

Na temelju članka 22. stavka 2. i članka 80. stavka 4. točke 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2017. godine donijela

ODLUKU

O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O KONCESIJI POMORSKOG DOBRA U SVRHU GOSPODARSKOG KORIŠTENJA LUKE POSEBNE NAMJENE - LUKE NAUTIČKOG TURIZMA BORIK

I.

U Odluci o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik (Narodne novine, br. 5/98 i 81/04), u točki I. stavak 2. briše se.

II.

Točka II. mijenja se i glasi:

„Područje pomorskog dobra-lučkog područja koje se daje u koncesiju (kopneni i morski dio) ukupne je površine 43.435 m² te je obilježeno poligonom točaka izraženih u HTRS96/TM koordinatnom sustavu kako slijedi:

TOČKA	E	N
1	396657.01	4888650.05
2	396688.02	4888663.09
3	396695.25	4888666.10
4	396702.31	4888669.12
5	396708.16	4888671.84
6	396732.47	4888683.40
7	396767.20	4888699.84
8	396805.38	4888717.86
9	396810.26	4888719.73
10	396812.84	4888720.12
11	396815.85	4888719.61
12	396818.07	4888718.62
13	396819.88	4888717.37
14	396821.30	4888715.75
15	396828.36	4888706.89
16	396819.58	4888698.23
17	396823.53	4888696.97
18	396828.34	4888694.80
19	396832.88	4888692.25

20	396837.54	4888689.05
21	396839.86	4888687.29
22	396844.36	4888683.16
23	396848.21	4888678.83
24	396851.71	4888674.35
25	396855.14	4888668.64
26	396857.64	4888663.21
27	396859.56	4888658.01
28	396860.81	4888652.70
29	396861.73	4888646.52
30	396861.97	4888640.01
31	396861.83	4888633.47
32	396860.82	4888625.82
33	396858.82	4888618.48
34	396857.47	4888614.24
35	396856.13	4888610.54
36	396855.42	4888608.11
37	396855.20	4888604.64
38	396855.25	4888601.39
39	396855.67	4888591.42
40	396856.52	4888576.38
41	396856.67	4888574.04
42	396856.98	4888569.71
43	396857.40	4888563.61
44	396857.69	4888560.47
45	396858.41	4888553.99
46	396858.98	4888549.24
47	396859.51	4888545.66
48	396860.55	4888539.87
49	396861.48	4888535.21
50	396861.89	4888534.53
51	396863.93	4888526.35
52	396866.62	4888517.39
53	396869.55	4888509.08
54	396872.85	4888500.53
55	396876.38	4888491.96

56	396880.74	4888482.86
57	396885.69	4888473.93
58	396888.74	4888469.27
59	396894.38	4888461.34
84	396898.14	4888457.62
L4	396669.07	4888612.72
L5	396680.08	4888577.83
L6	396689.00	4888558.40
L7	396694.13	4888551.06
L8	396712.48	4888534.81
L9	396737.92	4888511.03
L10	396745.96	4888504.79
L11	396749.06	4888505.05
L12	396744.54	4888457.48
L13	396743.70	4888455.53
L14	396753.72	4888438.46
L15	396763.30	4888425.65
L16	396773.89	4888413.92
L17	396784.92	4888403.02
L18	396787.47	4888401.02
L19	396790.96	4888399.86
L20	396794.27	4888400.27
L21	396819.27	4888414.19
L22	396838.43	4888425.22
L23	396854.41	4888434.40
L24	396869.27	4888443.76
L25	396886.57	4888454.98
L26	396888.06	4888455.01
L27	396894.47	4888457.60
L28	396896.18	4888457.82
L72	396661.61	4888619.68
L73	396665.61	4888623.81

a sve kako je prikazano na grafičkoj podlozi koja čini Prilog 1. ove Odluke i ne objavljuje se u Narodnim novinama.“

III.

U točki IV. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Ovlaštenik koncesije dužan je za svaku daljnju gradnju ili rekonstrukciju na koncesijskom pomorskom dobru zatražiti suglasnost Davatelja koncesije te dozvole sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju.,,

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

IV.

U točki V. broj „32“ zamjenjuje se brojem „50“.

V.

U točki VI. iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5. i 6. koji glase:

„Protekom roka od 32 godine od dana zaključenja ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene – luke nautičkog turizma Borik, odnosno od 30. siječnja 2030. godine, naknada koju je Ovlaštenik koncesije dužan plaćati za koncesionirano pomorsko dobro, utvrđuje se kako slijedi:

- stalni dio naknade u iznosu od 10 kuna po metru kvadratnom zauzete površine godišnje
- promjenjivi dio naknade u iznosu od 3% od ukupnog godišnjeg prihoda luke.

Stalni dio koncesijske naknade usklađivat će se svake tri godine na dan 01. siječnja četvrte godine i primjenjivati od 1. siječnja iste godine. Naknada će se usklađivati prema formuli:

$$K = \left[\left(1 + \frac{\frac{P_1}{2}}{100} \right) \times \left(1 + \frac{\frac{P_2}{2}}{100} \right) \times \left(1 + \frac{\frac{P_3}{2}}{100} \right) \right]$$

K = faktor za usklađivanje stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade za svaki trogodišnji period koji slijedi nakon zaključenja ugovora o koncesiji

p1 = stopa inflacije prve godine trogodišnjeg perioda

p2 = stopa inflacije druge godine trogodišnjeg perioda

p3 = stopa inflacije treće godine trogodišnjeg perioda

Neovisno o usklađivanju cijena vezano za inflatorna kretanja, a u slučaju da se za vrijeme trajanja koncesijskog ugovora promijeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EURO i to za +/-2%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.“

VI.

Ovlaštenik koncesije dužan je u koncesionirano pomorsko dobro uložiti sveukupno 13.490.760,00 kuna kao investicijsko ulaganje, a u roku ne dužem od 36 mjeseci od dana sklapanja Dodatka br. 2 Ugovoru o koncesiji iz točke VIII. ove Odluke, sukladno Studiji gospodarske opravdanosti izrađenoj u srpnju 2016. godine, koja čini Prilog 2. ove Odluke i ne objavljuje se u „Narodnim novinama“.

Ovlaštenik koncesije je ovlašten i dužan u roku ne dužem od 36 mjeseci od dana sklapanja Dodatka br. 2 Ugovoru iz točke VIII. ove Odluke dovršiti planiranu izgradnju i predati Davatelju koncesije uporabnu dozvolu.

VII.

Zadužuje se Ovlaštenik koncesije da u roku 60 dana od dana donošenja ove Odluke Davatelju koncesije dostavi garanciju banke radi dobrog izvršenja posla u korist Republike Hrvatske – Ministarstva mora, prometa i infrastrukture na iznos od 674.538,00 kuna, a što je 5% od ukupne vrijednosti investicije, koja iznosi 13.490.760,00 kuna, s rokom važenja garancije do šest mjeseci od završetka planiranog investicijskog ciklusa, a koja garancija je bezuvjetna, bez prigovora i naplativa na prvi poziv.

Ako Ovlaštenik koncesije ne dostavi garanciju banke gubi sva prava određena ovom Odlukom te se neće zaključiti Dodatak br. 2. Ugovoru o koncesiji iz točke VIII. ove Odluke.

VIII.

Na temelju ove Odluke ovlašćuje se ministar mora, prometa i infrastrukture da sklopi Dodatak br. 2. Ugovoru o koncesiji u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IX.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Narodnim novinama.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

Predsjednik
mr. sc. Andrej Plenković

OBRAZLOŽENJE

Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik

Trgovačko društvo Marina Borik d.o.o. iz Zadra, Obala Kneza Domagoja 1, Ovlaštenik je koncesije u luci nautičkog turizma Borik temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik („Narodne novine“, br. 5/98 i 81/04) i Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik, od 30. siječnja 1998. godine te Dodatka br. 1. Ugovoru o koncesiji od 01. srpnja 2004. godine. Postojećim Ugovorom koncesija je društvu Marina Borik d.o.o. dana na razdoblje od 32 godine.

Donošenjem Urbanističkog plana uređenja lučice Puntamika („Službeni glasnik Grada Zadra“ 10/16) omogućena je djelomična rekonstrukcija i uređenje postojeće nautičke luke te izgradnja središnje građevine za potrebe nautičara i upravljanje lukom. Slijedom navedenog društvo Marina Borik d.o.o. predvidjelo je nove investicije u modernizaciju luke nautičkog turizma Borik u iznosu od 13.490.760,00 kuna te podnijelo zahtjev za izmjenom Odluke o koncesiji na način da se produži rok trajanja koncesije na ukupno 50 godina. Naime, člankom 22. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama određeno je da davatelj koncesije može produžiti rok trajanja koncesije ako nove investicije to gospodarski opravdavaju te sukladno tome izmijeniti i ostale uvjete iz odluke i ugovora. S tim u vezi, a imajući u vidu Uredbu o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru („Narodne novine“ br. 23/04, 101/04, 39/06, 63/08, 125/10, 102/11, 83/12 i 10/17) kojom su propisani početni iznosi naknade za koncesiju za postojeće, izgrađene marine, određeni su iznosi stalnog i promjenjivog dijela koncesijske naknade u razdoblju za koje se produžuje trajanje koncesije, odnosno od 30. siječnja 2030. godine.

Lučko područje predmetne luke u skladu je sa važećim prostornim planom te se zadržava u postojećem obuhvatu, međutim u tekst Odluke unose se koordinate u službenom HTRS96/TM koordinatnom sustavu pri čemu transformacija koordinata iz starog HDKS u novi HTRS96/TM koordinatni sustav neizbježno rezultira manjim promjenama u izračunu koncesionirane površine koju zatvaraju lomne točke.

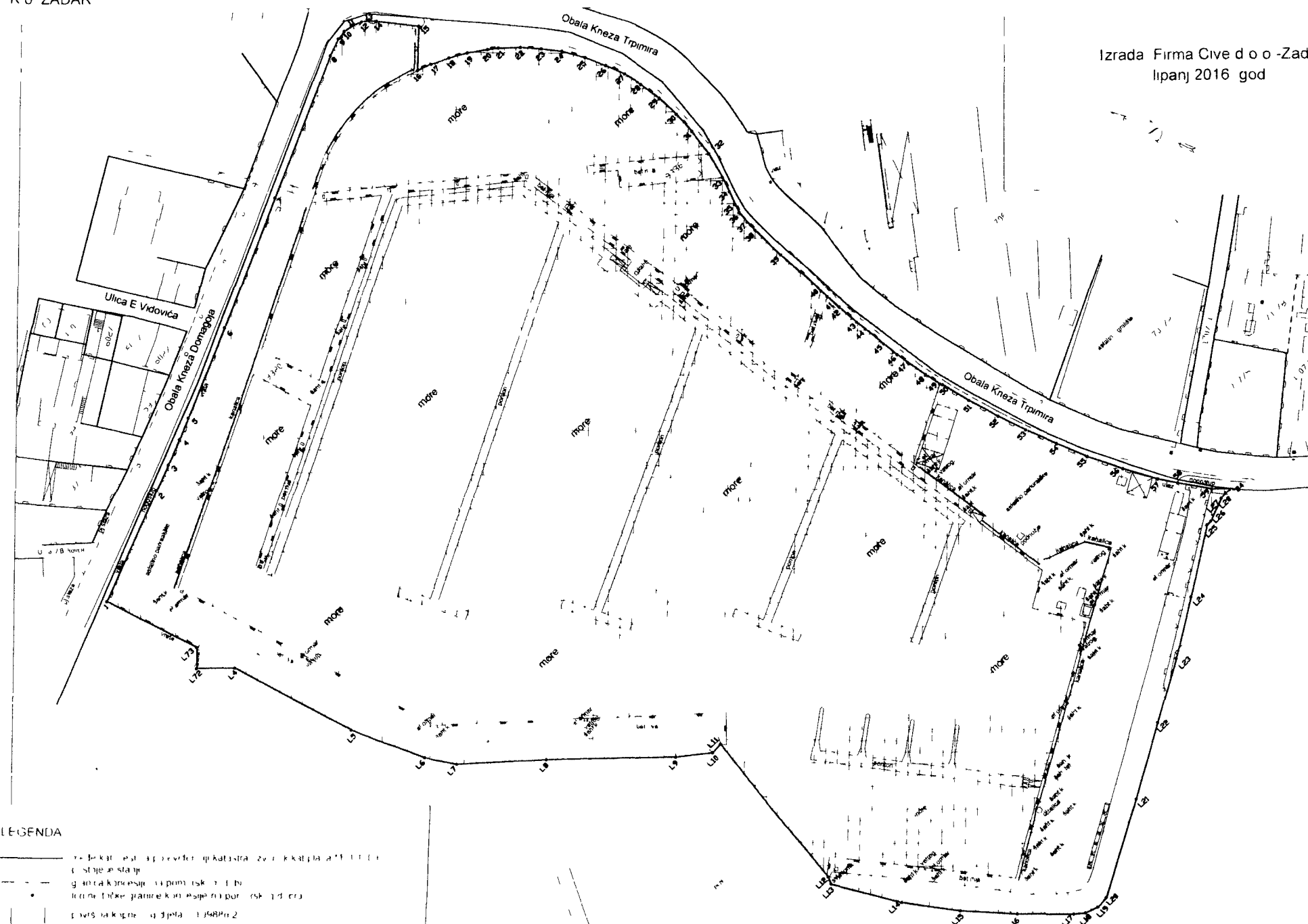
Slijedom navedenog, izrađen je Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik.

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik

PRILOG 1.

Zagreb, srpanj 2017. godine



LEGENDA

- granica obale općine Zadar (granica općine Zadar)
- granica koncesije (granica koncesije)
- točke granice koncesije (točke granice koncesije)
- granica koncesije (granica koncesije)
- granica koncesije (granica koncesije)

Mjerilo = 1:1000

Ovlaštena osoba
A. Lokas Juranov, dipl. ing. geod.

ANOTACIJA
2. 1. 2016.
Nastala iz projekta
IV. 2016.



Direktor
Elvis Mestrovic, geod.

FIRMA CIVE
ZADAR

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Borik

PRILOG 2.

Zagreb, srpanj 2017. godine



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

STUDIJA GOSPODARSKE OPRAVDANOSTI

Marina Borik d.o.o.

Zadar, Hrvatska

srpanj 2016.

SADRŽAJ

1.	UVOD	4
2.	INFORMACIJE O PODUZETNIKU – INVESTITORU	5
2.1.	Podaci i informacije o poduzetniku – investitoru.....	5
2.2.	Vizija poduzetničkog poduhvata	6
3.	POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE LUKE POSEBNE NAMJENE I POMORSKOG DOBRA	7
3.1.	Mjesto.....	7
3.1.1.	Opće informacije	7
3.1.2.	Turistički sektor grada Zadra	7
3.1.3.	Gospodarstvo	8
3.1.4.	Infrastruktura.....	9
3.1.5.	Prostorno – planske značajke	9
3.1.6.	Strategiji razvoja grada Zadra	9
3.1.7.	Razvojni potencijal i projekti	10
3.2.	Makrolokacija luke posebne namjene pomorskog dobra	11
3.2.1.	Opće informacije	11
3.2.2.	Dostupnost	12
3.2.3.	Kulturna, povijesna i prirodna baština	15
3.3.	Mikrolokacija luke posebne namjene pomorskog dobra	15
3.4.	Analiza tržišta	16
3.4.1.	Strategija razvoja nautičkog turizma od 2009. – 2019. godine	16
3.4.2.	Nautičko tržište Hrvatske	17
3.4.3.	Nautičko tržište Zadarske županije.....	19
4.	TEHNOLOŠKO-TEHNIČKI ELEMENTI INVESTICIJE	21
4.1.	Tehnološki elementi	22
4.1.1.	Sadržaji luke nautičkog turizma.....	22
4.1.2.	Namjena i veličina građevine	23
4.2.	Morski vezovi.....	24
5.	PLAN INVESTICIJA	25
5.1.	Planirana ukupna investicija – ukupno investicijsko ulaganje.....	25
5.2.	Investicijsko ulaganje u osnovna sredstva (dugotrajnu imovinu)	25

5.3.	Investicijsko ulaganje u obrtna sredstva	26
5.4.	Iznos i razdioba ukupne investicije	26
5.5.	Iznos planirane investicije u zaštitu okoliša	26
5.6.	Planirani troškovi održavanja	26
5.7.	Izvori financiranja investicije	26
5.8.	Procjena rentabilnosti projekta	27
5.9.	Vrsta usluga	27
5.9.1.	Godišnji morski vez	28
5.9.2.	Prihodi od tranzitnog morskog veza	31
5.9.3.	Ostale usluge	33
5.9.4.	Rekapitulacija prihoda	34
5.9.5.	Troškovi osoblja – zaposlenika	34
5.9.6.	Troškovi koncesije	36
6.	RASHODI POSLOVANJA	37
6.1.	Plan općih troškova	37
6.2.	Amortizacija	38
6.3.	Troškovi kamata	39
7.	POSLOVNI REZULTAT	40
7.1.	Račun dobiti i gubitka	40
7.2.	Financijski (novčani) tok	42
7.3.	Dinamička ocjena rentabilnosti projekta	45
7.3.1.	Ekonomski tok	45
7.3.2.	Prag rentabilnosti	47
8.	ISKUSTVO PONUDITELJA	47
9.	ZAKLJUČNA OCJENA PROJEKTA	48

1. UVOD

Predmet studije gospodarske opravdanosti je rekonstrukcija luke posebne namjene – luke nautičkog turizma Marina Borik u svrhu produženja koncesije za gospodarsko korištenje luke posebne namjene.

Površina lučkog područja koje se daje u koncesiju ukupno iznosi 43.485 m², od čega je 11.603 m² kopneni prostor, a 31.882 m² morski akvatorij.

Rekonstrukcija i investiranje u predmetnu luku – marina Borik rezultirat će novom kvalitetnijom ponudom sadržaja i usluga marine, dodatnom turističkom ponudom, povećanjem konkurentnosti i atraktivnosti grada Zadra, a korištenjem sinergijskih efekata cijele grupacije Dogus Grupe.

Opći ciljevi

- Doprinos povećanju konkurentnosti nautičkih usluga u Republici Hrvatskoj
- Doprinos povećanju konkurentnosti grada Zadra
- Doprinos održivom razvoju u Hrvatskoj

Specifični ciljevi

- Povećanje konkurentnosti poduzetnika i korištenje sinergijskih efekata poduzetnika
- Podizanje razine kvalitete nautičke ponude u gradu Zadru
- Provođenje rekonstrukcije ukupnih kapaciteta u odnosu na današnje stanje, a sukladno politici očuvanja prostorno-krajobrazne i kulturne vrijednosti obale uz uvažavanje nosivog kapaciteta prostora, te u funkciji socio-ekonomskog prosperiteta, stanovništva i prostora u kojem se djelatnost obavlja.
- Razvoj dodatne turističke ponude

Rezultat

- Rekonstrukcija sadržaja marine Borik, sa 177 vezova rezultirat će novom turističkom ponudom i sadržajima, koja je napravljena u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i u skladu sa najvećim standardima zaštite okoliša i gradnje.

Sukladno Politici okoliša Dogus Grupe da je kvaliteta života sadašnjih i budućih generacija nedjeljivo povezana uz aktivnosti zaštite okoliša, tijekom rekonstrukcije marine pazit će se na poštivanje svih relevantnih zakona i propisa vezanih uz gradnju i zaštitu okoliša.

2. INFORMACIJE O PODUZETNIKU – INVESTITORU

2.1. Podaci i informacije o poduzetniku – investitoru

Investitor

Marina Borik d.o.o.

Obala kneza Domagoja 1

23000 Zadar

OIB: 31947109883

Osnovne djelatnosti investitora:

Gradnja i popravak čamaca za razonodu i sportskih čamaca

- Održavanje i popravak motornih vozila
- Cestovni prijevoz robe
- Pomorski i obalni prijevoz putnika
- Ostale prateće djelatnosti u kopnenom prijevozu
- Djelatnosti u pomorskom prijevozu
- Djelatnosti ostalih agencija u prijevozu
- Iznajmljivanje plovnih prijevoznih sredstava
- Djelatnosti marina
- Mjenjački poslovi
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu

Jedini vlasnik Marina Borik d.o.o. je Marina Dalmacija d.o.o. čiji je vlasnik Dogus Croatia d.o.o. Krajnji vlasnik Dogus Croatia je Dogus Holding A.S., Istanbul, Turska.

Doğuş Holding Anonim Şirketi ("Doğuş Holding") je društvo osnovano 1975. godine u svrhu investiranja i koordiniranja djelatnosti poduzeća koja su poslovala u različitim industrijama. Društvo zajedno sa svojih 283 poduzeća čini Dogus Holding Grupu koja broji više od 40.000 zaposlenih u 8 različitih sektora (bankarstvo i financijske usluge, građevinarstvo, automobilska industrija, mediji, turizam i uslužne djelatnosti, energetski sektor i ostalo).

Jedno od poduzeća unutar Dogus Grupe je D-Marin Marinas Group. D-Marin operira sa 10 vrhunskih marina na području istočnog Mediterana, čineći tako najveći međunarodni lanac marina u regiji sa oko 8.500 vezova u Turskoj, Hrvatskoj i Grčkoj

U Hrvatskoj D-Marin trenutno operira sa 3 marine: Borik i Dalmacija na zadarskom području te Mandalina na šibenskom. Ukupno, ove tri marine raspolažu sa 1.747 vezova u moru.

Marina Borik ima kapacitet od 177 vezova u moru.

2.2. Vizija poduzetničkog poduhvata

Cilj projekta je povećati konkurentnost marine Borik te podići razinu kvalitete usluge nautičke ponude.

Rekonstrukcija marine Borik rezultirat će novom razinom usluge, povećanom kvalitetom života stanovnika u neposrednoj blizini marine te dodatnom turističkom ponudom u cjelokupnoj ponudi grada Zadra.

Paralelno, predmetnim projektom se osigurava postizanje ciljeva razvoja nautičkog turizma i ciljeva razvoja turizma i to kako slijedi.

- Održivo korištenje i upravljanje resursima
 - *nautička infrastruktura* - Provođenje rekonstrukcije uslužnih kapaciteta u odnosu na današnje stanje, a sukladno politici očuvanja prostorno-krajobrazne i kulturne vrijednosti obale i otoka uz uvažavanje nosivog kapaciteta prostora, te u funkciji socio-ekonomskog prosperiteta, stanovništva i prostora u kojem se djelatnost obavlja.
- jačanje konkurentnosti svih subjekata nautičkog turizma - Uključivanje domicilnog stanovništva u specijalističke obrazovne programe; edukacija domicilnog stanovništva o pozitivnim utjecajima i prednostima razvoja nautičkog turizma na lokalnu zajednicu.
- primjena novih tehnologija i ekoloških standarda - Provedba svih propisa o zaštiti posebnih prirodnih vrijednosti, biološke raznolikosti i okoliša, te Međunarodnih konvencija i ugovora kojima je pristupila RH.
- uspostava sustava kontinuiranog obrazovanja sudionika u nautičkom turizmu - Donošenje i provedba planova edukacije sudionika u nautičkom turizmu i u komplementarnim djelatnostima, promoviranje djelatnosti u nautičkom turizmu i komplementarnim djelatnostima.

Predloženi projekt ulaganja u rekonstrukciju marine Borik pridonijet će svim gore navedenim ciljevima poštivajući razvojna načela jer će rezultirati novom kvalitetom usluge.

Za predmetni investicijski pothvat investitor planira staviti na raspolaganje raspoloživi stručni kadar prvenstveno u Republici Hrvatskoj, koji posjeduje značajno iskustvo u investicijskim projektima iste vrste.

3. POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE LUKE POSEBNE NAMJENE I POMORSKOG DOBRA

3.1. Mjesto

3.1.1. Opće informacije

Grad Zadar je kulturno, administrativno i gospodarsko središte Zadarske županije. Površina grada sa urbanim područjem zauzima 194 km² što je 5,26% ukupne površine županije. Grad Zadar se sastoji od 15 četvrti. Zadar je 5. grad po veličini u Hrvatskoj i 3. na Jadranu.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, grad broji oko 75.000 stanovnika, što predstavlja porast za 3,2% u odnosu na 2001.

Kao i veći dio Županije, Zadar ima blagu mediteransku klimu s blagim, vlažnim zimama i vrlo toplim ljetima. Srpanj i kolovoz su najtopliji mjeseci, s prosječnim temperaturama oko 27°C. Temperature ispod 0°C su rijetkost i ne održavaju se više od nekoliko dana. Siječanj je najhladniji mjesec, s prosječnom temperaturom od oko 3°C. Temperatura mora kreće se od 10°C u veljači do 25°C u srpnju i kolovozu. Prosječna godišnja količina oborina je 899 mm.

Zadar - klima												
	siječanj	veljača	ožujak	travanj	svibanj	lipanj	srpanj	kolovoz	rujan	listopad	studeni	prosinac
Rekordno visoka temperatura	18	17	21	27	31	33	35	36	31	28	21	20
Prosječno visoka temperatura	10	10	13	17	21	25	27	27	24	20	15	12
Prosječno niska temperatura	3	3	5	9	12	17	18	18	16	12	8	6
Broj sunčanih sati	113.7	137.7	185.3	211	279.5	306	355.2	322.9	243	188.8	118.8	106.1
Padaline (mm)	61,6	148,2	47,0	28,1	116,9	8,9	10,1	85,3	85,9	283,1	72,9	0,3

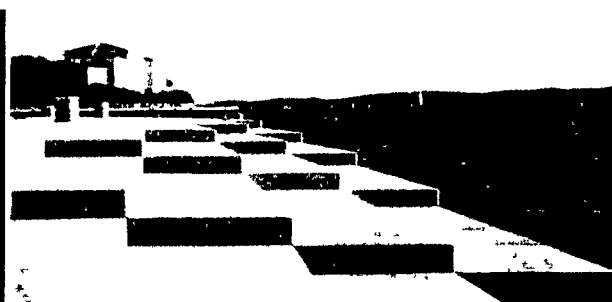
Izvor: Weatherbase, Meteorološka postaja Puntamika, lipanj 2016

3.1.2. Turistički sektor grada Zadra

U začecima razvoja zadarskog turizma, glavni motiv dolaska stranih gostiju bio je posjet povijesnom centru. Sukladno povećanju potražnje gradili su se i hoteli u samom centru Zadra. Uz popularizaciju masovnog turizma 70-ih i 80-ih godina, glavni motivi potražnje bili su usmjereni su na turistički proizvod "mora i sunca" što je posljedično izazivalo gradnju hotela većih kapaciteta smještaja, turističkih naselja i kampova na rubovima i izvan grada.

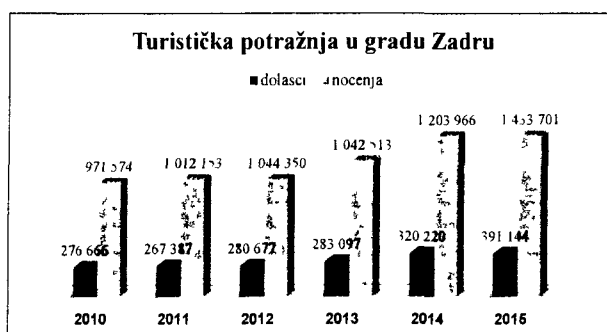
Novi trendovi u razvoju turizma grada i rast interesa za nove turističke proizvode (kulturni, gradski, kongresni turizam itd.), povećali su smještajne kapacitete u ostalim dijelovima Zadra.

Gradska jezgra ili poluotok sadrži najvrednije turističke atrakcije kao što su rimski ostaci i srednjovjekovne crkve, muzeji i druge suvremene atrakcije izgrađene u posljednjih nekoliko godina, uključujući i instalacije na gradskoj rivi - Morske orgulje i Pozdrav Suncu.

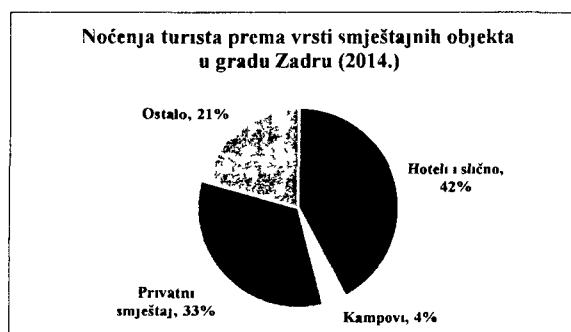


Izvor: www.visit-zadar.net

U gradu Zadru u 2015. godini ostvareno je više od 390.000 dolazaka i 1,43 milijuna noćenja. U odnosu na 2014. godinu ostvaren je pad od 0,3% u dolascima i porast od 0,37% u noćenjima. Najveći broj noćenja u 2014. godini ostvaren je u hotelima (42 %), dok je u privatnom smještaju ostvareno oko 33% ukupnih noćenja zabilježenih na području Grada.



Izvor: Državni zavod za statistiku lipanj 2016



Izvor: Državni zavod za statistiku lipanj 2016

Turizam Grada, kao i okolnih područja, obilježen je izrazitom sezonalnošću noćenja, pa je tako u 2015. godini 55% ukupnih noćenja ostvareno u samo dva ljetna mjeseca (srpanj i kolovoz).

3.1.3. Gospodarstvo

Gospodarstvo Županije bazirano je na djelatnostima trgovine, prerađivačke industrije, turizma, pomorskog prijevoza, građevine, ribarstva, poljoprivrede i obrta.

Osnovne grane na kojima se zasniva razvoj gospodarstva grada Zadra su turizam, promet, usluge, trgovina, građevinarstvo, ribarstvo i marikultura.

Hrvatska gospodarska komora ocijenila je poslovanje gospodarstva Županije u 2014. godini pozitivnom ocjenom: povećan je broj zaposlenih (4,0%), zabilježen je rast prihoda i smanjenje gubitaka, povećanje investicija u novu dugotrajnu imovinu, itd. Ukupni prihodi porasli su za 3,5% u odnosu na 2013., dok su ukupni rashodi rasli po stopi od 3,5% u odnosu na 2013. Prosječna mjesečna neto plaća u 2014. iznosila je 4.499,00 kn čime je Zadarska županija svrstana na 8. mjesto po veličini neto isplaćene plaće u Hrvatskoj. Vanjskotrgovinsku razmjenu Zadarske županije karakteriziraju dvije stvari: visoki udjel izvoza usluga u strukturi prihoda od prodaje u inozemstvu te pozitivna bilanca robne razmjene u kriznom razdoblju od 2009. godine.

3.1.4. Infrastruktura

Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav u Gradu opskrbljuje se sa 4 različita izvora (Bokanjačko blato, rijeka Zrmanja, bunar Boljovac i izvoriste Oko i rijeka Krka koja je trenutno izvan funkcije). Najveći udio (oko 60%) u opskrbi dolazi iz regionalnog vodoopskrbnog sustava rijeke Zrmanje. Potrošnju vode trenutno prate veliki gubici, stoga je nužna zamjena velikog dijela mreže, posebice se to odnosi na PE cijevi.

Odvodnja i otpadne vode

Stanje odvodnje na području Zadra zadovoljavajuće je kvalitete. 72% stanovništva grada Zadra priključeno je na kanalizacijski sustav.

Elektroopskrba

Sadašnje stanje izgrađenosti objekata na području Grada Zadra omogućava sigurnu i stabilnu opskrbu potrošača električnom energijom.

Plinifikacija

Prema planovima, područje Zadarske županije opskrbljivati će se plinom iz magistralnog plinovoda Bosiljevo-Split, odnosno regionalnih ogranaka prema Gračacu, Obrovcu, te Benkovcu i Zadru. Magistralni plinovod je došao do Zadra, a u rad je puštena regulacijska stanica kod Babinduba, te su položeni plinovodi u neke važnije zadarske ulice. U prvoj fazi planirana je plinifikacija većih urbanih središta, gradova Zadra, Biograda i Benkovca.

3.1.5. Prostorno – planske značajke

Planirana nova gradnja biti će u skladu sa:

- Prostornim planom uređenja Grada Zadra – Glasnik Grada Zadra br. 4-04
- IiD prostornog plana uređenja Grada Zadra – Glasnik Grada Zadra br. 3-08, 4-08, 10-08, 16-11, 02/16
- Urbanistički plan uređenja lučice Puntamika

3.1.6. Strategiji razvoja grada Zadra

Vizija

Zadar 2020. doživljava punu afirmaciju. Do izražaja dolaze geostrateški, prometni i turistički potencijali, te potencijal zaleđa i otoka grada, koji Zadar čine jakim središtem Jadrana, prepoznatljivim u ovom djelu EU.

Gospodarski Zadar se potpuno oporavlja i vraća stopama rasta od prije recesije. Stvoreno je povoljno investicijsko okruženje. Gospodarsku strukturu karakterizira rast i održivi razvoj više djelatnosti od kojih se ističe napredak prerađivačke industrije, daljnji razvoj turizma koji se profilira i jača izvan sezone, te prometa i veza koji razvojem kapitalnih projekata Zadar svrstava među istaknuta prometna čvorišta Mediterana.

Standard života Zadrana podignut je na viši nivo. Zadar je razvijen, siguran i otvoren grad koji kontinuirano teži stvaranju kvalitetnijih životnih uvjeta za svoje stanovništvo. Uspješno je integriran u međunarodne tokove, otvoren za suradnju s drugim gradovima i regijama i pouzdan partner u stvaranju kvalitetnijeg društvenog okruženja.

Zadar je grad originalnosti i prepoznatljivog identiteta. Novi projekti mijenjaju urbanu sliku grada, čineći ga jedinstvenim, atraktivnim i ugodnim domaćinom brojnim gostima. Kulturne vrijednosti, povijest, tradicija, arhipelag, očuvanost i raznolikost prirode, gastronomija, te autohtoni proizvodi visoke dodane vrijednosti utkani su u identitet grada dajući mu imidž idealnog grada.

Ciljevi

- Očuvanje i održivi razvoj prostora te unaprjeđenje infrastrukturnog sustava grada
- Povećanje gospodarske konkurentnosti
 - Prioritet 1: poticanje održivog razvoja industrije
 - Prioritet 2: unaprjeđenje poduzetničkog okruženja
 - Prioritet 3: razvoj turizma grada Zadra
 - Prioritet 4: povećanje primjene znanja, inovacija i novih tehnologija u gospodarstva
- Unaprjeđenje kvalitete života i zaštita okoliša
- Održivi razvoj ruralnog područja i otoka
- Povećanje efikasnosti upravljanja razvojem

3.1.7. Razvojni potencijal i projekti

- Poslovna zona Crno – najveći razvojni projekt. Poslovna zona obuhvaća prostor od 4.000 hektara i ima odličnu prometnu povezanost (međunarodna zračna luka – 3 km; putnička i teretna luka Gaženica – 5 km; željeznica - 5 km; autocesta A1 – 10 km; državna cesta D8 – 0.5 km). Završetak projekta planiran je u fazama.
- Luka Gaženica – Doprinos projekta planiran je u 3 faze i trenutno je u posljednjoj. Kad projekt bude dovršen, putnička luka Gaženica dati će novi impuls razvoju turizma i prijevoza te razvoju gospodarstva Županije općenito. Unutar radijusa od 10 km luka integrira pomorski, željeznički, cestovni i zračni promet. Ukupna vrijednost projekta je 236 milijuna Eura.
- Projekt Ravnice – projekt predlaže radikalne promjene na kopnu i akvatoriju područja, obnovu povijesnih kanala kako bi se zadarski poluotok vratio u nekadašnje stanje otoka. Projekt uključuje podzemnu garažu i garažu iznad kazališta, kongresni centar, hotel, centar za kazališnu i glazbenu umjetnost i glavne turističke točke. Projekt je u konceptualnoj fazi.
- Muzej dvije palače - Muzej dvije palače nastao bi reorganizacijom Narodnog muzeja i premještanjem zbirke u kompleks tlocrtne površine čak 7.500 četvornih metara u kojemu dvije palače, obje spomenici kulture i teško oštećene u ratnom

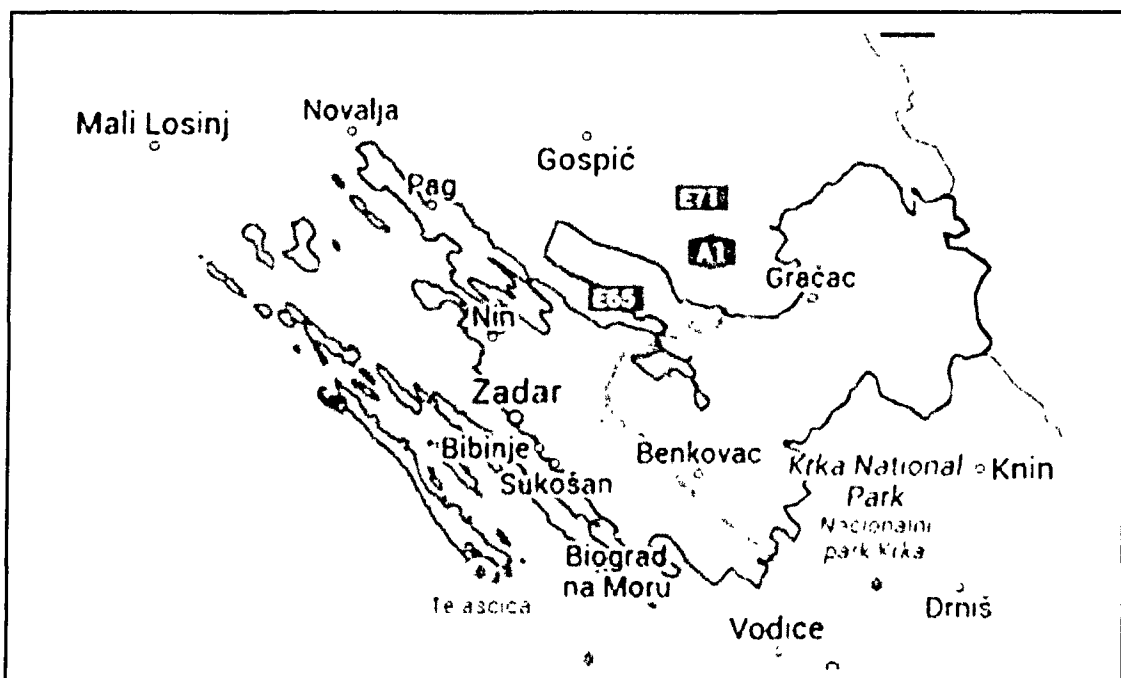
granatiranju, čine najveći graditeljski sklop u staroj gradskoj jezgri. Projekt je vrijedan 20 milijuna Eura i još uvijek je u konceptualnoj fazi.

- Borik – Maraska projekt – proširenje ceste na potezu između Borika i Maraske te razvoj plaže.
- Tvornica duhana – obnova zgrade bivše tvornice duhana

3.2. Makrolokacija luke posebne namjene pomorskog dobra

3.2.1. Opće informacije

Zadarska županija smještena je u središnjem dijelu hrvatske obale Jadrana. Ukupna površina Županije iznosi 7.276,23 km², od čega površina morskog dijela iznosi 3.632,9 km², dok ukupna površina otoka obuhvaća 587,6 km². Duljina obalne linije Zadarske županije je 1.300 km.



Izvor: Google Maps, rujan 2014

Zadarska županija okružena je cresko-lošinjskom, kornatskom, žutsko-sitskom, te murterskom otočnom skupinom. S kontinentalne strane Županija je okružena planinama Dinarom, Velebitom, Ličkim sredogorjem, Plješevice i Uilicom (BiH), kao i sjevernodalmatinskoj zaravni. Posebnosti Zadarskoj županiji su brojni otoci, kanali, razvedenost obale, plodne poljoprivredne površine Ravni kotara te krš u unutrašnjem dijelu Županije.

Kakvoća mora u Zadarskoj županiji izvrsne je kakvoće. Od 93 plaže na području Županije, 90 plaža spadaju u izvrsnu kakvoću mora dok samo 3 imaju dobru kakvoću mora.

Osnovne geografske cjeline Zadarske županije mogu se razvrstati u 3 skupine: zagorsko, priobalno i otočno područje. Na prostoru Županije nalaze se različite geomorfološke cjeline –

niske ravnokotarske udoline, krška polja i planinski krajevi Bukovice i Velebita, razvedena obala, sutjesci, kanjoni itd.

Prema Strategiji razvoja Zadarske županije, u županiji dominira smeđe tlo na vapnencu, rasprostranjeno na čak 33,3% površine, zatim crvenica na 12,3% površine, a treći po zastupljenosti je kamenjar sa 9,5% udjela u površini.

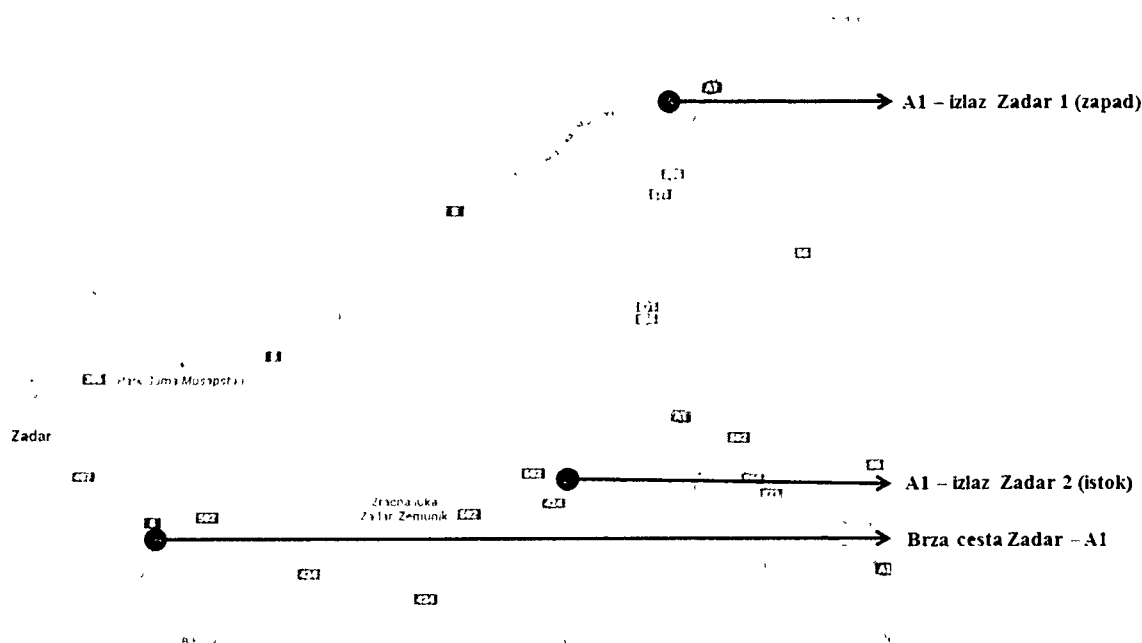
U administrativnom smislu, Županija graniči sa Šibensko-kninskom, Primorsko-goranskom i Ličko-senjskom županijom. Na istoku, Županija graniči sa Bosnom i Hercegovinom, dok međunarodna morska granica sa Italijom iznosi 83,43 km. Županija je organizirana u 34 lokalne jedinice – 6 gradova i 28 općina. Najveći grad i administrativno središte županije je Zadar. Gotovo 3.000 godina star grad Zadar, administrativno je, obrazovno i kulturno središte Županije.

Drugi veliki gradovi u županiji su: Benkovac, Biograd, Nin, Obrovac i Pag. Najpoznatiji otoci zadarske skupine otoka su Dugi otok, Ugljan, Pašman i Pag.

3.2.2. Dostupnost

Cestovna dostupnost

Zadarska županija je iznimno dobro cestovno povezana sa ostalim gradovima i mjestima u okruženju. Sa svojim položajem ima veliko značenje u povezivanju sjevernog i južnog dijela Hrvatske te Jadranske regije. Osim toga, u Županiji se sijeku Paneuropske transverzale Sjever – jug i Jadransko – Jonska. Autocestom A1 (Dalmatina) sa dva izlaza Zadar 1 (zapadni izlaz) i Zadar 2 (istočni izlaz) direktno je povezana sa Splitom i Zagrebom. Promet na autocesti A1 je sezonskog intenziteta - više od 48% od ukupnog godišnjeg prometa vozila koji izlaze u Zadru su koncentrirani tijekom ljetnih mjeseci. Državna cesta D8 koja povezuje sjever i jug jadranske obale prolazi kroz Županiju.



Izvor: Google Maps, lipanj 2016.

Na širem području grada Zadra postoji ukupno 5 morskih luka. Tri su luke nautičke, dok su luke Zadar i Gaženica namijenjene i prijevozu putnika i tereta.

Luke nautičkog turizma na širem zadarskom području su marine Borik i Dalmacija u vlasništvu Doguš Grupe te marina Zadar u gradskoj luci i marina Olive Island Maina, Sutomišćica (otok Ugljan).

Marina Dalmacija sa 1.141 vezom je jedna od najvećih marina u Europi i najveća nautička luka na Jadranu. Marina Zadar nalazi se u uvali Jazine u samom centru Zadra i ima 300 vezova.

Željeznička dostupnost

"Lička" pruga prolazi kroz Zadarsku županiju i preko Knina povezuje najveće dalmatinske gradove (Zadar, Šibenik, Split) s kontinentalnom Hrvatskom. Prema kategorizaciji, pruga Zadar - Knin je pomoćna magistralna željeznička pruga. Željeznički promet u Županiji nije odgovarajuće kvalitete zbog stare infrastrukture i posljedično dugotrajnog putovanja, tako da je povezanost trenutno svedena na samo nekoliko teretnih i putničkih linija dnevno.

Zračna dostupnost

Zračna luka Zemunik smještena je 8 km od centra Zadra i u neposrednoj je blizini priključka na autocestu A1. Iako još uvijek uglavnom služi za zadovoljenje potreba prijevoza putnika, sve veću važnost dobiva i kao teretna luka. Zračnu luku obilježava izrazita sezonalnost, posebice zbog uvođenja nisko tarifnih linija sa brojnim europskim destinacijama.

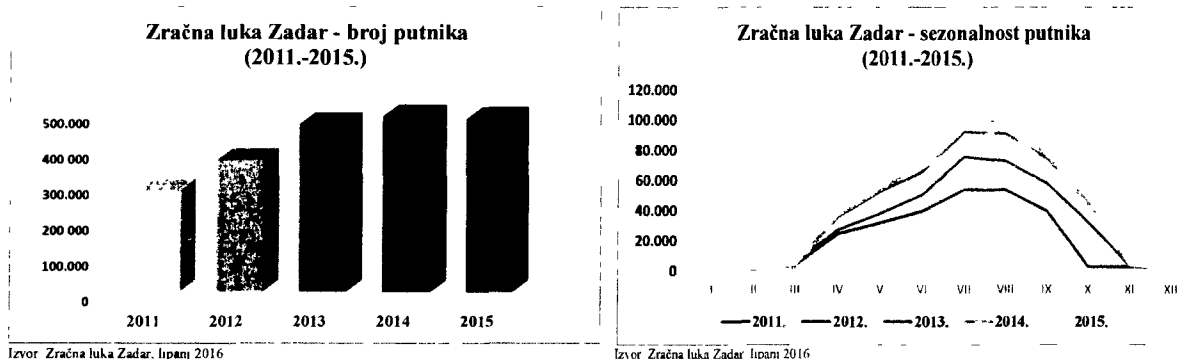
Sa ukupno 9 različitih zračnih prijevoznika Zadar je od travnja do listopada povezan sa više od 30 europskih destinacija. Međutim, prema zimskom redu letenja, Zadar je povezan samo sa Zagrebom i Pulom a međunarodne linije su ukinute u razdoblju od studenog do travnja.

U nastavku je dan prikaz svih destinacija dostupnih iz zračne luke Zadar u 2016. godini:



Izvor. Zračna luka Zadar. lipanj 2016.

Nove destinacije koje su uključene u sezonske letove u 2016. godini su Luxembourg (Luxair) Düsseldorf (Eurowings), Berlin (SXF; Ryanair), Berlin (TXL; Eurowings) i varšava (LOT Polish Airlines). Većina niskotarifnih kompanija počinje s letovima u prvom tjednu travnja i završava zadnjim tjednom listopada.



U 2015. godini Zračna luka Zadar zabilježila je preko 487 tisuća putnika, što predstavlja smanjenje u prometu putnika od 2% u odnosu na 2014. godinu.

3.2.3. Kulturna, povijesna i prirodna baština

Prostor grada Zadra kontinuirano je naseljavan od razdoblja jačanja ilirskog plemena Liburni. Od tog razdoblja do danas, grad je oblikovan utjecajima liburnske, rimske, mletačke, bizantske, hrvatske, francuske, austrijske i talijanske vladavine. Područje grada obiluje ostacima iz stare antike, starokršćanskog i ranog srednjeg vijeka. Zadarski poluotok čuva brojne spomenike poput Foruma te episkopalnog kompleksa s katedralom, baptisterijem i episkopijom. Osim navedenih spomenika, sačuvane su i crkve iz predromanike (sv. Donat), romanike (sv. Krševan i sv. Marija), gotike (sv. Frane, sv. Mihovil i sv. Dominik) te gradske zidine iz razdoblja renesanse. Na širem području Zadarske županije bogatstvo ostataka sačuvano je na otoku Pagu (gradska jezgra iz 15. st.), utvrde na otocima, Maškovića Han u Vrani itd.

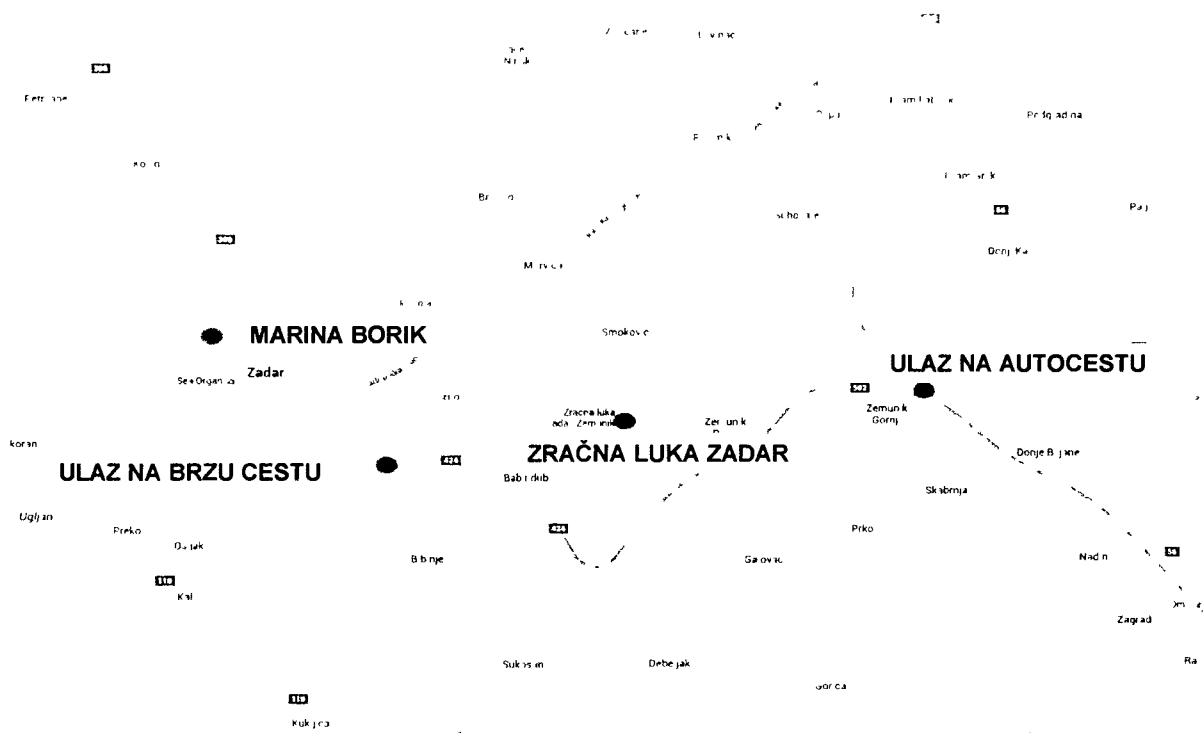
Na području grada Zadra nalaze se različiti oblici zaštite prirodnih vrijednosti kao što su spomenici parkovne arhitekture, krški ekološki sustavi, područja prekrivena autohtonom vegetacijom, more i podmorje, šume, itd.

Osim nacionalnog parka Paklenica, Zadarskoj županiji pripadaju i 3 parka prirode – Velebit, Telašćica i Vransko jezero. Uz najvišu razinu zaštite prirode, u Županiji se nalaze i posebni ornitološki rezervati i rezervati šumske vegetacije, značajni krajobrazi te spomenici prirode.

3.3. **Mikrolokacija luke posebne namjene pomorskog dobra**

Marina Borik se po svom položaju nalazi u zapadnom dijelu Zadra, u blizini turističkog kompleksa Borik i gradskog naselja Puntamika.

LOKACIJA MARINE BORIK



Izvor: Google Maps, lipanj 2016

Marina je okružena lokalnom dvosmjernom prometnicom sa sjeverne strane marine (glavna prometnica naselja Puntamika), dok je u smjeru jugoistoka promet jednosmjernan i vodi u pravcu stare gradske jezgre. Navedena jednosmjerna prometnica predstavlja glavni prometni pravac koji u prvom redu povezuju zapadni dio grada sa starom gradskom jezgrom. Južni dio marine je otvoren prema Zadarskom kanalu.

Sama lokacija je u potpunosti opremljena potrebnom infrastrukturom i dovoljnim kapacitetom potrebne energije. U cilju racionalnog korištenja energije postaviti će se uređaji za proizvodnju toplinske energije.

Marina ima odličnu povezanost sa Zračnom lukom Zadar od koje je udaljena svega 15 km, dok je od istočnog izlaza sa autoceste A1 (Zagreb-Split) udaljena 24 km. Do istočnog priključka autoceste vodi brza cesta na koju se ulazi 8 km od lokacije marine Borik. Trajektne linije za otok Ugljan te brze brodske linije za ostale otoke u zadarskom akvatoriju polaze iz putničke luke Gaženica. Najbliža željeznička postaja je svega 5 km od lokacije marine.

3.4. Analiza tržišta

3.4.1. Strategija razvoja nautičkog turizma od 2009. – 2019. godine

U prosincu 2008. usvojena je Strategija razvoja nautičkog turizma od 2009. – 2019. godine. Županijskim prostornim planovima predviđeno proširenje postojećih objekata i izgradnju novih privatnih objekata na 300 potencijalnih lokacija.

U strategiji je navedena razvojna vizija nautičkog turizma: Hrvatski nautički turizam treba razvijati tako da bude prepoznat i cijenjen kao vodeći – prvi među najboljima u Sredozemlju.

Strateški ciljevi nautičkog turizma:

- održivo korištenje i upravljanje resursima
- revidiranje prostorno-planskih dokumenata za realizaciju scenarija umjerene izgradnje novih prihvatnih kapaciteta
- povećanje prihvatnih kapaciteta sanacijom, rekonstrukcijom i revitalizacijom postojećih luka (povijesne luke u urbanim sredinama, napuštene vojne luke, proširenje luka nautičkog turizma radi prihvata velikih jahti)
- uspostava sustava nadzora i upravljanja pomorskom plovidbom
- opremanje i nadzor plovniha objekata i luka nautičkog turizma uređajima i opremom za zaštitu mora od onečišćenja
- uspostava integralnog upravljanja sustavom nautičkog turizma (informatizacija s bazom podataka i registrom pomorskog dobra)
- pojednostavljenje administrativnih procedura i usklađivanje zakonodavstva
- poticanje razvitka postojećih i izgradnja novih remontnih i servisnih centara
- jačanje konkurentnosti svih subjekata nautičkog turizma
- primjena novih tehnologija i ekoloških standarda
- uspostava sustava kontinuiranog obrazovanja sudionika u nautičkom turizmu

Strategija definira mjere, aktivnosti institucije i rokove za izvršenje svakog od navedenih ciljeva.

3.4.2. Nautičko tržište Hrvatske

Ponuda (vezovi i luke nautičkog turizma)

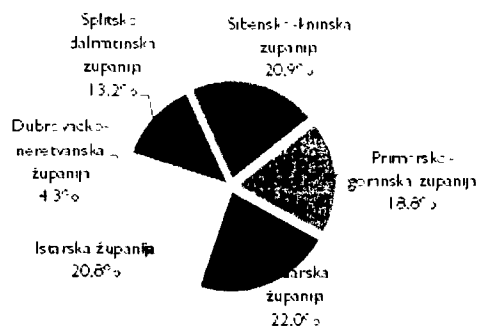
U 2015. ukupni broj luka nautičkog turizma iznosio je 121, od čega su 70 bile marine. U periodu od 2012. do 2015. broj luka nautičkog turizma rastao je za 7,3% u prosjeku godišnje. Međutim, važno je napomenuti da su se marine povećavale manjom stopom u odnosu na ostatak luka nautičkog turizma (za 4.1 % u prosjeku godišnje za isto razdoblje). Ove brojke jasno upućuju na povećanje kapaciteta manje kvalitete u nautičkom turizmu.

Ukupan broj plovila u 2015. iznosio je 17.351. Što se tiče strukture veza i njihove promjene, najbrže rastući vezovi su oni za plovila od 15 - 20 metara (prosječna godišnja stopa rasta od 2012. do 2015. bila je oko 3.9%). Najveći pad primijećen je kod vezova za plovila do 6 metara (10.9% u prosjeku godišnje).

Županija s najvećim brojem luka nautičkog turizma u 2015. bila je Zadarska županija. Ova Županija također je imala najveću godišnju stopu rasta luka nautičkog turizma (oko 23.7%) u periodu od 2012. do 2015.

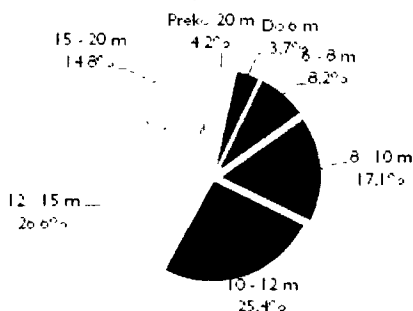
Županija s najvećim brojem vezova u 2015. bila je Zadarska županija (3.820 vezova), a slijedi ju Šibensko kninska županija (3.630 plovila) i Istarska županija (3.601 plovila).

Struktura vezova prema županijama u 2015.



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Izvještaj nautičkog turizma 2015.

Struktura vezova prema duljini u 2015.

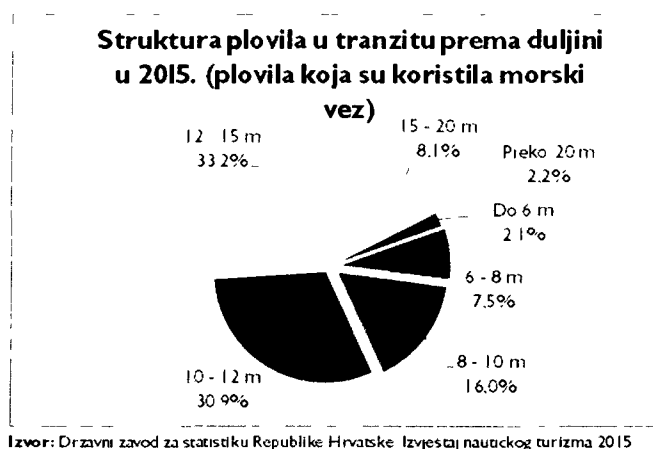


Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Izvještaj nautičkog turizma 2015.

Potražnja

Plovila u tranzitu (tranzitna plovila)

U 2015. godini broj plovila u tranzitu, koja su koristila morski vez u lukama nautičkog turizma dosegao je 193.450 što predstavlja rast od 6,7% u odnosu na prethodnu godinu. Što se tiče prosječnih godišnjih stopa rasta (u obzir su uzeta samo plovila koja koriste morski vez), najveći je porast zabilježen kod jedrilica (2.7% u razdoblju od 2012. do 2015. godine). Ovaj segment također je imao najveći udio u ukupnom broju plovila u tranzitu u 2015. godini (oko 63,4%). Po duljini, najbrže rastući segment su plovila 15-20 metara duljine (prosječna godišnja stopa rasta od 2012. je 5.8%).

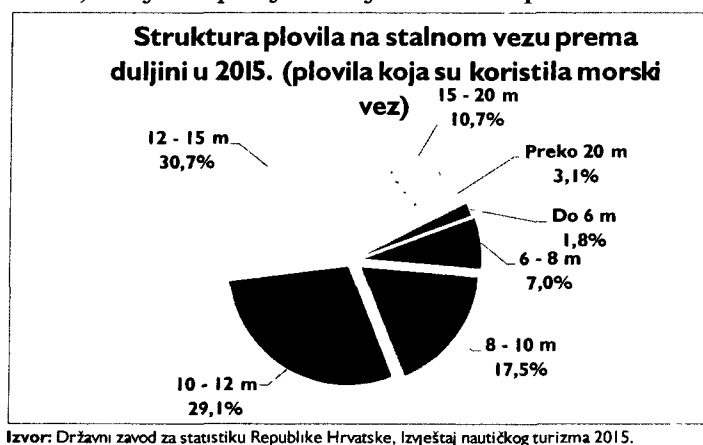


Plovila na stalnom vezu (stalna plovila)

Prema statistici od 31. prosinca 2015. broj stalnih plovila iznosio je 13.399 te ta brojka predstavlja pad od 2.9% u odnosu na 2014. godinu. Također, od 2012. do 2015. godine broj stalnih plovila se smanjivao za 2.4% u prosjeku godišnje.

Udio motornih jahti u 2015. iznosio je oko 49,1% što je nešto više od udjela jedrilica (46,5%). Godišnja stopa smanjenja broja motornih jahti od 2012. do 2015. bila je 6,8%.

Prema duljini (u obzir su uzeta samo plovila koja koriste morski vez), plovila do 6 metara dostigla su najveću godišnju stopu rasta (5% prosječno godišnje od 2012. do 2015.). Najveći pad je zabilježen u kod plovila do 8 - 10 metara duljine.

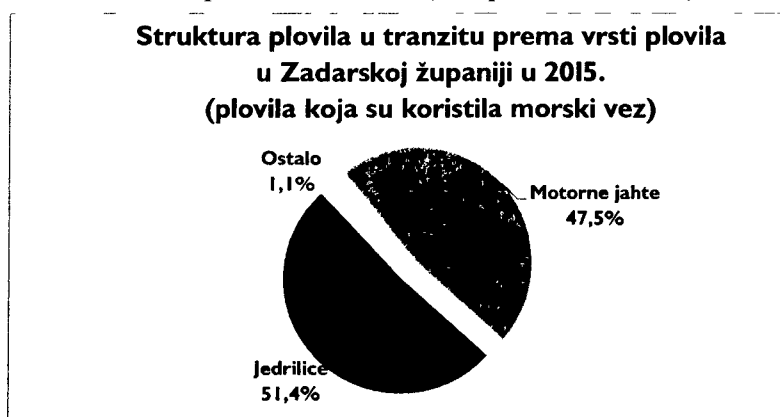


3.4.3. Nautičko tržište Zadarske županije

Zadarska županija imala je u 2015. 36 luka nautičkog turizma (oko 30% ukupnog broja luka nautičkog turizma u Hrvatskoj) od čega su 12 bile marine. Ukupan broj vezova iznosio je 3.820 u 2015. (22% ukupnog broja vezova u Hrvatskoj). Većina marina u ovoj županiji su morske marine (8 marina) što upućuje na visoku razinu kvaliteta marina u ovoj Županiji.

Plovila u tranzitu

U 2015. godini u Županiji je bilo 38.733 plovila u tranzitu koja su se koristila morskim vezom što predstavlja udio od 20,5% ukupnih plovila u tranzitu u Hrvatskoj. U 2015. se broj plovila u tranzitu povećao za 17% (u usporedbi s 2014.).



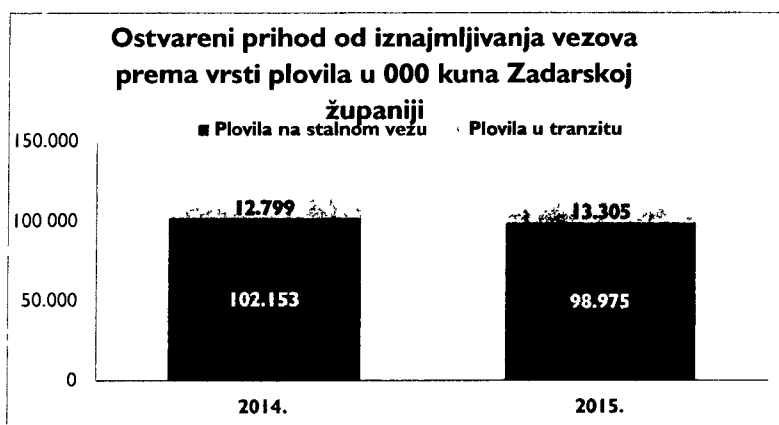
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Izvještaj nautičkog turizma 2015

Plovila na stalnom vezu

Ukupni broj plovila na stalnom vezu u Zadarskoj županiji dosegao je 2.877 u 2015. što predstavlja udio od 21,5% u ukupnom broju plovila na stalnom vezu u Hrvatskoj. U 2015. se broj plovila na stalnom vezu povećao za 10% (u usporedbi s 2014.).

Ostvareni prihodi

U odnosu na 2014. godinu, ostvareni prihodi u lukama nautičkog turizma u Županiji povećali su se za 2,4% i dosegli su 155 milijuna kuna u 2015. U 2015. godini najveći udio u ukupnom prihodu imalo je iznajmljivanje vezova plovilima na stalnom vezu (72,6% ukupnog prihoda). Općenito, iznajmljivanje vezova najveći je izvor prihoda u lukama nautičkog turizma (oko 82% od ukupnog prihoda generirano je iznajmljivanjem vezova).



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Izvještaj nautičkog turizma 2015

4. TEHNOLOŠKO-TEHNIČKI ELEMENTI INVESTICIJE

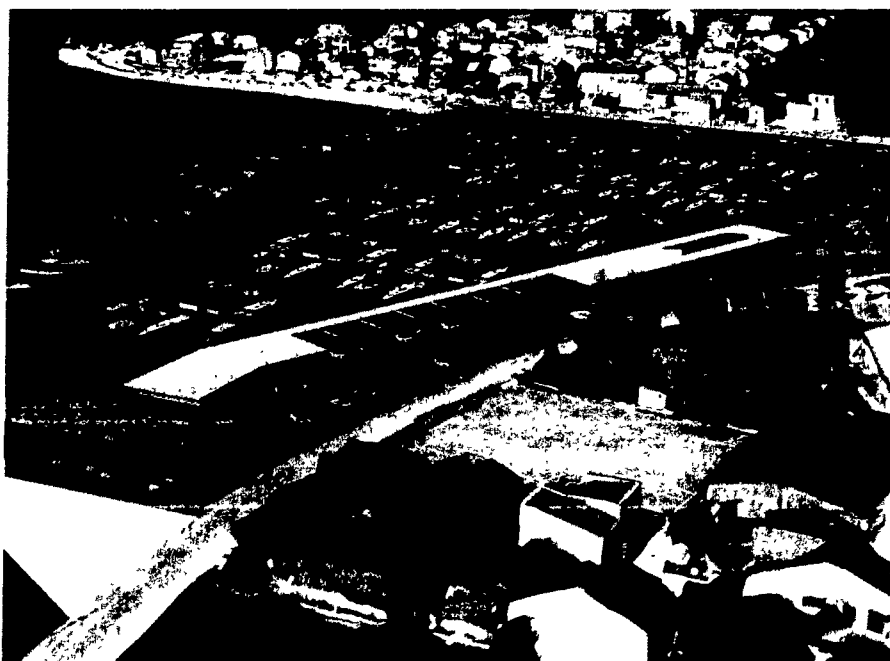
Tehničko tehnološki elementi investicije napravljen je od strane arhitektonskog studija Block-projekt d.o.o. iz Zadra.

Planirana je izgradnja središnje građevine mješovite namjene za potrebe uprave nautičke luke i nautičara, bazena za kupanje, prijamnice, višenamjenske površine (suhi vez, manipulativna površina za ukrcaj i iskrcaj i sl.), parkovno uređenje zelene površine, površine za smještaj vozila u mirovanju, prometne površine (motorna vozila i pješački promet), izgradnja novog pješačkog mosta na sjevernom dijelu obuhvata, te po potrebi rekonstrukcija pontonskih gatova i polja za privez brodova, kao i uređenje lukobrana i polja za privez većih plovila.

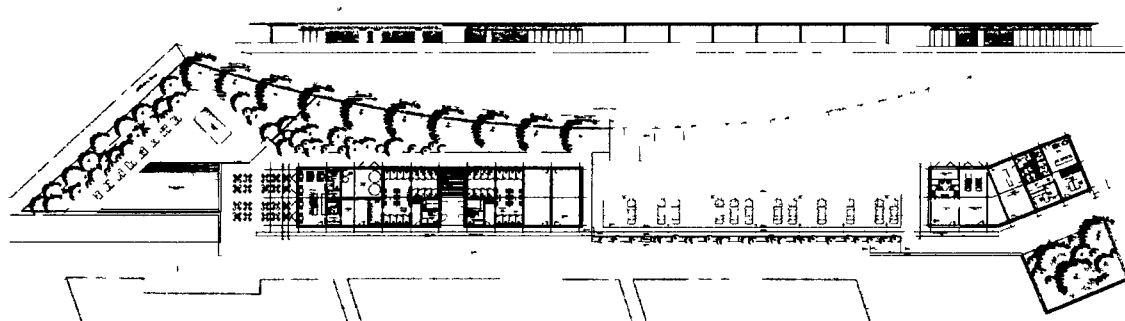
Uz prethodno navedene građevine na uređenim površinama u obuhvatu Plana planira se postava urbane opreme, izgradnja građevina i uređenje površina kako slijedi:

- Konstruktivni elementi za zaštitu od sunca
- Drvene i slične platforme i popločane površine za sunčanje (uz bazen)
- Uređene parkovne površine
- Zidovi
- Obavijesne ploče, reklamni panou, putokazi i sl.
- Prstori za manipulaciju vozila i parkirališta
- Oprema u funkciji nautike

Projekt Marine Borik je prikazan na sljedećoj ilustraciji:

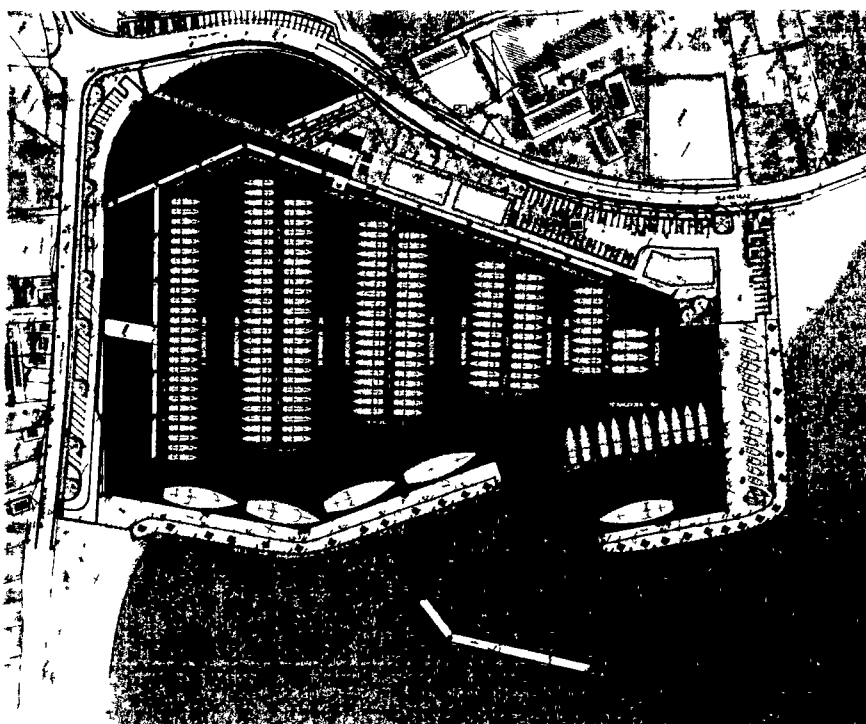


Izvor: Block-projekt, Zadar



Izvor Block-projekt, Zadar

Morski dio postojeće Marine obuhvaća 177 morskih vezova, sukladno sljedećoj ilustraciji:



Izvor Block-projekt, Zadar

Detalji projekta Marine Borik su prezentirani i sadržani u projektu koji je sastavni dio ovog dokumenta.

4.1. Tehnološki elementi

4.1.1. Sadržaji luke nautičkog turizma

U luci nautičkog turizma obavljaju se sljedeće djelatnosti:

- ✓ upravljanje, nadzor i administriranje procesom

- ✓ prihvata plovni objekata na godišnji i višegodišnji vez,
- ✓ prihvata plovni objekata u tranzitu morskim ili kopnenim putem,
- ✓ podizanje i spuštanje pomoćnih plovila
- ✓ servisne usluge na plovnim objektima
- ✓ otvoreno i natkriveno parkiralište za automobile,
- ✓ klupske prostorije za boravak nautičara
- ✓ funkcionalne usluge turistima-nautičarima: recepcija, prostorije za mornare i tehničko osoblje, sanitarne prostorije, praonica rublja, servis za održavanje plovila, agencija za opskrbu plovila, priručni tehnički servis
- ✓ trgovačke usluge: trgovina nautičke oprema i odjeće
- ✓ ugostiteljske usluge: restoran cafe
- ✓ razne agencijske usluge.

Sve navedene djelatnosti obavljaju se na kopnenom i morskom prostoru luke.

Unutar pomorskog dobra obavljaju se slijedeće djelatnosti:

- trgovačke usluge
- ugostiteljsko – turističke usluge (restoran - pizzeria, bazenski sadržaji, caffe-bar, trgovine nautičkom obućom i odjećom, sadržaji za djecu)

Ostale djelatnosti koje mogu podići vrijednost i standard usluge marina.

4.1.2. Namjena i veličina građevine

Planirana je djelomična rekonstrukcija dijela postojeće nautičke luke i izgradnja središnje građevine sa sadržajima u funkciji nautičkog turizma koja će se graditi kao zgrada mješovite namjene. Unutar zgrade mješovite namjene planirani su razni sadržaji u funkciji nautičkog turizma, i to:

- Uprava: recepcija, uredi, sanitarije i drugi prateći sadržaji
- Sanitarni čvorovi
- Prostor za tehniku
- Sadržaji za potrebe nautičara: soba za mornare, pomoćne prostorije
- Ugostiteljstvo
- Trgovačke i uslužne djelatnosti za potrebe nautičara
- Planiran je i bazen za rekreaciju nautičara uz koji je smješten i mali bazen za djecu.

NETO ZATVORENE POVRŠINE

NETO OTVORENE POVRŠINE

BRUTO ZATVORENE POVRŠINE

BRUTO OTVORENE POVRŠINE

terasa café bara	90 00	m2
prejevnii bazen	130 00	m2
bazen za djecu	20 00	m2
trjem	400 00	m2
natkriveno parkiralište	330 00	m2
ukupno	970 00	m2

4.2. Morski vezovi

KAPACITETI MARINE

Marina Borik

namjena i veličina plovila na vezu (m)	broj vezova
Individualni vez	
9,99	48
10,99	36
11,99	22
12,99	26
13,99	12
14,99	17
15,99	5
17,99	6
18,99	1
19,99	1
24,99	3
Ukupno individualni vez	177
SVEUKUPNO	177

5. PLAN INVESTICIJA

5.1. Planirana ukupna investicija – ukupno investicijsko ulaganje

Ukupno ulaganje u svrhu izvedbe predmetne investicije iznosi neto 13.490.760,00 kuna, odnosno 76.219 kuna po vezu. Namjena ulaganja prikazana je u sljedećoj tablici:

PROJEKCIJA ULAGANJA		
Marina Borik		
u kunama	SVEUKUPNO ULAGANJE	%
Priprema projekta (istraživanja, analize, projekti)	532.000	3,9%
Komunalni doprinosi, vodi, doprinosi, dozvole i priključci	570.000	4,2%
Nasip, instalacije, parterno uređenje	3.553.000	26,3%
Gradnje	7.832.560	58,1%
Ukupno gradnja	11.385.560	84,4%
Tehnička oprema	532.000	3,9%
Oprema	228.000	1,7%
Zaštita okoliša	15.200	0,1%
Uređenje okoliša	228.000	1,7%
UKUPNO	13.490.760	100%
%	100%	
Broj vezova	177	
Ulaganja po vezu	76.219	

5.2. Investicijsko ulaganje u osnovna sredstva (dugotrajnu imovinu)

Ukupno ulaganje u osnovna sredstva obuhvaća radove na izgradnji kopnenog dijela marine, nabavi tehničke i ostale opreme sukladno specifikaciji navedenoj u ovom dokumentu. Predmetni troškovi također obuhvaćaju i carine, uvozne pristojbe, vozarine, osiguranje, montažu i ostale ovisne troškove.

PROJEKCIJA ULAGANJA			
Marina Borik			
u kunama	2016	2017	SVEUKUPNO ULAGANJE
Priprema projekta (istraživanja, analize, projekti)	159.600	372.400	532.000
Komunalni doprinosi, vodi, doprinosi, dozvole i priključci	171.000	399.000	570.000
Nasip, instalacije, parterno uređenje	1.065.900	2.487.100	3.553.000
Gradnje	2.349.768	5.482.792	7.832.560
Ukupno gradnja	3.415.668	7.969.892	11.385.560
Tehnička oprema	159.600	372.400	532.000
Oprema	68.400	159.600	228.000
Zaštita okoliša	4.560	10.640	15.200
Uređenje okoliša	68.400	159.600	228.000
UKUPNO	4.047.228	9.443.532	13.490.760
%	30,0%	70,0%	100%

5.3. Investicijsko ulaganje u obrtna sredstva

Investicijska ulaganja u obrtna sredstva se planiraju na način da predstavljaju ulaganje tekućeg razdoblja sukladno potrebama. S obzirom da se ulaganje odnosi na novi kopneni dio marine, obrtna sredstva predstavljaju sredstva nužna za početak rada novih kopnenih dijelova marine. Ova sredstva su navedena i prikazana u računu dobiti i gubitka po godinama i predstavljaju trošak tekućeg razdoblja.

5.4. Iznos i razdioba ukupne investicije

Investicija se planira izvesti fazno po godinama, kako slijedi:

PROJEKCIJA ULAGANJA

Marina Borik

u kunama	2016	2017	SVEUKUPNO ULAGANJE	%
Priprema projekta (istraživanja, analize, projekti)	159.600	372.400	532.000	3,9%
Komunalni doprinosi, vodi, doprinosi, dozvole i priključci	171.000	399.000	570.000	4,2%
<i>Nasip, instalacije, parterno uređenje</i>	1.065.900	2.487.100	3.553.000	26,3%
<i>Građenje</i>	2.349.768	5.482.792	7.832.560	58,1%
Ukupno gradnja	3.415.668	7.969.892	11.385.560	84,4%
<i>Tehnička oprema</i>	159.600	372.400	532.000	3,9%
<i>Oprema</i>	68.400	159.600	228.000	1,7%
<i>Zaštita okoliša</i>	4.560	10.640	15.200	0,1%
<i>Uređenje okoliša</i>	68.400	159.600	228.000	1,7%
UKUPNO	4.047.228	9.443.532	13.490.760	100%
%	30,0%	70,0%	100%	

Planirani završetak radova je u proljeće 2017. godine. Tijekom izvođenja radova morski dio marine će nesmetano poslovati.

5.5. Iznos planirane investicije u zaštitu okoliša

Ulaganja u zaštitu okoliša iznose ukupno 15.200 kuna.

5.6. Planirani troškovi održavanja

U svrhu održavanja standarda opreme kao dugotrajne imovine u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene i pomorskog dobra investitor namjerava izdvojiti do 1% godišnjeg prihoda. Isti iznos je evidentan kroz stavku ulaganja kroz cjelokupno razdoblje koncesije iako isti ne ulazi u ukupno investicijsko ulaganje.

5.7. Izvori financiranja investicije

Ukupna ulaganja u marinu Borik, financirat će se dijelom vlastitim kapitalom Investitora (equity) te kreditom komercijalne banke i to kako slijedi:

FINANCIRANJE PROJEKTA**Marina Borik**

u euro	2016	2017	SVEUKUPNO	%
Kapital	1.618.891	3.777.413	5.396.304	40,0%
Kredit	2.428.337	5.666.119	8.094.456	60,0%
UKUPNO	4.047.228	9.443.532	13.490.760	100%

Za potrebe ove studije, pretpostavljeni su kreditni uvjeti na temelju standardnih mogućih uvjeta koji se trenutno mogu dobiti na tržištu.

Pretpostavljeni uvjeti komercijalnog kredita:

- Iznos kredita: 8,1 milijun kn
- Trajanje kredita : 14 godina uključujući početak
- Razdoblje početka: cijelo razdoblje investiranja (tijekom 2 g.)
- Naknada za obradu zahtjeva: 0,8% iznosa kredita, plativo sukladno povlačenju sredstava
- Kamatna stopa: 5% godišnje

Plan otplate kredita je prikazan u sljedećoj tabeli:

PLAN OTPLATE KREDITA ZA NOVA ULAGANJA

tekuće cijene u Kn	Marina Borik														do 31.12.2029
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	UKUPNO
Prijem po kreditu	2 428 337	5 666 119													8 094,456
Trošak kamata	121 417	404 723	404 723	370 996	337 269	303 542	269 815	236 088	202 361	168 635	134 908	101 181	67 454	33 727	3 156,838
Inicijalne naknade	19 427	45 329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 756
Otplata glavnice			674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	674 538	8 094 456
Ostatak duga	2.428.337	8.094.456	7.419.918	6.745.380	6.070.842	5.396.304	4.721.766	4.047.228	3.372.690	2.698.152	2.023.614	1.349.076	674.538	0	
Servisiranje duga	140 844	450 052	1 079 261	1 045 534	1 011 807	978 080	944 353	910 626	876 899	843 173	809 446	775 719	741 992	708 265	

5.8. Procjena rentabilnosti projekta

Analiza rentabilnosti projekta, koju vršimo u tijeku cjelokupnog razdoblja trajanja koncesije na tržištu predmetne djelatnosti ukazuje na stvarni ekonomski potencijal koji se temelji na sljedećim polazištima:

- Jaka tržišna uporišta koja podupiru prihodovni potencijal projekta
- Stabilne razvojne potencijale industrije
- Perspektivne naznake turističkog potencijala regije i grada Zadra
- Jak investicijsko-upravljački potencijal investitora.

5.9. Vrsta usluga

Projektom razvoja Marine Borik predviđene su sljedeće vrste usluga:

- godišnji morski vez plovila individualni
- dnevni (tranzitni) morski vez plovila
- usluge parkiranja vozila
- iznajmljivanje prostora (ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostali prostori razne namjene)

Plan prihoda kao i kasnije prikazan plan rashoda izveden je temeljem povijesnih podataka o tekućem poslovanju marine Borik, te obavljene analize ponude i potražnje za marinama u

okruženju kao i višegodišnjim iskustvom u upravljanju marinama kako u Hrvatskoj tako i u inozemstvu. Projekcije ne uzimaju u obzir bilo kakve izvanredne tržišne okolnosti koje mogu prouzročiti značajne promjene u ponudi i potražnji, te rezultirati neočekivanim prihodima ili rashodima. Sve se financijske projekcije temelje na postojećim makroekonomskim uvjetima u Hrvatskoj koji uključuju aktualne stope poreza i ostale ekonomske uvjete.

Prihodi i troškovi u tržišnim i financijskim projekcijama prikazani su u neto iznosima te ne uključuju porez na dodanu vrijednost. Iznosi su prikazani u tekućim cijenama.

Detaljna objašnjenja formiranja prihoda i poslovnih rashoda te njihovi iznosi navedeni su u sljedećim poglavljima.

5.9.1. Godišnji morski vez

Osnovna usluga marine uključuje godišnji morski vez individualnih plovila.

KAPACITETI MARINE		Marina Borik
namjena i veličina plovila na vezu (m)		broj vezova
Individualni vez		
9,99		48
10,99		36
11,99		22
12,99		26
13,99		12
14,99		17
15,99		5
17,99		6
18,99		1
19,99		1
24,99		3
Ukupno individualni vez		177
SVEUKUPNO		177

Individualni morski vezovi koristit će se većim dijelom za godišnji najam. Marina neće raspolagati suhim vezovima.

Morski dio marine će nastaviti poslovanje tijekom investicijskih radova. S obzirom na predvidivi završetak investicijskih radova do proljeća 2017. godine, pretpostavljena je tijekom razdoblja investiranja nešto niža potražnja dok se u prvoj godini nakon ulaganja (2018.) očekuje daljnji rast potražnje do njezine stabilizacije u narednih 4 do 5 godina.

Cijene godišnjeg morskog veza, u odnosu na današnje realizirane cijene, umjereno rastu u sljedeće tri godine nakon čega se očekuje njihova stabilizacija.

U nastavku su prikazane tablice korištenja kapaciteta i cijena godišnjeg najma vezova, u 2016. godini (prema prognozama klijenta) te u prvoj godini poslovanja nakon ulaganja (2018.).

PROGNOZA ZAUZETOSTI KAPACITETA GODIŠNJIM NAJMOM

godina 2016		Marina Borik				
Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Ukupni kapacitet (broj vezova)	48	84	34	8	3	177
Broj raspoloživih vezova za individualni najam	48	84	34	8	3	177
Zauzetost (%) individualnih vezova godišnjim najmom	60%	65%	55%	40%	30%	60%
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu	29	55	19	3	1	107

Izvor: Marina Borik d.o.o.

PRIHODI GODIŠNJEG NAJMA VEZOVA

godina 2016		Marina Borik				
tekuće cijene u Kn						
Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Ukupni kapacitet (broj vezova)	48	84	34	8	3	177
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu	29	55	19	3	1	107
Neto cijena godišnjeg individualnog najma veza	26 266	34 109	47 242	62 746	110.328	35.830
Prihod godišnjeg najma individualnih vezova	761.702	1.875.984	897.590	188.237	110.328	3.833.841

Izvor: Marina Borik d.o.o.

PROJEKCIJE ZAUZETOSTI KAPACITETA

godina 2018		Marina Borik				
Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Ukupni kapacitet (broj vezova)	48	84	34	8	3	177
Broj raspoloživih vezova za individualni najam	48	84	34	8	3	177
Zauzetost (%) individualnih vezova godišnjim najmom	66%	71%	61%	46%	36%	66%
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu	31	59	21	4	1	116

PRIHODI NAJMA VEZOVA

godina 2018		Marina Borik				
tekuće cijene u Kn						
Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Ukupni kapacitet (broj vezova)	48	84	34	8	3	177
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu	31	59	21	4	1	116
Neto cijena godišnjeg individualnog najma veza	27 059	35 139	48 668	64 641	113 660	37.123
Prihod godišnjeg najma individualnih vezova	838.823	2.073.194	1.022.034	258.562	113.660	4.306.274

Formiranje prihoda individualnog godišnjeg najma morskog veza u razdoblju 2016. – 2048. (do kraja razdoblja koncesije) prikazano je u nastavku.

PROJEKCIJE PRIHODA INDIVIDUALNIH GODIŠNJIH NAJMOVA VEZA

tekuće cijene u Kn

Marina Borik

Velikina plovila (m)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Zauzetost (%) vezova individualnim godišnjim najmom (po godinama)																
< 10	60%	65%	66%	70%	72%	74%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
10 - 13	65%	70%	71%	75%	77%	80%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%
13 - 16	55%	60%	61%	65%	67%	69%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
16 - 20	40%	45%	46%	50%	52%	54%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
20 - 25	30%	35%	36%	40%	42%	44%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
PROSJEK	60%	65%	66%	70%	72%	74%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu																
< 10	29	31	31	34	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
10 - 13	55	59	59	63	65	67	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
13 - 16	19	20	21	22	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
16 - 20	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
20 - 25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
UKUPNO	107	115	116	124	128	131	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
Neto cijena godišnjeg individualnog najma veza																
< 10	26 266	26 528	27 059	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735
10 - 13	34 109	34 450	35 139	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017
13 - 16	47 242	47 714	48 668	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885
16 - 20	62 746	63 373	64 641	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257
20 - 25	110 328	111 431	113 660	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501
PROSJEK	35.830	36.297	37.123	37.831	37.818	37.714	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793
Prihod godišnjeg individualnog najma veza (tis. kn)																
< 10	761,7	822,4	838,8	943,0	970,7	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5
10 - 13	1 876,0	2 032,5	2 073,2	2 269,1	2 341,1	2 413,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2
13 - 16	897,6	954,3	1 022,0	1 097,5	1 147,4	1 147,4	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2
16 - 20	188,2	253,5	258,6	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0
20 - 25	110,3	111,4	113,7	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5
UKUPNO	3.833,8	4.174,1	4.306,3	4.691,1	4.840,7	4.940,5	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4

PROJEKCIJE PRIHODA INDIVIDUALNIH GODIŠNJIH NAJMOVA VEZA

tekuće cijene u Kn

nastavak

Velikina plovila (m)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Zauzetost (%) vezova individualnim godišnjim najmom (po godinama)																
< 10	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
10 - 13	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%
13 - 16	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
16 - 20	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
20 - 25	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
PROSJEK	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Broj vezova u individualnom godišnjem najmu																
< 10	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
10 - 13	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
13 - 16	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
16 - 20	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
20 - 25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
UKUPNO	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
Neto cijena godišnjeg individualnog najma veza																
< 10	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735	27 735
10 - 13	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017	36 017
13 - 16	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885	49 885
16 - 20	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257	66 257
20 - 25	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501	116 501
PROSJEK	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793	37.793
Prihod godišnjeg individualnog najma veza (tis. kn)																
< 10	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5	998,5
10 - 13	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2	2 449,2
13 - 16	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2	1 197,2
16 - 20	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0	265,0
20 - 25	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5	116,5
UKUPNO	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4	5.026,4

5.9.2. Prihodi od tranzitnog morskog veza

Ovisno o zauzetosti individualnih vezova isti će biti korišteni za dnevni (tranzitni) morski vez. U nastavku su prikazane tablice korištenja kapaciteta i cijena dnevnog najma vezova u prvoj punoj godini poslovanja nakon obavljenih investicijskih zahvata (2018.).

PROJEKCIJE ZAUZETOSTI KAPACITETA

	godina	2018					Marina Borik
	Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Broj vezova raspoloživih samo za dnevni najam (bez godišnjih)		17	25	13	4	2	61
Sezonska zauzetost (%) vezova dnevnom najmom		5%	5%	5%	4%	4%	5%
III, IV, V, VI, IX, X		5%	5%	5%	3%	3%	5%
XI, XII, I, II		2%	2%	2%	2%	2%	2%
VII, VIII		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Godišnja zauzetost (%) vezova u godišnjem najmu tranzitnim plovilima		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Broj dnevnih najмова vezova (bez godišnjih) po sezonama (plovila u tranzitu)		302	444	231	57	28	1.062
III, IV, V, VI, IX, X		156	229	119	22	11	537
XI, XII, I, II		41	60	31	10	5	147
VII, VIII		105	155	81	25	12	378
Broj tranzitnih plovila na individualnim godišnjim vezovima		283	538	192	37	9	1.059
Godišnji broj plovila u tranzitu		585	982	423	94	37	2.121
Godišnja zauzetost (%) individualnih vezova dnevnom najmom (tranzitom)		3,3%	3,2%	3,4%	3,2%	3,4%	3,3%

PRIHODI NAJMA VEZOVA

	godina tekuće cijene u Kn	2018					Marina Borik
	Veličina plovila (m)	< 10	10 - 13	13 - 16	16 - 20	20 - 25	Ukupno
Broj dnevnih najmovâ vezova (bez godišnjih) po sezonama (plovila u tranzitu)		302	444	231	57	28	1.062
III, IV, V, VI, IX, X		156	229	119	22	11	537
XI, XII, I, II		41	60	31	10	5	147
VII, VIII		105	155	81	25	12	378
Broj tranzitnih plovila na godišnjim vezovima		283	538	192	37	9	1.059
Godišnji broj plovila u tranzitu		585	982	423	94	37	2.121
Neto cijena dnevnog najma veza po sezonama (za plovila u tranzitu)		286	364	469	569	625	383
III, IV, V, VI, IX, X		268	340	438	523	576	353
XI, XII, I, II		234	298	383	458	504	316
VII, VIII		334	426	547	654	720	451
Neto cijena dnevnog najma godišnjih vezova		334	426	547	654	750	434
Prosječna neto cijena dnevnog najma vezova		310	398	504	602	655	408
Prihod dnevnog najma vezova		181.078	390.786	213.353	56.602	24.246	866.065

Formiranje prihoda dnevnog najma morskog veza u razdoblju 2016. – 2048. (do kraja razdoblja koncesije) prikazano je u nastavku.

PROJEKCIJE PRIHODA DNEVNIH NAJMOVA VEZA (TRANZITA)

tekuće cijene u Kn

Marina Borik

Velikina plovila (m)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Godišnja zauzetost (%) vezova dnevnim najmom (po godinama)																
< 10	3,0%	3,2%	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
10 - 13	2,9%	3,0%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
13 - 16	3,1%	3,2%	3,4%	3,4%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
16 - 20	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
20 - 25	3,0%	3,2%	3,4%	3,4%	3,4%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
PROSJEK	3,0%	3,1%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Broj vezova u dnevnom najmu																
< 10	528	556	585	591	597	603	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609
10 - 13	886	933	982	992	1 002	1 012	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
13 - 16	382	402	423	427	432	436	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
16 - 20	85	89	94	95	96	97	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
20 - 25	33	35	37	37	38	38	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
UKUPNO	1.914	2.015	2.121	2.142	2.165	2.186	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208
Neto cijena dnevnog najma veza																
< 10	300	303	310	317	324	328	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332
10 - 13	386	390	398	408	416	422	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427
13 - 16	489	494	504	517	527	535	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541
16 - 20	584	590	602	617	630	639	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645
20 - 25	636	642	655	672	685	695	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702
PROSJEK	396	400	408	418	427	433	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
Prihod tranzita (tis. kn)																
< 10	158,6	168,7	181,1	187,5	193,2	198,1	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0
10 - 13	342,1	363,9	390,8	404,6	416,9	427,4	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9
13 - 16	186,9	198,7	213,4	220,8	227,8	233,4	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9
16 - 20	49,7	52,5	56,6	58,6	60,4	62,0	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2
20 - 25	21,0	22,5	24,2	24,9	26,0	26,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4
UKUPNO	758,2	806,2	866,1	896,4	924,4	947,2	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4

PROJEKCIJE PRIHODA DNEVNIH NAJMOVA VEZA (TRANZITA)

tekuće cijene u Kn

nastavak

Velikina plovila (m)	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Godišnja zauzetost (%) vezova dnevnim najmom (po godinama)																	
< 10	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
10 - 13	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
13 - 16	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
16 - 20	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
20 - 25	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
PROSJEK	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Broj vezova u dnevnom najmu																	
< 10	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609	609
10 - 13	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
13 - 16	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
16 - 20	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
20 - 25	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
UKUPNO	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208	2.208
Neto cijena dnevnog najma veza																	
< 10	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332
10 - 13	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427
13 - 16	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541
16 - 20	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645
20 - 25	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702
PROSJEK	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
Prihod tranzita (tis. kn)																	
< 10	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0
10 - 13	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9	435,9
13 - 16	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9	237,9
16 - 20	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2
20 - 25	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4
UKUPNO	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4	966,4

5.9.3. Ostale usluge

Osim usluge veza plovila, marina danas nudi usluge spuštanja i dizanja pomoćnih plovila dizalicom, usluge parkiranja vozila, najma poslovnih prostora te ostalih poslovnih prihoda koji uključuju uslugu korištenja električne energije i vode. Marina će usluge dizalice pružati do početka investicijskih radova, nakon čega će prestati pružati ove usluge.

Prihodi su formirani temeljem analize današnjeg poslovanja marine Borik i tržišne analize marina u okruženju, poglavito marina kojima upravlja Dogus grupa.

Predvidivo je 2018. godina stabilizirana u smislu tržišne učinkovitosti nakon koje je predviđena stabilna potražnja za ostalim uslugama marine i umjereni rast cijena.

U nastavku je prikazano formiranje prihoda od ostalih usluga u razdoblju 2016. – 2048. (do kraja razdoblja koncesije).

OSTALI PRIHODI MARINE

Marina Borik

tekuće cijene u Kn	razdoblje ulaganja												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Prihod dizalice	389.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
broj parkirališnih mjesta	50	50	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
dnevni radni sati parkirališta	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
dani poslovanja	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
cijena parkiranja po satu	1,50	1,50	1,50	1,51	1,52	1,52	1,53	1,54	1,55	1,55	1,56	1,57	1,57
zauzetost	8%	9,0%	5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prihod parkirališta	52.560	59.130	75.555	75.933	76.312	76.694	77.077	77.463	77.850	78.239	78.631	79.024	79.416
prostor za najam F&B sadržaja (m ²)			68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
broj mjeseci najma			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²			91,2	91,66	92,11	92,57	93,04	93,50	93,97	94,44	94,91	95,39	95,86
Prihod najma F&B prostora			74.419	74.791	75.165	75.541	75.919	76.298	76.680	77.063	77.449	77.836	78.224
prostor za najam ostalo (m ²)			95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
broj mjeseci najma			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²			76,0	76,38	76,76	77,15	77,53	77,92	78,31	78,70	79,09	79,49	79,88
Prihod najma ostalih prostora			86.421	86.853	87.287	87.724	88.163	88.603	89.046	89.492	89.939	90.389	90.839
Prihod najma prostora			160.840	161.645	162.453	163.265	164.081	164.902	165.726	166.555	167.388	168.225	169.066
Ostali prihod	71.637	73.786	76.000	77.520	79.070	80.652	82.265	83.910	85.588	87.300	89.046	90.827	92.644

OSTALI PRIHODI MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
broj parkirališnih mjesta	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
dnevni radni sati parkirališta	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
dani poslovanja	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
cijena parkiranja po satu	1,58	1,58	1,59	1,60	1,61	1,62	1,62	1,63	1,64	1,65	1,66	1,67	1,67
zauzetost	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prihod parkirališta	79.419	79.816	80.215	80.616	81.019	81.424	81.831	82.241	82.652	83.065	83.480	83.898	84.316
prostor za najam F&B sadržaja (m ²)	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
broj mjeseci najma	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²	95,86	96,34	96,83	97,31	97,80	98,28	98,78	99,27	99,77	100,27	100,77	101,27	101,77
Prihod najma F&B prostora	78.225	78.616	79.009	79.404	79.801	80.200	80.601	81.004	81.409	81.816	82.225	82.637	83.050
prostor za najam ostalo (m ²)	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
broj mjeseci najma	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²	79,89	80,29	80,69	81,09	81,50	81,90	82,31	82,72	83,14	83,55	83,97	84,39	84,80
Prihod najma ostalih prostora	90.841	91.295	91.751	92.210	92.671	93.135	93.600	94.068	94.539	95.011	95.486	95.964	96.442
Prihod najma prostora	169.066	169.911	170.761	171.614	172.472	173.335	174.202	175.073	175.948	176.828	177.712	178.600	179.492
Ostali prihod	92.644	94.496	96.386	98.314	100.280	102.286	104.332	106.418	108.547	110.718	112.932	115.191	117.500

OSTALI PRIHODI MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
broj parkirališnih mjesta	115	115	115	115	115	115	115	115	115
dnevni radni sati parkirališta	24	24	24	24	24	24	24	24	24
đani poslovanja	365	365	365	365	365	365	365	365	365
cijena parkiranja po satu	1,67	1,68	1,69	1,70	1,71	1,72	1,72	1,73	1,74
zauzetost	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prihod parkirališta	84 317	84 739	85 163	85 588	86 016	86 446	86 879	87 313	87 750
prostor za najam F&B sadržaja (m ²)	68	68	68	68	68	68	68	68	68
broj mjeseci najma	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²	101,78	102,29	102,80	103,31	103,83	104,35	104,87	105,39	105,92
Prihod najma F&B prostora	83 050	83 465	83 882	84 302	84 723	85 147	85 573	86 000	86 430
prostor za najam ostalo (m ²)	95	95	95	95	95	95	95	95	95
broj mjeseci najma	12	12	12	12	12	12	12	12	12
zauzetost	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mjesečna najamnina po m ²	84,81	85,24	85,66	86,09	86,52	86,96	87,39	87,83	88,27
Prihod najma ostalih prostora	96 444	96 926	97 410	97 897	98 387	98 879	99 373	99 870	100 369
Prihod najma prostora	179 493	180 391	181 293	182 199	183 110	184 026	184 946	185 871	186 800
Ostali prihod	117 494	119 844	122 241	124 686	127 180	129 723	132 318	134 964	137 663

5.9.4. Rekapitulacija prihoda

Rekapitulacija projiciranih prihoda u razdoblju 2016. – 2048. prikazana je u nastavku.

REKAPITULACIJA PROJICIRANIH PRIHODA MARINE

Marina Borik

tekuće cijene u Kn

razdoblje ulaganja

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prihod godišnjeg najma vezova	3 833 841	4 174 123	4 306 274	4 691 091	4 840 746	4 940 516	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418
Prihod tranzita	758 209	806 222	866 065	896 384	924 365	947 204	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442
UKUPAN PRIHOD NAJMA VEZOVA	4.592 051	4 980 345	5 172 338	5 587 475	5 765 111	5 887 720	5.992.860	5 992 860	5.992.860	5.992.860	5 992 860	5 992 860
Prihod dizalice	389 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihod parkirališta	52 560	59 130	75 555	75 933	76.312	76.694	77.077	77.463	77 850	78 239	78 631	79 024
Prihod najma prostora			160 840	161.645	162 453	163.265	164 081	164.902	165.726	166 555	167 388	168.225
Ostali prihod	71 637	73.786	76 000	77 520	79.070	80.652	82 265	83 910	85.588	87 300	89 046	90 827
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	5 105 748	5 113 261	5 484 733	5 902 572	6 082 947	6 208 331	6 316 284	6 319 135	6 322 025	6 324 955	6 327 925	6 330 936

REKAPITULACIJA PROJICIRANIH PRIHODA MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Prihod godišnjeg najma vezova	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418
Prihod tranzita	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442
UKUPAN PRIHOD NAJMA VEZOVA	5.992.860	5.992.860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5.992.860	5 992 860	5.992.860	5.992.860	5.992.860	5.992.860
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihod parkirališta	79 419	79 816	80 215	80 616	81.019	81 424	81 831	82 241	82 652	83 065	83 480	83 898
Prihod najma prostora	169 066	169 911	170.761	171.614	172.472	173 335	174.202	175 073	175 948	176.828	177 712	178 600
Ostali prihod	92 644	94 496	96.386	98 314	100.280	102 286	104.332	106 418	108 547	110 718	112 932	115.191
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	6 333 989	6 337 084	6 340 222	6 343 405	6 346 633	6 349 906	6 353 225	6 356 592	6 360 007	6 363 471	6 366 985	6 370 549

REKAPITULACIJA PROJICIRANIH PRIHODA MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2018%
Prihod godišnjeg najma vezova	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	78,5%
Prihod tranzita	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	15,8%
UKUPAN PRIHOD NAJMA VEZOVA	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5.992.860	5 992 860	5 992 860	94,3%
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Prihod parkirališta	84 317	84 739	85 163	85 588	86 016	86.446	86 879	87.313	87 750	1,4%
Prihod najma prostora	179 493	180 391	181 293	182.199	183 110	184.026	184.946	185.871	186 800	2,9%
Ostali prihod	117 494	119 844	122 241	124 686	127 180	129 723	132 318	134 964	137 663	1,4%
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	6 374 165	6 377 834	6 381 557	6 385 334	6 389 167	6 393 056	6 397 003	6 401 008	6 405 073	100,0%

5.9.5. Troškovi osoblja – zaposlenika

Marina Borik danas zapošljava 12 djelatnika. Svi zaposlenici su stalni radnici (efektivni mjeseci rada godišnje su 12 mjeseci prosječno po zaposleniku) te sezonski radnici nisu planirani ni u sljedećem razdoblju. Detaljni pregled zaposlenosti i troškova rada u 2016. godini prikazan je u sljedećoj tablici.

TROŠKOVI RADA

godina		2016		Marina Borik	
tekuće cijene u Kn					
radna mjesta	stručna sprema	broj zaposl.	prosj. mj. bruto plaće po zaposl.	uk. god. bruto plaće	
Voditelj marine	SSS	1	19 000	228 000	
Recepcioner	VSS/VŠS	3	7 000	252 000	
Mornar	SSS	5	7.600	456 000	
Dizalčar	SSS	2	8.900	213 600	
Čistačica	SSS	1	5 100	61 197	
BRUTO PLAĆE		12	8.408	1.210.797	
uk. godišnji dodaci na plaće				81 203	
GODIŠNJI TROŠKOVI RADA				1.292.000	

U prikazanoj tablici su osim troškova plaća (bruto 2) iskazani i ukupni troškovi predvidivih dodataka na plaće koji se odnosi na isplate naknada za materijalna prava zaposlenika (prijevoz, regres i sl.).

Osim navedenih zaposlenika, marina koristi usluge vanjskog menadžera, koji upravlja svim marinama Dogus grupe u okruženju, pri čemu se trošak rada vanjskog menadžera mjesečno fakturira svim marinama kojima upravlja prema unaprijed dogovorenom ključu raspodjele. Godišnji fakturirani trošak vanjskog menadžera za marinu Borik u 2015. godini iznosio je 345 tisuća Kn.

Marina Borik, kao i ostale marine u sastavu Dogus grupe, koristi usluge centralnih zajedničkih službi i upravljačkog tima Dogus grupe (D-Marin), pri čemu se svakoj marini obračunava mjesečna naknada za upravljanje. Mjesečna naknada koju plaća marina Borik sastoji se od fiksnog dijela (2 tisuće Eura) i varijabilnog dijela (3% prihoda marine Borik).

Sukladno poslovanju marine Borik i marina u okruženju kojima upravlja Dogus grupa provedeno je planiranje potreba za osobljem u cijelom razdoblju koncesije. Predvidivo je tijekom 2017. godini zaposliti direktora marine s prosječnom mjesečnom neto plaćom od 12 tisuća Kn te još jednu čistačicu s bruto mjesečnom plaćom od prosječno 5.100 Kn. Puna funkcionalnost marine i puna zaposlenost radne snage predvidiva je u 2018. godini kada će Marina Borik zapošljavati prosječno godišnje 14 stalnih zaposlenika. U razdoblju do kraja koncesije predvidivo je zadržavanje zaposlenosti na istoj razini uz umjereni godišnji rast prosječnih troškova rada. Također, u razdoblju do kraja koncesije projicirani su troškovi vanjskog menadžera uz umjereni godišnji rast te troškovi upravljanja D-Marin uz nepromijenjeni način obračuna.

U nastavku su prikazani projicirani troškovi rada, troškovi vanjskog menadžera i troškovi upravljanja po svim godinama razdoblja koncesije.

TROŠKOVI RADA, VANJSKOG MENADŽERA I UPRAVLJANJA Marina Borik

tekuće cijene u Kn	razdoblje ulaganja											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 292 000	1 456 898	1 508 197	1 515 738	1 523 279	1 530 820	1 538 361	1 545 902	1 553 443	1 560 984	1 568 525	1 576 066
Trošak vanjskog menadžera	348 450	351 935	353 694	355 454	357 214	358 973	360 733	362 493	364 252	366 012	367 772	369 531
Troškovi upravljanja	335 572	335 798	346 942	359 477	364 888	368 650	371 889	371 974	372 061	372 149	372 238	372 328
Troškovi rada, vanjskog menadžera i upravljanja	1 976 022	2 144 630	2 208 833	2 230 669	2 245 381	2 258 443	2 270 982	2 280 369	2 289 756	2 299 144	2 308 534	2 317 925

TROŠKOVI RADA, VANJSKOG MENADŽERA I UPRAVLJANJA

tekuće cijene u Kn	nastavak											
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 583 607	1 591 148	1 598 689	1 606 230	1 613 771	1 621 312	1 628 853	1 636 394	1 643 935	1 651 476	1 659 017	1 666 558
Trošak vanjskog menadžera	371 291	373 051	374 810	376 570	378 330	380 089	381 849	383 609	385 368	387 128	388 888	390 647
Troškovi upravljanja	372 420	372 513	372 607	372 702	372 799	372 897	372 997	373 098	373 200	373 304	373 410	373 516
Troškovi rada, vanjskog menadžera i upravljanja	2 327 317	2 336 711	2 346 106	2 355 502	2 364 899	2 374 298	2 383 698	2 393 100	2 402 503	2 411 908	2 421 314	2 430 721

TROŠKOVI RADA, VANJSKOG MENADŽERA I UPRAVLJANJA

tekuće cijene u Kn	nastavak									
	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2018%
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 674 099	1 681 640	1 689 181	1 696 722	1 704 263	1 711 804	1 719 345	1 726 886	1 734 427	27,5%
Trošak vanjskog menadžera	392 407	394 167	395 926	397 686	399 446	401 205	402 965	404 725	406 484	6,4%
Troškovi upravljanja	373 625	373 735	373 847	373 960	374 075	374 192	374 310	374 430	374 552	6,3%
Troškovi rada, vanjskog menadžera i upravljanja	2 440 131	2 449 541	2 458 954	2 468 368	2 477 783	2 487 201	2 496 620	2 506 040	2 515 463	40,3%

5.9.6. Troškovi koncesije

Sukladno važećim uvjetima koncesije, troškovi koncesijske naknade marine Borik su od 2016. do kraja 2030. godine obračunati na sljedeći način:

- koncesijska stalna naknada: fiksno godišnje **0,7 kn po m² koncesijske površine (43.485 m²) odnosno godišnje 30.440 kn.**
- koncesijska promjenjiva naknada: **godišnji iznos od 2% realiziranog ukupnog prihoda marine.**

Za razdoblje produljenja koncesije od 2031. do 2048. godine, troškovi koncesijske naknade marine Borik su obračunati na sljedeći način:

- koncesijska stalna naknada: fiksno godišnje **0,5 Eura po m² koncesijske površine (43.485 m²) odnosno godišnje 165.243 kn.**
- koncesijska promjenjiva naknada: **godišnji iznos od 3% realiziranog ukupnog prihoda marine.**

U nastavku su prikazani projicirani troškovi koncesije po svim godinama razdoblja koncesije (2016. – 2048.).

TROŠKOVI KONCESIJSKE NAKNADE

Marina Borik

tekuće cijene u Kn	razdoblje ulaganja											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440
Koncesijska promjenjiva naknada	102 115	102 265	109 695	118 051	121 659	124 167	126 326	126 383	126 441	126 499	126 558	126 619
Ukupna koncesijska naknada	132 555	132 705	140 135	148 491	152 099	154 607	156 766	156 823	156 881	156 939	156 998	157 059

TROŠKOVI KONCESIJSKE NAKNADE

tekuće cijene u Kn	nastavak											
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243
Koncesijska promjenjiva naknada	126 680	126 742	126 804	190 302	190 399	190 497	190 597	190 698	190 800	190 904	191 010	191 116
Ukupna koncesijska naknada	157 120	157 182	157 244	355 545	355 642	355 740	355 840	355 941	356 043	356 147	356 253	356 359

TROŠKOVI KONCESIJSKE NAKNADE

tekuće cijene u Kn	nastavak									
	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2018%
Koncesijska stalna naknada	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	0,6%
Koncesijska promjenjiva naknada	191 225	191 335	191 447	191 560	191 675	191 792	191 910	192 030	192 152	2,0%
Ukupna koncesijska naknada	356 468	356 578	356 690	356 803	356 918	357 035	357 153	357 273	357 395	

Koncesijska naknada za cijelo razdoblje koncesije (1.1.2016.-31.12.2048.) iznosi ukupno 8.689.426 kn (od čega stalna naknada iznosi 3.430.974 kn, a promjenjiva 5.258.452 kn).

6. RASHODI POSLOVANJA

Projicirani poslovni rashodi Marine Borik obuhvaćaju sve ulazne troškove poslovanja. Sukladno postojećim kapacitetima individualnog veza marine koji će ostati nepromijenjeni do kraja koncesijskog razdoblja te predloženim sadržajima marine nakon ulaganja i predvidivom korištenju istih od proljeća 2017. godine nadalje, a temeljem iskustva u vođenju marina u okruženju i standardima utroška marine Borik, projicirani su troškovi poslovanja detaljno po vrstama za svaku godinu koncesije.

U predviđanju troškova poslovanja, koristili smo model s varijabilnim i fiksnim komponentama. Promjenjiva komponenta izravno je povezana sa zauzetošću i projiciranom razinom prihoda. 2018. godina se smatra stabiliziranom u smislu postizanja standarda operativne učinkovitosti i realizacije poslovnih troškova na razini stabilnog odnosa s ostvarenim prihodima.

6.1. Plan općih troškova

Plan općih troškova poslovanja u razdoblju koncesije obuhvaća materijalne troškove, troškove sirovina (energije, vode) i troškove usluga koji su mješovitog fiksno-promjenjivog karaktera, troškove rada (detaljan plan objašnjen ranije u ovom dokumentu), izrazito fiksne troškove (troškovi najma, komunalna naknada, premije osiguranja, takse, naknade i koncesijska stalna naknada) neovisne o poslovanju, troškove promjenjive koncesijske naknade i troškove usluga upravljanja (D-Marin) ovisne o uspješnosti realizacije prihoda te ostale operativne troškove mješovitog karaktera. U projekcijama troškova do kraja koncesijskog razdoblja korišteni su podaci iz računa dobiti i gubitka Marine Borik ostvarenog u 2015. godini, poglavito za troškove fiksnog karaktera pri čemu je varijabilni dio projiciran sukladno promjenama prihoda u sljedećim godinama. U razdoblju ulaganja (2016.-2017.) predviđeni su umjereno povećani troškovi zbog potreba za obrtnim sredstvima, a u razdoblju nakon završetka ulaganja povećani su troškovi sirovina zbog predvidivo većih troškova energije i vode zbog uvođenja bazena u poslovanje. Troškovi marketinga su nešto više povećani u razdoblju ulaganja kada su predvidive intenzivnije marketinške aktivnosti zbog postizanja prepoznatljivosti novih proizvoda marine (kopnenog dijela) na tržištu. Od 2018. godine ovi troškovi se stabiliziraju na standardnoj razini udjela u prihodu.

U nastavku su prikazani projicirani troškovi poslovanja u cijelom razdoblju koncesije te njihovi udjeli u projiciranim prihodima 2018. godine.

OPERATIVNI TROŠKOVI MARINE

Marina Borik

tekuće cijene u Kn

razdoblje ulaganja

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Troškovi sirovina i materijala	239 790	246 984	235 844	253 811	261 567	266 958	271 600	271 723	271 847	271 973	272 101	272 230
Troškovi održavanja i zaštite	133 900	137 917	137 118	147 564	152 074	155 208	157 907	157 978	158 051	158 124	158 198	158 273
Trošak najma	128 000	128 000	128 256	128 512	128 768	129 024	129 280	129 536	129 792	130 048	130 304	130 560
Trošak intelektualnih usluga	259 570	262 166	235 844	253 811	261 567	266 958	271 600	271 723	271 847	271 973	272 101	272 230
Trošak komunalnih usluga i naknada	54 540	55 085	55 196	55 306	55 416	55 526	55 636	55 746	55 857	55 967	56 077	56 187
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 292 000	1 456 898	1 508 197	1 515 738	1 523 279	1 530 820	1 538 361	1 545 902	1 553 443	1 560 984	1 568 525	1 576 066
Trošak vanjskog menadžera	348 450	351 935	353 694	355 454	357 214	358 973	360 733	362 493	364 252	366 012	367 772	369 531
Troškovi marketinga	68 250	71 663	76 786	82 636	79 078	80 708	75 795	75 830	75 864	75 899	75 935	75 971
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	21 210	21 422	21 939	23 610	24 332	24 833	25 265	25 277	25 288	25 300	25 312	25 324
Ostali vanjski troškovi	13 683	13 820	10 969	11 805	12 166	12 417	12 633	12 638	12 644	12 650	12 656	12 662
Bankovne i kartičarske provizije	57 570	58 146	52 105	56 074	57 788	58 979	60 005	60 032	60 059	60 087	60 115	60 144
Reprezentacija	1 010	1 020	2 742	2 951	3 041	3 104	3 158	3 160	3 161	3 162	3 164	3 165
Premije osiguranja	189 945	190 895	191 277	191 658	192 040	192 422	192 804	193 185	193 567	193 949	194 331	194 713
Takse i naknade	23 230	23 462	23 509	23 556	23 603	23 650	23 697	23 744	23 791	23 838	23 885	23 932
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440
Koncesijska promjenjiva naknada	102 115	102 265	109 695	118 051	121 659	124 167	126 326	126 383	126 441	126 499	126 558	126 616
Troškovi upravljanja	335 572	335 798	346 942	359 477	364 888	368 650	371 889	371 974	372 061	372 149	372 238	372 328
Ostali operativni troškovi	11 401	11 515	10 480	11 278	11 623	11 862	12 069	12 074	12 080	12 085	12 091	12 097
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	3 310 677	3 499 430	3 531 032	3 621 733	3 660 542	3 694 700	3 719 197	3 729 837	3 740 484	3 751 139	3 761 801	3 772 472

OPERATIVNI TROŠKOVI MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Troškovi sirovina i materijala	272 362	272 495	272 630	272 766	272 905	273 046	273 189	273 333	273 480	273 629	273 780	273 934
Troškovi održavanja i zaštite	158 350	158 427	158 506	158 585	158 666	158 748	158 831	158 915	159 000	159 087	159 175	159 264
Trošak najma	130 816	131 072	131 328	131 584	131 840	132 096	132 352	132 608	132 864	133 120	133 376	133 632
Trošak intelektualnih usluga	272 362	272 495	272 630	272 766	272 905	273 046	273 189	273 333	273 480	273 629	273 780	273 934
Trošak komunalnih usluga i naknada	56 297	56 407	56 518	56 628	56 738	56 848	56 958	57 068	57 179	57 289	57 399	57 509
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 583 607	1 591 148	1 598 689	1 606 230	1 613 771	1 621 312	1 628 853	1 636 394	1 643 935	1 651 476	1 659 017	1 666 558
Trošak vanjskog menadžera	371 291	373 051	374 810	376 570	378 330	380 089	381 849	383 609	385 368	387 128	388 888	390 647
Troškovi marketinga	76 008	76 045	76 083	76 121	76 160	76 199	76 239	76 279	76 320	76 362	76 404	76 447
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	25 336	25 348	25 361	25 374	25 387	25 400	25 413	25 426	25 440	25 454	25 468	25 482
Ostali vanjski troškovi	12 668	12 674	12 680	12 687	12 694	12 700	12 706	12 713	12 720	12 727	12 734	12 741
Bankovne i kartičarske provizije	60 173	60 202	60 232	60 262	60 293	60 324	60 356	60 388	60 420	60 453	60 486	60 520
Reprezentacija	3 167	3 169	3 170	3 172	3 173	3 175	3 177	3 178	3 180	3 182	3 183	3 185
Premije osiguranja	195 094	195 476	195 858	196 240	196 622	197 003	197 385	197 767	198 149	198 531	198 912	199 294
Takse i naknade	23 978	24 025	24 072	24 119	24 166	24 213	24 260	24 307	24 354	24 401	24 448	24 495
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243
Koncesijska promjenjiva naknada	126 680	126 742	126 804	190 302	190 399	190 497	190 597	190 698	190 800	190 904	191 010	191 116
Troškovi upravljanja	372 420	372 513	372 607	372 702	372 799	372 897	372 997	373 098	373 200	373 304	373 410	373 516
Ostali operativni troškovi	12 102	12 108	12 114	12 120	12 127	12 133	12 139	12 146	12 152	12 159	12 165	12 172
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	3 783 150	3 793 837	3 804 531	4 013 472	4 024 216	4 034 969	4 045 731	4 056 503	4 067 285	4 078 076	4 088 878	4 099 689

OPERATIVNI TROŠKOVI MARINE

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2018%
Troškovi sirovina i materijala	274 089	274 247	274 407	274 569	274 734	274 901	275 071	275 243	275 418	4,3%
Troškovi održavanja i zaštite	159 354	159 446	159 539	159 633	159 729	159 826	159 925	160 025	160 127	2,5%
Trošak najma	133 888	134 144	134 400	134 656	134 912	135 168	135 424	135 680	135 936	2,3%
Trošak intelektualnih usluga	274 089	274 247	274 407	274 569	274 734	274 901	275 071	275 243	275 418	4,3%
Trošak komunalnih usluga i naknada	57 619	57 729	57 840	57 950	58 060	58 170	58 280	58 391	58 501	1,0%
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 674 099	1 681 640	1 689 181	1 696 722	1 704 263	1 711 804	1 719 345	1 726 886	1 734 427	27,5%
Trošak vanjskog menadžera	392 407	394 167	395 926	397 686	399 446	401 205	402 965	404 725	406 484	6,4%
Troškovi marketinga	76 490	76 534	76 579	76 624	76 670	76 717	76 764	76 812	76 861	1,4%
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	25 497	25 511	25 526	25 541	25 557	25 572	25 588	25 604	25 620	0,4%
Ostali vanjski troškovi	12 748	12 756	12 763	12 771	12 778	12 786	12 794	12 802	12 810	0,2%
Bankovne i kartičarske provizije	60 555	60 589	60 625	60 661	60 697	60 734	60 772	60 810	60 848	1,0%
Reprezentacija	3 187	3 189	3 191	3 193	3 195	3 197	3 199	3 201	3 203	0,1%
Premije osiguranja	199 676	200 058	200 439	200 821	201 203	201 585	201 967	202 348	202 730	3,5%
Takse i naknade	24 542	24 588	24 635	24 682	24 729	24 776	24 823	24 870	24 917	0,4%
Koncesijska stalna naknada	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	0,6%
Koncesijska promjenjiva naknada	191 225	191 335	191 447	191 560	191 675	191 792	191 910	192 030	192 152	2,0%
Troškovi upravljanja	373 625	373 735	373 847	373 960	374 075	374 192	374 310	374 430	374 552	6,3%
Ostali operativni troškovi	12 179	12 186	12 193	12 201	12 208	12 215	12 223	12 230	12 238	0,2%
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	4 110 512	4 121 344	4 132 188	4 143 042	4 153 908	4 164 785	4 175 673	4 186 573	4 197 486	64,4%

6.2. Amortizacija

Amortizacija je obračunata sukladno planiranim investicijama u osnovna sredstva koristeći amortizacijske stope sukladno važećim zakonskim propisima. Rashodi amortizacije su iskazani u financijskim projekcijama uzimajući u obzir amortizaciju postojeće imovine Marine Borik, imovine stavljene u upotrebu temeljem novih ulaganja te ulaganja u zamjenu opreme nakon otpisa iste.

Godišnja amortizacije postojeće imovine Marine Borik, prema završnom računu 2015. godine, iznosi 1.313 118 Kn. Smanjenje godišnje amortizacije postojeće imovine Marine Borik predvidivo je od 2032. godine nadalje zbog manje vrijednosti potrebnih ulaganja u zamjenu opreme.

U projekcijama je pretpostavljen vijek trajanja novih građevina 30 godina te opreme 8 godina.

OBRAČUN AMORTIZACIJE			Marina Borik
u Kn	Iznos vrijednosti imovine	Stopa amortizacije %	Godišnji iznos amortizacije
Građevine	12 715 560	3,3%	423 852
Oprema	775 200	12,0%	93 024
Ukupno	13.490.760		516.876

Nakon potpunog otpisa opreme nabavljene tijekom razdoblja ulaganja tj. od 2026. godine nadalje, pretpostavljena je smanjena amortizacija opreme zbog manje vrijednosti potrebnih ulaganja u zamjenu opreme.

Prikaz amortizacije po godinama koncesijskog razdoblja dan je u prikazu računa dobiti i gubitka u sljedećem poglavlju.

6.3. Troškovi kamata

Troškovi kamata u projekcijama računa dobiti i gubitka Marine Borik sastoje se od:

- troškova kamata obračunatih sukladno planu otplate kredita za potrebe financiranja novih ulaganja prikazanom ranije u ovom dokumentu;
- troškova kamata obračunatih sukladno planu otplate dobivenom od kreditora za postojeću dugoročnu kreditnu obvezu (sindicirani kredit EBRD, PBZ, ERSTE u iznosu od 3 milijuna Eura, razdoblje kredita od 19.8.2014. do 15.6.2024., otplata glavnice od 2016. uz 30% baloon paymenta na kraju razdoblja otplate, godišnja kamata 5% + 3mj. Euribor¹);

PREGLED OTPLATE KREDITA (sindicirani kredit od EBRD, PBZ, ERSTE od 19.8.2014.)

do 15.6.2024

tekuće cijene u Kn

Marina Borik										
3 000 000 eura	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	UKUPNO
Trošak kamata	1 145 257	1 088 567	1 008 055	921 245	827 792	727 009	618 668	501 966	188 108	7 026 668
Otplata glavnice	1 133 804	1 610 231	1 736 210	1 869 060	2 015 652	2 166 826	2 334 034	2 514 984	7 524 339	22 905 141
Ostatak duga	21.771.337	20.161.106	18.424.896	16.555.836	14.540.184	12.373.358	10.039.324	7.524.339	0	
Servisiranje duga	2 279 061	2 698 798	2 744 265	2 790 304	2 843 444	2 893 836	2 952 702	3 016 951	7 712 447	

- troškova kamata obračunatih sukladno planu otplate novog kredita za potrebe refinanciranja postojeće dugoročne kreditne obveze (iznos kredita 6,9 milijuna Kn, razdoblje kredita 15.6.2024.-15.6.2029., jednake rate, bez počeka, godišnja kamata 5% + 3mj. Euribor) zbog pokrića likvidnosti tvrtke koja bi otplatom baloon paymenta postojeće kreditne obveze bila ugrožena;

¹ 3-mj Euribor (1.6.2016.) = -0,261%; prognoza 3-mj Euribora -0,1% (izvor: <http://longforecast.com/euribor>)

PREGLED OTPLATE NOVOG KREDITA

(refinanciranje baloon paymenta sindiciranog kredita od 15.6.2024.)

tekuće cijene u Kn	Marina Borik						do 15.6.2029
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	UKUPNO
Priljev po kreditu	6.900.000						6.900.000
Trošak kamata	172.500	310.500	241.500	172.500	103.500	34.500	1.035.000
Inicijalne naknade	55.200						55.200
Otplata glavnice	690.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	690.000	6.900.000
Ostatak duga	6.210.000	4.830.000	3.450.000	2.070.000	690.000	0	
Servisiranje duga	917.700	1.690.500	1.621.500	1.552.500	1.483.500	724.500	

Prikaz ukupnih troškova kamata po godinama koncesijskog razdoblja dan je u prikazu računa dobiti i gubitka u nastavku ovog dokumenta.

7. POSLOVNI REZULTAT

7.1. Račun dobiti i gubitka

Projekcije prihoda i troškova Marine Borik po svim godinama koncesijskog razdoblja (2016.-2048.) prikazane su u nastavku kao i realizirani račun dobiti i gubitka 2015. godine sukladno financijskim izvještajima Marine Borik iz završnog računa 2015. godine. Prikaz sadrži i strukturu projiciranih prihoda i troškova (UP = 100%) u prvoj punoj godini poslovanja nakon ulaganja (2018.).

Marina će predvidivo tijekom razdoblja ulaganja i prvih nekoliko godina nakon ulaganja realizirati računovodstvene gubitke uzrokovane povećanim operativnim troškovima te troškovima kamata i amortizacije. U razdoblju 2016.- 2025. iskorištena je mogućnost prijenosa poreznog gubitka prethodnog razdoblja. U kasnijim godinama marina će poslovati s neto dobitkom (prosječan udjel neto dobiti u prihodu u razdoblju 2026. do 2048. iznosi 12,4%).

Kumulirana neto dobit u razdoblju koncesije (1.1.2016.-31.12.2048.) iznosi **13,3 milijuna kuna**.

PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

Marina Borik

tekuće cijene u Kn

razdoblje ulaganja

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prihod godišnjeg najma vezova		3 833 841	4 174 123	4 306 274	4 691 091	4 840 746	4 940 516	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418
Prihod tranzita		758 209	806 222	866 065	896 384	924 365	947 204	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442
UKUPNI PRIHOD NAJMA VEZOVA	5 371 000	4 592 051	4 980 345	5 172 338	5 587 475	5 765 111	5 887 720	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860
Prihod dizalice	410 000	389 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihod parkirališta	52 000	52 560	59 130	75 555	75 933	76 312	76 694	77 077	77 463	77 850	78 239	78 631
Prihod najma prostora				160 840	161 645	162 453	163 265	164 081	164 902	165 726	166 555	167 388
Ostali prihod	74 796	71 637	73 786	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	85 588	87 300	89 046
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	5 907 796	5 105 748	5 113 261	5 484 733	5 902 572	6 082 947	6 208 331	6 316 284	6 319 135	6 322 025	6 324 955	6 327 925
Troškovi sirovina i materijala	232 806	239 790	246 984	235 844	253 811	261 567	266 958	271 600	271 723	271 847	271 973	272 101
Troškovi održavanja i zaštite	130 000	133 900	137 917	137 118	147 564	152 074	155 208	157 907	157 978	158 051	158 124	158 198
Trošak najma	128 000	128 000	128 000	128 256	128 512	128 768	129 024	129 280	129 536	129 792	130 048	130 304
Trošak intelektualnih usluga	257 000	259 570	262 166	235 844	253 811	261 567	266 958	271 600	271 723	271 847	271 973	272 101
Trošak komunalnih usluga i naknada	54 000	54 540	55 085	55 196	55 306	55 416	55 526	55 636	55 746	55 857	55 967	56 077
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 292 000	1 292 000	1 456 898	1 508 197	1 515 738	1 523 279	1 530 820	1 538 361	1 545 902	1 553 443	1 560 984	1 568 525
Trošak vanjskog menadžera	345 000	348 450	351 935	353 694	355 454	357 214	358 973	360 733	362 493	364 252	366 012	367 772
Troškovi marketinga	65 000	68 250	71 663	76 786	82 636	79 078	80 708	75 795	75 830	75 864	75 899	75 935
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	21 000	21 210	21 422	21 939	23 610	24 332	24 833	25 265	25 277	25 288	25 300	25 312
Ostali vanjski troškovi	13 548	13 683	13 820	10 969	11 805	12 166	12 417	12 633	12 638	12 644	12 650	12 656
Bankovne i kartičarske provizije	57 000	57 570	58 146	52 105	56 074	57 788	58 979	60 005	60 032	60 059	60 087	60 115
Reprezentacija	1 000	1 010	1 020	2 742	2 951	3 041	3 104	3 158	3 160	3 161	3 162	3 164
Premije osiguranja	189 000	189 945	190 895	191 277	191 658	192 040	192 422	192 804	193 185	193 567	193 949	194 331
Takse i naknade	23 000	23 230	23 462	23 509	23 556	23 603	23 650	23 697	23 744	23 791	23 838	23 885
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440	30 440
Koncesijska promjenjiva naknada	118 156	102 115	102 265	109 695	118 051	121 659	124 167	126 326	126 383	126 441	126 499	126 558
Troškovi upravljanja	379 000	335 572	335 798	346 942	359 477	364 888	368 650	371 889	371 974	372 061	372 149	372 238
Ostali operativni troškovi	11 288	11 401	11 515	10 480	11 278	11 623	11 862	12 069	12 074	12 080	12 085	12 091
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	3 347 238	3 310 677	3 499 430	3 531 032	3 621 733	3 660 542	3 694 700	3 719 197	3 729 837	3 740 484	3 751 139	3 761 801
FINANCIJSKI PRIHODI	447 193											
Amortizacija	1 313 118	1 313 118	1 313 118	1 833 285	1 833 536	1 833 644	1 833 719	1 833 784	1 833 785	1 833 787	1 833 789	1 787 279
Troškovi kamata	1 208 000	1 286 101	1 538 619	1 412 778	1 292 241	1 165 061	1 030 551	888 483	738 054	618 170	479 135	376 408
Ostali financijski rashodi	240 786											
UKUPNI PRIHOD	6 354 989	5 105 748	5 113 261	5 484 733	5 902 572	6 082 947	6 208 331	6 316 284	6 319 135	6 322 025	6 324 955	6 327 925
UKUPNI RASHODI	6 109 142	5 909 896	6 351 167	6 777 095	6 747 510	6 659 247	6 558 971	6 441 464	6 301 677	6 192 441	6 064 062	5 925 488
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA/GUBITAK	245 847	-804 148	-1 237 906	-1 292 362	-844 938	-576 300	-350 640	-125 180	17 458	129 584	260 892	402 437
Porez na dobit								0	0	0	0	137 038
NETO DOBIT / GUBITAK	245 847	-804 148	-1 237 906	-1 292 362	-844 938	-576 300	-350 640	-125 180	17 458	129 584	260 892	265 399
EBITDA	2 766 965	1 795 071	1 613 831	1 953 701	2 280 839	2 422 404	2 513 631	2 597 087	2 589 298	2 581 541	2 573 816	2 566 123
Neto EBITDA	2 766 965	1 795 071	1 613 831	1 953 701	2 280 839	2 422 404	2 513 631	2 597 087	2 589 298	2 581 541	2 573 816	2 429 085
Neto EBIT	1 453 847	481 953	300 713	120 416	447 303	588 761	679 912	763 303	755 513	747 754	740 027	641 806

PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Prihod godišnjeg najma vezova	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418
Prihod tranzita	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442
UKUPAN PRIHOD NAJMA VEZOVA	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihod parkirališta	79 024	79 419	79 816	80.215	80.616	81 019	81 424	81.831	82 241	82 652	83.065	83 480
Prihod najma prostora	168.225	169 066	169 911	170.761	171.614	172 472	173 335	174 202	175.073	175.948	176 828	177.712
Ostali prihod	90.827	92.644	94.496	96 386	98 314	100 280	102 286	104.332	106 418	108.547	110 718	112 932
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	6 330 936	6 333 989	6 337 084	6 340 222	6 343 405	6 346 633	6 349 906	6 353 225	6 356 592	6 360 007	6 363 471	6 366 985
Troškovi sirovina i materijala	272 230	272 362	272 495	272 630	272 766	272 905	273 046	273 189	273 333	273 480	273 629	273 780
Troškovi održavanja i zaštite	158 273	158 350	158 427	158 506	158 585	158 666	158 748	158 831	158 915	159 000	159 087	159 175
Trošak najma	130 560	130 816	131 072	131 328	131 584	131 840	132 096	132 352	132 608	132 864	133 120	133 376
Trošak intelektualnih usluga	272 230	272 362	272 495	272 630	272 766	272 905	273 046	273 189	273 333	273 480	273 629	273 780
Trošak komunalnih usluga i naknada	56 187	56 297	56 407	56 518	56 628	56 738	56 848	56 958	57 068	57 179	57 289	57 399
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 576 066	1 583 607	1 591 148	1 598 689	1 606 230	1 613 771	1 621 312	1 628 853	1 636 394	1 643 935	1 651 476	1 659 017
Trošak vanjskog menadžera	369 531	371 291	373 051	374 810	376 570	378 330	380 089	381 849	383 609	385 368	387 128	388 888
Troškovi marketinga	75 971	76 008	76 045	76 083	76 121	76 160	76 199	76 239	76 279	76 320	76 362	76 404
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	25 324	25 336	25 348	25 361	25 374	25 387	25 400	25 413	25 426	25 440	25 454	25 468
Ostali vanjski troškovi	12 662	12 668	12 674	12 680	12 687	12 693	12 700	12 706	12 713	12 720	12 727	12 734
Bankovne i kartičarske provizije	60 144	60 173	60 202	60 232	60 262	60 293	60 324	60 356	60 388	60 420	60 453	60 486
Reprezentacija	3 165	3 167	3 169	3 170	3 172	3 173	3 175	3 177	3 178	3 180	3 182	3 183
Premije osiguranja	194 713	195 094	195 476	195 858	196 240	196 622	197 003	197 385	197 767	198 149	198 531	198 913
Takse i naknade	23 932	23 978	24 025	24 072	24 119	24 166	24 213	24 260	24 307	24 354	24 401	24 448
Koncesijska stalna naknada	30 440	30 440	30 440	30 440	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243
Koncesijska promjenjiva naknada	126 619	126 680	126 742	126 804	190 302	190 399	190 497	190 597	190 698	190 800	190 904	191 010
Troškovi upravljanja	372 328	372 420	372 513	372 607	372 702	372 799	372 897	372 997	373 098	373 200	373 304	373 410
Ostali operativni troškovi	12 097	12 102	12 108	12 114	12 120	12 127	12 133	12 139	12 146	12 152	12 159	12 165
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	3 772 472	3 783 150	3 793 837	3 804 531	4 013 472	4 024 216	4 034 969	4 045 731	4 056 503	4 067 285	4 078 076	4 088 878
FINANCIJSKI PRIHODI												
Amortizacija	1 787 281	1 787 282	1 787 284	1 787 286	1 787 288	1 130 731	1 130 733	1 130 735	1 130 737	1 130 739	1 130 741	1 130 743
Troškovi kamata	273 681	170 954	68 227	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostali financijski rashodi												
UKUPNI PRIHOD	6 330 936	6 333 989	6 337 084	6 340 222	6 343 405	6 346 633	6 349 906	6 353 225	6 356 592	6 360 007	6 363 471	6 366 985
UKUPNI RASHODI	5 833 433	5 741 386	5 649 348	5 591 817	5 800 760	5 154 946	5 165 702	5 176 466	5 187 240	5 198 024	5 208 817	5 219 621
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA/GUBITAK	497 503	592 603	687 736	748 405	542 645	1 191 686	1 184 204	1 176 759	1 169 352	1 161 983	1 154 653	1 147 364
Porez na dobit	99 501	118 520	137 547	149 681	108 529	238 337	236 841	235 352	233 870	232 397	230 931	229 473
NETO DOBIT / GUBITAK	398 002	474 082	550 189	598 724	434 116	953 349	947 363	941 407	935 481	929 586	923 723	917 891
EBITDA	2 558 464	2 550 838	2 543 247	2 535 691	2 329 934	2 322 417	2 314 937	2 307 494	2 300 089	2 292 722	2 285 395	2 278 107
NETO EBITDA	2 458 963	2 432 318	2 405 700	2 386 010	2 221 404	2 084 080	2 078 096	2 072 142	2 066 218	2 060 325	2 054 464	2 048 634
Neto EBIT	671 683	645 036	618 416	598 724	434 116	953 349	947 363	941 407	935 481	929 586	923 723	917 891

PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

tekuće cijene u Kn

nastavak

	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2018%
Prihod godišnjeg najma vezova	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	5 026 418	78,5%
Prihod tranzita	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	966 442	15,8%
UKUPAN PRIHOD NAJMA VEZOVA	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	5 992 860	94,3%
Prihod dizalice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Prihod parkirališta	83 898	84 317	84 739	85 163	85 588	86 016	86 446	86 879	87 313	87 750	1,4%
Prihod najma prostora	178 600	179 493	180 391	181 293	182 199	183 110	184 026	184 946	185 871	186 800	2,9%
Ostali prihod	115 191	117 494	119 844	122 241	124 686	127 180	129 723	132 318	134 964	137 663	1,4%
UKUPNI POSLOVNI PRIHOD	6 370 549	6 374 165	6 377 834	6 381 557	6 385 334	6 389 167	6 393 056	6 397 003	6 401 008	6 405 073	100,0%
Troškovi sirovina i materijala	273 934	274 089	274 247	274 407	274 569	274 734	274 901	275 071	275 243	275 418	4,3%
Troškovi održavanja i zaštite	159 264	159 354	159 446	159 539	159 633	159 729	159 826	159 925	160 025	160 127	2,5%
Trošak najma	133 632	133 888	134 144	134 400	134 656	134 912	135 168	135 424	135 680	135 936	2,3%
Trošak intelektualnih usluga	273 934	274 089	274 247	274 407	274 569	274 734	274 901	275 071	275 243	275 418	4,3%
Trošak komunalnih usluga i naknada	57 509	57 619	57 729	57 840	57 950	58 060	58 170	58 280	58 391	58 501	1,0%
Troškovi rada (plaće i naknade)	1 666 558	1 674 099	1 681 640	1 689 181	1 696 722	1 704 263	1 711 804	1 719 345	1 726 886	1 734 427	27,5%
Trošak vanjskog menadžera	390 647	392 407	394 167	395 926	397 686	399 446	401 205	402 965	404 725	406 484	6,4%
Troškovi marketнга	76 447	76 490	76 534	76 579	76 624	76 670	76 717	76 764	76 812	76 861	1,4%
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	25 482	25 497	25 511	25 526	25 541	25 557	25 572	25 588	25 604	25 620	0,4%
Ostali vanjski troškovi	12 741	12 748	12 756	12 763	12 771	12 778	12 786	12 794	12 802	12 810	0,2%
Bankovne i kartičarske provizije	60 520	60 555	60 589	60 625	60 661	60 697	60 734	60 772	60 810	60 848	1,0%
Reprezentacija	3 185	3 187	3 189	3 191	3 193	3 195	3 197	3 199	3 201	3 203	0,1%
Premije osiguranja	199 294	199 676	200 058	200 439	200 821	201 203	201 585	201 967	202 348	202 730	3,5%
Takse i naknade	24 495	24 542	24 588	24 635	24 682	24 729	24 776	24 823	24 870	24 917	0,4%
Koncesijska stalna naknada	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	165 243	0,6%
Koncesijska promjenjiva naknada	191 116	191 225	191 335	191 447	191 560	191 675	191 792	191 910	192 030	192 152	2,0%
Troškovi upravljanja	373 516	373 625	373 735	373 847	373 960	374 075	374 192	374 310	374 430	374 552	6,3%
Ostali operativni troškovi	12 172	12 179	12 186	12 193	12 201	12 208	12 215	12 223	12 230	12 238	0,2%
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI	4 099 689	4 110 512	4 121 344	4 132 188	4 143 042	4 153 908	4 164 785	4 175 673	4 186 573	4 197 486	64,4%
FINANCIJSKI PRIHODI											0,0%
Amortizacija	1 130 745	1 130 747	1 130 750	1 130 752	1 130 754	1 130 757	1 130 759	1 130 761	1 130 764	1 130 766	33,4%
Troškovi kamata	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,8%
Ostali financijski rashodi											0,0%
UKUPNI PRIHOD	6 370 549	6 374 165	6 377 834	6 381 557	6 385 334	6 389 167	6 393 056	6 397 003	6 401 008	6 405 073	100,0%
UKUPNI RASHODI	5 230 435	5 241 259	5 252 094	5 262 940	5 273 796	5 284 664	5 295 543	5 306 434	5 317 337	5 328 252	123,6%
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA/GUBITAK	1 140 114	1 132 906	1 125 741	1 118 617	1 111 538	1 104 503	1 097 513	1 090 569	1 083 671	1 076 822	-23,6%
Porez na dobit	228 023	226 581	225 148	223 723	222 308	220 901	219 503	218 114	216 734	215 364	0,0%
NETO DOBIT / GUBITAK	912 092	906 325	900 592	894 894	889 230	883 602	878 010	872 455	866 937	861 457	-23,6%
EBITDA	2 270 860	2 263 654	2 256 490	2 249 369	2 242 292	2 235 259	2 228 271	2 221 330	2 214 435	2 207 588	35,6%
Neto EBITDA	2 042 837	2 037 073	2 031 342	2 025 646	2 019 984	2 014 359	2 008 769	2 003 216	1 997 701	1 992 223	35,6%
Neto EBIT	912 092	906 325	900 592	894 894	889 230	883 602	878 010	872 455	866 937	861 457	2,2%

7.2. Financijski (novčani) tok

Načelni cilj izrade financijskog (novčanog) toka je ocjena likvidnosti projekta, odnosno njegova sposobnost da uspješno financira kapitalna ulaganja i redovna ulaganja u zamjenu opreme i SI, podmiri sve nastale poslovne obveze te doprinosi jačanju financijskog potencijala tvrtke. Financijski tok promatra sve poslovne aktivnosti po načelu naplaćene realizacije. Upravo novčani tok ukazuje na mogućnost urednog izmirenja obveza organizacije, odnosno ukazuje na visinu eventualno nedostatnih novčanih sredstava pri čemu ne uzima u obzir nenovčane stavke prihoda i troškova (npr. rashode amortizacije).

Projekcija novčanog toka pripremljena je temeljem projiciranog rezultata računa dobiti i gubitka te promjena bilančnih stanja Marine Borik. Projekcija bilance stanja podrazumijeva početna nulta stanja (na kraju 2015.), promjene na imovini i kapitalu od početka koncesije odnosno od početka ulaganja do kraja koncesijskog razdoblja, predvidiva stanja potraživanja, novčanih sredstava iz projekcija novčanog toka te obveza financiranja.

U nastavku su prikazane projekcije bilance stanja i financijskog (novčanog) toka za cijelo razdoblje koncesije.

PROJEKCIJA BILANCE STANJA

Marina Borik

u Kn na 31. prosinca	2015 ostv.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
AKTIVA												
A DUGOTRAJNA IMOVINA	21 192 471	23 926 581	32 056 995	30 251 134	28 447 111	26 643 882	24 841 205	23 039 002	21 236 813	19 434 636	17 632 471	15 876 832
Intangible assets	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625
Materijalna imovina	21 159 846	23 893 956	32 024 370	30 218 509	28 414 486	26 611 257	24 808 580	23 006 377	21 204 188	19 402 011	17 599 846	15 844 207
Postojeća imovina	21 159 846	21 159 846	32 893 956	32 024 370	30 218 509	28 414 486	26 611 257	24 808 580	23 006 377	21 204 188	19 402 011	17 599 846
Nova ulaganja		4 047 228	9 443 532	27 424	29 513	30 415	31 042	31 581	31 596	31 610	31 625	31 640
Amortizacija		1 313 118	1 313 118	1 833 285	1 833 536	1 833 644	1 833 719	1 833 784	1 833 785	1 833 787	1 833 789	1 787 279
B KRATKOTRAJNA IMOVINA	8 147 183	9 148 589	5 985 185	4 105 128	2 528 374	1 069 259	-315 886	-1 643 217	-3 008 838	3 061 664	3 048 819	3 077 956
Potraživanja	112 648	84 486	63 365	63 998	64 638	65 285	65 937	66 597	67 263	67 935	68 615	69 301
Financial assets	1 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Novac	6 234 535	9 064 103	5 921 821	4 041 129	2 463 736	1 003 975	381 823	1 709 814	3 076 101	3 129 599	3 117 433	3 147 257
C TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240
UKUPNA AKTIVA	29 360 894	33 096 410	38 063 420	34 377 501	30 996 725	27 734 381	24 546 559	21 417 025	18 249 215	16 394 212	14 604 892	12 820 116
PASIVA												
A KAPITAL I REZERVE	4 591 262	5 406 005	7 945 513	6 653 151	5 808 213	5 231 913	4 881 273	4 756 094	4 773 552	4 903 136	5 164 029	5 429 427
Upisani kapital	8 614 700	10 233 591	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004
Zadržavana dobit/Preneseni gubitak	-4 269 285	-4 023 438	-4 827 586	6 065 491	7 357 853	8 202 791	8 779 091	9 129 731	9 254 910	9 237 452	-9 107 868	8 846 975
Dobit/Gubitak razdoblja	245 847	804 148	1 237 906	1 292 362	-844 938	576 300	350 640	125 180	17 458	129 584	260 892	265 399
B REZERVIRANJA	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700
C DUGOROČNE OBVEZE	21 771 337	24 199 673	25 844 813	23 301 216	20 611 026	17 769 661	14 761 089	11 571 567	3 372 690	7 528 152	5 473 614	3 419 076
prema financijskim institucijama	21 771 337	24 199 673	25 844 813	23 301 216	20 611 026	17 769 661	14 761 089	11 571 567	3 372 690	7 528 152	5 473 614	3 419 076
D KRATKOROČNE OBVEZE	1 653 528	2 145 964	2 928 327	3 078 368	3 232 719	3 388 040	3 559 430	3 744 598	8 758 206	2 618 157	2 622 483	2 626 846
prema povezanim poduzetnicima	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766
prema financijskim institucijama	1 133 804	1 610 231	2 410 748	2 543 598	2 690 190	2 841 364	3 008 572	3 189 522	8 198 877	2 054 538	2 054 538	2 054 538
za predujmove	33 018	31 367	29 799	30 097	30 398	30 702	31 009	31 319	31 632	31 948	32 268	32 590
prema dobavljačima	244 782	232 543	220 916	223 125	225 356	227 610	229 886	232 185	234 507	236 852	239 220	241 612
prema zaposlenima	65 782	100 900	100 900	114 641	118 916	119 545	120 173	120 801	121 430	122 058	122 687	123 315
za takse i slično	104 376	99 157	94 199	95 141	96 093	97 054	98 024	99 004	99 994	100 994	102 004	103 024
E PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067
UKUPNA PASIVA	29 360 894	33 096 410	38 063 420	34 377 501	30 996 725	27 734 381	24 546 559	21 417 025	18 249 215	16 394 212	14 604 892	12 820 116

PROJEKCIJA BILANCE STANJA

nastavak

u Kn na 31. prosinca	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
AKTIVA												
A DUGOTRAJNA IMOVINA	14 121 206	12 365 594	10 609 995	8 854 410	7 098 839	5 999 841	4 900 858	3 801 889	2 702 935	1 603 996	505 072	-593 836
Intangible assets	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625
Materijalna imovina	14 088 581	12 332 969	10 577 370	8 821 785	7 066 214	5 967 216	4 868 233	3 769 264	2 670 310	1 571 371	472 447	-626 461
Postojeća imovina	15 844 207	14 088 581	12 332 969	10 577 370	8 821 785	7 066 214	5 967 216	4 868 233	3 769 264	2 670 310	1 571 371	472 447
Nova ulaganja	31 655	31 670	31 685	31 701	31 717	31 733	31 750	31 766	31 783	31 800	31 817	31 835
Amortizacija	1 787 281	1 787 282	1 787 284	1 787 286	1 787 288	1 130 731	1 130 733	1 130 735	1 130 737	1 130 739	1 130 741	1 130 743
B KRATKOTRAJNA IMOVINA	2 974 465	-2 794 870	-1 849 144	509 680	2 703 921	4 760 861	6 811 840	8 856 889	10 896 038	12 929 317	14 956 759	16 978 395
Potraživanja	69 994	70 694	71 401	72 115	72 836	73 564	74 300	75 043	75 793	76 551	77 317	78 090
Financial assets	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Novac	3 044 459	2 865 564	1 920 545	437 565	2 631 085	4 687 297	6 737 540	8 781 846	10 820 244	12 852 766	14 879 442	16 900 305
C TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240
UKUPNA AKTIVA	11 167 981	9 591 964	8 782 091	9 385 330	9 824 000	10 781 942	11 733 938	12 680 018	13 620 213	14 554 553	15 483 071	16 405 799
PASIVA												
A KAPITAL I REZERVE	5 827 429	6 301 511	6 851 700	7 450 424	7 884 540	8 837 889	9 785 252	10 726 660	11 662 141	12 591 728	13 515 450	14 433 341
Upisani kapital	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004
Zadržavana dobit/Preneseni gubitak	-8 581 577	8 183 575	7 709 493	7 159 304	6 560 580	6 126 464	5 173 115	-4 225 752	3 284 344	2 348 863	-1 419 276	-495 554
Dobit/Gubitak razdoblja	398 002	474 082	550 189	598 724	434 116	953 349	947 363	941 407	935 481	929 586	923 723	917 891
B REZERVIRANJA	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700
C DUGOROČNE OBVEZE	1 364 538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
prema financijskim institucijama	1 364 538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D KRATKOROČNE OBVEZE	2 631 247	1 945 685	585 624	590 139	594 693	599 286	603 919	608 591	613 305	618 059	622 854	627 691
prema povezanim poduzetnicima	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766
prema financijskim institucijama	2 054 538	1 364 538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
za predujmove	32 916	33 246	33 578	33 914	34 253	34 595	34 941	35 291	35 644	36 000	36 360	36 724
prema dobavljačima	244 028	246 469	248 933	251 423	253 937	256 476	259 041	261 632	264 248	266 890	269 559	272 255
prema zaposlenima	123 943	124 572	125 200	125 829	126 457	127 086	127 714	128 342	128 971	129 599	130 228	130 856
za takse i slično	104 055	105 095	106 146	107 208	108 280	109 363	110 456	111 561	112 676	113 803	114 941	116 091
E PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067
UKUPNA PASIVA	11 167 981	9 591 964	8 782 091	9 385 330	9 824 000	10 781 942	11 733 938	12 680 018	13 620 213	14 554 553	15 483 071	16 405 799

PROJEKCIJA BILANCE STANJA

nastavak

u Kn na 31. prosinca	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
AKTIVA										
A DUGOTRAJNA IMOVINA	-1 692 729	-2 791 605	-3 890 466	-4 989 310	-6 088 137	-7 186 948	-8 285 742	-9 384 518	-10 483 276	-11 582 017
Intangible assets	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625	32 625
Materijalna imovina	-1 725 354	-2 824 230	-3 923 091	-5 021 935	-6 120 762	-7 219 573	-8 318 367	-9 417 143	-10 515 901	-11 614 642
Postojeća imovina	626 461	-1 725 354	-2 824 230	-3 923 091	-5 021 935	-6 120 762	-7 219 573	-8 318 367	-9 417 143	-10 515 901
Nova ulaganja	31 853	31 871	31 889	31 908	31 927	31 946	31 965	31 985	32 005	32 025
Amortizacija	1 130 745	1 130 747	1 130 750	1 130 752	1 130 754	1 130 757	1 130 759	1 130 761	1 130 764	1 130 766
B KRATKOTRAJNA IMOVINA	18 994 259	21 004 382	23 008 800	25 007 545	27 000 655	28 988 164	30 970 108	32 946 525	34 917 452	36 882 927
Potraživanja	78 871	79 660	80 456	81 261	82 073	82 894	83 723	84 560	85 406	86 260
Financial assets	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Novac	18 915 388	20 924 723	22 928 343	24 926 285	26 918 582	28 905 270	30 886 385	32 861 964	34 832 046	36 796 667
C TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240	21 240
UKUPNA AKTIVA	17 322 770	18 234 017	19 139 574	20 039 476	20 933 757	21 822 456	22 705 606	23 583 247	24 455 415	25 322 150
PASIVA										
A KAPITAL I REZERVE	15 345 433	16 251 758	17 152 350	18 047 244	18 936 475	19 820 077	20 698 087	21 570 542	22 437 479	23 298 936
Upisani kapital	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004	14 011 004
Zadržavana dobit/Preneseni gubitak	422 337	1 334 429	2 240 754	3 141 346	4 036 240	4 925 471	5 809 073	6 687 083	7 559 538	8 426 475
Dobit/Gubitak razdoblja	912 092	906 325	900 592	894 894	889 230	883 602	878 010	872 455	866 937	861 457
B REZERVIRANJA	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700	69 700
C DUGOROČNE OBVEZE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
prema financijskim institucijama	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D KRATKOROČNE OBVEZE	632 570	637 492	642 456	647 464	652 516	657 612	662 753	667 938	673 170	678 447
prema povezanim poduzetnicima	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766	71 766
prema financijskim institucijama	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
za predujmove	37 091	37 462	37 836	38 215	38 597	38 983	39 373	39 767	40 164	40 566
prema dobavljačima	274 977	277 727	280 504	283 309	286 143	289 004	291 894	294 813	297 761	300 739
prema zaposlenima	131 484	132 113	132 741	133 370	133 998	134 627	135 255	135 883	136 512	137 140
za takse i slično	117 251	118 424	119 608	120 804	122 012	123 232	124 465	125 709	126 966	128 236
E PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067	1 275 067
UKUPNA PASIVA	17 322 770	18 234 017	19 139 574	20 039 476	20 933 757	21 822 456	22 705 606	23 583 247	24 455 415	25 322 150

PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

Marina Borik

u Kn	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti											
Neto dobit/Gubitak razdoblja	-804 148	-1 237 906	-1 292 362	-844 938	-576 300	-350 640	-125 180	17 458	129 584	260 892	265 399
Amortizacija	1 313 118	1 313 118	1 833 285	1 833 536	1 833 644	1 833 719	1 833 784	1 833 785	1 833 787	1 833 789	1 787 279
Promjene radnog kapitala	1 844 171	2 968	16 557	7 119	3 501	3 529	3 558	3 588	3 617	3 647	3 677
- povećanje/smanjenje potraživanja	28 162	21 122	634	640	646	-653	659	-666	-673	-679	686
- povećanje/smanjenje kratk. fin. imovine	1 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ povećanje/smanjenje obveza prema dobavljačima	-12 239	11 627	2 209	2 231	2 254	2 276	2 299	2 322	2 345	2 369	2 392
+ povećanje/smanjenje ostalih kratkoročnih obv.	28 248	6 526	14 981	5 527	1 893	1 906	1 919	1 932	1 945	1 958	1 971
Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti	2 353 141	78 181	557 480	995 716	1 260 844	1 486 609	1 712 162	1 854 831	1 966 988	2 098 328	2 056 355
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti											
- ulaganja u dugotrajnu imovinu	-4 047 228	-9 443 532	-27 424	-29 513	-30 415	-31 042	-31 581	-31 596	-31 610	-31 625	-31 640
Neto novčani tok iz investicijskih aktivnosti	-4 047 228	-9 443 532	-27 424	-29 513	-30 415	-31 042	-31 581	-31 596	-31 610	-31 625	-31 640
Novčani tok iz financijskih aktivnosti											
+ povećanje/smanjenje kredita	2 904 764	2 445 656	-2 410 748	-2 543 598	-2 690 190	-2 841 364	-3 008 572	-3 189 522	-1 988 877	-2 054 538	-2 054 538
+ povećanje/smanjenje kapitala	1 618 891	3 777 413	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti	4 523 655	6 223 069	-2 410 748	-2 543 598	-2 690 190	-2 841 364	-3 008 572	-3 189 522	-1 988 877	-2 054 538	-2 054 538
Neto novčani tok	2 829 568	-3 142 282	-1 880 691	-1 577 394	-1 459 761	-1 385 797	-1 327 991	-1 366 287	-53 499	12 166	-29 823
Stanje na početku razdoblja	6 234 535	9 064 103	5 921 821	4 041 129	2 463 736	1 003 975	-381 823	-1 709 814	-3 076 101	-3 129 599	-3 117 433
Stanje na kraju razdoblja	9 064 103	5 921 821	4 041 129	2 463 736	1 003 975	-381 823	-1 709 814	-3 076 101	-3 129 599	-3 117 433	-3 147 257

PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

nastavak

u Kn	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti											
Neto dobit/Gubitak razdoblja	398 002	474 082	550 189	598 724	434 116	953 349	947 363	941 407	935 481	929 586	923 723
Amortizacija	1 787 281	1 787 282	1 787 284	1 787 286	1 787 288	1 130 731	1 130 733	1 130 735	1 130 737	1 130 739	1 130 741
Promjene radnog kapitala	3 708	3 738	3 770	3 801	3 833	3 865	3 897	3 930	3 963	3 996	4 030
- povećanje/smanjenje potraživanja	-693	-700	707	-714	-721	-728	-736	-743	-750	-758	-766
- povećanje/smanjenje kratk. fin. imovine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ povećanje/smanjenje obveza prema dobavljačima	2 416	2 440	2 465	2 489	2 514	2 539	2 565	2 590	2 616	2 642	2 669
+ povećanje/smanjenje ostalih kratkoročnih obv.	1 985	1 998	2 012	2 026	2 040	2 054	2 068	2 082	2 097	2 112	2 126
Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti	2 188 990	2 265 103	2 341 243	2 389 811	2 225 237	2 087 945	2 081 993	2 076 072	2 070 181	2 064 322	2 058 494
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti											
- ulaganja u dugotrajnu imovinu	-31 655	-31 670	-31 685	-31 701	-31 717	-31 733	-31 750	-31 766	-31 783	-31 800	-31 817
Neto novčani tok iz investicijskih aktivnosti	-31 655	-31 670	-31 685	-31 701	-31 717	-31 733	-31 750	-31 766	-31 783	-31 800	-31 817
Novčani tok iz financijskih aktivnosti											
+ povećanje/smanjenje kredita	-2 054 538	-2 054 538	-1 364 538	0	0	0	0	0	0	0	0
+ povećanje/smanjenje kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti	-2 054 538	-2 054 538	-1 364 538	0	0	0	0	0	0	0	0
Neto novčani tok	102 798	178 895	945 019	2 358 110	2 193 520	2 056 211	2 050 244	2 044 306	2 038 398	2 032 522	2 026 676
Stanje na početku razdoblja	-3 147 257	-3 044 459	-2 865 564	-1 920 545	437 565	2 631 085	4 687 297	6 737 540	8 781 846	10 820 244	12 852 766
Stanje na kraju razdoblja	-3 044 459	-2 865 564	-1 920 545	437 565	2 631 085	4 687 297	6 737 540	8 781 846	10 820 244	12 852 766	14 879 442

PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

nastavak

u Kn	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti											
Neto dobit/Gubitak razdoblja	917 891	912 092	906 325	900 592	894 894	889 230	883 602	878 010	872 455	866 937	861 457
Amortizacija	1 130 743	1 130 745	1 130 747	1 130 750	1 130 752	1 130 754	1 130 757	1 130 759	1 130 761	1 130 764	1 130 766
Promjene radnog kapitala	4 064	4 098	4 133	4 168	4 203	4 239	4 275	4 312	4 349	4 386	4 423
povećanje/smanjenje potraživanja	-773	781	789	797	805	813	821	829	837	846	854
- povećanje/smanjenje kratk. fin. imovine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ povećanje/smanjenje obveza prema dobavljačima	2 696	2 723	2 750	2 777	2 805	2 833	2 861	2 890	2 919	2 948	2 978
+ povećanje/smanjenje ostalih kratkoročnih obv.	2 141	2 157	2 172	2 187	2 203	2 219	2 235	2 251	2 267	2 283	2 300
Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti	2 052 698	2 046 935	2 041 206	2 035 510	2 029 849	2 024 224	2 018 634	2 013 081	2 007 565	2 002 086	1 996 647
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti											
- ulaganja u dugotrajnu imovinu	-31 835	-31 853	-31 871	-31 889	-31 908	-31 927	-31 946	-31 965	-31 985	-32 005	-32 025
Neto novčani tok iz investicijskih aktivnosti	-31 835	-31 853	-31 871	-31 889	-31 908	-31 927	-31 946	-31 965	-31 985	-32 005	-32 025
Novčani tok iz financijskih aktivnosti											
+ povećanje/smanjenje kredita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ povećanje/smanjenje kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neto novčani tok	2 020 863	2 015 082	2 009 335	2 003 621	1 997 941	1 992 297	1 986 688	1 981 115	1 975 580	1 970 081	1 964 621
Stanje na početku razdoblja	14 879 442	16 900 305	18 915 388	20 924 723	22 928 343	24 926 285	26 918 582	28 905 270	30 886 385	32 861 964	34 832 046
Stanje na kraju razdoblja	16 900 305	18 915 388	20 924 723	22 928 343	24 926 285	26 918 582	28 905 270	30 886 385	32 861 964	34 832 046	36 796 667

Iz tablice novčanog toka razvidno je da Marina Borik ima problema s likvidnošću u razdoblju 2021. do 2029. tj. u vrijeme otplate kredita. Nedostajuća sredstva u navedenom razdoblju iznose ukupno 3,2 milijuna kuna. U kasnijim godinama razdoblja koncesije Marina Borik nema problema s likvidnošću uz uvjet realizacije projiciranih poslovnih performansi.

Kumulirani novčani tok u razdoblju koncesije (1.1.2016.-31.12.2048.) iznosi 36,8 milijuna kuna.

7.3. Dinamička ocjena rentabilnosti projekta

7.3.1. Ekonomski tok

Ekonomski tok projekta prati kretanje ekonomskog potencijala projekta, a razlikuje se od novčanog toka zbog izuzimanja efekata financijskih transakcija u prihodima i izdacima projekta.

Primici u ekonomskom toku projekta su prihodi i ostatak vrijednosti projekta u zadnjoj promatranoj godini vijeka projekta. Izdaci uključuju ulaganja u investicijski projekt, poslovne rashode bez troška amortizacije i porez na dobit. Trošak investicije pojavljuje se u godinama ulaganja, a od početka poslovanja obračunata su rezervna sredstva potrebna za zamjenu opreme i SI te predvidive promjene radnog kapitala.

IRR = 27,9%

Marina Borik

PROJEKCIJA EKONOMSKOG TOKA

u Kn	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Neto EBIT	481 953	300 713	120 416	447 303	588 761	679 912	763 303	755 513	747 754	740 027	778 845
+ Amortizacija	1 313 118	1 313 118	1 833 285	1 833 536	1 833 644	1 833 719	1 833 784	1 833 785	1 833 787	1 833 789	1 787 279
BRUTO NOVČANI TOK	1 795 071	1 613 831	1 953 701	2 280 839	2 422 404	2 513 631	2 597 087	2 589 298	2 581 541	2 573 816	2 566 123
- Ulaganja	-4 047 228	-9 443 532	-27 424	29 513	-30 415	31 042	-31 581	-31 596	-31 610	-31 625	-31 640
+ Promjene u radnom kapitalu	1 844 171	2 968	16 557	7 119	3 501	3 529	3 558	3 588	3 617	3 647	3 677
SLOBODNI NOVČANI TOK	-407 986	-7 826 733	1 942 834	2 258 444	2 395 490	2 486 118	2 569 064	2 561 290	2 553 548	2 545 838	2 538 161
Ostatak vrijednosti											
EKONOMSKI NOVČANI TOK	-407 986	-7 826 733	1 942 834	2 258 444	2 395 490	2 486 118	2 569 064	2 561 290	2 553 548	2 545 838	2 538 161
KUMULIRANI EKONOMSKI NOVČANI TOK	-407 986	-8 234 719	-6 291 885	-4 033 440	-1 637 950	848 168	3 417 232	5 978 522	8 532 070	11 077 909	13 616 069

PROJEKCIJA EKONOMSKOG TOKA

u Kn	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Neto EBIT	771 183	763 556	755 963	748 405	542 645	1 191 686	1 184 204	1 176 759	1 169 352	1 161 983	1 154 653
+ Amortizacija	1 787 281	1 787 282	1 787 284	1 787 286	1 787 288	1 130 731	1 130 733	1 130 735	1 130 737	1 130 739	1 130 741
BRUTO NOVČANI TOK	2 558 464	2 550 838	2 543 247	2 535 691	2 329 934	2 322 417	2 314 937	2 307 494	2 300 089	2 292 722	2 285 395
- Ulaganja	-31 655	-31 670	-31 685	-31 701	-31 717	-31 733	-31 750	-31 766	-31 783	-31 800	-31 817
+ Promjene u radnom kapitalu	3 708	3 738	3 770	3 801	3 833	3 865	3 897	3 930	3 963	3 996	4 030
SLOBODNI NOVČANI TOK	2 530 517	2 522 907	2 515 331	2 507 791	2 302 049	2 294 549	2 287 085	2 279 658	2 272 269	2 264 918	2 257 607
Ostatak vrijednosti											
EKONOMSKI NOVČANI TOK	2 530 517	2 522 907	2 515 331	2 507 791	2 302 049	2 294 549	2 287 085	2 279 658	2 272 269	2 264 918	2 257 607
KUMULIRANI EKONOMSKI NOVČANI TOK	16 146 586	18 669 493	21 184 825	23 692 616	25 994 665	28 289 214	30 576 298	32 855 956	35 128 224	37 393 143	39 650 750

nastavak

PROJEKCIJA EKONOMSKOG TOKA

u Kn	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Neto EBIT	1 147 364	1 140 114	1 132 906	1 125 741	1 118 617	1 111 538	1 104 503	1 097 513	1 090 569	1 083 671	1 076 822
+ Amortizacija	1 130 743	1 130 745	1 130 747	1 130 750	1 130 752	1 130 754	1 130 757	1 130 759	1 130 761	1 130 764	1 130 766
BRUTO NOVČANI TOK	2 278 107	2 270 860	2 263 654	2 256 490	2 249 369	2 242 292	2 235 259	2 228 271	2 221 330	2 214 435	2 207 588
- Ulaganja	-31 835	-31 853	-31 871	-31 889	-31 908	-31 927	-31 946	-31 965	-31 985	-32 005	-32 025
+ Promjene u radnom kapitalu	4 064	4 098	4 133	4 168	4 203	4 239	4 275	4 312	4 349	4 386	4 423
SLOBODNI NOVČANI TOK	2 250 336	2 243 105	2 235 916	2 228 769	2 221 665	2 214 604	2 207 588	2 200 618	2 193 693	2 186 816	2 179 986
Ostatak vrijednosti											24 254 403
EKONOMSKI NOVČANI TOK	2 250 336	2 243 105	2 235 916	2 228 769	2 221 665	2 214 604	2 207 588	2 200 618	2 193 693	2 186 816	2 179 986
KUMULIRANI EKONOMSKI NOVČANI TOK	41 901 085	44 144 191	46 380 107	48 608 876	50 830 541	53 045 145	55 252 734	57 453 351	59 647 045	61 833 860	64 020 746

nastavak

Neto primici (novčani tok) su negativni tijekom razdoblja ulaganja. Pozitivni neto primici ukazuju na projekt koji ostvaruje povećanje vrijednosti imovine, odnosno prema prikazanim projekcijama u 2018. godini je povećana vrijednost imovine za 1,94 milijuna kuna, a u razdoblju 2019.-2048. vrijednost se povećava prosječno godišnje za 2,3 milijuna kuna.

U 2048. godini izračunat je ostatak vrijednosti projekta koji predstavlja tržišnu vrijednost imovine na kraju promatranog razdoblja (24,25 milijuna kuna). Za procjenu očekivanih financijskih performansi iza posljednje projicirane godine (tzv. "continuing value" ili CV - ostatak vrijednosti projekta), koristili smo standardnu "perpetuity" formulu koja se temelji na sagledavanju slobodnog novčanog toka (FCF) u godini koja slijedi iza posljednje projicirane godine te prosječnoj cijeni kapitala (WACC), tj.:

$$CV = FCF / WACC.$$

Podaci iz projekcija ekonomskog toka koriste se za ekonomsko-tržišnu dinamičku ocjenu projekta izračunom sljedećih pokazatelja:

- metodom povrata ulaganja (razdoblje povrata uloženi sredstava)
- metodom interne stope rentabilnosti (stopa koja svodi neto sadašnju vrijednost na nulu).

POVRAT NA ULAGANJA (ROI) I POVRAT NA ULOŽENI KAPITAL (ROE)

tekuće cijene u Kn

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ROI		12,0%	14,5%	16,9%	18,0%	18,6%	19,3%	19,2%	19,1%	19,1%	18,0%
Kumulirani ROI		12,0%	26,4%	43,4%	61,3%	79,9%	99,2%	118,4%	137,5%	156,6%	174,6%
ROE		0,6%	4,0%	7,3%	9,3%	11,0%	12,7%	13,7%	14,6%	15,5%	15,2%
Kumulirani ROE		0,6%	4,6%	11,9%	21,2%	32,2%	44,9%	58,6%	73,1%	88,7%	103,9%

Marina Borik

POVRAT NA ULAGANJA (ROI) I POVRAT NA ULOŽENI KAPITAL (ROE)

tekuće cijene u Kn

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
ROI	18,2%	18,0%	17,8%	17,7%	16,5%	15,4%	15,4%	15,4%	15,3%	15,3%	15,2%
Kumulirani ROI	192,8%	210,9%	228,7%	246,4%	262,8%	278,3%	293,7%	309,1%	324,4%	339,6%	354,9%
ROE	16,2%	16,8%	17,3%	17,7%	16,5%	15,4%	15,4%	15,4%	15,3%	15,3%	15,2%
Kumulirani ROE	120,1%	136,9%	154,2%	171,9%	188,3%	203,8%	219,2%	234,5%	249,9%	265,1%	280,4%

nastavak

POVRAT NA ULAGANJA (ROI) I POVROT NA ULOŽENI KAPITAL (ROE)

tekuće cijene u Kn	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	nastavak 2048
ROI	15,2%	15,1%	15,1%	15,1%	15,0%	15,0%	14,9%	14,9%	14,8%	14,8%	14,8%
Kumulirani ROI	370,1%	385,2%	400,3%	415,4%	430,4%	445,3%	460,3%	475,2%	490,0%	504,8%	519,6%
ROE	15,2%	15,1%	15,1%	15,1%	15,0%	15,0%	14,9%	14,9%	14,8%	14,8%	14,8%
Kumulirani ROE	295,5%	310,7%	325,8%	340,8%	355,9%	370,8%	385,8%	400,7%	415,5%	430,3%	445,1%

Iz prikazanih projekcija ekonomskog toka te izračuna razdoblja povrata uložениh sredstava, dobiveni su sljedeći rezultati:

- Povrat ukupnih ulaganja (ROI) : u 7. godini poslovanja (2023.)
- Povrat kapitala investitora (ROE): u 10. godini poslovanja (2026.)
- Interna stopa rentabilnosti (IRR): 27,9%

Pokazatelji dinamičke ocjene projekta su zadovoljavajući i iznad prosjeka sličnih projekata.

7.3.2. Prag rentabilnosti

Prag rentabilnosti ukazuje na minimalni iznos prihoda koji investicijski projekt mora ostvariti kako bi se pokrili troškovi poslovanja (fiksni i varijabilni), odnosno točka gdje ne postoje dobiti ni gubici.

Uzimajući za reprezentativnu godinu 2018. godinu (prva puna godina poslovanja nakon ulaganja iako u razdoblju ulaganja morski dio marine kontinuirano posluje), iako je zbog amortizacije i troškova kamata godina rezultirala s računovodstvenim gubitkom, u nastavku je izračunat prag rentabilnosti za 2018. godinu.

IZRAČUN PRAGA RENTABILNOSTI		Marina Borik
reprezentativna godina 2018		
u Kn	po plovilu	projicirano u godini
godišnji broj plovila koja koriste usluge marine		2 237
UKUPNI PRIHOD	2 452	5 484 733
VARIJABILNI TROŠKOVI	519	1 161 071
KONTRIBUCIJA	1 933	4 323 662
FIKSNI TROŠKOVI	2 511	5 616 024
REZULTAT (gubitak)	-578	-1 292 362
PRAG RENTABILNOSTI:		
broj plovila korisnika marine		2.906
ukupni prihod u Kn		7.124.145

Tablica ukazuje da se prag rentabiliteta ostvaruje uz godišnje 2.906 plovila u marini (ukupno godišnji vez i tranzit) i realizaciju 7,1 milijun Kn godišnjeg ukupnog prihoda (svih usluga i najmovi).

8. ISKUSTVO PONUDITELJA

Iskustvo ponuditelja je prezentirano u prethodnim poglavljima studije.

9. ZAKLJUČNA OCJENA PROJEKTA

Ukupna vrijednost investicije:	13.490.760,00 kn
Rok trajanja koncesije:	do kraja 2048. godine

Financijski i ekonomski pokazatelji projekta

Iz prikazanih projekcija dobiveni su sljedeći rezultati:

- Povrat ukupnih ulaganja (ROI) : u 7. godini poslovanja (2023.)
- Povrat kapitala investitora (ROE): u 10. godini poslovanja (2026.)
- Interna stopa rentabilnosti (IRR): 27,9%

Pokazatelji dinamičke ocjene projekta su zadovoljavajući i iznad prosjeka sličnih projekata.

Pozitivno poslovanje budućeg koncesionara

- Kumulirana neto dobit u razdoblju koncesije (1.1.2016.-31.12.2048.) iznosi 13,3 milijuna kuna.
- Kumulirani novčani tok u razdoblju koncesije (1.1.2016.-31.12.2048.) iznosi 36,8 milijuna kuna.

Opća društvena korist i pozitivni učinci za zajednicu

Procjena društveno-ekonomskih učinaka projekta Marina Borik uključuje učinke projekta na stanovništvo i na proračun, i to na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini. Učinci uključuju:

- utjecaj projekta na tržišno repozicioniranje destinacije i ukupnog područja u kojem se projekt nalazi kroz visoku dodanu vrijednost koju projekt osigurava turističkom tržištu, a time posredno i na:
 - ✓ opće blagostanje stanovništva temeljem podizanja vrijednosti grada, županije i Hrvatske u cjelini;
 - ✓ opće blagostanje koje proizlazi iz posrednih poticaja koje projekt ima na stvaranje raznovrsnih sadržaja (proizvodnih i uslužnih) na širem području;
- utjecaj projekta na zaposlenost, putem izravnog zapošljavanja i putem neizravne zaposlenosti koju će projekt generirati u gradu, županiji i ostalim dijelovima Hrvatske;
- financijski učinci projekta na punjenje javnog proračuna na lokalnoj, županijskoj i državnoj razini, koji uključuju fiskalna i parafiskalna davanja projekta, kao što su:
 - ✓ porez na dodanu vrijednost
 - ✓ porez na dohodak
 - ✓ prirez

- ✓ porez na dobit
- ✓ porez na tvrtku
- ✓ komunalna naknada
- ✓ koncesijska naknada
- ✓ ostale takse i naknade.

Za izračun društveno-ekonomskih učinaka projekta Marine Borik koristili smo sljedeće pretpostavke:

- Procjena društveno-ekonomskih učinaka izvršena je za cijelo koncesijsko razdoblje na temelju projekcija poslovanja Marine Borik prikazanih ranije u ovom dokumentu.
- Kao što je ranije prezentirano, procjena izravne zaposlenosti pripremljena je temeljem današnje zaposlenosti Marine Borik te standarda zapošljavanja u marinama u okruženju kojima upravlja Dogus grupa, primjerenim vrsti, tipu i razini kvalitete sadržaja koji će se nalaziti na predmetnom koncesijskom području.
- Procjena neizravne zaposlenosti pripremljena je temeljem standarda WTTC-a (World Travel & Tourism Council) u izračunu odnosa neizravne i izravne zaposlenosti u turističkom sektoru, a koji se za Hrvatsku i poglavito nautičku djelatnost procjenjuje u omjeru 1:1,4 (na svakog izravno zaposlenog u pojedinom turističkom projektu dolazi 1,4 neizravno zaposlenih).
- Za izračun fiskalnih i parafiskalnih davanja korištene su aktualne porezne stope u Republici Hrvatskoj, a koje su definirane kako na lokalnoj tako i na državnoj razini, sukladno lokaciji koncesijskog projekta.
- Obračun poreza na dodanu vrijednost (PDV po stopi od 25%) na izlazne i ulazne fakture koncesionara pripremljen je sukladno projiciranim ulaganjima te prihodima i rashodima u računu dobiti i gubitka. Konačni iskaz PDV-a izvršen je oduzimanjem PDV-a po pretpostavljenim ulaznim fakturama od PDV-a po izlaznim fakturama.
- Porez na dobit je obračunat po stopi od 20%, pri čemu je zbog projiciranih gubitaka u poslovanju prvih nekoliko godina, predviđeno korištenje poreznog štita (pokriće gubitaka prethodnog razdoblja).
- Porez na tvrtku obračunat je po maksimalnoj naknadi od 1.500 Kn godišnje.
- Porez na dohodak obračunat je po prosječnoj preračunatoj stopi od 15% na projicirane troškove rada (bruto 2 iznos).
- Prirez je obračunat sukladno važećim propisima za Grad Zadar (12% poreza na dohodak).
- Komunalna i koncesijska naknada obračunate su na način objašnjen ranije u ovom dokumentu.

FISKALNA I PARAFISKALNA DAVANJA

Marina Borik

tekuce cijene u Kn	PROSJ. GOD.	UKUPNO 2016. - 2048.
Porez na dodanu vrijednost	981 104	32 376 447
Porez na dohodak	240 953	7 951 434
Prírez	28 914	954 172
Porez na tvrtku	1 500	49 500
Porez na dobit	139 528	4 604 416
UKUPNO POREZI	1.391.999	45.935.969
Komunalna naknada	56 725	1 871 918
Koncesijska naknada	263 316	8 689 426
Ostale takse i naknade	22 661	747 798
UKUPNO NAKNADE	342.701	11.309.142
SVEUKUPNO	1.734.700	57.245.111

ZAPOSŁJAVANJE

Marina Borik

direktno zaposleni	14
indirektno zaposleni	20
UKUPNO ZAPOSLENI	34

Projekt će predvidivo osiguravati:

- doprinos bruto društvenom proizvodu od 6,23 milijuna kuna prosječno godišnje tijekom koncesijskog razdoblja,
- novostvorenu vrijednost od 3,3 milijuna kuna prosječno godišnje tijekom koncesijskog razdoblja,
- zaposlenost od 34 izravno i neizravno zaposlenih,
- fiskalna i parafiskalna davanja u iznosu od 1,73 milijuna kuna prosječno godišnje tijekom razdoblja koncesije.