



TURISTIČKI KOMPLEKS BRVNARE KRČMAR

Investiciona prilika na Divčibarama / Krčmar, opština Mionica

Prodaja kompletnog projekta, pojedinačnih objekata ili finansiranje kroz suvlasništvo

1. Izvršni rezime

Turistički kompleks "Brvnare Krčmar" predstavlja projekat ruralnog, wellness i eko turizma na obroncima Maljena, nadomak Divčibara. Projekat je namenjen kupcu, strateškom partneru ili finansijeru koji želi ulazak u vlasnički definisan i građevinski započet turistički projekat sa jasnim razvojnim potencijalom.

Pokazatelj	Vrednost
Lokacija	Krčmar, opština Mionica, nadomak Divčibara
Katastarske parcele	552/2 i 553 KO Krčmar
Površina zemljišta	oko 3.500 m ² građevinskog zemljišta
Planirani kapacitet	4 brvnare, ukupno 12 ležajeva
Prateći sadržaji	Eko restoran/recepcija, sauna, teretana, Furako kupke, sportski teren, parking
Status	građevinska dozvola, prijava radova i započeta izgradnja
Ukupna vrednost projekta iz biznis plana	48.252.614 RSD
Model saradnje	prodaja, delimična prodaja ili suvlasničko finansiranje

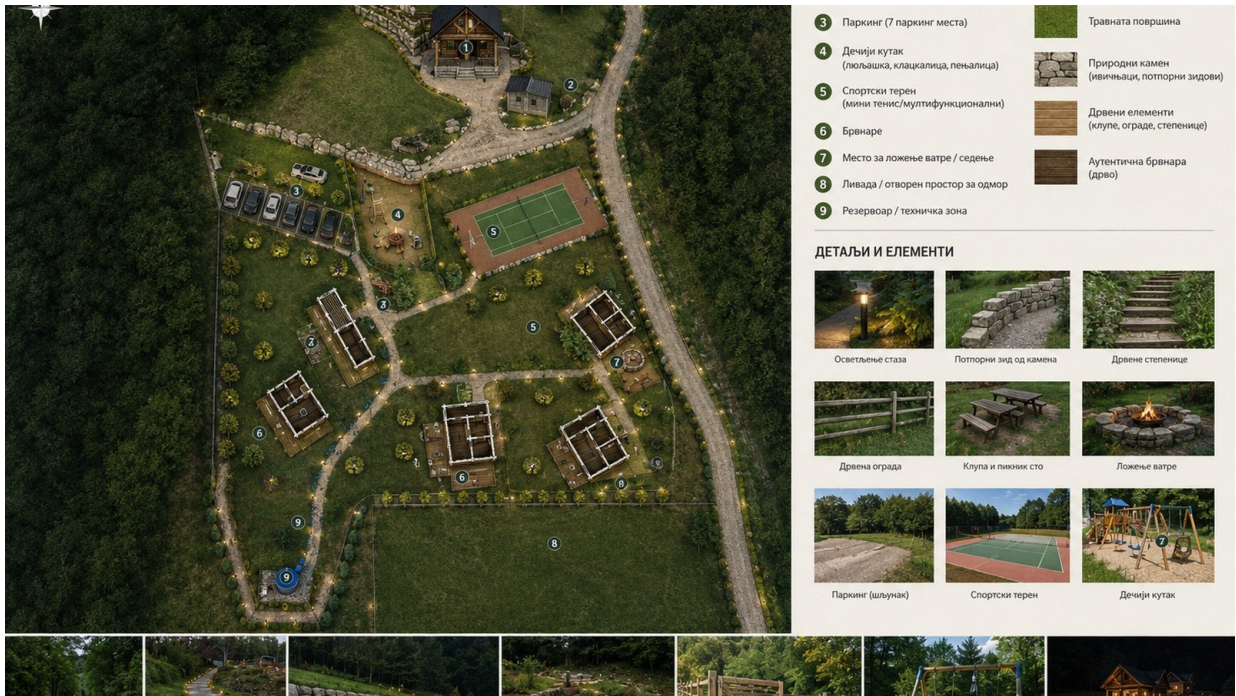
2. Investiciona ponuda

Investitor i isključivi vlasnik nudi tri moguća modela saradnje, uz mogućnost pregovora u skladu sa kapitalom, brzinom završetka i željenim stepenom kontrole projekta.

- Prodaja kompletnog kompleksa sa zemljištem, projektom, dozvolama, izvedenim radovima i pratećom dokumentacijom.
- Prodaja jednog ili više pojedinačnih objekata, uz mogućnost nastavka razvoja preostalog dela kompleksa.
- Ulazak partnera kroz suvlasništvo i finansiranje završetka izgradnje, sa definisanim udelom i pravima korišćenja/prihoda.

Prioritet je pronalazak ozbiljnog partnera ili finansijera za završetak kompleksa, bez oslanjanja na nove EU fondove ili subvencije.

3. Lokacija i tržišni potencijal



Kompleks se nalazi u Krčmaru, u neposrednom zaleđu Divčibara, na severnom obronku Maljena. Lokacija je udaljena približno 1,33 km starim putem od kompleksa do područja Divčibara, pravcem Lobodare - Pitomine - Ljuti krš. Prema biznis planu, parcele se nalaze u okviru Predela izuzetnih odlika "Maljen" i pripadaju režimu zaštite III stepena.

- Prirodno okruženje sa šumama, livadama i planinskim vazduhom.
- Blizina Divčibara kao rastuće turističke destinacije.
- Mogućnost povezivanja smeštaja, wellnesa, sporta, rekreacije i obilazaka znamenitosti.
- Pozicija pogodna za miran porodični odmor, aktivni turizam i vikend boravke.

4. Koncept kompleksa

Kompleks je zamišljen kao mala, zatvorena i sadržajno bogata turistička celina, sa naglaskom na privatnost, prirodu, wellness, zdrav boravak i autentičnu arhitekturu brvnara od crnog bora.

Pokazatelj	Vrednost
Smeštaj	4 brvnare od debla crnog bora, po približno 41 m ²
Centralni sadržaj	Eko restoran sa recepcijom i terasom
Wellness	sauna, teretana i spoljne Furako kupke
Sport	ograđeni teren za tenis, basket, odbojku i mali fudbal
Parking	8 parking mesta, uključujući 2 mesta za osobe sa invaliditetom
Održivost	planirana solarna elektrana snage 34,5 kWp



5. Izvedeni radovi i postojeća infrastruktura

Projekat nije samo idejna zamisao - radovi su započeti, a ključne pripremne faze su urađene. To značajno umanjuje početni rizik za potencijalnog partnera u odnosu na projekat koji je tek na nivou ideje.

- Jedna brvnara je izgrađena u svojoj fazi.
- Izvedeni su temelji za preostale objekte.
- Obezbeđen je elektro priključak od 27,6 kW - 40A.
- Urađena je kanalizacija sa nepropusnom septičkom jamom kapaciteta 5.000 litara, uz plan uključivanja u sistem prečišćavanja otpadnih voda.
- Izvedena je bušotina za vodosnabdevanje kompleksa.
- Postojeći ekonomski objekat od 16 m² predviđen je za rekonstrukciju u Eko restoran.



6. Dokumentacija i dozvole

Projekat poseduje ključnu dokumentacionu osnovu koja je važna za investitora: građevinsku dozvolu, prijavu radova, projektnu dokumentaciju i urađen poslovni plan. Takođe je navedeno da je pribavljeno rešenje Ministarstva zaštite životne sredine za izgradnju u III zoni zaštite Predela izuzetnih odlika Maljen-Divčibare.

- Građevinska dozvola i odobrenje za izgradnju kompleksa.
- Prijava izvođenja radova sa početkom 01.07.2022.
- Kompletna projektna dokumentacija i poslovni plan.
- Definisan turistički koncept i planirani prateći sadržaji.

7. Finansijski okvir prema poslovnom planu

Finansijski pokazatelji u nastavku potiču iz postojećeg poslovnog plana. Zbog promena cena građevinskih radova i odluke investitora da ne računa na nove fondove/podsticaje, preporučuje se izrada ažuriranog modela pre finalnog ugovaranja sa partnerom.

Pokazatelj	Vrednost
Ukupna vrednost investicije u poslovnom planu	48.252.614 RSD
Planirani prihod od prodaje u punoj godini	14.133.600 RSD
Planirani godišnji operativni troškovi	oko 4.85 miliona RSD, uključujući amortizaciju
Dobit posle poreza u reprezentativnim godinama	oko 11.45 - 11.62 miliona RSD
Godina povrata prema originalnom modelu	2025
Neto sadašnja vrednost prema originalnom modelu	43.337.571 RSD
Interna stopa rentabilnosti prema originalnom modelu	34,04%

8. Razvojni potencijal

Pored osnovnog kompleksa, postoji širi razvojni potencijal kroz kupovinu ili aktiviranje graničnih parcela u vlasništvu gazdinstva, kao i kroz dodatne sadržaje koji produžavaju sezonu i povećavaju prosečnu potrošnju gosta.

- Proširenje smeštajnih kapaciteta u skladu sa prostornim i regulatornim mogućnostima.
- Paintball teren na šumskom zemljištu i sadržaji za decu.
- Outdoor ture motornim kvadovima do lokalnih znamenitosti.
- Obilasci srednjovekovnog utvrđenja Kulina, manastira, crkava i pećina.
- Pozicioniranje kao mali premium wellness retreat u prirodi.

9. Argumenti za investitora

- Jasna vlasnička situacija - investitor navodi da je isključivi vlasnik zemljišta, projekta i izvedenih radova.
- Započeta gradnja smanjuje rizik početka realizacije.
- Lokacija je povezana sa Divčibarama, jednom od traženijih planinskih destinacija u Srbiji.
- Kompleks kombinuje smeštaj, wellness, sport, prirodu i lokalne ture.
- Poslovni plan već sadrži tržišnu i finansijsku logiku projekta.
- Moguć je fleksibilan dogovor: kupovina, suvlasništvo ili finansiranje završetka.

10. Predlog narednih koraka

- Potpisivanje NDA po potrebi i dostavljanje kompletne dokumentacije na uvid.
- Terenski obilazak lokacije i izvedenih radova.
- Procena preostale vrednosti radova i izrada ažuriranog troškovnika.
- Definisane modela saradnje: prodaja, suvlasništvo, finansiranje ili kombinovani model.
- Priprema ugovorne strukture uz advokatsku i poresku proveru.

Kontakt

Dejan Andrić

Gazdinstvo za bavljenje turizmom Dejan Andrić - Krčmar

Telefon: 065/244-1044

E-mail: dejan.andric.va@gmail.com

Napomena: Ovaj dokument je pripremljen kao prezentacioni investicioni materijal na osnovu dostavljenih podataka i postojećeg poslovnog plana. Nije pravni, poreski ili investicioni savet. Finansijske projekcije treba ažurirati pre zaključenja ugovora.