odnosu na prethodnu godinu. Od velike važnosti je znati procijenjeni podatak Turističke organizacije Višegrad, koji pokazuje da je Višegrad u 2022. godini, posjetilo oko 200.000 turista. Ovaj podatak temelji se na procjeni iz razloga da zvanična statistika registruje samo turiste koji su ostvarili noćenje. Tradicionalno, najbrojniji posjetioci Višegrada su iz Srbije, nakon njih slijede gosti iz Republike Srpske i Crne Gore.

Glavni motivi dolaska su posjeta višegradskoj ćupriji i kompleksu Andrićgrad, osim posjeta radi liječenja u Višegradskoj Banji.

Ostale atrakcije su uglavnom komplementarnog karaktera, nadopunjuju se na prethodne, a služe kako bi gosti sadržajnije i duže proveli svoje vrijeme u Višegradu.

To su sljedeće atrakcije:

- Krstarenje rijekom Drinom,
- Posjeta manastiru Dobrun,
- Obilazak kulturnih znamenitosti u gradu.

Treba dodati i turističke manifestacije:

- Višegradska staza,
- Zlatne ruke Podrinja,
- Skokovi sa višegradske ćuprije,
- Višegradska regata,
- Likovno saborovanje,
- Drinski kotlić,
- Međunarodni festival folklor.

Ukupna turistička ponuda koja je navedena u ovoj analizi je šansa za Inženjersko naselje (bungalove) da postanu tražen proizvod turista koji dolaze u Višegrad i tako ubire značajne prihode.

6. EKONOMSKO - FINANSIJSKA ANALIZA

Ekonomsko-finansijska analiza radiće se kroz projekciju troškova i prihoda ovog projekta i izračunavanja kako to utiče na finansijske tokove projekta.

6.1. Ulaganja u osnovna i obrtna sredstva

Prvi radovi na Inženjerskom naselju (bungalovi) u vlasništvu ZP HE Višegrad bili su 1975. godine, kada je napravljena zgrada kotlovnice. Prvi bungalov napravljen je u toku 1984. godine. Trenutno Inženjersko naselje raspolaže sa sljedećim građevinskim objektima: asfaltni put – prilazni put Inženjerskom naselju, zgrada kotlovnice, vodovod, stražara sa vešerajem, kao i sedam bungalova

Na osnovu podataka iz početnog bilansa ZP HE Višegrad, sadašnja vrijednost ovih objekata iznosi: 1.970.924,33 KM. Svaki od ovih bungalova posjeduje i osnovna sredstva u vidu kreveta, stolica, stolova, frižidera, televizora, baštenske garniture, ormara, slika, kuhinja, radijatora, peći i druge opreme kojom su ovi bungalovi opremljeni, kao i pomoćni objekti. Osim toga, iz bilansa se može vidjeti da je sadašnja ukupna vrijednost opreme 50.258,93 KM. Ukupna sadašnja vrijednost zgrada i opreme iznosi 2.021.183,26 KM.

Značajan podatak koji je vidljiv iz početnog bilansa jeste da je nabavna vrijednost građevina i opreme iznosila 4.451.154,41 KM. Do sada je 54,59% građevina i opreme amortizovano što se može vidjeti iz početnog bilansa. Najveći dio

amortizacije vezan je za amortizaciju opreme, tako je 84,36% opreme do sada amortizovano, što se može vidjeti iz početnog bilansa. Najveći dio opreme nabavljen je 1986. godine, za bungalov 1. Ostala oprema nabavljena je kada su izgrađeni ostali bungalovi što se može vidjeti iz početnog bilansa. Iznos bi mogao biti i veći, ali se ne može vršiti smanjenje vrijednosti slika čija vrijednost predstavlja 67,63% sadašnje vrijednosti opreme što se vidi iz početnog bilansa.

Prema Pravilniku o primjeni godišnjih amortizacionih stopa u Republici Srpskoj ove slike se ne amortizuju, a tim pravilnikom definisane su stope amortizacije građevinskih objekata i opreme. Neku opremu potrebno je zamijeniti, s obzirom da je rok upotrebe istekao ili je zastarjela za dalju upotrebu. Prvenstveno se misli na elektronske uređaje koje su nabavljani 1987. godine (frižideri) ili 2008. godine (televizori) a što se vidi iz popisnih listi.

Investiranje u obrtna sredstva provodilo se kontinuirano. Riječ je o nabavci sitnog inventara i potrošnog materijala, potrebnih za korišćenje u bungalovima od strane radnika ZP HE Višegrad. U budućnosti neophodno je voditi računa u nabavci ovih materijala, sitnog inventara, jer se potrošni materijali, kao što samo ime kaže, potroše prilikom upotrebe (Brezović, 2019), dok sitan inventar traje duži vremenski period. Namjera ovog preduzeća je pokretanje turističke djelatnosti komercijalizacijom bungalova, stoga je potrebno izvršiti pregled i strukturu ulaganja u osnovna i obrtna sredstva.

6.2. Struktura ulaganja u osnova i obrtna sredstva

Stalna sredstva koristila su se duži vremenski period, stoga je potrebno izvršiti renoviranje postojećih bungalova, zatim treba sanirati pristupne puteve koji vode do bungalova. Potrebno je urediti vanjski prostor, ograde, odnosno uraditi kompletno vanjsko uređenje. Autori Studije predlažu *izgradnju SPA centra, kao dopune za potpunu turističku ponudu, što će biti garancija ubiranja većeg nivoa prihoda za preduzeće.*

Podaci o vrsti radova koje bi trebalo izvršiti sa vrijednostima na postojećim objektima predstavljeni su u poglavlju 4.2. ove Studije. Analizom, koju je uradilo ovlašćeno lice ovog preduzeća, nije obuhvaćena nabavka dotrajalog namještaja i opreme pa je ista ovdje dopunjena.

Osim toga, kako nije predviđena ni izgradnja SPA centra, autori Studije mišljenja su da je isti potrebno izgraditi. Analiza tržišta ove Studije u poglavlju 5.2.2. pokazala je da ulaganja samo zarad izdavanja bungalova, bez izgradnje SPA centra, ne bi imalo dugoročnu ekonomsku opravdanost. Analize tržišta pokazuje da je turističku ponudu potrebno obogatiti SPA uslugama. Na osnovu prethodnih analiza, struktura ulaganja u stalna sredstva posmatra se kroz renoviranje, sanaciju i novu gradnju. U tabeli 3. predstavljeni su troškovi ulaganja u osnovna i obrtna sredstva.

Tabela 3. Troškovi ulaganja u osnovna i obrtna sredstva

Ulaganja u stalna sredstva	Iznos
Troškovi renoviranja	880.000
Bungalov 1	120.000
Bungalov 2	120.000
Bungalov 3	105.000
Bungalov 4	105.000
Bungalov 5	105.000
Bungalov 6	120.000
Bungalov 7	105.000
Kotlovnica	60.000
Portirnica sa vešerajem	40.000
Saniranje putne mreže	250.000
Uređenje vanjskog prostora i ograde	100.000
Izgradnja SPA centra	540.000
Objekat za saune, masaže, teretanu...	155.000
Oprema za saunu	50.000
Toalet, tuš kabine i svlačionice	80.000
Bazen	150.000
Kade za masaže	50.000
Vichy tuš	10.000
Stolovi za masažu	10.000
Oprema za teretanu	35.000
Ukupno osnovnih sredstava	1.770.000
Ukupno sitnog inventara	20.000
Ukupno osnovnih i obrtnih sredstava	1.790.000

Izvor: Izračun autora Studije

Detaljna analiza ukupnih radova koje treba uraditi u vezi sa bungalovima predstavljena je u poglavlju 4.2. ove Studije. Urađena je analiza potrebnog građevinskog ulaganja u objekte, predviđa se i adaptacija, rekonstrukcija kotlovnice, zatim portirnice sa vešerajem. Uključivanjem ovih radova u već opisane radove dolazi se do ukupne vrijednosti investiranja u postojeće objekte u iznosu od 880.000 KM, na osnovu procjene urađene Studije.

Svaki bungalov povezan je putnom mrežom. Usljed upotrebe došlo je do oštećenja ove mreže, stoga je potrebno sanirati postojeće dijelove puta, kao i propali dio asfalta. Ukupna vrijednost investicija u saniranje putne mreže iznosi 250.000 KM. Pored toga, potrebno je izvršiti vanjsko uređenje prostora, zatim uraditi ogradu za ovo naselje. Vrijednost ovog uređenja prema procjeni urađene Studije iznosi 100.000

KM. U radove vanjskog uređenja uračunati su pripremni radovi za izgradnju novog objekta SPA centra za pružanje posebnih usluga.

Investiranje u SPA centar je neophodno uraditi kako bi se obogatila turistička ponuda i poboljšala konkurentnost u odnosu na slične objekte u okolini Višegrada. U tu svrhu je potrebno izgraditi veći objekat koji će biti podijeljen u nekoliko zasebnih cjelina, i to: cjelina predviđena za saune, cjelina opremljena hidromasažnim kadama, cjelina predviđena za masažu i cjelina predviđena za bazen. Objekat je potrebno opremiti svlačionicama i plakarima za odjeću. U sklopu objekta potrebno je uraditi toalet i kabine za tuširanje, zatim objekte je potrebno opremiti opremom namijenjenom za SPA centar. Predviđena ukupna vrijednost radova na izgradnji SPA centra prema procjeni urađene studije iznosi 540.000 KM.

Ulaganje se vrši u renoviranje, saniranje i građenje novih objekata, dijelom na nabavku osnovnih sredstava u vidu namještaja, sanitarija, opreme, stoga se primjenjuje različite stope amortizacije. Sve ovo u skladu je sa Pravilnikom o primjeni godišnjih amortizacionih stopa, dajući godišnji iznos amortizacije oko 100.000 KM (ukupni) pa u daljoj analizi koristimo iznos amortizacije od 100.000 KM.

Nakon ulaganja u osnovna sredstva, potrebno je ulaganje i u obrtna sredstva, kako bi bungalovi bili u upotrebi. Potreban je sitan inventar i potrošni materijal. Osim namještaja sve prostorije treba opremiti: lampama, lusterima, posuđem, kuvalima i drugim potrebnim aparatima. Ukupna vrijednost potrebnih sredstava za nabavku sitnog inventara procjenjuje se na iznos od 20.000 KM.

6.3. Izvori finansiranja po cijeni finansijskih sredstava

Na osnovu prethodno urađene analize predviđeno ulaganje u osnovna i obrtna sredstva je 1.790.000 KM pa ovaj iznos treba obezbijediti kako bi se objekti priveli namjeni. ZP HE Višegrad ima vlastita sredstva kojima raspolaže i može ih koristiti, zatim postoje i eksterni izvori sredstava u vidu bankarskih kredita.

U Republici Srpskoj trenutno posluje 8 komercijalnih banaka, i to: NLB banka, Atos bank, BPŠ Banka A.D. Banja Luka, Nova banka, UniCredit bank, Naša banka, MF banka, Addiko Bank. Kreditna ponuda ovih banaka analizira se kao bi se smanjila cijena finansijskih sredstava u vidu kamatne stope (tabela 4).

Tabela 4. Kamatne stope za investicione kredite

Banka	Kamatna stopa	EKS kamata
NLB banka	6,49%	7,32%
Atos bank	3,49%	4,45%
BPŠ Banka A.D. Banja Luka	3,99%	4,10%
Nova banka	5,99%	6,18%
UniCredit bank	5,71%	6,79%
Naša banka	4,99%	5,52%
MF banka	2,99%	3,10%
Addiko Bank	6,49%	7,28%

Izvor: Internet stranice navedenih banaka

Potrebno je navesti da je razlika kamatne stope i EKS kamate u tome što je EKS kamata sadrži sve troškove kredita, zato se treba posmatrati EKS kamata. Na osnovu provedene analize kamatnih stopa u bankama koje posluju u Republici Srpskoj ove kamate se kreću od 3,10% do 7,32%. Zbog toga pri izboru finansiranja potrebno je uzeti na razmatranje i finansiranje putem kredita.

Ukoliko ZP HE Višegrad bude koristila kreditna sredstva u iznosu od 400.000 KM, po prosječnoj kamatnoj stopi od 5,5% na 10 godina, mjesečni anuitet iznosio bi 4.341,05 KM. Ukoliko se bude koristio kredit od 800.000 KM pri istim uslovima, mjesečni anuitet bi bio 8.682,10 KM. Ako se preduzeće odluči za kreditna sredstva, troškovi kamata morali bi se ukalkulisati u ukupnu masu troškova.

6.4. Obračun troškova i kalkulacije cijene

Prilikom obračuna troškova i kalkulacije cijena potrebno je izračunati koliko će svaki mjesec iznositi troškovi vezani za usluge iznajmljivanja bungalova. Prvenstveno treba ukupne troškove osnovnih i obrtnih sredstava podijeliti sa određenim brojem mjeseci. Predviđa se povrat uložених sredstava, kao vid inicijalnih troškova a iste je moguće vratiti u toku prvih sedam godina. Znači, potrebno je ukupne troškove podijeliti sa 84 mjeseca. Preduzeće je odlučilo da ovaj projekat finansira u cjelosti iz vlastitih sredstava. Mjesečni iznos profita trebao bi biti 16.964,29 KM kako bi se troškovi investiranja vratili za sedam godina. Ovaj iznos dobija se na način kada se ukupna vrijednost investiranja podijelila sa brojem mjeseci.

Pored ovih troškova treba planirati mjesečno ulaganje u nabavku potrošnog materijala u vidu sredstava za čišćenje, šampona, sapuna, sredstava za vešeraj i raznih drugih potrebnih materijala, koje su potrebni za boravak u bungalovima. Potrebno je vršiti i nabavke sredstava za održavanja bazena, kada, ulja za masažu, te ostale kozmetike za potrebu SPA centra. Prema procjeni autora ove Studije, ukupni mjesečni troškovi iznosili bi 3.000 KM. Podaci koji su dostavljeni od ZP HE Višegrad: prosječni troškovi električne energije, odvoza smeća u 2022. godini, bili su 5.790,00 KM. Češćim korištenjem bungalova, prema procjeni autora ove studije, trošak će biti i veći, prosječno za jedan mjesec iznosio bi 7.500 KM. Korištenje SPA centra povećavalo bi troškove struje kao sastavni dio ovog naselja, ostali troškovi vezani su za plate radnika i troškove marketinga.

Trenutno za ovo naselje radi osam radnika a njihova mjesečna primanja za oktobar 2022. godine, prema podacima ZP HE Višegrad, iznosila su 16.183,19 KM, kao što je rečeno u uvodnim napomenama ove Studije. Za potrebe SPA centra biće potrebno angažovati još dva radnika, jednog fizioterapeuta sa VSS i jednog masažera sa SSS. Ostali radnici prilagodili bi se novim poslovima, tako će ukupne plate radnika biti uvećane za nivo plata dva nova radnika koja se predviđaju zaposliti. Prosječni troškovi plata na mjesečnom nivou iznosili bi 21.137 KM. Detaljniji podaci o pojedinačnim primanjima zaposlenih biće prikazani u poglavlju 6.8. Analiza potrebnih kadrova i procjena bruto zarada.

Kako bi se privukli turisti potrebno je ulagati u marketing. Troškovi marketinga obuhvataju formiranje web stranice i njeno održavanje, ulaganja u promociju ovoga

naselja, s ciljem veće vidljivosti ponude bungalova. Jako je bitno da ovaj dio ponude bude dostupan turistima, kao i da se umreži sa ukupnom turističkom ponudom Višegrada, a sve zarad popune i iskorišćenosti ovih kapaciteta. Troškovi marketinga prema procjeni autora ove Studije (na mjesečnom nivou) predviđaju se u iznosu od 1.000 KM.

Ovo bi bili stalni troškovi, koje se javljaju svaki mjesec, obavezno se planiraju. Potrebno je planirati i ostale troškove, koji nisu stalni, ali se pojavljuju. Treba ih planirati na mjesečnom nivou 700 KM kao varijabilne troškove. Zbirom ovih troškova dobija se mjesečni iznos od 52.057,80 KM (tabela 5). Ostavlja se investitoru da sam odluči kako će on finansirati ovaj projekat. Mi u daljoj analizi ostavljamo mogućnost da finansiranje bude dijelom iz vlastitih sredstava, u iznosu od 50%, i dijelom iz kreditnih sredstava, u iznosu od 50%. Uvrštavanjem svih troškova (tabela 5) dobija se podatak da je godišnje potrebno ostvarivati 624.693,60 KM prihoda, kako se Studijom procjenjuje. Prihodi bi se prikupljali iz usluga noćenja i korišćenja SPA centra.

Tabela 5. Kalkulacija troškova na mjesečnom nivou

Troškovi	Iznos
Osnovna i obrtna sredstva	18.720,80
Potrošni materijal	3.000,00
Troškovi struje i odvoza smeća	7.500,00
Troškovi plata	21.137,00
Troškovi marketinga	1.000,00
Ostali troškovi	700,00
Ukupno	52.057,80

Izvor: Izračun autora Studije

Na osnovu podatka predstavljenih u poglavlju 4. Tehničko-tehnološka analiza, ukupan broj apartmana u ovim bungalovima je 21. Prema procjenama autora, a i na osnovu podataka dobijenih od Turističke organizacije Višegrada prosječno popunjeni apartmani 2,5 osoba (porodica sa jednim ili dva djeteta) smatrao bi se optimalnim, podatak je dobijen na osnovu uplate turističke takse. Na osnovu informacija dobijenih od Turističke organizacije Višegrada i naše procjene, popunjenost kapaciteta bila bi od 60 do 90%.

Kada se ovo pomnoži sa brojem dana, dobija se 5.796 noćenja. Ovaj podatak je dobijen na osnovu analize urađene u poglavlju 5. Analiza tržišta, gdje su turisti spremni da plate više za smještaj ukoliko bi u ponudi bile SPA usluge. Kako bi naselje bilo konkurentno, treba težiti minimalnim cijenama po kojima bi godišnji prihodi, bili veći od godišnjih troškova. Cijene smještaja sa noćenjem u poglavlju 5. Analiza tržišta, pri zakupu apartmana iznose od 45 do 69 KM.

Međutim, ovdje nisu uračunate SPA usluge. To govori da je cijena od 45 KM po osobi prihvatljiva. Usluge masaže u SPA centru posebno bi se naplaćivale. Predviđa se cijena usluge 20 KM po jednom času. Pretpostavljamo da bi svaki 20. turista koristio ovu vrstu usluge, tako bi godišnji prihod bio 5.800 KM. Time bi godišnji

profit bio 33.157 KM (tabela 6). U budućim vremenu treba razmišljati o otvaranju vlastitog restorana, to bi sigurno uvećavalo prihode.

Potrebno je pomenuti da noćenje sa doručkom prema podacima dostupnim na internet stranici Banje „Vilina Vlas“ iznosi 65 KM. To bi bio stimulans za turiste da dođu i koriste usluge SPA centra, jer ove usluge nije moguće koristiti u Banji „Vilina Vlas“.

Tabela 6. Projekcija mjesečnih prihoda

R/b	Mjesec	Popunjenost kapaciteta	Broj noćenja u mjesecu	Cijena po osobi	Mjesečni prihodi
1	Januar	80	504	45	56.700
2	Februar	60	378	45	42.525
3	Mart	70	441	45	49.613
4	April	80	504	45	56.700
5	Maj	80	504	45	56.700
6	Juni	90	567	45	63.788
7	Juli	90	567	45	63.788
8	Avgust	90	567	45	63.788
9	Septembar	80	504	45	56.700
10	Oktobar	60	378	45	42.525
11	Novembar	60	378	45	42.525
12	Decembar	80	504	45	56.700
Ukupno			5.796		652.050

Izvor: Izračun autora Studije

U ljetnjim mjesecima može se očekivati veći broj turista i veća popunjenost kapaciteta ovoga naselja u odnosu na druge godišnje periode. Međutim, ako bi u posjedu bila termalna voda, plus usluge u SPA centru koje bi se mogle koristiti neprekidno i u kontinuitetu, to bi privuklo turiste naročito za novogodišnje praznike.

6.5. Projekcija računa dobitka i gubitka

Projekcija troškova i kalkulacija rađena je na nivou godine, procjena ove investicije vrši se na rok od 10 godina. ZP HE Višegrad svake godine trpi troškove, naprijed već navedene. Na osnovu procjene autora ove Studije, svake godine potrebno je uložiti u potrošni materijal 18.000 KM potreban za održavanje higijene i čistoće u objekatima. Godišnje se izdvaja iznos 68.000 KM za troškove električne energije, odvoz smeća 1.941,96 KM, za plate zaposlenih i troškove amortizacije 81.000, te 12.000 KM na ostale troškove.

U toku prethodne godine ZP HE Višegrad bilo je pod uticajem troškova, vidljive u knjigovodstvenim evidencijama, u iznosu od 376.796 KM bez obzira na

iskorištenost/neiskorištenost ovih bungalova. Ovi podaci su predstavljeni u bilansu stanja. Sve to govori da ubuduće bungalovi treba da stvaraju prihod pružajući usluge smještaja, kako bi pokrili rashode koji već postoje. Najveći troškovi ovog projekta vezani su za plate zaposlenih i za amortizaciju. *Na osnovu dosadašnjih plata radnika zaposlenih u ovom naselju, konstatovano je u uvodnim napomenama ove Studije, izvršena je projekcija njihovih budućih plata. Troškovi amortizacije obračunavaju se na osnovu inicijalnih ulaganja i normativno uređene stope amortizacije. Pravilnikom o primjeni godišnjih amortizacionih stopa, dobija se iznos amortizacije oko 100.000 KM na godišnjem nivou. Stopa amortizacije nije ista za namještaj, građevinske objekte, puteve itd. Zbog toga se na godišnjem nivou uzima navedeni iznos amortizacije. Preduzeće ZP HE Višegrad obezbijedilo je potrebna finansijska sredstva za finansiranje ove Studije u cjelosti iz vlastitih sredstava za realizaciju ovog projekta. U budućnosti svi troškovi će se finansirati iz prikupljenih prihoda, zato se treba izboriti da ovaj projekat bude samoodrživ.*

Prilikom projekcije troškova i prihoda u godini ulaganja postoje samo troškovi, znajući da se naselje priprema za iznajmljivanje. Potrebno je napraviti nove prostorije sa SPA centrom i renovirati bungalove. Bez toga se ne mogu očekivati turisti. Zato se inicijalna godina vodi kao nulta godina u investicionom projektu. Dosta toga zavisi od brzine izvođenja radova, da bi se bungalovi i SPA centar priveli namjeni. U prvoj godini očekuju se uvećani prihodi od noćenja i upotrebe SPA centra. Što se tiče ostalih, mogu se očekivati i prihodi bez noćenja, kao što su dnevni boravak, kratak odmor itd.

Razvojem ovog naselja kao turističke destinacije, za očekivati je porast broja turista. Za prvu godinu rađena je projekcija mjesečnih prihoda, a za ostale godine očekuje se konstantna popunjenost kapaciteta. Sa većim brojem gostiju rastu troškovi vezani za potrošni materijal, struju, odvoz smeća itd. Zbog toga je izvršeno i povećanje vezanih troškova.

Na osnovu projekcije troškova i prihoda (tabela 7) vidljivo da će se u inicijalnoj godini ostvariti gubitak u iznosu od 1.790.000 KM, ostale godine ostvariće dobitak. Najmanji dobitak bio bi u prvoj godini poslovanja 148.460 KM dok se najveći dobitak planira za desetu godinu poslovanja u iznosu 339.873 KM.

Tabela 7. Projekcija troškova i prihoda u periodu od 10 godina

Godine	0	1	2	3	4	5
Inicirno ulaganje	1.790.000					
Troškovi potrošnog materijala		36.000	36.050	36.100	36.150	36.200
Troškovi struje i odvoza smeća		80.000	81.000	82.000	83.000	84.000
Troškovi plata		253.644	254.912	256.187	257.468	258.755
Troškovi marketinga		12.000	12.400	12.800	13.200	13.600
Troškovi amortizacije		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Ostali troškovi		14.000	14.500	15.000	15.500	16.000
Ukupno	1.790.000	495.644	498.862	502.087	505.318	508.555
Usluge noćenja		652.050	717.255	753.118	783.242	806.740
SPA usluge		5.550	5.700	5.850	6.000	6.150

Godine	0	1	2	3	4	5
Ostali prihodi		3.000	3.700	4.400	5.100	5.800
Ukupno prihoda	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
Dobit	- 1.790.000	164.956	227.793	261.281	289.025	310.135
Porez na bruto dobit		16.496	22.779	26.128	28.902	31.013
Ukupni dobitak	- 1.790.000	148.460	205.014	235.153	260.122	279.121
Godine	6	7	8	9	10	
Inicirno ulaganje						
Troškovi potrošnog materijala	36.250	36.300	36.350	36.400	36.450	
Troškovi struje i odvoza smeća	85.000	86.000	87.000	88.000	89.000	
Troškovi plata	260.049	261.349	262.656	263.969	265.289	
Troškovi marketinga	14.000	14.400	14.800	15.200	15.600	
Troškovi amortizacije	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
Ostali troškovi	16.500	17.000	17.500	18.000	18.500	
Ukupno	511.799	515.049	518.306	521.569	524.839	
Usluge noćenja	830.942	847.561	860.274	873.178	886.276	
Spa usluge	6.300	6.450	6.600	6.750	6.900	
Ostali prihodi	6.500	7.200	7.900	8.600	9.300	
Ukupno prihoda	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
Dobit	331.943	346.162	356.468	366.959	377.637	
Porez na bruto dobit	33.194	34.616	35.647	36.696	37.764	
Ukupni dobitak	298.749	311.546	320.822	330.263	339.873	

Izvor: Izračun autora Studije

6.6. Ekonomski i finansijski tok

Ekonomski i finansijski tok projekta služi da bi se dobile informacije o ekonomičnosti, likvidnosti i rentabilnosti projekta. Troškovi vezani za ovaj projekat predstavljaju odlive novčanih sredstava, dok ostvareni prihodi predstavljaju prilive novčanih sredstava.

Za održavanje ekonomičnosti i rentabilnosti važno je da prilivi sredstava budu veći od odliva sredstava. Na osnovu projektovanih priliva i odliva sredstava (tabela 8) može se zaključiti da u svim sljedećim godinama postoje pozitivni neto primici osim u inicijalnoj godini u kojoj se ne ostvaruju prihodi i neće biti priliva sredstava. Na osnovu ovih projekcija može se zaključiti da je projekat ekonomičan i rentabilan, a u dugom roku ostvariće pozitivne rezultate.

Tabela 8. Ekonomski tok projekta

R.b.	Struktura	0	1	2	3	4	5
I	PRILIVI	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
1	UKUPNI PRIHODI	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
II	ODLIVI	1.790.000	369.073	377.307	382.606	387.330	391.391
3	INVESTICIONA ULAGANJA	1.790.000					
3.1.	Materijalni i nematerijalni troškovi	0	364.864	366.814	368.764	370.714	372.664
3.2.	Troškovi plata	0	253.644	254.912	256.187	257.468	258.755
3.3.	Porez na bruto dobit	0	4.209	10.493	13.842	16.616	18.727
III	NETO PRIMICI	- 1.790.000	291.527	349.348	380.762	407.012	427.299
R.b.	Struktura	6	7	8	9	10	
I	PRILIVI	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
1	UKUPNI PRIHODI	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
II	ODLIVI	395.522	398.894	291.297	294.296	297.314	
3	INVESTICIONA ULAGANJA						
3.1.	Materijalni i nematerijalni troškovi	374.614	376.564	255.650	257.600	259.550	
3.2.	Troškovi plata	260.049	261.349	262.656	263.969	265.289	
3.3.	Porez na bruto dobit	20.908	22.330	35.647	36.696	37.764	
III	NETO PRIMICI	448.220	462.317	583.477	594.232	605.162	

Izvor: Izračun autora Studije

Finansijski tok projekta, odnosno tok gotovine obuhvata sve prilive i odlive sredstava u cjelokupnom vijeku eksploatacije projekta i predstavlja osnov za ocjenu njegove likvidnosti. Na osnovu projekcije prihoda i rashoda (tabela 9), može se zaključiti da projekat nije likvidan samo u inicijalnoj godini, kada se ulaže, ne ostvaruju se prihodi, a u ostalim godinama ovaj projekat je likvidan. Projekat je nelikvidan u prve dvije godine zbog poreza na dohodak. U ovim godinama ostvaruje se dohodak koji se mora oporezovati sa 10%, zbog čega se povećavaju troškovi, samim tim biće odlivi sredstava veći od priliva. U ostalim godinama postoje veći prilivi od odliva, u tim godinama neće se ugroziti finansijska stabilnost ovoga projekta.

Tabela 9. Finansijski tok projekta

R.b.	Struktura	0	1	2	3	4	5
I	PRILIVI	1.790.000	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
1	Ukupni prihod	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
2	Izvori finansiranja	1.790.000					
2.1.	Sopstveno učešće	1.790.000					
II	ODLIVI	1.790.000	635.004	644.505	651.079	657.084	662.433
3	INVESTICIONA ULAGANJA	1.790.000					
3.1.	Materijalni i nematerijalni troškovi		364.864	366.814	368.764	370.714	372.664
3.2.	Bruto zarade		253.644	254.912	256.187	257.468	258.755
3.3.	Porez na bruto dobit		16.496	22.779	26.128	28.902	31.013
III	NETO PRIMICI	0	25.596	82.150	112.289	137.258	156.257
R.b.	Struktura	6	7	8	9	10	
I	PRILIVI	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
1	Ukupni prihod	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
2	Izvori finansiranja						
2.1.	Sopstveno učešće						
II	ODLIVI	667.857	672.529	553.953	558.265	562.603	
3	INVESTICIONA ULAGANJA						
3.1.	Materijalni i nematerijalni troškovi	374.614	376.564	255.650	257.600	259.550	
3.2.	Bruto zarade	260.049	261.349	262.656	263.969	265.289	
3.3.	Porez na bruto dobit	33.194	34.616	35.647	36.696	37.764	
III	NETO PRIMICI	175.885	188.682	320.822	330.263	339.873	

Izvor: Izračun autora Studije

6.7. Projekcija bilansa

U okviru ekonomsko-financijske analize potrebno je izvršiti projekciju bilansa. Treba reći da je ZP HE Višegrad ranije izgradila Inženjersko naselje (bungalove), kao i pristupne puteve, što potvrđuju bilansi preduzeća. Na osnovu podataka iz bilansa stanja ZP HE Višegrad i informacija iz ovoga projekta, urađen je bilans stanja u inicijalnoj godini, godini u kojoj su završeni radovi, kupljena oprema prije komercijalizacije ovih objekata. Poznato je da u okviru osnovnih sredstava i opreme postoji ispravka vrijednosti, jer se vršila amortizacija za prethodne godine (Tabela 10).

To su akumulirani troškovi vezani za amortizaciju, oni predstavljaju umanjeње vrijednosti stalnih sredstava usljed upotrebe istih. Na osnovu projekcije ulaganja troškovi iznose 1.790.000KM. Prema dosadašnjoj vrijednosti prethodnih ulaganja uzetih iz knjigovostvenih evidencija preduzeće dobija vrijednost aktive 4.269.302 KM. Pošto će se investicija finansirati isključivo iz vlastitih sredstava, vrijednost kapital u inicijalnoj godini, po knjigovostvenim podacima i ulaganjima u projekt iznosi 4.269.302 KM. Svake naredne godine radiće se promjene bilansa u skladu sa očekivanim prilivima i odlivima sredstava. U budućnosti kapital će se uvećavati, a smanjivati kreditna sredstva unutar pasive, zbog otplate kredita. Pored toga, usljed konstantnog dobitka uvećavaće se kapital i po toj osnovi.

Tabela 10. Bilans stanja u inicijalnoj godini

BILANS STANJA			
AKTIVA		PASIVA	
Naziv	Iznos u KM	Naziv	Iznos u KM
OSNOVNA SREDSTVA	3.872.506	SOPSTVENA SREDSTVA	4.269.302
Građevinski objekat	3.393.897		
postojeći objekti	4.129.400		
rekonstrukcija	960.000		
novi objekti	385.000		
Ispravka vrijednosti građevinskih objekata	-2.080.503		
Oprema	478.609		
postojeća	321.254		
nova	425.000		
Ispravka vrijednosti opreme	-267.645		
OBRTNA SREDSTVA	396.796		
UKUPNA AKTIVA	4.269.302	UKUPNA PASIVA	4.269.302

Izvor: Izračun autora Studije

U projekciji bilansa uspjeha vršena je projekcija projekta, znajući da vrijednost neto dobiti povećava vrijednost kapitala ovog projekta. Kao što se može vidjeti iz ove projekcije (tabela 11), neto dobit se konstantno povećava, u završnoj godini projekta iznosi 339.873 KM. Porast neto dobiti naročito je primjetan u zadnjim godinama ovoga projekta, tada su otplaćena kreditna sredstva. Usljed povećanja dobiti i kapitala moguće je u budućim godinama uvesti i dodatne sadržaje kao što su restoranske usluge, koje će upotpuniti ponudu ovog turističkog naselja. Osim toga moguće je povećanje kapaciteta ovoga naselja.

Tabela 11. Bilans uspjeha za ukupan period projekta

Opis	GODINA POSLOVANJA					
	0	1	2	3	4	5
1. PRIHODI	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
1.1. Poslovni prihodi	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
1.2. Finansijski prihodi	0	0	0	0	0	0
1.3. Vanredni prihodi	0	0	0	0	0	0
2. RASHODI	376.796	495.644	498.862	502.087	505.318	508.555
2.1. Poslovni rashodi	376.796	495.644	498.862	502.087	505.318	508.555
2.1.1. Troškovi amortizacije	81.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
2.1.2. Troškovi osnovnog i pomoćnog materijala	21.600	36.000	36.050	36.100	36.150	36.200
2.1.3. Ostali nematerijalni troškovi	80.000	106.000	107.900	109.800	111.700	113.600
2.1.4. Troškovi plata	194.196	253.644	254.912	256.187	257.468	258.755
2.2. Vanredni rashodi	0	0	0	0	0	0
3. DOBIT (1-2)	-376.796	164.956	227.793	261.281	289.025	310.135
4. POREZ NA DOBIT		16.496	22.779	26.128	28.902	31.013
5. NETO DOBIT (3-4)	-376.796	148.460	205.014	235.153	260.122	279.121
Opis	GODINA POSLOVANJA					
	6	7	8	9	10	
1. PRIHODI	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
1.1. Poslovni prihodi	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
1.2. Finansijski prihodi	0	0	0	0	0	
1.3. Vanredni prihodi	0	0	0	0	0	
2. RASHODI	511.799	515.049	518.306	521.569	524.839	
2.1. Poslovni rashodi	511.799	515.049	518.306	521.569	524.839	
2.1.1. Troškovi amortizacije	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
2.1.2. Troškovi osnovnog i pomoćnog materijala	36.250	36.300	36.350	36.400	36.450	
2.1.3. Ostali nematerijalni troškovi	115.500	117.400	119.300	121.200	123.100	
2.1.4. Troškovi plata	260.049	261.349	262.656	263.969	265.289	
2.2. Vanredni rashodi	0	0	0	0	0	
3. DOBIT (1-2)	331.943	346.162	356.468	366.959	377.637	
4. POREZ NA DOBIT	33.194	34.616	35.647	36.696	37.764	
5. NETO DOBIT (3-4)	298.749	311.546	320.822	330.263	339.873	

Izvor: Izračun autora Studije

6.8. Analiza potrebnih kadrova i procjena bruto zarada

Naselje se počelo graditi 1986. godine, kada je izgrađena kotlovnica i portirnica, a u narednim godinama građeni su bungalovi ZP HE Višegrad. Prema knjigovostvenim podacima iz 2022. godine, angažovano je osam zaposlenih koji održavaju ovo naselje. U komercijalizaciji ovog naselja zadržao bi se ovaj broj zaposlenih uz angažovanje još dva zaposlena: fizioterapeut, maser, kako bi mogli pružati usluge SPA centra. Na osnovu istraživanja tržišta rada, plata fizioterapeuta bi iznosila 1.800,00 KM, sa VSS, isto istraživanje određuje i platu masera od 1.450,15 KM, sa SSS. Dakle podaci govore da je ovom projektu potrebno 10 zaposlenih (tabela 12).

Na osnovu knjigovostvenih podataka i dodatnih plata dva novozaposlena, ukupna neto plata za jedan mjesec iznosi 13.881,05 KM (tabela 12) odnosno bruto plata sa svim porezima i doprinosima iznosi 21.136,88 KM mjesečno. Svake godine u skladu sa Zakonom o platama uvećavala bi se za 0,5% po osnovu povećanja radnog staža.

Tabela 12. Troškovi plata za jedan mjesec

Red. Broj	Plata neto	Platabruto	Kvalifikaciona struktura
1	1.507,56	2.274,79	KV
2	1.567,69	2.438,84	KV
3	1.444,65	2.204,68	KV
4	1.106,89	1.670,63	SSS
5	1.145,45	1.746,64	NSS
6	1.047,96	1.586,81	NSS
7	1.450,15	2.187,13	KV
8	1.360,55	2.073,67	KV
9	1.800,00	2.743,45	VSS
10	1.450,15	2.210,23	SSS
Σ	13.881,05	21.136,88	

Izvor: Izračun autora Studije

6.9. Promocija ponude, društvene mreže

Promovisanje turističkog naselja radiće se najviše putem društvenih mreža, kao i ostalih internet alata. Aktivnosti na promociji ponude biće usmjerena prvenstveno putem facebook stranice, pružajući zainteresovanim stranama sve informacije o radu ovoga turističkog naselja. Osim toga, za promociju ovoga naselja koristiće se i druge društvene mreže kao što su Instagram, Twitter, LinkedIn, i druge koje se mogu koristiti za promociju ponude. Posebno je važno da naselje ima svoju internet stranicu, kao i vlastiti sajt, sa pitanjima, odgovorima i recenzijama.

Na ovoj stranici zainteresovani da treba mogu dobiti sve neophodne informacije za smještaj u ovom naselju, da izvrše rezervaciju smještaja, uz mogućnost elektronskog plaćanja.

Za promociju ponude treba se uključiti Booking, agoda, trivago i ostale internet stranice specijalizovane za najam apartmana. Ove stranice pružaju velike mogućnosti, dakle sve informacije koje budu potrebne zainteresovanim za smještaj (Tomašević i dr, 2019). Na taj način svi turisti bez obzira gdje se nalaze mogu da

rezervišu smještaj. Za ove troškove planirano je (procjene autora) da se mjesečno izdvaja 1.150 KM. Vremenom bi se ovaj iznos povećavao. U prvoj godini planira se 14.000 KM za ove troškove.

U posljednjoj godini projekta planira se izdvajanje 15.600 KM. Smisao je da društvene mreže i internet servisi turističko naselje učine vidljivijim, kako bi postalo dostupno svima koji ga žele posjetiti. Ovo bi svakako bio najbolji pravac promocije, znajući da sve više građana koriste internet, kako bi bili što bolje informisani o lokaciji koju žele posjetiti. U centru pažnje u svakoj fazi je održivost u sve tri njene dimenzije: ekološkoj, društvenoj i ekonomskoj (Ratković i dr, 2015). Primjenom ovih alata ponuda će biti dostupna svim turistima.

7. FINANSIJSKA OCJENA PROJEKTA

U prethodnom poglavlju ekonomsko - finansijske analize izvršena je detaljna finansijska ocjena projekta. U ovom poglavlju studije urađena je zbirna finansijska ocjena projekta, koja je osnov za izračun ocjene efikasnosti projekta. Prilikom angažovanja sredstava koristiće se kombinacija vlastitih i kreditnih sredstava. U inicijalnoj godini projekta potrebno je uraditi građevinske radove, zatim promijeniti dotrajali namještaj. U inicijalnoj godini nije planirana komercijalizacija turističke djelatnosti, u narednim godinama radiće se priprema za komercijalizaciju objekata. Procjenjuju se ukupna ulaganja u iznosu od 1.790.000 KM, što je zapravo gubitak kojeg je u budućim godinama potrebno pokriti. U godini kada se bungalovi komercijalizuju, ostvariće se prihodi koji će biti veći od ukupnih rashoda. Za prvu godinu rađena je projekcija popunjenosti smještajnih kapaciteta od 60 do 90% što je predstavljeno u poglavlju 6.4. Obračun troškova i kalkulacije cijene. Nakon toga očekuje se veća popunjenost kapaciteta, znajući da postoje odlični uslovi za pružanje turističkih usluga.

Svake godine obračunavala bi se amortizacija u iznosu od 100.000 KM. Godišnji troškovi amortizacije, prema knjigovodstvenim podacima, bili su 81.000 KM, ovaj iznos uvećava se za dodatno urađene radove i za nabavku nove opreme. Opremu koja se ne može više koristiti zbog kvara ili dotrajalosti potrebno je otpisati.

Osim ovih troškova najviše opterećenja za finansijske tokove imaju troškovi plata zaposlenih. Ovi troškovi su planirani da se povećavaju svake godine radi sveobuhvatnog poređanja cijena usljed inflacije. Ako bude potrebe za uvođenjem dodatnih usluga potrebno je planirati više zaposlenih, što bi dodatno opteretilo finansijske tokove projekta. Zato je potrebno zadržati ovaj broj zaposlenih, a povećanje samo kada bi se uvodila nova usluga kao samoodrživa.

Kod projektovanja rashoda i prihoda treba nastojati da se troškovi zadrže na planiranim vrijednostima, i shodno tome upravljati troškovima. Ovim se čuva stabilnost finansijskog rezultata u godinama poslovanja. Kvalitet ponude mora se unapređivati, kako bi se ostvarili planirani prihodi. Podizanje kvaliteta usluga osnov je za poboljšanje, lojalnost i zadovoljstvo turista. Pretpostavlja se da će lojalni turisti biti stalni konzumenti ovog naselja, koji će svoje zadovoljstvo prenijeti drugim potencijalnim turistima, kao bi i oni posjetili naselje. Dakle, zadovoljan turista je najači medij i promoter ovog naselja.

Tabela 13. Ukupna finansijska ocjena projekta

Opis	0	1	2	3	4	5
Ukupni troškovi	1.792.000	495.644	498.862	502.087	505.318	508.555
Ukupni prihodi	0	660.600	726.655	763.368	794.342	818.690
Dobitak/Gubitak	-1.792.000	164.956	227.793	261.281	289.025	310.135
Porez na bruto dobitak		16.496	22.779	26.128	28.902	31.013
Ukupni dobitak	-1.792.000	148.460	205.014	235.153	260.122	279.121
Opis	6	7	8	9	10	
Ukupni troškovi	511.799	515.049	518.306	521.569	524.839	
Ukupni prihodi	843.742	861.211	874.774	888.528	902.476	
Dobitak/Gubitak	331.943	346.162	356.468	366.959	377.637	
Porez na bruto dobitak	33.194	34.616	35.647	36.696	37.764	
Ukupni dobitak	298.749	311.546	320.822	330.263	339.873	

Izvor: Izračun autora Studije

8. OCJENA EFIKASNOSTI PROJEKTA

Kod ocjene efikasnosti projekta koristiće se tri pokazatelja, i to: rok povrata ulaganja, neto sadašnja vrijednosti i interna stopa rentabilnosti.

8.1. Rok povrata ulaganja

Rok povrata ulaganja potrebno je vrijeme za povrat inicijalnih troškova investicije. Ovaj pokazatelj može se definisati kao broj godina koje su potrebne da se vrate inicijalna uložena sredstva (Ross i dr., 2010). Postupak računanja ovoga pokazatelja je takav da se vrši kumulativno sabiranje neto novčanih tokova i određuje period u kojem su kumulativni neto novčani tokovi pozitivni.

Na osnovu kumulativnih tokova finansijskih sredstava (tabela 14) može se vidjeti da ukoliko se ne vrši diskontovanje neto dobiti, povrat uložених sredstava može se očekivati krajem sedme godine, u osmoj godini je pozitivan kumulativni tok novčanih sredstava. Primjenom metoda interpolacije vrijeme povrata ulaganja investicionog projekta je za 7,16 godini.

Na isti način vrši se izračunavanje roka povrata ulaganja za diskontovana kumulativna finansijska sredstva. Samo u tom slučaju neto dobit vraća se na inicijalnu godinu, primjenom stope od 6%. Na osnovu podataka o kumulativnim diskontnim tokovima rok povrata ulaganja je u devetoj godini (tabela 14), odnosno rok povrata ulaganja je u 9,22 godini.

Tabela 14. Kumulativni tokovi finansijskih sredstava

Godine	Kumulativni tokovi	Diskontni komunalni tokovi
0	-1.790.000	-1.790.000
1	-1.641.540	-1.649.943
2	-1.436.526	-1.467.482
3	-1.201.373	-1.270.043
4	-941.251	-1.064.002
5	-662.130	-855.426
6	-363.381	-644.820
7	-51.835	-437.624
8	268.986	-236.337
9	599.249	-40.855
10	939.123	148.929

Izvor: Izračun autora Studije

Na osnovu računanja zaključuje se da je investicioni projekat efikasan i opravdan. U posmatranom vremenu trajanja ovog projekta vratiće se uložena sredstva. Treba istaći da je rok povrata ulaganja manji od vijeka trajanja projekta.

8.2. Neto sadašnja vrijednost

Neto sadašnja vrijednost predstavlja zbir svih budućih neto novčanih tokova investicijskog projekta svedenih na sadašnju vrijednost primjenom tehnike diskontovanja, umanjen za početno ulaganje. Ovaj kriterij uzima u obzir trošak kapitala, izražen kroz kamatnu stopu, koja je u ovom slučaju diskontana stopa. Ona treba odražavati minimalnu stopu povrata koja je prihvatljiva za preduzeće, uzimajući u obzir predmetnu investiciju (Vernimmen i dr., 2009). Svi novčani prilivi se diskontuju na inicijalnu godinu. Ukoliko je pozitivna vrijednosti neto sadašnje vrijednosti projekat je efikasan, a ukoliko je negativna vrijednost neto sadašnje vrijednosti projekat je neefikasan. U ovoj Studiji koristimo diskontnu stopu od 6%, znajući da toliko košta trošak kredita, korišten od banaka.

Neto sadašnja vrijednost se uzima iz tabele 14 i ona predstavlja vrijednost kumulativnih diskontovanih tokova u posljednjoj godini projekta. Na osnovu izračuna autora Studije neto sadašnja vrijednost iznosi 148.929 KM. Ovaj podatak govori da kada se svi prilivi i odlivi vrata na početnu godinu uz diskontnu stopu ostane 148.929 KM. Takođe, ova vrijednost pokazuje da je projekat efikasan i da se može realizovati.

8.3. Interna stopa rentabilnosti

Interna stopa rentabilnosti predstavlja diskontnu stopu kojom se neto sadašnja vrijednost svodi na nulu (Ehrhardt i Brigham, 2011). Za nju se može reći da je to diskontna stopa koja izjednačava sadašnju vrijednost očekivanih neto tokova novca s početnim izdacima novca. Za izračunavanje Interne stope rentabilnosti koristi se pokazatelj neto sadašnja vrijednost. Prilikom korištenja diskontne stope od 7% neto sadašnja vrijednost na osnovu izračuna autora iznosi 49.446 KM. Povećavanjem ove stope na 7% neto sadašnja vrijednost iznosi -56.070 KM. Na osnovu toga može se vidjeti, da se interna stopa rentabilnosti nalazi između 7 i 8%. Primjenom metode interpolacije dobija se vrijednost interne stope rentabilnosti od 7,53%. Ovaj podatak nam govori da se cjelokupni projekat može finansirati iz kreditnih sredstava ukoliko je kamata manja od vrijednosti interne stope rentabilnosti.

8.4. Analiza osjetljivosti

Analiza osjetljivosti provodi se na taj način da se mijenja jedan od parametara i posmatra kako taj parametar utiče na rezultat analize. U ovom slučaju posmatra se promjena ukupnih troškova i ukupnih prihoda, posmatra se kako ta promjena utiče na promjenu u vrijednostima, neto sadašnje vrijednosti i interne stope rentabilnosti. Ukupni prihodi i rashodi mijenjaju se za 20, 15, 10, 5, 0, -5, -10, -15 i -20%, a zatim se posmatra kako te promjene utiču na rezultate.

Kada se posmatra promjena kod neto sadašnje vrijednosti, uočavamo da promjena u prihodima za -20% ima za posljedicu negativnu neto sadašnju vrijednost (tabela 15). Sa manjim smanjenjem prihoda povećava se broj pozitivnih neto sadašnjih vrijednosti. Ista situacija je i sa troškovima. Što se troškovi više povećavaju to će biti manja neto sadašnja vrijednosti i obrnuto.

Na osnovu provedene analize može se zaključiti da je ovaj projekat više osjetljiv na procentualnu *promjenu prihoda nego što je na procentualnu promjenu ukupnih troškova*. Međutim, podjednako utiče smanjenje prihoda odnosno povećanje troškova na vrijednosti neto sadašnje vrijednosti i interne stope rentabilnosti. Što su veće vrijednosti troškova odnosno prihoda, to će njihova promjena više uticati na parametre neto sadašnje vrijednosti i interne stope rentabilnosti. Veći efekat biće kada se smanji broj noćenja u odnosu na smanjenje prihoda od SPA usluga, zato što je udio prihoda od SPA usluga mnogo manji u ukupnim prihodima, u odnosu na prihode od noćenja, znajući da je to primarna djelatnost ovoga naselja. Potrebno je povećati broj usluga od kojih će se ubirati prihodi kako bi ovaj projekat bio manje podložan analizi osjetljivosti. U ukupnim troškovima najviše udjela imaju troškovi plata zaposlenih.

Ukoliko bi se one mijenjale to bi bio veći efekat u analizi osjetljivosti nego kada bi se mijenjali troškovi marketinga koji najmanje utiču na ukupne troškove projekta. Zbog toga je u provođenju ovog projekta potrebno obratiti pažnju na najveće troškove i primarne prihode. Potrebno je troškove zadržati u planskim okvirima, a prihode nastojati povećati, kako bi se dobili veći efekti od ovog projekta.

Tabela 15. Rezultati analize osjetljivosti kod neto sadašnje vrijednosti

NPV		Promjena troškova u %								
		-20	-15	-10	-5	0	5	10	15	20
Promjena prihoda u %	-20	-238.857	-436.815	-634.773	-832.731	-	-	-	-	-
	-15	56.048	-141.910	-339.869	-537.827	-735.785	-933.743	-	-	-
	-10	350.952	152.994	-44.964	-242.922	-440.880	-638.839	-836.797	-	-
	-5	645.857	447.899	249.941	51.982	-145.976	-343.934	-541.892	-739.850	-937.808
	0	940.761	742.803	544.845	346.887	148.929	-49.029	-246.987	-444.946	-642.904
	5	1.235.666	1.037.708	839.750	641.792	443.833	245.875	47.917	-150.041	-347.999
	10	1.530.571	1.332.613	1.134.654	936.696	738.738	540.780	342.822	144.864	-53.095
	15	1.825.475	1.627.517	1.429.559	1.231.601	1.033.643	835.684	637.726	439.768	241.810
	20	2.120.380	1.922.422	1.724.464	1.526.505	1.328.547	1.130.589	932.631	734.673	536.715

Izvor: Izračun autora Studije

Kod projektovanja uzeto je da će se poduhvat financirati dijelom iz vlastitih a dijelom iz kreditnih sredstava. Rezultati analize osjetljivosti kod pokazatelja interne stope rentabilnosti pokazuju da ukoliko su veći prihodi da se projekat može više financirati iz kreditnih sredstava i pri tome bi projekat bio rentabilan. Pri smanjenju prihoda dolazi do pojave negativne interne stope rentabilnosti (tabela 16). Identičan je slučaj kod povećanja troškova koji utiču na pojavu negativne interne stope rentabilnosti.

Tabela 16. Rezultati analize osjetljivosti kod neto sadašnje vrijednosti

IRR		Promjena troškova u %								
		-20	-15	-10	-5	0	5	10	15	20
Promjena prihoda u %	-20	3,39%	1,09%	-1,35%	-3,99%	-6,88%	-10,13%	-13,89%	-18,52%	-24,83%
	-15	6,59%	4,48%	2,25%	-0,10%	-2,61%	-5,35%	-8,37%	-11,80%	-15,87%
	-10	9,56%	7,58%	5,52%	3,37%	1,10%	-1,31%	-3,91%	-6,75%	-9,92%
	-5	12,36%	10,48%	8,55%	6,54%	4,45%	2,25%	-0,07%	-2,55%	-5,24%
	0	15,02%	13,23%	11,39%	9,49%	7,53%	5,49%	3,36%	1,11%	-1,27%
	5	17,57%	15,84%	14,08%	12,27%	10,40%	8,48%	6,49%	4,42%	2,25%
	10	20,03%	18,36%	16,65%	14,91%	13,13%	11,30%	9,42%	7,47%	5,45%
	15	22,42%	20,79%	19,13%	17,44%	15,73%	13,97%	12,17%	10,33%	8,42%
	20	24,74%	23,15%	21,53%	19,89%	18,22%	16,53%	14,80%	13,03%	11,21%

Izvor: Izračun autora Studije

Analiza osjetljivosti pokazuje potrebu vođenja računa o prilivu i odlivu sredstava.

Pretjerano povećanje troškova dovodi do neefikasnosti projekta naročito ukoliko su to povećanja 15 ili 20% što bi dovelo smanja prihoda za iste procenete. Zbog toga je potrebno upravljati troškovima, zatim raditi na poboljšanju zadovoljstva turista, kako bi se zadržali postojeći i privukli novi turisti. Samo na taj način može se poboljšati efikasnost ovog projekta, s ciljem veće dobiti za preduzeće.

9. ZAKLJUČAK

Mješoviti Holding "ERS" MP a.d. Trebinje ZP "Hidroelektrane na Drini", a.d. Višegrad, nakon sagledavanja stanja i ekonomskih pokazatelja (prihoda i rashoda) vezanih za Inženjersko naselje (u daljem tekstu bungalovi) donio je odluku, obezbijedio i finansijska sredstva da u 2023.godini adaptira bungalove i privede ih namjeni, kako bi postali dio turističke ponude Višegrada. Preduzeće je početkom 2022. godine angažovalo METRICS Consulting iz Banja Luke, da uradi istraživanje turističkog potencijala kompleksa Inženjerskog naselja HE na Drini, a poslije toga oktobra iste godine angažovalo Oikos institut – Istraživački centar Bijeljina, da uradi Studiju ekonomske opravdanosti ulaganja u ovaj projekat.

Projektni tim Instituta uradio je Studiju koja daje odgovore na ekonomska pitanja, kao što su ekonomska opravdanost po svim prametrimima koji su analizirani, a koji su sastavni dio ove Studije. Na zahtjev Instituta preduzeće je dostavilo nova tehnička rješenja i planiralo potrebna finansijska sredstva, kako bi se ovaj kapacitet priveo namjeni.

Istraživanje tržišta kao poglavlje ove Studije jasno pokazuje da postoji tražnja za turističkom ponudom Višegrada, konstatujući da Višegrad ima nekoliko objekata, kao i kulturno istorijske znamenitosti (na Drini ćuprija, Andrićgrad, "Vilina Vlas" i dr.) koji kontinuirano bude tražnju kod turista da posjete Višegrad.

Studija pokazuje da ovu investiciju treba smatrati važnim projektom na području opštine Višegrad, koja će sigurno doprinijeti unapređenju i podizanju turističke aktivnosti na veći nivo. Važno je istaći ekonomsko-finansijsku analizu ove Studije, urađenu kroz projekciju troškova i prihoda ovog projekta, kao i izračun kako isti utiču na finansijske tokove projekta.

Projekcija prihoda i troškova (tabela 7.) pokazuje da će se u inicijalnoj (godini ulaganja) godini ostvariti se gubitak u iznosu od 1.790.000 KM, dok će ostale godine ostvariti dobitak. Najmanji dobitak biće u prvoj godini poslovanja 148.460 KM, a najveći u desetoj godini i iznosiće 339.873 KM.

Ističemo zbirnu finansijsku ocjenu projekta, koja je osnov za izračun ocjene efikasnosti projekta. Studija ostavlja mogućnost da preduzeće može koristiti i kreditna sredstva, tj. da može kombinovati vlastita i kreditna sredstva.

Urađena je i ocjena efikasnosti projekta, koja koristi tri pokazatelja:

- Rok povrata ulaganja,
- Neto sadašnju vrijednosti i
- Internu stopu rentabilnosti.

Na osnovu računa koji je urađen u ovom dijelu Studije zaključuje se da je investicioni projekat efikasan i opravdan. U vremenu trajanja ovog projekta vratiće se uložena sredstva, rok povrata ulaganja kraći je od vijeka trajanja projekta.

Neto sadašnja vrijednost pokazuje da je projekat efikasan i da se može realizovati. Analiza osjetljivosti pokazuje kako se mijenja jedan od parametara, odnosno kako taj parametar utiče na rezultat analize. Posmatrali smo promjenu ukupnih troškova i ukupnih prihoda, odnosno kako je promjena uticala na neto sadašnju vrijednost i internu stopu rentabilnosti. Na osnovu provedene analize može se zaključiti da je ovaj projekat više osjetljiv na procentualnu *promjenu prihoda nego na procentualnu promjenu ukupnih troškova*. Zato bi troškove trebalo zadržavati u

planskim okvirima, a prihode nastojati povećavati, kako bi postigli veće finansijske efekte od ovog projekta.

Pretjerano povećanje troškova dovodi do neefikasnosti projekta naročito ukoliko su to povećanja 15 ili 20% što bi dovelo do smanjenja prihoda za iste procenete.

Zbog toga potrebno je upravljati troškovima, zatim raditi na poboljšanju zadovoljstva turista, kako bi se zadržali postojeći i privukli novi. Samo na taj način može se poboljšati efikasnost ovog projekta, s ciljem veće dobiti za preduzeće. Zaključujemo, orijentacija preduzeća koja bi vodila samo uslugama izdavanja, bez SPA usluga, vodila bi kratkoročnom finansijskom efektu, što zasigurno u dugom roku ne bi imalo ekonomsko opravdanje. *Dakle, izgradnja SPA centra može se smatrati prioritetom u ovom investicionom ciklusu.* Studija je namijenjena naručiocu ovog posla, zatim svim nadležnim institucijama koje imaju potrebu za njom, kao i široj poslovnoj i akademskoj javnosti.

LITERATURA

1. METRICS Consulting, Izveštaj istraživanja turističkog potencijala kompleksa "Inženjersko naselje" HE na Drini, Banja Luka, 2022. godine.
2. Brezović, J. (2019). Poduzetnički projekt na primjeru turističkog kampa, Završni rad, Veleučilište u Karlovcu.
3. Raspor, A., Kleindienst, P., Peršić, T., Mastilo, Z., Borojević, D., Miletić V. (2020). A case study of Ethno Village in Slovenia and Bosnia and Herzegovina, *ECONOMICS*, 8(2), Oikos institut - Istraživački centar Bijeljina.
Doi: <https://doi.org/10.2478/eoik-2020-0015>
4. Lazarević, M., (2017). Relations of Tourism and Hotel Management with Respect to GDP Growth of Republic of Srpska, *ECONOMICS*, 5 (2), Oikos institut - Istraživački centar Bijeljina.
Doi: <https://doi.org/10.1515/eoik-2017-0022>
5. Kaluđerović, M., (2019) Interaction and Conditionality of Hotel Business and Maritime Tourism, as a Significant Factor in Increasing Revenues in Tourism, *ECONOMICS*, 7(1), Oikos institut - Istraživački centar Bijeljina.
Doi: <https://doi.org/10.2478/eoik-2019-0002>
6. Tomašević, I., Đurović, S., Abramović, N. (2019). Analysis of the Use of Digital Technologies in Montenegro's Tourist offer on the Example of a Hotels in Bar, *ECONOMICS*, 7(1), Oikos institut - Istraživački centar Bijeljina.
Doi: <https://doi.org/10.2478/eoik-2019-0010>
7. Ratković, R., (2015) Mixed Use Rezorti u Kontekstu Održivog Razvoja Turizma (Primjer: Crna Gora) /Mixed Use Resorts in the Context of Sustainable Tourism Development (Case: Montenegro), *ECONOMICS*, 3(2), Oikos institut - Istraživački centar Bijeljina.
Doi: <https://doi.org/10.1515/eoik-2015-0016>
8. Ross, S., Westerfield, R., Jordan, B.D. (2010) *Essentials of Corporate Finance*, Seventh Edition, New York, McGraw-Hill/Irwin.
9. Vernimmen, P., et.al. (2009) *Corporate Finance: Theory and Practice*, Second Edition, Hoboken N.J.: John Wiley & Sons.
10. Ehrhardt, M.C., Brigham, E.F., (2011) *Corporate Finance: A Focused Approach*, Fourth Edition, Mason, OH: South-Western Cengage Learning.
11. Turistička organizacija Višegrada. Osnovni pokazatelji u turizmu Višegrada za period od 2012. do 2021. godine.
12. Zakon o platama zaposlenih u organima uprave Republike Srpske, Službene novine Republike Srpske broj: 66/18.
13. Pravilnik o primjeni godišnjih amortizacionih stopa, Službene novine Republike Srpske 47/2016 od 13.6.2016. godine.
14. Bilans stanja ZP HE Višegrad za 01.01.2022. godine.