

# Vrednovanje realnih investicija u obrtu "Rasadnik Cvijet"

---

**Dobravac, Elvis**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2021**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:845490>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-11-30**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

Fakultet ekonomije i turizma

“Dr. Mijo Mirković“

ELVIS DOBRAVAC

**VREDNOVANJE REALNIH INVESTICIJA U OBRTU**

**„RASADNIK CVIJET“**

Završni rad

Pula, 2021.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

Fakultet ekonomije i turizma

“Dr. Mijo Mirković“

ELVIS DOBRAVAC

**VREDNOVANJE REALNIH INVESTICIJA U OBRTU  
„RASADNIK CVIJET“**

Završni rad

**JMBAG:** 0303082194

**Studijski smjer:** Financijski management

**Predmet:** Poslovne financije

**Znanstveno područje:** Područje društvenih znanosti

**Znanstveno polje:** Ekonomija

**Znanstvena grana:** Financije

**Mentor:** prof.dr.sc. Dean Učkar

Pula, rujan 2021.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani, Elvis Dobravec, kandidat za prvostupnika poslovne ekonomije, smjer Financijski management, ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

U Puli, 22.09.2021. godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, Elvis Dobravac, dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj Završni rad pod nazivom **VREDNOVANJE REALNIH INVESTICIJA U OBRTU „RASADNIK CVIJET”** koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 22.09.2021. godine

Potpis

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. INVESTICIJSKA STUDIJA .....	3
3. OPIS PODUZEĆA I PREDVIĐENE INVESTICIJE .....	5
3.1. Opis poduzeća.....	5
3.2. Opis investicije.....	6
3.3. Opis tržišta .....	6
4. FINANCIJSKI ELEMENTI POTHVATA.....	10
4.1. Izvori financiranja investicije .....	11
4.2. Projekcija troškova poslovanja.....	13
4.3. Projekcija prihoda.....	15
5. VREDNOVANJE INVESTICIJE.....	19
5.1. Analiza dosadašnjeg poslovanja.....	19
5.2. Statička analiza investicije .....	24
5.3. Dinamička analiza investicije.....	26
6. ZAKLJUČAK .....	33
POPIS LITERATURE.....	35
POPIS SLIKA I TABLICA .....	37
PRILOZI.....	38
SAŽETAK .....	39
SUMMARY .....	40

# 1. UVOD

Proces ulaganja sredstava, ustvari akumulacija sredstava naziva se investicija. U današnje vrijeme ukoliko poduzetnici ne investiraju ne događa se razvoj društva, poduzetnika itd. Također u današnje vrijeme poduzetnici se susreću s raznim izazovima te moraju biti spremni na rizik i svjesni toga što taj rizik donosi. Poduzetnici moraju biti inovativni, kreativni, stvarati nove proizvode i tržišta te otvarati nova radna mjesta. „U Republici Hrvatskoj poduzetništvo zbog visoke stope nezaposlenosti i ekonomske neefikasnosti gospodarstva u cjelini predstavlja mogući potencijal gospodarskog prosperiteta. Stoga je Vlada Republike Hrvatske u projektu „Hrvatska u 21. stoljeću“ apostrofirala malo poduzetništvo kao generator razvoja hrvatskog gospodarstva u cjelini“ (Škrtić et.al., 2015, str. 213). „Uloga poduzetništva u gospodarskom razvoju uključuje više od samog povećanja proizvoda i dohotka po glavi stanovnika; uključuje iniciranje i uspostavu promjene u strukturi poslovanja i u društvu. Ovu promjenu prati rast i povećanje proizvodnje, što omogućava raspodjelu većeg bogatstva na veći broj različitih sudionika“ (Hisrich et.al., 2011, str. 13–14). Predmet ovog završnog rada jest analizirati realnu investiciju u Rasadniku Cvijet.

Predmet ovog završnog rada jest prikazati i analizirati investiciju u obrtu, prikazati i analizirati prijašnje poslovanje te analizirati buduće poslovanje obrta nakon investicije kako bi dobili dojam što ta investicija donosi u budućem razvoju obrta. Cilj ovog završnog rada jest analizirati i proučiti obrt i njegovu investiciju te kako će se investicija odraziti na daljnje poslovanje obrta. Svrha jest dobiti točne podatke koje će olakšati odluke u investiranju te u daljnjem poslovanju.

Metode istraživanja koje se koriste u radu jesu metoda kompilacije i metoda konkretizacije. Preuzimanje tuđih istraživanja i rezultata jest metoda kompilacije, a kroz metodu konkretizacije investicija će se konkretno prikazati u radu.

Rad je podijeljen u 4 poglavlja i 9 podpoglavlja bez uvoda i zaključka. U drugom poglavlju opisuju se samo investicije, gdje se objašnjava što je investicijska studija, čemu služe investicijske studije i kada i kako se donose investicijske studije. U trećem poglavlju opisuju se poduzeće, investicija i tržište, kako bi se dobio bolji i precizniji uvid o tome kako će se investicija odraziti na samo poduzeće i tržište, te kako će tržište prihvatiti rad obrta. Četvrto poglavlje govori o financijskim elementima pothvata. Pokazuje nam koji su izvori financiranja, daje uvid u procijenjene prihode i troškove

obrta nakon realizacije investicije. Svi podaci su dobiveni iz četrdesetgodišnjeg iskustva poslovanja obrta, kao što su evidencija ulaznih i izlaznih računa te kratkoročna podbilanca. U petom poglavlju analizira se dosadašnje poslovanje obrta, te se daje uvid u dosadašnje troškove u zadnjih pet godina poslovanja, kao i dosadašnje prihode te se odrađuje statička i dinamička analiza investicije. Na kraju se donosi zaključak nakon svih odrađenih analiza u završnom radu.



## 2. INVESTICIJSKA STUDIJA

U ovom poglavlju objasnit će se pojam investicijske studije. Što su investicijske studije, čemu služe i kako se donose odluke o investiranju. „Investicijska studija je poznata još pod nazivom investicijski program, studija isplativosti, studija izvedivosti, studija izvodljivosti, feasibility study (iako postoje određene metodološke razlike). Izrađuje se za potrebe malih, srednjih i velikih tvrtki te za općine, gradove i županije“ (Eurokonzalting, 2011).

Investicije su poduzetničke aktivnosti razvoja gdje investitor ulaže novac kako bi ostvario svoje zamisli te ostvario dobit. Odluke o investiranju se donose na temelju investicijske studije, kako bi se odredila isplativost investicije. Investitori koji ulažu višak svojih sredstava očekuju određeni prinos, odnosno profit. Odluke za ulaganja u proizvodnju najčešće se donose za poboljšanje poslovnog rezultata te kako bi se postigao bolji položaj na tržištu.

„Investicijska odluka nije jednokratni čin, nego niz različitih odluka koje se donose istovremeno pa ju je i potrebno promatrati kao slijed tih odluka“ (Bendeković et.al., 2007, str. 61). Faze u donošenju odluka jesu (Bendeković et.al., 2007, str. 61):

- „Pojava ideje o potrebi investiranja
- Identifikacija mogućih i prihvatljivih investicijskih rješenja
- Procjena koristi i troškova svakog investicijskog rješenja
- Definiranje kriterija i izbor metoda za ocjenu mogućih i prihvatljivih investicijskih rješenja
- Izrada analitičko – dokumentacijske osnove za izbor projekata
- Donošenje investicijske odluke
- Priprema građenja
- Priprema poslovanja“

Investicijske studije su pisani planovi izrađeni kako bi pomogli u realizaciji investicijskih projekata, na način da analiziraju investicijsko ulaganje. Investicijska studija jest potpuna informacija koja investitoru ukazuje na isplativost cjelokupnog ulaganja i odabir između nekoliko mogućih projekata te također prikazuje trenutno poslovanje poduzeća.

Investicijsku studiju najčešće koriste poduzetnici koji ulaze u nove investicije i poslovne poduhvate te za donošenje odluka o odabiru jedne od više mogućih investicija te služe za predočavanje očekivanog prinosa od investicije. „Najbitniji rezultat investicijske studije je izračun očekivane profitabilnosti projekta kroz niz uobičajenih tzv. statičkih i dinamičkih pokazatelja projekta te financijske izvještaje. Cijena izrade investicijske studije ovisi najvećim dijelom o veličini i karakteru investicije te složenosti postojećeg poslovanja“ (Eurokonzalting, 2011).

### **3. OPIS PODUZEĆA I PREDVIĐENE INVESTICIJE**

Rasadnik Cvijet osnovan je 1980. godine. Uspješnim poslovanjem do današnjeg dana razvio je proizvodnju sa otprilike. 40.000 komada kontejniranih sadnica različitih vrsta. Proizvodnja se prostire na 1,6 ha zemljišta na kojem je podignuto 10 plastenika prosječne veličine 250 m<sup>2</sup>, koju uspješno vodi stručni tim od 10 osoba. Zbog zaštite poslovnih podataka ime tvrtke je izmijenjeno, a podaci korišteni u analizi su realni.

Prije 20 godina širi svoje poslovanje i na krajobraznu djelatnost, dakle izvođenje hortikulturnih projekata, te postavljanje sustava za navodnjavanje, čime se vrlo uspješno bavi. Raspolože kompletnom mehanizacijom za izvođenje radova na krajobraznom uređenju i postavljanju sustava za navodnjavanje, te ujedno nudi, osim izvođenja i stručno praćenje nakon završetka radova.

Investicija o kojoj će se pisati u nastavku, odnosi se na širenje poslovanja, odnosno širenje na dodatnu, novu lokaciju od 4,00 hektara. Investicija se odnosi na zakup zemljišta te ulaganje u opremanje novih plastenika, skladišnih prostora, punilica za PE kontejnere i mehanizacije za osnovnu i dopunsku obradu tla za proizvodnju ukrasnog bilja. Na taj način želi se povećati kapaciteti proizvodnje u rasadniku, konkurentnosti, daljnje povećanje kvalitete proizvoda, kao i zapošljavanje dodatne radne snage.

#### **3.1. Opis poduzeća**

Kao što je ranije navedeno, Rasadnik posluje već 40 godinu sa timom od 10 osoba, djelatnici su agronomski, ekonomski te prodajno specijalizirani stručnjaci. U poduzeću su zaposleni radnici različite životne dobi te različitih stupnjeva obrazovanja, od ukupnih 10, 4 su visoko obrazovani, 4 srednje obrazovani te 2 nisko obrazovani.

Kompletan uzgojeni materijal je domaće, hrvatske proizvodnje. Cjelokupna proizvodnja trenutno se obavlja ručno uz ljudski faktor, bez ikakve tehnologije, a dio sadnica se kupuje izvana na području Europske Unije, većinom se radi o stablima i „egzotičnim“ biljkama koje se teže proizvode na našem području. Rasadnik od materijalne imovine posjeduje 2 vozila, 1 utovarivač, sitni inventar kao što su lopate, grablje i sl., 10 zastarjelih plastenika te 40.000 komada biljaka. Teren na kojemu se odvija poslovanje je u najmu kao i uredski prostor. Prodaja bilja se većinom odnosi na domaće tržište te ponešto u EU i trećim zemljama. Podrobnije o samom poduzeću pisati će se dalje u radu, gdje će se analizirati dosadašnje poslovanje.

### **3.2. Opis investicije**

Kako se investitor bavi već dugi niz godina proizvodnjom bilja, uvođenjem odnosno unaprjeđenjem postojećeg tehnološkog procesa povećati će konkurentnost, učinkovitosti i kvalitetu proizvoda. Na zakupu državnog poljoprivrednog zemljišta veličine 4,00 hektara koje je prikladno za proizvodnju bilja vršit će se proizvodnja dijelom tradicionalnog načina proizvodnje bilja, a djelom kontejnirana proizvodnja. Osim povećanja proizvodnog kapaciteta dobit će se i na boljoj pristupačnosti rasadniku pošto će nova lokacija biti na glavnom ulazu u grad.

Investitor želi izvršiti ulaganje u opremanje novih plastenika, skladišnih prostora, punilica za PE kontejnere i mehanizacija za osnovnu i dopunsku obradu tla za proizvodnju bilja, traktor sa priključcima te utovarivač. Na taj način želi se povećati kapaciteti proizvodnje u rasadniku, konkurentnost, daljnje povećanje kvalitete proizvoda, kao i zapošljavanje dodatne radne snage.

Plastenik se sastoji od termogena, automatiziranog provjetravanja, mikro kompjuter koji regulira temperaturu i vlagu u prostoru, aluminijske zasjenivače i unutarnji ventilatori za izmjenu zraka unutar prostora. Utovarivač koji je u procesu proizvodnje koristit će se za punjenje punilice prilikom sadnje, kao i kod iskrcaja supstrata i bilja iz kamiona. Prilikom iskrcaja umjesto utovarne košare koriste se viljuške s vilicama. Volumen utovarne košare je 0,8 m<sup>3</sup>. Kod tradicionalnog dijela proizvodnje koristi se traktor sa svim potrebnim priključcima (prikolica za prijevoz bilja unutar rasadnika, međuredna freza, kultivator, atomizer i malčer) kako za osnovnu tako i za dopunsku obradu tla.

Ulaganjem u tehnološke procese i primjenom adekvatnih agrotehničkih mjera značajno će se unaprijediti i zaštita okoliša u smislu smanjenja utroška energije kao i utroška vode. Također, dobit će se i ujednačeniji rast i razvoj sadnica što će pridonijeti standardizaciji kvalitete samih sadnica. Podizanjem kvalitete zadovoljiti će još više svoje kupce bilo na domaćem bilo na tržištu EU.

### **3.3. Opis tržišta**

„S teorijske točke gledišta, pojam tržišta se u osnovi može definirati na dva različita načina, i to kao:

- odnos ponude i potražnje nekog proizvoda

- geografsko područje na kojem se pojavljuju ponuda i potražnja nekog proizvoda (lokalno, regionalno, nacionalno i međunarodno tržište)“ (Bendeković et.al., 200, str. 83).

Od kada smo ušli u EU, tržište se jako promijenilo na našem području. Prije ulaska u EU naše je tržište bilo malo i „zatvorenog“ tipa, moglo se i tada uvoziti bilje, međutim postojalo je puno birokracije s obzirom da se radi o „živom“ proizvodu i da postoji mogućnost uvoza raznih drugih štetnika koji bi mogli poremetiti naš eko sustav. Sada kada smo u EU, naše je tržište potpuno otvoreno poduzetnicima koji se nalaze u EU te je dobava bilja puno jednostavnija, tako da i „mali“ potrošač može kupiti koje god bilje želi iz EU, tako da je konkurencija sada puno veća, tj. ponuda je jako velika. Međutim, s obzirom da se radi o biljkama, kao što su masline i voćke, hrvatski proizvođači su u prednosti na našem tržištu jer se kod naših kupaca još uvijek cijeni domaći proizvod u voćarskoj branši.

„Definiranje tržišta, kao i marketing koncepta projekta je neosporno prvi posao u planiranju investicijskog poduhvata jer se pomoću njega dobiva odgovor na pitanja: što, kada i koliko potrošači trebaju i što im sam projekat može ponuditi “ (Bendeković et.al., 2007, str. 85). Što se tiče navedenog, investitor zna već odgovore na postavljena pitanja s obzirom na dugogodišnje iskustvo, što će se detaljnije obraditi u nastavku rada.

Tržište se dijeli na tržište ponude i tržište potražnje. Pod ponudom se podrazumijeva ona količina koju su proizvođači voljni prodati po određenoj cijeni, a potražnju podrazumijeva ona količina koju su kupci voljni kupiti po određenoj cijeni. Pošto je posrijedi razvoj i povećanje ponude, investitor već raspolaže potrebnim podacima i informacijama o djelovanju tržišta. Tržište ponude biljaka u Hrvatskoj je relativno malo s obzirom na površinu obradive zemljine površine u Hrvatskoj. „U Hrvatskoj trenutno postoji 50 certificiranih proizvođača voćaka“ (HAPIH, 2021).

Od ostalih sadnica ukrasnih biljaka, najzastupljenije je aromatično bilje, kao na primjer: lavanda, ružmarin, smilje i sl.. Međutim aromatično bilje se prodaje dok je još jako malo radi niske cijene, visine do 25 centimetara. Investitor se više fokusira na ukrasno bilje koje je već u skoro punoj formi, razlog tome jest da na investitorovom području se najviše prihoduje od turizma te potrošači potražuju gotove proizvode kako bi njihovi objekti, kao što su kuće za odmor, restorani, kampovi i sl. odmah po završetku radova

bili spremni. Još jedan ključan faktor tržišta ponude jest blizina Italije, koja je ujedno jedna od najvećih proizvođača bilja u Europi, međutim iz Italije uvoze većinom veći rasadnici, dok je investitor više fokusiran na manje rasadnike i agrarije.

Tržište potražnje u Hrvatskoj je s obzirom na veličinu i broj stanovnika veliko. Prvo radi velikih površina obradive zemlje u Hrvatskoj što je prikazano u tablici 1. Drugi važan faktor potražnje u Hrvatskoj je sektor turizma. „U Hrvatskoj je krajem kolovoza bilo gotovo 236,7 tisuća smještajnih turističkih objekata“ (Telegram, 2021). Što je vrlo povoljna situacija za investitorovo područje, jer turistički iznajmljivači trebaju jako puno bilja za uređenje okoliša, što je poznato zbog dugogodišnjeg iskustva. Detaljnija potražnja, tj. prodane količine u protekloj godini biti će kasnije opisani. Treći važan faktor potražnje jesu maslinari, koji su među najvećim poljoprivrednicima u Istri i Dalmaciji. Investitor je poznat kao jedan od najkvalitetnijih proizvođača maslina u Hrvatskoj.

„Prema privremenim podacima, poljoprivredna gospodarstva u Republici Hrvatskoj u 2020. koriste se s ukupno 863 000 ha oranica i vrtova. Najveći udio u površini oranica i vrtova imale su žitarice (60,7% ili 524 000 ha), industrijski usjevi (20,5% ili 177 000 ha) i krmno bilje (11,9% ili 103 000 ha).

**Tablica 1. Površina korištenog poljoprivrednog zemljišta po kategorijama u Republici Hrvatskoj**

	Korištena poljoprivredna površina, tis. ha <i>Utilised agricultural area, '000 ha</i>		Indeks <i>Index</i>	
	2016.	2020.	$\frac{2020.}{2016.}$	
Oranice i vrtovi	882	863	97,8	<i>Arable land</i>
Žitarice	533	524	98,3	<i>Cereals</i>
Suhe mahunarke	3	2	66,7	<i>Dried pulses</i>
Korjenasti i gomoljasti usjevi	26	21	80,8	<i>Root and tuber crops</i>
Industrijski usjevi	174	177	101,7	<i>Industrial crops</i>
Svježe povrće, dinje i jagode	11	9	81,8	<i>Fresh vegetables, melons and strawberries</i>
Krmno bilje	116	103	88,8	<i>Fodder crops</i>
Cvijeće i ukrasno bilje	0,3	0,2	66,7	<i>Flowers and horticultural plants</i>
Sjemenski usjevi i sadni materijal	0,4	0,4	100,0	<i>Seeds and seedlings</i>
Ugari	18	26	144,4	<i>Fallow land</i>
Povrtnjaci	2	2	100,0	<i>Kitchen gardens</i>
Trajni nasadi	74	78	105,4	<i>Land under permanent crops</i>

Izvor: Državni zavod za statistiku, Struktura poljoprivrednih gospodarstava- konačni podaci, stanje 1.lipnja 2016., dostupno na [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2020/01-01-29\\_01\\_2020.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/01-01-29_01_2020.htm), (pristupljeno dana 01.09.2021.)

U usporedbi s 2016., površine zasijane žitaricama manje su za 1,7%, a pod krmnim biljem za 11,2%, dok su površine pod industrijskim usjevima veće za 1,7%.“(DZS, 2020). Prema podacima državnog zavoda za statistiku, aktivno radno stanovništvo 2020. godine u poljoprivredi iznosi 103.000 ljudi od ukupnih 1.634.000, što iznosi 6,30% (DZS, 2020). Što je mala brojka te ostavlja dovoljan prostor za rast i pridobivanje radne snage.

## 4. FINANCIJSKI ELEMENTI POTHVATA

U ovom poglavlju obraditi će se projekcija prihoda, projekcija troškova te će se opisati izvori financiranja investicije. Obraditi će se vremenski horizont od 10 godina, kako bi se dobila okvirna očekivanja prihoda i troškova, tj. profit kroz razdoblje te na kraju vremenskog razdoblja od 10 godina.

Ulaganje u sadašnjem trenutku kako bi se ostvario profit u budućem vremenu uvijek sa sobom nosi određene rizike, međutim kada se radi o investicijama koje omogućuju razvoj i povećanje ponude uvijek postoji manji rizik nego kada se radi o većim projektima.

Investicija će se financirati iz više izvora, što će se detaljnije predstaviti u sljedećem potpoglavlju. Izvori financiranja jesu: subvencija LAG južna Istra, HBOR kredit, obrtna sredstva te vlastita sredstva. Namjena HBOR kredita jesu „ulaganja u osnovna sredstva (materijalnu i nematerijalnu imovinu) s ciljem modernizacije poslovanja, uvođenja novih tehnologija, povećanja kapaciteta, ulaganja u istraživanje i razvoj i uvođenje novih proizvoda ili usluga, poticanja projekata zaštite okoliša, energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije, turističkih kapaciteta i sadržaja te poticanja novog zapošljavanja“ (HBOR, 2021). Obrtna sredstva koriste se za „financiranje plaća, režijskih troškova i ostalih osnovnih troškova poslovanja (tzv. hladni pogon), nabava sirovina i podmirenje obveza prema dobavljačima i ostalih troškova tekućeg poslovanja te podmirenje dospjelih kratkoročnih obveza prema kreditnim i drugim financijskim institucijama u skladu s otplatnim planovima važećim u trenutku sklapanja ugovora o kreditu po ovoj Mjeri, maksimalno do 35% ukupnog kredita“ (HBOR, 2021). LAG južna Istra jest „Lokalna akcijska grupa je oblik lokalno-privatnog partnerstva koje čine predstavnici lokalnih i regionalnih vlasti, privatnog sektora te civilnog društva, a temelji se na LEADER pristupu. LEADER pristup je suradnja između državne uprave, lokalne samouprave, nevladinih organizacija i privatno-komercijalnog sektora s ciljem definiranja razvojnih smjernica na lokalnoj razini, razvijanja kapaciteta te razmjene znanja i iskustava ruralnih zajednica. Lokalna akcijska grupa – LAG“ Južna Istra“ predstavlja ruralno područje koje obuhvaća sljedeće jedinice lokalne samouprave: Gradovi Vodnjan – Dignano i Rovinj-Rovigno, Općine: Barban, Fažana, Ližnjan – Lisignano, Marčana, Svetvinčenat, Medulin, Bale-Valle i Kanfanar. Osnivanje LAG-a



“Južna Istra“ započelo je registracijom u prosincu 2012. s ciljem promicanja ruralnog razvoja“ (LAG, 2021).

#### **4.1. Izvori financiranja investicije**

Bendeković et.al. (2007, str. 247) navodi: „izvori financiranja su sve vrste financijskih sredstava koje projekt može koristiti za financiranje investicijskih ulaganja i poslovanja“. Investicija je dugoročnog karaktera te Orsag (2002, str. 19) navodi „ bez obzira na to ulaže li se novac u nove investicije ili pak u zamjenu postojeće fiksne imovine, temeljna je karakteristika investicijskih projekata da je posrijedi dugoročno vezivanje novca u nenovčane oblike fiksne imovine i u povećanje permanentne tekuće imovine poduzeća“

Troškovi u sljedećoj tablici su razvrstani na vlastita sredstva, bespovratna sredstva te bankovni kredit. Kamata na bankovni kredit iznosi 1,9%.

**Tablica 2. Izvori financiranja**

<b>OPIS TROŠKOVA</b>	<b>Ukupni troškovi projekta</b>	<b>Vlastiti izvori</b>	<b>Bespovratna sredstva</b>	<b>Bankovni kredit</b>
Izrada plastenika	548.205,00	426.300,30	121.904,70	0,00
Punilica za sadne tegle	87.919,66	0,00	43.959,83	43.959,83
Atomizer	40.768,00	0,00	20.384,00	20.384,00
Kultivator	28.770,38	677,00	14.046,69	14.046,69
Međuredna freza	44.276,76	543,00	21.866,88	21.866,88
Malčer	33.356,00	0,00	16.678,00	16.678,00
Skladišni plastenik	222.375,00	0,00	111.187,50	111.187,50
Utovarivač	261.975,00	0,00	261.975,00	0,00
Traktorska prikolica	44.475,00	0,00	22.237,50	22.237,50
Priprema poslovnog plana	30.676,00	0,00	10.676,00	20.000,00
Priprema i podnošenje zahtjeva	36.669,00	0,00	0,00	36.669,00
Otkup struje HEP	26.082,00	26.082,00	0,00	0,00
Ograda	72.503,00	72.503,00	0,00	0,00
Kamena frakcija/podloga	125.756,07	125.756,07	0,00	0,00
Stručni nadzor	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00
Geodet	12.500,00	12.500,00	0,00	0,00
Temelji	191.265,85	191.265,85	0,00	0,00
Strojni radovi	148.460,00	148.460,00	0,00	0,00
Prijevoz	30.375,00	30.375,00	0,00	0,00
Materijal	5.842,50	5.842,50	0,00	0,00
Stupovi ograde	5.843,75	5.843,75	0,00	0,00
Kratkotrajna imovina	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
Najam terena 20g. 10.862,68 mj.	217.253,60	217.253,60	0,00	0,00
Upravna zgrada i svlačionica	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
Traktor	288.375,00	0,00	144.187,50	144.187,50
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.788.722,57</b>	<b>1.298.402,07</b>	<b>789.103,60</b>	<b>701.216,90</b>

Izvor: Obrada autora

Kredit se plaća u fiksnim anuitetima na 10 godina i kao što je ranije navedeno, kamatna stopa iznosi 1,9% te se plaća promjenjivim anuitetom. Tablica otplatnog plana nalazi se u prilogima. Prema navedenoj tablici da se iščitati da vlastiti izvori financiranja iznose 46,56%, bespovratna sredstva iznose 28,30% te bankovni kredit iznosi 25,14%

od ukupne investicije. Podaci o ukupnim troškovima projekta dobiveni su od ponuda proizvođača te izvoditelja radova.

#### 4.2. Projekcija troškova poslovanja

U projekciju troškova proizvodnje uračunato je smanjenje troškova zalijevanja za 702,00 kn, pljevljenje trave za 3.510,00 kn te sadnja u vaze za 975,00 kn na 1.000 kom bilja, što sveukupno iznosi smanjenje troškova proizvodnje za 5.187,00 kn na 1.000 komada sadnica bilja. Smanjenje se odnosi na uvođenje mehanizacije u sadnji bilja, poboljšavanja sustava navodnjavanja te uvođenje sredstva za sprječavanje rasta korova. Planira se otprilike smanjenje za 5 kn po sadnici. „Pretpostavimo li da se troškovi ulaganja protežu tijekom niza godina, u obzir moramo uzeti zbroj svih godišnjih troškova“ (Bendeković, 2002, str. 18). Troškovi materijala na 1.000 kom prikazani su u Tablici 4.

**Tablica 3. Troškovi materijala na 1.000 komada sadnica**

<b>MATERIJAL</b>	<b>Iznos</b>
Hormoni	33,33
Perlit	251
Špricanje	68,71
Čaše	150
Zemlja	1.526
Vaze	173,36
Trake	9
Punte	1,22
Štapovi	1.040
<b>UKUPNO:</b>	<b>3.252,62 kn</b>

Izvor: Obrada autora

Troškovi materijala su procijenjeni iz dosadašnjeg iskustva te ostaju nepromijenjeni. Cjelokupni iznos materijalnih troškova na 1.000 komada bilja iznosi 3.252,62 kn. Procijenjeni troškovi su računani na način da se troškovi materijala na 1.000 kom pomnože sa ukupnom procijenjenom vjerojatnom količinom prodaje te se podjeli sa 1.000. Procijenjeni troškovi materijala prikazani su u Tablici 4. prema vjerojatnim količinama prodaje za razdoblje investicije od 10 godina. Prema tablici procijenjenih troškova, troškovi rastu proporcionalno sa rastom prodaje biljnog materijala za 9%

**Tablica 4. Procijenjeni troškovi materijala na vjerojatnim količinama prodaje**

MATERIJAL	1. godina	2. godina	3. godina	4. godina	5. godina	6. godina	7. godina	8. godina	9. godina	10. godina
Hormoni	916,58	999,07	1.088,99	1.187,00	1.293,83	1.410,27	1.537,20	1.675,54	1.826,34	1.990,71
Perlit	6.902,50	7.523,73	8.200,86	8.938,94	9.743,44	10.620,35	11.576,18	12.618,04	13.753,66	14.991,49
Špricanje	1.889,53	2.059,59	2.244,95	2.447,00	2.667,23	2.907,28	3.168,93	3.454,13	3.765,01	4.103,86
Čaše	4.125,00	4.496,25	4.900,91	5.341,99	5.822,77	6.346,82	6.918,04	7.540,66	8.219,32	8.959,06
Zemlja	41.965,00	45.741,85	49.858,62	54.345,89	59.237,02	64.568,35	70.379,51	76.713,66	83.617,89	91.143,50
Vaze	4.767,40	5.196,47	5.664,15	6.173,92	6.729,57	7.335,24	7.995,41	8.714,99	9.499,34	10.354,28
Trake	247,50	269,78	294,05	320,52	349,37	380,81	415,08	452,44	493,16	537,54
Punte	33,55	36,57	39,86	43,45	47,36	51,62	56,27	61,33	66,85	72,87
Štapovi	28.600,00	31.174,00	33.979,66	37.037,83	40.371,23	44.004,65	47.965,06	52.281,92	56.987,29	62.116,15
<b>UKUPNO:</b>	<b>89.447,06</b>	<b>97.497,30</b>	<b>106.272,05</b>	<b>115.836,54</b>	<b>126.261,82</b>	<b>137.625,39</b>	<b>150.011,67</b>	<b>163.512,72</b>	<b>178.228,87</b>	<b>194.269,47</b>

Izvor: Obrada autora

Podaci vjerojatnih količina prodaje dobiveni su iz tablice 7. u podnaslovu 4.3. projekcija prihoda i iz tablice 3. u ovome podnaslovu. Za prvu godinu iznos iz tablice 3 je dijeljen sa 1.000 te je dobivena brojka pomnožena sa vjerojatnom ukupnom količinom prodaje, zatim je za svaku sljedeću godinu uračunati rast od 9%. Tablica 5 prikazuje amortizaciju dugotrajne imovine za razdoblje investicije.

**Tablica 5. Prikaz amortizacije**

NAZIV	Nabavna vrijednost	Stopa otpisa	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina	ostatak vrijednosti
Punilica	87.919,66	0,25	21.979,92	21.979,92	21.979,92	21.979,92	-	-	-	-	-	-	
Atomizer	40.768,00	0,25	10.192,00	10.192,00	10.192,00	10.192,00	-	-	-	-	-	-	
Kultivator	28.770,38	0,25	7.192,60	7.192,60	7.192,60	7.192,60	-	-	-	-	-	-	
Freza	44.276,76	0,25	11.069,19	11.069,19	11.069,19	11.069,19	-	-	-	-	-	-	
Malčer	33.356,00	0,25	8.339,00	8.339,00	8.339,00	8.339,00	-	-	-	-	-	-	
Plastnik	222.375,00	0,05	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	111.187,50
Utovarivač	261.975,00	0,25	65.493,75	65.493,75	65.493,75	65.493,75	-	-	-	-	-	-	
Prikolica	44.475,00	0,25	11.118,75	11.118,75	11.118,75	11.118,75	-	-	-	-	-	-	
Kontejnere	250.000,00	0,05	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	125.000,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.013.915,80</b>		<b>159.003,96</b>	<b>159.003,96</b>	<b>159.003,96</b>	<b>159.003,96</b>	<b>23.618,75</b>	<b>23.618,75</b>	<b>23.618,75</b>	<b>23.618,75</b>	<b>23.618,75</b>	<b>23.618,75</b>	<b>236.187,50</b>

Izvor: Obrada autora

U tablici je ilustriran način obračuna linearne amortizacije po grupama dugotrajne imovine, koje imaju iste stope amortizacije. Na nabavnu vrijednost primjenjuje se zakonska stopa amortizacije. Troškovi poslovanja prikazani su u Tablici 6.

**Tablica 6. Prikaz troškova poslovanja**

Struktura/Godina	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Materijalni troškovi	89.447,06	97.497,30	106.272,05	115.836,54	126.261,82	137.625,39	150.011,67	163.512,72	178.228,87	194.269,47
Usluge	400.000,00	364.000,00	331.240,00	301.428,40	274.299,84	249.612,86	227.147,70	206.704,41	188.101,01	171.171,92
Prijevoz	68.201,00	62.062,91	56.477,25	51.394,30	46.768,81	42.559,62	38.729,25	35.243,62	32.071,69	29.185,24
Bruto plaće	465.250,00	507.122,50	552.763,53	602.512,24	656.738,34	715.844,80	780.270,83	850.495,20	927.039,77	1.010.473,35
Amortizacija	159.003,96	159.003,96	159.003,96	159.003,96	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75
Ostalo	63.000,00	68.670,00	74.850,30	81.586,83	88.929,64	96.933,31	105.657,31	115.166,46	125.531,45	136.829,28
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.244.902,02</b>	<b>1.258.356,67</b>	<b>1.280.607,09</b>	<b>1.311.762,26</b>	<b>1.216.617,21</b>	<b>1.266.194,72</b>	<b>1.325.435,51</b>	<b>1.394.741,17</b>	<b>1.474.591,54</b>	<b>1.565.548,00</b>

Izvor: Obrada autora

Materijalni troškovi su dobiveni iz tablice sa materijalnim troškovima. Usluge u prvoj godini su izračunate po dosadašnjem iskustvu, te im se cijena smanjuje za 9% godišnje, kako se povećava proizvodnja i prodaja. Prijevoz se također smanjuje za 9% godišnje, kako se povećava proizvodnja. Bruto plaće su u prvoj godini smanjene za 5 kn po jedinici proizvoda te se povećavaju dalje za 9% kako raste proizvodnja. Amortizacija je dobivena iz tablice plana amortizacije te se svi ostali troškovi povećavaju za 9% kako raste proizvodnja. Obračun bruto plaće se odnosi na 10 djelatnika.

### 4.3. Projekcija prihoda

Minimalne cijene su postavljene na način da je uračunato smanjenje troškova proizvodnje radi uvedene mehanizacije za 3 kn po sadnici. Prva godina minimalnih cijena je standardna trenutna cijena umanjena za smanjenje troška proizvodnje te svaka daljnja godina je uvećana za 1,5%, što je očekivani rast inflacije. Vjerojatne cijene su standardne cijene uvedene na bazi trenutnih cijena sa laganim porastom u drugoj godini s obzirom na ostalu konkurenciju u okolici. Vjerojatna cijena do 3. godine računata je temeljem iskustva investitora i tržišta, za četvrtu godinu cijene su uvećane s obzirom na očekivani rast inflacije, računanje inflacije počinje od prve godine, odnosno od zadnje promjene cijene koja se bazirala na iskustvu. Maksimalne cijene su cijene konkurenata u maloprodaji u prvoj godini te se u daljnjim godinama uračunava rast inflacije, te se zadržava veleprodajna cijena na cijeni vjerojatnih cijena. „U ovoj godini, unatoč blagom ubrzanju, inflacija bi trebala ostati umjerena, ispod 1,5%“ (RBA, 2021). Tablica 8 prikazuje plan prodaje u varijantama i komadima.

**Tablica 7. Plan količine prodaje u varijantama i komadima**

Godina/ Stavka	1. godina		2. godina		3. godina		4. godina		5. godina		6. godina		7. godina		8. godina		9. godina		10. godina		
	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	
Minimalna	Masline	10.000	2.000	13.000	2.800	14.200	3.000	15.500	3.300	17.000	3.600	18.500	3.900	20.100	4.200	22.000	4.600	24.000	5.000	26.100	5.400
	Voćke	1.000	500	2.000	1.000	2.200	1.100	2.400	1.200	2.600	1.300	2.800	1.400	3.000	1.500	3.300	1.600	3.600	1.700	3.900	1.900
	Agrumi	800	150	1.000	200	1.100	220	1.200	1.300	1.300	1.400	1.400	1.500	1.500	1.600	1.600	1.700	1.700	1.900	1.900	2.100
	Dendro	3.000	1.000	4.500	3.000	4.900	3.200	5.300	3.500	5.800	3.800	6.300	4.100	6.900	4.500	7.500	4.900	8.100	5.300	8.800	5.800
	<b>UKUPNO</b>	<b>18.450</b>		<b>27.500</b>		<b>29.920</b>		<b>33.700</b>		<b>36.800</b>		<b>39.900</b>		<b>43.300</b>		<b>47.200</b>		<b>51.300</b>		<b>55.900</b>	
Vjerojatna	Masline	13.000	2.800	14.200	3.000	15.500	3.300	17.000	3.600	18.500	3.900	20.100	4.200	22.000	4.600	24.000	5.000	26.100	5.400	28.400	5.900
	Voćke	2.000	1.000	2.200	1.100	2.400	1.200	2.600	1.300	2.800	1.400	3.000	1.500	3.300	1.600	3.600	1.700	3.900	1.900	4.300	2.100
	Agrumi	1.000	200	1.100	220	1.200	1.300	1.300	1.400	1.400	1.500	1.500	1.600	1.600	1.700	1.700	1.900	1.900	2.100	2.100	2.300
	Dendro	4.500	3.000	4.900	3.200	5.300	3.500	5.800	3.800	6.300	4.100	6.900	4.500	7.500	4.900	8.100	5.300	8.800	5.800	9.600	6.300
	<b>UKUPNO</b>	<b>27.500</b>		<b>29.920</b>		<b>33.700</b>		<b>36.800</b>		<b>39.900</b>		<b>43.300</b>		<b>47.200</b>		<b>51.300</b>		<b>55.900</b>		<b>61.000</b>	
Maksimalna	Masline	14.200	3.000	15.500	3.300	17.000	3.600	18.500	3.900	20.100	4.200	22.000	4.600	24.000	5.000	26.100	5.400	28.400	5.900	31.000	6.400
	Voćke	2.200	1.100	2.400	1.200	2.600	1.300	2.800	1.400	3.000	1.500	3.300	1.600	3.600	1.700	3.900	1.900	4.300	2.100	4.700	2.300
	Agrumi	1.100	220	1.200	1.300	1.300	1.400	1.400	1.500	1.500	1.600	1.600	1.700	1.700	1.900	1.900	2.100	2.100	2.300	2.300	2.500
	Dendro	4.900	3.200	5.300	3.500	5.800	3.800	6.300	4.100	6.900	4.500	7.500	4.900	8.100	5.300	8.800	5.800	9.600	6.300	10.500	6.900
	<b>UKUPNO</b>	<b>29.920</b>		<b>33.700</b>		<b>36.800</b>		<b>39.900</b>		<b>43.300</b>		<b>47.200</b>		<b>51.300</b>		<b>55.900</b>		<b>61.000</b>		<b>66.600</b>	

Izvor: Obrada autora

Napomena: Plan količine prodaje računat je na bazi vlastitog iskustva prema dosadašnjem rastu od 9%. Kako je dosadašnji rast prodaje proteklih godina rastao za 9% sasvim je realno očekivati rast prodaje od 9% ubuduće.

**Tablica 8. Jedinična prodajna cijena u varijantama**

Stavka/godina		1. godina		2. godina		3. godina		4. godina		5. godina		6. godina		7. godina		8. godina		9. godina		10. godina	
		vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc	vpc	mpc
Minimalna	<b>Masline</b>	52	60	53	61	54	62	55	63	56	64	57	65	58	66	59	67	60	68	61	69
	<b>Voćke</b>	42	70	43	71	44	72	45	73	46	74	47	75	48	76	49	77	50	78	51	79
	<b>Agrumi</b>	62	100	63	101	64	102	65	103	66	104	67	105	68	106	69	107	70	108	71	109
	<b>Dendro</b>	27	37	28	38	29	39	30	40	31	41	32	42	33	43	34	44	35	45	36	46
Vjerojatna	<b>Masline</b>	55	60	55	61	55	62	58	63	59	64	60	65	61	66	62	67	63	68	64	69
	<b>Voćke</b>	45	70	50	71	50	70	52	73	53	74	54	75	55	76	56	77	57	78	58	79
	<b>Agrumi</b>	65	100	65	100	65	100	68	105	69	110	70	111	71	112	72	113	73	114	74	115
	<b>Dendro</b>	30	40	30	50	30	50	32	52	33	53	34	54	35	55	36	56	37	57	38	58
Maksimalna	<b>Masline</b>	55	60	55	61	55	62	58	63	59	64	60	65	61	66	62	67	63	68	64	69
	<b>Voćke</b>	45	80	50	81	50	82	52	83	53	84	54	85	55	86	56	87	57	88	58	89
	<b>Agrumi</b>	65	110	65	111	65	112	68	113	69	114	70	115	71	116	72	117	73	118	74	119
	<b>Dendro</b>	30	50	30	51	30	52	32	53	33	54	34	55	35	56	36	57	37	58	38	59

Izvor: Obrada autora

Napomena: Cijene za prvu godinu su dobivene iz analize tržišta i konkurencije te je za svaku sljedeću godinu uračunata stopa inflacije od 1,5%.

**Tablica 9. Procjena prihoda**

Stavka/godina	1.godina		2.godina		3.godina		4.godina		5.godina		6.godina		7.godina		8.godina		9.godina		10.godina		
	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	vp	mp	
Minimalna	Masline	520.000	120.000	689.000	170.800	766.800	186.000	852.500	207.900	952.000	230.400	1.054.500	253.500	1.165.800	277.200	1.298.000	308.200	1.440.000	340.000	1.592.100	372.600
	Voćke	42.000	35.000	86.000	71.000	96.800	79.200	108.000	87.600	119.600	96.200	131.600	105.000	144.000	114.000	161.700	123.200	180.000	132.600	198.900	150.100
	Agrumi	49.600	15.000	63.000	20.200	70.400	22.440	78.000	133.900	85.800	145.600	93.800	157.500	102.000	169.600	110.400	181.900	119.000	205.200	134.900	228.900
	Dendro	81.000	37.000	126.000	114.000	142.100	124.800	159.000	140.000	179.800	155.800	201.600	172.200	227.700	193.500	255.000	215.600	283.500	238.500	316.800	266.800
	<b>UKUPNO:</b>	<b>692.600</b>	<b>207.000</b>	<b>964.000</b>	<b>376.000</b>	<b>1.076.100</b>	<b>412.440</b>	<b>1.197.500</b>	<b>569.400</b>	<b>1.337.200</b>	<b>628.000</b>	<b>1.481.500</b>	<b>688.200</b>	<b>1.639.500</b>	<b>754.300</b>	<b>1.825.100</b>	<b>828.900</b>	<b>2.022.500</b>	<b>916.300</b>	<b>2.242.700</b>	<b>1.018.400</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>899.600</b>		<b>1.340.000</b>		<b>1.488.540</b>		<b>1.766.900</b>		<b>1.965.200</b>		<b>2.169.700</b>		<b>2.393.800</b>		<b>2.654.000</b>		<b>2.938.800</b>		<b>3.261.100</b>	
Vjerojatna	Masline	715.000	168.000	781.000	183.000	852.500	204.600	986.000	226.800	1.091.500	249.600	1.206.000	273.000	1.342.000	303.600	1.488.000	335.000	1.644.300	367.200	1.817.600	407.100
	Voćke	90.000	70.000	110.000	78.100	120.000	84.000	135.200	94.900	148.400	103.600	162.000	112.500	181.500	121.600	201.600	130.900	222.300	148.200	249.400	165.900
	Agrumi	65.000	20.000	71.500	22.000	78.000	130.000	88.400	147.000	96.600	165.000	105.000	177.600	113.600	190.400	122.400	214.700	138.700	239.400	155.400	264.500
	Dendro	135.000	120.000	147.000	160.000	159.000	175.000	185.600	197.600	207.900	217.300	234.600	243.000	262.500	269.500	291.600	296.800	325.600	330.600	364.800	365.400
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.005.000</b>	<b>378.000</b>	<b>1.109.500</b>	<b>443.100</b>	<b>1.209.500</b>	<b>593.600</b>	<b>1.395.200</b>	<b>666.300</b>	<b>1.544.400</b>	<b>735.500</b>	<b>1.707.600</b>	<b>806.100</b>	<b>1.899.600</b>	<b>885.100</b>	<b>2.103.600</b>	<b>977.400</b>	<b>2.330.900</b>	<b>1.085.400</b>	<b>2.587.200</b>	<b>1.202.900</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.383.000</b>		<b>1.552.600</b>		<b>1.803.100</b>		<b>2.061.500</b>		<b>2.279.900</b>		<b>2.513.700</b>		<b>2.784.700</b>		<b>3.081.000</b>		<b>3.416.300</b>		<b>3.790.100</b>	
Maksimalna	Masline	781.000	180.000	852.500	201.300	935.000	223.200	1.073.000	245.700	1.185.900	268.800	1.320.000	299.000	1.464.000	330.000	1.618.200	361.800	1.789.200	401.200	1.984.000	441.600
	Voćke	99.000	88.000	120.000	97.200	130.000	106.600	145.600	116.200	159.000	126.000	178.200	136.000	198.000	146.200	218.400	165.300	245.100	184.800	272.600	204.700
	Agrumi	71.500	24.200	78.000	144.300	84.500	156.800	95.200	169.500	103.500	182.400	112.000	195.500	120.700	220.400	136.800	245.700	153.300	271.400	170.200	297.500
	Dendro	147.000	160.000	159.000	178.500	174.000	197.600	201.600	217.300	227.700	243.000	255.000	269.500	283.500	296.800	316.800	330.600	355.200	365.400	399.000	407.100
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.098.500</b>	<b>452.200</b>	<b>1.209.500</b>	<b>621.300</b>	<b>1.323.500</b>	<b>684.200</b>	<b>1.515.400</b>	<b>748.700</b>	<b>1.676.100</b>	<b>820.200</b>	<b>1.865.200</b>	<b>900.000</b>	<b>2.066.200</b>	<b>993.400</b>	<b>2.290.200</b>	<b>1.103.400</b>	<b>2.542.800</b>	<b>1.222.800</b>	<b>2.825.800</b>	<b>1.350.900</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.550.700</b>		<b>1.830.800</b>		<b>2.007.700</b>		<b>2.264.100</b>		<b>2.496.300</b>		<b>2.765.200</b>		<b>3.059.600</b>		<b>3.393.600</b>		<b>3.765.600</b>		<b>4.176.700</b>	

Izvor: Obrada autora

Napomena: Procjena prihoda računata je na način da se množe Tablica 7. sa planom količine prodaje i Tablica 8. sa jediničnim prodajnim cijenama. Također prema dosadašnjem iskustvu investitora vidljiv je rast prihoda iz godine u godinu. U daljnjem radu koristiti će se isključivo brojke dobivene iz vjerojatnih procjena prihoda.



## **5. VREDNOVANJE INVESTICIJE**

Kako bi poduzetnik mogao vrednovati investiciju i donio odluku o investiranju u određeni projekat potrebno je analizirati i isplanirati dosadašnje poslovanje te procijeniti moguće buduće rashode i prihode. Za procjenjivanje rashoda i prihoda koristiti će se račun dobiti i gubitka. „Njegova je namjena da korisnicima izvještaja prezentira rezultate poslovanja za određeno razdoblje“ (Bendeković et.al., 2007, str. 275).

U narednoj tablici je prikazan račun dobiti i gubitka za razdoblje od 10 godina od početka poslovanja, kada poduzeće počinje sa prodajom. U tablici se vidi kako primici i izdaci rastu s obzirom na rast proizvodnje i prodaje. Te je vidljiv dobar poslovni rezultat na kraju svake godine. Primici su dobiveni iz procjene vjerojatnih prihoda.

### **5.1. Analiza dosadašnjeg poslovanja**

U nastavku je ukratko objašnjen proces proizvodnje bilja, bitno je napomenuti da se cijeli proces obavlja ručno, bez ikakve tehnologije i mehanizacije. U jesen, svake godine započinje se sa sakupljanjem sjemena različitih vrsta ukrasnog bilja. Sjeme se čisti odnosno odvaja se sjemenka od mesnatog dijela te se zatim stavlja na stratifikaciju u vlažni pijesak. Kod biljnih vrsta koje se razmnožavaju reznicama, od njihovih grančica se formiraju reznice. Reznice se zabijaju u tople sanduke u kojima se kontrolira temperatura i vlaga. U proljeće vrši se priprema zemljišta za sjetvu te se vrši sjetva stratificiranog sjemena na već pripremljeno zemljište. Nakon nicanja vrši se osnovna njega rasada kao što je okopavanje, prorjeđivanje, zaštita. Stablašice se nakon dvije godine presađuju na razmake 1x4 metara te tu ostaju do komercijalne veličine. U proljeće iz toplih sanduka vade se ožiljene reznice. Pažljivo se uguravaju u lončice fi9. Lončići fi9 jesu vaze promjera 9 centimetara. Nakon toga slijedi proces prilagodbe u kontroliranim uvjetima (plastenik). U drugoj polovici svibnja pikirane sadnice sade se u PE kontejnere. Sve navedeno do sada obavlja se ručno.

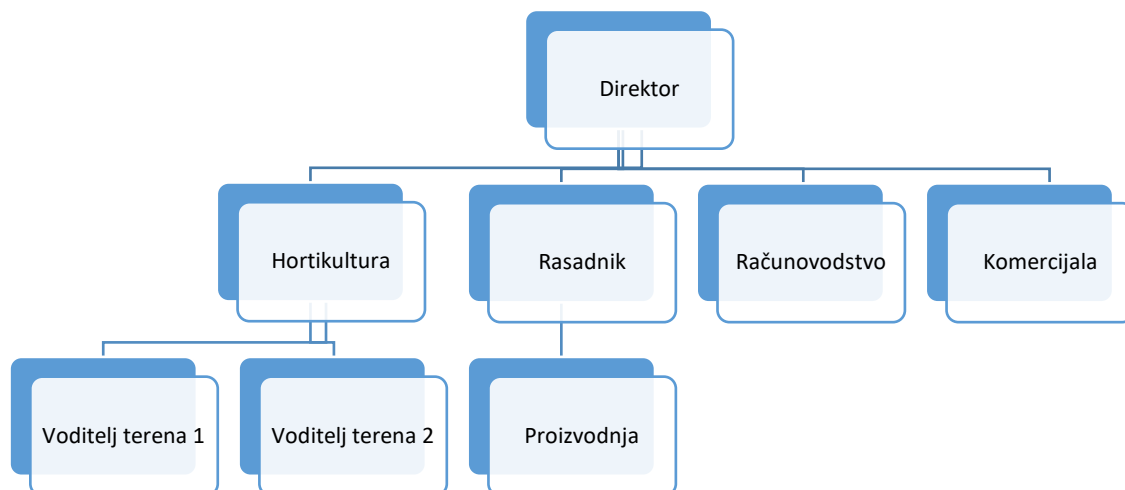
Poduzeće koristi klasičnu funkcijsku organizacijsku strukturu (prikazana Slikom 1.), koja se koristi kada poduzeća proizvode jednu vrstu proizvoda i pružaju jednu uslugu na uskom tržištu.

**Tablica 10. Projekcija plana računa dobiti i gubitka**

Redni br.	Opis/god.	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
	Primici	1.383.000,00	1.552.600,00	1.803.100,00	2.061.500,00	2.279.900,00	2.513.700,00	2.784.700,00	3.081.000,00	3.416.300,00	3.790.100,00
<b>I</b>	<b>Izdaci</b>	<b>1.268.131,03</b>	<b>1.283.610,82</b>	<b>1.303.255,07</b>	<b>1.331.675,21</b>	<b>1.233.859,41</b>	<b>1.283.979,39</b>	<b>1.337.371,54</b>	<b>1.403.971,35</b>	<b>1.481.151,27</b>	<b>1.569.436,90</b>
<b>II</b>	<b>Materijalni izdaci</b>	<b>89.447,06</b>	<b>97.497,30</b>	<b>106.272,05</b>	<b>115.836,54</b>	<b>126.261,82</b>	<b>137.625,39</b>	<b>150.011,67</b>	<b>163.512,72</b>	<b>178.228,87</b>	<b>194.269,47</b>
1	Usluge	400.000,00	364.000,00	331.240,00	301.428,40	274.299,84	249.612,86	227.147,70	206.704,41	188.101,01	171.171,92
2	Prijevoz	68.201,00	62.062,91	56.477,25	51.394,30	46.768,81	42.559,62	38.729,25	35.243,62	32.071,69	29.185,24
3	Bruto plaće	465.250,00	507.122,50	552.763,53	602.512,24	656.738,34	715.844,80	780.270,83	850.495,20	927.039,77	1.010.473,35
4	Amortizacija	159.003,96	159.003,96	159.003,96	159.003,96	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75
5	Ostalo	63.000,00	68.670,00	74.850,30	81.586,83	88.929,64	96.933,31	105.657,31	115.166,46	125.531,45	136.829,28
6	Kamate na kredit	23.229,01	25.254,15	22.647,98	19.912,95	17.242,20	14.571,60	11.936,03	9.230,18	6.559,73	3.888,90
<b>III</b>	<b>Dohodak</b>	<b>114.868,97</b>	<b>268.989,18</b>	<b>499.844,93</b>	<b>729.824,79</b>	<b>1.046.040,59</b>	<b>1.229.720,61</b>	<b>1.447.328,46</b>	<b>1.677.028,65</b>	<b>1.935.148,73</b>	<b>2.220.663,10</b>
<b>IV</b>	<b>Osobni odbitak</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>
	Osnovni	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00
1	Porezna osnovica	66.868,97	220.989,18	451.844,93	681.824,79	998.040,59	1.181.720,61	1.399.328,46	1.629.028,65	1.887.148,73	2.172.663,10
	Osnovica za 20%	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
	Osnovica za 30%	36.868,97	190.989,18	421.844,93	651.824,79	968.040,59	1.151.720,61	1.369.328,46	1.599.028,65	1.857.148,73	2.142.663,10
	Porez 20%	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
1	Porez 30%	11.060,69	57.296,76	126.553,48	195.547,44	290.412,18	345.516,18	410.798,54	479.708,60	557.144,62	642.798,93
2	Ukupni porez	17.060,69	63.296,76	132.553,48	201.547,44	296.412,18	351.516,18	416.798,54	485.708,60	563.144,62	648.798,93
	Prirez 6%	1.023,64	3.797,81	7.953,21	12.092,85	17.784,73	21.090,97	25.007,91	29.142,52	33.788,68	38.927,94
<b>V</b>	<b>Porez i prirez</b>	<b>18.084,33</b>	<b>67.094,56</b>	<b>140.506,69</b>	<b>213.640,28</b>	<b>314.196,91</b>	<b>372.607,15</b>	<b>441.806,45</b>	<b>514.851,11</b>	<b>596.933,30</b>	<b>687.726,86</b>
<b>VI</b>	<b>Neto dohodak</b>	<b>96.784,64</b>	<b>201.894,62</b>	<b>359.338,25</b>	<b>516.184,51</b>	<b>731.843,68</b>	<b>857.113,46</b>	<b>1.005.522,01</b>	<b>1.162.177,54</b>	<b>1.338.215,43</b>	<b>1.532.936,23</b>

Izvor: Obrada autora

## Slika 1. Organizacijska struktura Rasadnika Cvijet



Izvor: Obrada autora

Tablica 11. prikazuje SWOT analizu obrta „Rasadnik Cvijet“ u kojem su prikazane njegove unutarnje snage i slabosti, te vanjske prilike i prijetnje.

### Tablica 11. SWOT analiza

#### SNAGE

- Poduzetnički duh,
- Poznanstva,
- Iskustvo i znanje,
- Briga za kupce,
- Prihvatljive cijene,
- Kvaliteta,
- Širok spektar bilja.

#### SLABOSTI

- Ograničenost zapošljavanja zbog sve manje zainteresiranosti za fizičkim radom,
- Postojanje konkurencije,
- Sporost u odlučivanju (autokratski stil vođenja).

#### PRILIKE

- Promocije na internetu i raznim stručnim časopisima,
- Privlačenje različitog spektra kupaca,
- Poslovanje sa brojnim malim agrarijama i rasadnicima,
- Dobar odnos sa dobavljačima,
- Dobra komunikacija sa kupcima,
- Trenutna korona kriza,
- Razvoj turizma,
- Povećana svijest o prirodi.

#### PRIJETNJE

- Konkurencija ostalih rasadnika,
- Uvoz iz EU,
- Zakonske regulative u vezi kemikalija za špricanje
- Postojanje konkurencije.

Izvor: Obrada autora

Poduzeće trenutno teži ka *lean managementu*, tj. usmjereno je na smanjenje operativnih troškova, odnosno, svih oblika gubitaka i rasipanja kako bi se na taj način povećao uspjeh organizacije. Cilj poduzeća jest postati izbor broj jedan među kupcima, kao što su maslinari, iznajmljivači kuća za odmor, hoteli, poljoprivrednici i sl.

#### **Prednosti upravljanja pomoću ciljeva jesu:**

- Izgradnja dobrih međuljudskih odnosa zbog stalnih i neposrednih komunikacija licem u lice između nadređenoga i podređenoga,
- Omogućuje podređenima da sudjeluju u donošenju odluka koje utječu na njihov posao,
- Potiče samokontrolu,
- Ima motivacijski učinak.

#### **Nedostaci upravljanja pomoću ciljeva:**

- Vrijeme potrebno za postavljanje i usuglašavanje ciljeva,
- Previše administriranja,
- Situacije kada nadređeni samostalno definiraju ciljeve podređenih.

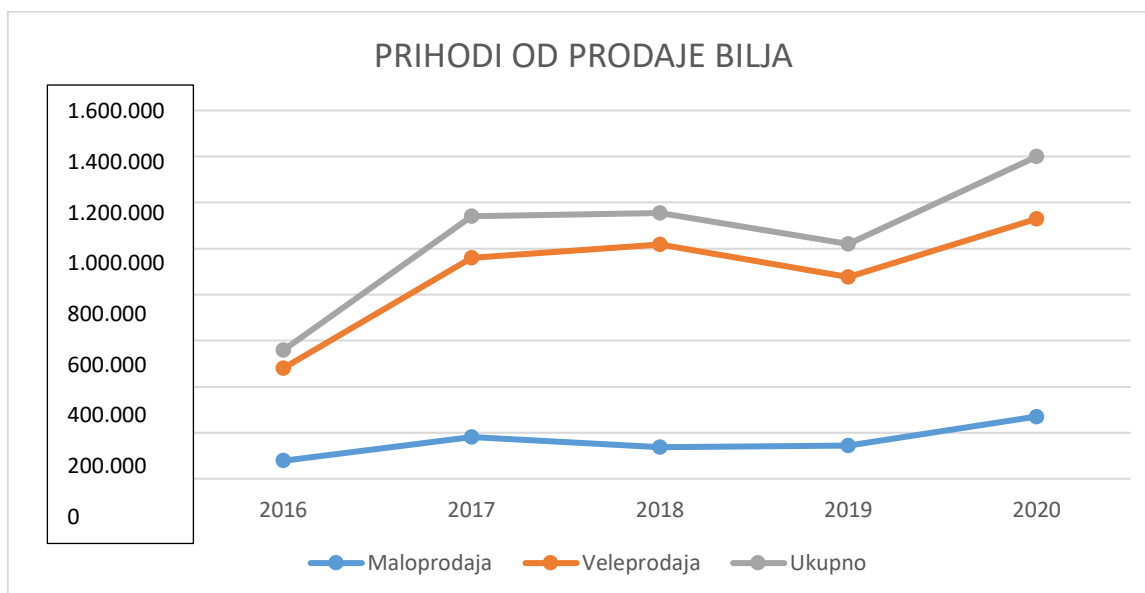
**Tablica 12. Tablica prihoda i rashoda za razdoblje od 2016 – 2020 godine.**

<b>GODINA</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>	<b>2020.</b>
PRIHODI MALOPRODAJA	78.000	181.000	136.000	143.000	270.000
PRIHODI VELEPRODAJA	480.000	960.000	1.018.000	876.000	1.129.000
PRIHODI HORTIKULTURA	2.440.000	1.820.000	1.110.000	1.130.000	700.000
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>2.998.000</b>	<b>2.961.000</b>	<b>2.264.000</b>	<b>2.149.000</b>	<b>2.099.000</b>
TROŠKOVI DJELATNIKA	638.000	564.000	458.000	604.000	589.000
OSTALI TROŠKOVI	604.000	604.000	640.000	603.000	460.000
TROŠKOVI U HORTIKULTURI	1.520.000	1.290.000	935.000	620.000	456.000
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>2.762.000</b>	<b>2.532.000</b>	<b>2.033.000</b>	<b>1.827.000</b>	<b>1.505.000</b>
<b>BROJ DJELATNIKA</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

Izvor: Obrada autora

Prosječan rast prihoda u prodaji bilja u zadnje 3 godine iznosi otprilike 9%. Podaci su dobiveni iz ulaznih računa i izlaznih računa investitora te podacima o obračunu plaće. U daljnjem radu bazirat će se isključivo na prodaju i proizvodnju bilja. Slika 2. prikazuje kretanje prihoda od prodaje bilja u razdoblju od 2016. do 2020. godine.

**Slika 2. Graf prihoda od prodaje bilja**

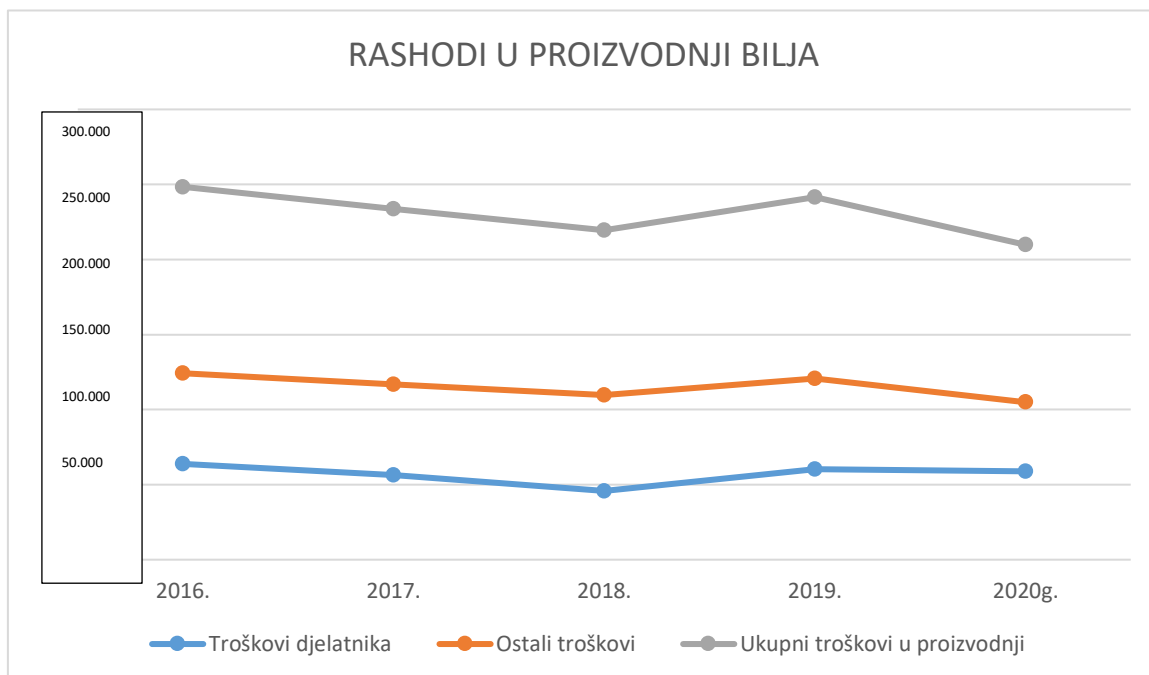


Izvor: Obrada autora

Kako je vidljivo na grafu, ukupni prihodi od prodaje bilja su se u 2017. godini u odnosu na prethodnu povećali, 2018. godine su bili na sličnoj razini kao prethodne, dok se u 2019. bilježi blago smanjenje, no isti se oporavio te su ukupni prihodi od prodaje u 2020. dosegli najvišu razinu u promatranom razdoblju. Veleprodaja doživljava povećanje i smanjenje prihoda, dok maloprodaja uglavnom biva na sličnoj razini, s minimalnim oscilacijama u promatranom razdoblju, no značajnijim porastom 2020.

Slika 3. prikazuje kretanje rashoda u proizvodnji bilja u razdoblju od 2016. do 2020. godine. Promatrajući rashode u proizvodnji bilja, uočava se kako se oni postepeno smanjuju, izuzev 2019. godine kada su blago porasli, no u 2020. su opet niži, izuzev kod troškova djelatnika koji su na istoj razini kao i 2019.

**Slika 3. Graf rashoda u proizvodnji bilja**



Izvor: Obrada autora

## 5.2. Statička analiza investicije

Statička analiza investicije koristi se za ocjenu poslovanja te se računa na temelju 1. godine, tako da će se za svaku godinu posebno analizirati poslovanje. Informacije za izračunavanje pokazatelja u statičkoj analizi investicije dobivene su iz procjene plana računa dobiti i gubitka. „Taj pristup ocjeni zapravo je standardni račun učinkovitosti projekta, koji se zahvaljujući svojoj jednostavnosti i brzini dobivanja rezultata uspješno može primjenjivati za osnovnu orijentaciju o učinkovitosti projekta“ (Bendeković et.al., 2007, str. 325).

Iz navedenih izračuna u Tablici 13. da se iščitati pozitivna učinkovitost investicije te da investitor neće imati većih poteškoća u poslovanju. Pokazatelji ekonomičnosti poslovanja ukazuju na veći rast primitaka od izdataka. Profitabilnost kapitala nam govori kako neto dobit raste iz godine u godinu te je u desetoj godini 54,97% u vrijednosti uloženog kapitala, a neto dobit u desetoj godini iznosi 40,45% od ukupnih prihoda. Bruto dobit po zaposlenim djelatnicima konstantno raste. Koefficienti obrtaja također pokazuju impresivan rast. Stope dobiti također ukazuju na rast te u zadnjoj godini su oko polovice ukupnih prihoda. Reprodukcijska sposobnost poslovanja ukazuje na rast dobiti nakon oporezivanja nad dugotrajnom imovinom i to u desetoj godini za 54%.

**Tablica 13. Pokazatelji uspješnosti projekta**

Pokazatelj	Opis izračuna	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Pokazatelj ekonomičnosti poslovanja	Poslovni primici / poslovni izdaci	1,09	1,21	1,38	1,55	1,85	1,96	2,08	2,19	2,31	2,41
Profitabilnost kapitala	Neto dobit / uloženi kapital	3,47%	7,24%	12,89%	18,51%	26,24%	30,73%	36,06%	41,67%	47,99%	54,97%
Profitabilnost vlastitog kapitala	Neto dobit / vlastiti kapital	0,07	0,16	0,28	0,40	0,56	0,66	0,77	0,90	1,03	1,18
Proizvodnost rada	Bruto dobit / broj zaposlenih	11.486,90	26.898,92	49.984,49	72.982,48	104.604,06	122.972,06	144.732,85	167.702,87	193.514,87	222.066,31
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	Ukupni prihodi / ukupna imovina	1,36	1,53	1,78	2,03	2,25	2,48	2,75	3,04	3,37	3,74
Koeficijent obrtaja	Ukupni prihod / kratkotrajna imovina	15,46	15,92	16,97	17,80	18,06	18,26	18,56	18,84	19,17	19,51
Stopa bruto dobiti	Bruto dobit / ukupni prihod	8,31%	17,33%	27,72%	35,40%	45,88%	48,92%	51,97%	54,43%	56,64%	58,59%
Stopa neto dobiti	Neto dobit / ukupni prihod	7,00%	13,00%	19,93%	25,04%	32,10%	34,10%	36,11%	37,72%	39,17%	40,45%
Prinos od ukupnih investicija	Dobit nakon oporezivanja / ukupne investicije	0,03	0,07	0,13	0,19	0,26	0,31	0,36	0,42	0,48	0,55
Neto rentabilnost ukupnih prihoda	Dobit nakon oporezivanja+financijski rashodi / ukupni prihodi	0,09	0,15	0,21	0,26	0,33	0,35	0,37	0,38	0,39	0,41
Reproducijska sposobnost poslovanja	Dobit nakon oporezivanja+amortizacija / dugotrajna imovina	0,25	0,36	0,51	0,67	0,75	0,87	1,02	1,17	1,34	1,54

Izvor: Obrada autora

### 5.3. Dinamička analiza investicije

Dinamička analiza investicije obuhvaća financijski tok, ekonomski tok, metoda diskontiranog otplatnog perioda, metoda sadašnje vrijednosti, metoda relativno sadašnje vrijednosti, internu stopu rentabilnosti te analizu osjetljivosti projekta. Informacije za dinamičku analizu nalaze se u ekonomskom i financijskom toku. Stavke u ekonomskom toku su svrstane u tri temeljne grupe: primici, izdaci i neto primici. Izdaci u ekonomskom toku imaju sličnu strukturu kao i izdaci u financijskom toku, razlika je što se u financijskom toku pojavljuju obveze prema izvorima financiranja, dok ih u ekonomskom toku nema.

Financijski tok, prikazan Tablicom 14. sadrži primitke; prihode od poslovanja, izvore financiranja te ostatak vrijednosti projekta te izdatke; dugotrajna imovina, kratkotrajna imovina te troškovi poslovanja. Vidljivo je da kumulativ neto primitaka raste iz godine u godinu, te da u drugoj godini poprima pozitivni tok.

Ekonomski tok, prikazan Tablicom 15. u kumulativu neto primitaka prikazuje prvih pet godina negativno poslovanje, međutim iz navedenog se da zaključiti da u šestoj godini poslovanja je pozitivno poslovanje, te nastavlja biti pozitivno do kraja obračunskog razdoblja. U petoj godini se također kao i u financijskom toku ukupni izdaci smanjuju zbog isplaćene amortizacije, te dalje pokazuju rast.



**Tablica 14. Projekcija financijskog toka**

Struktura/godina	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
<b>A) PRIMICI</b>										
<b>I. Ukupni prihodi</b>	1.383.000,00	1.552.600,00	1.803.100,00	2.061.500,00	2.279.900,00	2.513.700,00	2.784.700,00	3.081.000,00	3.416.300,00	3.790.100,00
<b>II. Izvori financiranja</b>	2.788.722,57									
1. Vlastiti izvori	1.298.402,07									
2. Kredit	1.490.320,50									
<b>III. Ostatak vrijednosti</b>										236.187,50
1. Dugotrajna inovina										236.187,50
2. Kratkotrajna imovina										
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>4.171.722,57</b>	<b>1.552.600,00</b>	<b>1.803.100,00</b>	<b>2.061.500,00</b>	<b>2.279.900,00</b>	<b>2.513.700,00</b>	<b>2.784.700,00</b>	<b>3.081.000,00</b>	<b>3.416.300,00</b>	<b>4.262.475,00</b>
<b>B) IZDACI</b>										
<b>I. Ulaganje u dugotrajnu imovinu</b>	2.768.722,57									
<b>II. Ulaganje u kratkotrajnu imovinu</b>	20.000,00									
<b>III. Troškovi poslovanja</b>										
1. Materijalni troškovi	89.447,06	97.497,30	106.272,05	115.836,54	126.261,82	137.625,39	150.011,67	163.512,72	178.228,87	194.269,47
2. Usluge	400.000,00	364.000,00	331.240,00	301.428,40	274.299,84	249.612,86	227.147,70	206.704,41	188.101,01	171.171,92
3. Prijevoz	68.201,00	62.062,91	56.477,25	51.394,30	46.768,81	42.559,62	38.729,25	35.243,62	32.071,69	29.185,24
4. Bruto plaće	465.250,00	507.122,50	552.763,53	602.512,24	656.738,34	715.844,80	780.270,83	850.495,20	927.039,77	1.010.473,35
5. Amortizacija	159.003,96	159.003,96	159.003,96	159.003,96	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75
6. Ostalo	63.000,00	68.670,00	74.850,30	81.586,83	88.929,64	96.933,31	105.657,31	115.166,46	125.531,45	136.829,28
7. Financijski troškovi (kamate)	23.229,01	25.254,15	22.647,98	19.912,95	17.242,20	14.571,60	11.936,03	9.230,18	6.559,73	3.888,90
8. Rate glavnica	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20	138.634,20
<b>IV. Porez+prirezi</b>	18.084,33	67.094,56	140.506,69	213.640,28	314.196,91	372.607,15	441.806,45	514.851,11	596.933,30	687.726,86
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>4.213.572,13</b>	<b>1.489.339,58</b>	<b>1.582.395,95</b>	<b>1.683.949,69</b>	<b>1.686.690,52</b>	<b>1.575.819,39</b>	<b>1.630.087,97</b>	<b>2.057.456,66</b>	<b>2.216.718,77</b>	<b>2.395.797,97</b>
<b>C) NETO PRIMICI</b>	<b>-41.849,56</b>	<b>63.260,42</b>	<b>220.704,05</b>	<b>377.550,31</b>	<b>593.209,48</b>	<b>937.880,61</b>	<b>1.154.612,03</b>	<b>1.023.543,34</b>	<b>1.199.581,23</b>	<b>1.866.677,03</b>
<b>D) KUMULATIV NETO PRIMITAKA</b>	<b>-41.849,56</b>	<b>21.410,86</b>	<b>242.114,91</b>	<b>619.665,21</b>	<b>1.212.874,69</b>	<b>2.150.755,30</b>	<b>3.305.367,33</b>	<b>4.328.910,67</b>	<b>5.528.491,91</b>	<b>7.395.168,94</b>

Izvor: Obrada autora

**Tablica 15. Projekcija ekonomskog toka**

Struktura/godina	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
<b>A) PRIMICI</b>										
<b>I. Ukupni prihodi</b>	1.383.000,00	1.552.600,00	1.803.100,00	2.061.500,00	2.279.900,00	2.513.700,00	2.784.700,00	3.081.000,00	3.416.300,00	3.790.100,00
<b>III. Ostatak vrijednosti</b>										236.187,50
1. Dugotrajna imovina										236.187,50
2. Kratkotrajna imovina										
<b>UKUPNI PRIMICI</b>	<b>1.383.000,00</b>	<b>1.552.600,00</b>	<b>1.803.100,00</b>	<b>2.061.500,00</b>	<b>2.279.900,00</b>	<b>2.513.700,00</b>	<b>2.784.700,00</b>	<b>3.081.000,00</b>	<b>3.416.300,00</b>	<b>4.262.475,00</b>
<b>B) IZDACI</b>										
<b>I. Ulaganje u dugotrajnu imovinu</b>	2.768.722,57									
<b>II. Ulaganje u kratkotrajnu imovinu</b>	20.000,00									
<b>III. Troškovi poslovanja</b>										
1. Materijalni troškovi	89.447,06	97.497,30	106.272,05	115.836,54	126.261,82	137.625,39	150.011,67	163.512,72	178.228,87	194.269,47
2. Usluge	400.000,00	364.000,00	331.240,00	301.428,40	274.299,84	249.612,86	227.147,70	206.704,41	188.101,01	171.171,92
3. Prijevoz	68.201,00	62.062,91	56.477,25	51.394,30	46.768,81	42.559,62	38.729,25	35.243,62	32.071,69	29.185,24
4. Bruto plaće	465.250,00	507.122,50	552.763,53	602.512,24	656.738,34	715.844,80	780.270,83	850.495,20	927.039,77	1.010.473,35
5. Amortizacija	159.003,96	159.003,96	159.003,96	159.003,96	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75
6. Ostalo	63.000,00	68.670,00	74.850,30	81.586,83	88.929,64	96.933,31	105.657,31	115.166,46	125.531,45	136.829,28
IV. Porez+prirez	18.084,33	67.094,56	140.506,69	213.640,28	314.196,91	372.607,15	441.806,45	514.851,11	596.933,30	687.726,86
<b>UKUPNI IZDACI</b>	<b>4.051.708,92</b>	<b>1.325.451,23</b>	<b>1.421.113,77</b>	<b>1.525.402,54</b>	<b>1.530.814,12</b>	<b>1.638.801,87</b>	<b>1.767.241,96</b>	<b>1.909.592,28</b>	<b>2.071.524,84</b>	<b>2.253.274,87</b>
<b>C) NETO PRIMICI</b>	<b>-2.668.708,92</b>	<b>227.148,77</b>	<b>381.986,23</b>	<b>536.097,46</b>	<b>749.085,88</b>	<b>874.898,13</b>	<b>1.017.458,04</b>	<b>1.171.407,72</b>	<b>1.344.775,16</b>	<b>2.009.200,13</b>
<b>D) KUMULATIV NETO PRIMITAKA</b>	<b>-2.668.708,92</b>	<b>-2.441.560,15</b>	<b>-2.059.573,92</b>	<b>-1.523.476,47</b>	<b>-774.390,59</b>	<b>100.507,54</b>	<b>1.117.965,58</b>	<b>2.289.373,30</b>	<b>3.634.148,47</b>	<b>5.643.348,60</b>

Izvor: Obrada autora.

**Metoda otplatnog perioda (PBP):** Otplatni period je razdoblje potrebno da se investicijsko ulaganje pokrije očekivanim pozitivnim gotovinskim tokovima te daje određenu sliku o likvidnosti.

**Tablica 16. Metoda otplatnog perioda (PBP) uz diskontnu stopu od 1,9%**

	Neto primici ekonomskog toka	Diskontni faktor	Diskontirani novčani tok	Kumulativ neto primitaka
<b>Godina</b>				
<b>1.godina</b>	-2.668.708,92			-2.668.708,92
<b>2.godina</b>	227.148,77	0,981354269	222.913,42	-2.445.795,50
<b>3.godina</b>	381.986,23	0,963056201	367.874,20	-2.077.921,30
<b>4.godina</b>	536.097,46	0,945099314	506.665,34	-1.571.255,96
<b>5.godina</b>	749.085,88	0,927477246	694.760,11	-876.495,85
<b>6.godina</b>	874.898,13	0,910183755	796.318,06	-80.177,79
<b>7.godina</b>	1.017.458,04	0,893212714	908.806,46	828.628,67
<b>8.godina</b>	1.171.407,72	0,876558109	1.026.806,94	1.855.435,61
<b>9.godina</b>	1.344.775,16	0,860214040	1.156.794,48	3.012.230,08
<b>10.godina</b>	2.009.200,13	0,844174723	1.696.115,96	4.708.346,05

Izvor: Obrada autora

U navedenoj tablici da se iščitati kako će se investicija vratiti u sedmoj godini poslovanja. Tome najviše doprinosi smanjenje troškova amortizacije.

**Metoda neto sadašnje vrijednosti:**

„Neto sadašnja vrijednost projekta definira se kao zbroj vrijednosti godišnjih neto primitaka u ekonomskom toku svedenih na njihovu vrijednost u početnoj godini vijeka projekta, tj. u godini 1“ (Bendeković et.al., 2007, str. 345). Diskontna stopa je ista kao kamatna stopa kredita, pošto se radi samo o jednom kreditu sa jednom kamatnom stopom.

**Tablica 17. Izračun neto sadašnje vrijednosti uz diskontnu stopu od 1.9%**

	Neto primici ekonomskog toka	Diskontni faktor	Diskontni neto primici
<b>Godina</b>			
<b>1.godina</b>	-2.668.708,92		
<b>2.godina</b>	227.148,77	0,981354269	222.913,42
<b>3.godina</b>	381.986,23	0,963056201	367.874,20
<b>4.godina</b>	536.097,46	0,945099314	506.665,34
<b>5.godina</b>	749.085,88	0,927477246	694.760,11
<b>6.godina</b>	874.898,13	0,910183755	796.318,06
<b>7.godina</b>	1.017.458,04	0,893212714	908.806,46
<b>8.godina</b>	1.171.407,72	0,876558109	1.026.806,94
<b>9.godina</b>	1.344.775,16	0,860214040	1.156.794,48
<b>10.godina</b>	2.009.200,13	0,844174723	1.696.115,96
<b>Neto sadašnja vrijednost</b>			<b>4.708.346,05</b>

Izvor: Obrada autora

Prema navedenoj proceduri stoji da su neto primici ekonomskog toka u 2. godini pozitivni. Rezultat neto sadašnje vrijednosti nakon deset godina iznosi 4.708.346,05 kn što ukazuje na to da obrt nakon desete godine postiže vrijednost od 4.708.346,05 kn, te je prema tome ulaganje prihvatljivo jer je pozitivna vrijednost.

**Tablica 18. Metoda relativno neto sadašnje vrijednosti**

Relativna neto sadašnja vrijednost = Neto sadašnja vrijednost / ukupna ulaganja	
Relativna neto sadašnja vrijednost = 4.708.346,05 / 2.788.722,57	
<b>Relativna neto sadašnja vrijednosti =</b>	<b>1,69</b>

Izvor: Obrada autora

Tablica relativne neto sadašnje vrijednosti prikazuje kako na svakih uloženi 100 jedinica investitor dobiva 169 jedinica. Gledajući i kroz ovu metodu da se zaključiti da je ulaganje prihvatljivo, zato jer investitor na svaku uloženu kunu dobiva 1,69 kuna.

Interna stopa rentabilnosti (prikazana u Tablici 19) je godišnja kamatna stopa koja predstavlja povrat na uložena sredstva u projekt. Prema Bendeković (2007, str. 347) „definira se kao ona diskontna stopa koja izjednačuje sadašnju vrijednost primitaka i sadašnju vrijednost izdataka, što znači da sadašnju vrijednost projekta svodi na nulu“.

**Tablica 19. Interna stopa rentabilnosti**

Pokazatelj	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Diskontna stopa	0,019									
Neto primici iz ekonomskog toka	-2.668.708,92	227.148,77	381.986,23	536.097,46	749.085,88	874.898,13	1.017.458,04	1.171.407,72	1.344.775,16	2.009.200,13
Neto sadašnja vrijednost (NPV)	4.708.346,05									
Interna stopa rentabilnosti (IRR)	21,48%									
Kumulativ neto primitaka u ekonomskom toku	-2.668.708,92	-2.441.560,15	-2.059.573,92	-1.523.476,47	-774.390,59	100.507,54	1.117.965,58	2.289.373,30	3.634.148,47	5.643.348,60
Razdoblje povrata (PBP)	10 godina									

Izvor: Obrada autora

Interna stopa rentabilnosti iznosi 21,48%. Navedeni postotak nam govori da je projekt isplativ i uspješan. Kamatna stopa po kojoj se ukamaćuje kapital uloženi u projekt je 21,48% te je veća od kamatne stope po kojoj je kreditirana investicija (1,9%).

### **Analiza osjetljivosti projekta:**

Analizom osjetljivosti projekta odvojiti ćemo fiksne (prikazane Tablicom 21) i varijabilne (prikazane Tablicom 20) troškove od ukupnih troškova, kako bismo dobili prosječnu jediničnu cijenu, minimalnu prodajnu cijenu kako bi projekat i poslovanje bilo održivo te prag rentabilnosti koji nam govori koje su minimalne količine prodaje u komadima.

### **Odvajanje fiksnih od varijabilnih troškova:**

**Tablica 20. Varijabilni troškovi**

Pokazatelji	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Usluge	400.000,00	364.000,00	331.240,00	301.428,40	274.299,84	249.612,86	227.147,70	206.704,41	188.101,01	171.171,92
Prijevoz	68.201,00	62.062,91	56.477,25	51.394,30	46.768,81	42.559,62	38.729,25	35.243,62	32.071,69	29.185,24
Ostalo	63.000,00	68.670,00	74.850,30	81.586,83	88.929,64	96.933,31	105.657,31	115.166,46	125.531,45	136.829,28
UKUPNO	531.201,00	494.732,91	462.567,55	434.409,52	409.998,29	389.105,78	371.534,26	357.114,49	345.704,15	337.186,44

Izvor: Obrada autora

**Tablica 21. Fiksni troškovi**

Pokazatelji	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Materijalni troškovi	89.447,06	97.497,30	106.272,05	115.836,54	126.261,82	137.625,39	150.011,67	163.512,72	178.228,87	194.269,47
Bruto plaće	465.250,00	507.122,50	552.763,53	602.512,24	656.738,34	715.844,80	780.270,83	850.495,20	927.039,77	1.010.473,35
Amortizacija	159.003,96	159.003,96	159.003,96	159.003,96	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75	23.618,75
UKUPNO	713.701,02	763.623,76	818.039,54	877.352,74	806.618,92	877.088,93	953.901,25	1.037.626,68	1.128.887,39	1.228.361,57

Izvor: Obrada autora

Nakon odvajanja fiksnih od varijabilnih troškova može se u sljedećoj tablici dobiti izračun jedinične prodajne cijene, prag rentabilnosti te minimalna prodajna cijena.

**Tablica 22. Analiza osjetljivosti projekta**

Pozicije	1.godina	2.godina	3.godina	4.godina	5.godina	6.godina	7.godina	8.godina	9.godina	10.godina
Ukupni prihodi	1.383.000,00	1.552.600,00	1.803.100,00	2.061.500,00	2.279.900,00	2.513.700,00	2.784.700,00	3.081.000,00	3.416.300,00	3.790.100,00
Fiksni troškovi	713.701,02	763.623,76	818.039,54	877.352,74	806.618,92	877.088,93	953.901,25	1.037.626,68	1.128.887,39	1.228.361,57
Varijabilni troškovi	531.201,00	494.732,91	462.567,55	434.409,52	409.998,29	389.105,78	371.534,26	357.114,49	345.704,15	337.186,44
Količina proizvodnje	27.500,00	29.920,00	33.700,00	36.800,00	39.900,00	43.300,00	47.200,00	51.300,00	55.900,00	61.000,00
Jedinična prodajna cijena	50,29	51,89	53,50	56,02	57,14	58,05	59,00	60,06	61,11	62,13
Prag rentabilnosti	23.041,56	21.597,82	20.564,91	19.843,14	17.211,65	17.875,39	18.657,71	19.542,03	20.551,32	21.700,53
Minimalna prodajna cijena	45,27	42,06	38,00	35,65	30,49	29,24	28,08	27,19	26,38	25,66

Izvor: Obrada autora

Iz analize osjetljivosti da se iščitati kako jedinična prodajna cijena raste iz godine u godinu, a prag rentabilnosti pada do pete godine poslovanja te se zatim ponovno ima uzlaznu putanju. S obzirom kako investitor radi na tome da smanji troškove i poveća proizvodnost rada u zadnjem retku pod minimalna prodajna cijena vidimo kako ona pada iz godine u godinu.

## 6. ZAKLJUČAK

Temeljem analize poslovanja u završnome radu prikazani su parametri koji ovu investiciju čine opravdanom i profitabilnom. U podpoglavlju 3.3. Opis tržišta navedeno je i opisano kako takva investicija ima dobru i stabilnu potražnju na našem tržištu, te da je ponuda još uvijek nedovoljno razvijena, što nas dovodi do zaključka ukoliko se investicija dobro i pametno odradi da ima potencijala, također u podpoglavlju 4.1. izvori financiranja imovine vidimo kako je kredit povoljan s obzirom na kamatnu stopu od 1,9%. Investitorovo dugogodišnje iskustvo i poslovanje također utječu na povoljan ishod investicije, gdje se također vidi rast dosadašnjih prihoda iz godine u godinu te istovremeno smanjenje rashoda u proizvodnji s obzirom na rast prihoda, što je također i uzeto u obzir za projekciju plana računa dobiti i gubitka gdje se vidi daljnji rast neto dohotka.

Statička analiza investicije nam pokazuje pozitivnu učinkovitost investicije te je vidljivo stabilno poslovanje bez većih poteškoća u budućnosti. Također vidimo kako je projekat likvidan, što nam govori da će investitor imati dovoljno sredstava za podmirenje svih odljeva.

Dinamička analiza investicije nam pokazuje kako kumulativ ekonomskog toka postaje pozitivan u sedmoj godini poslovanja te nam potvrđuje kako je ulaganje prihvatljivo i profitabilno. Prema izračunu neto sadašnje vrijednosti uz diskontnu stopu da se iščitati kako investicija već u drugoj godini poprima pozitivan ekonomski tok, te da tada investitor počinje sa obrtajem likvidne imovine. Tablica 18. relativne neto sadašnje vrijednosti prikazuje kako na svakih uloženih 100 jedinica dobiva 169 jedinica. Gledajući i kroz ovu metodu da se zaključiti da je ulaganje prihvatljivo, zato jer investitor na svaku uloženu kunu može dobiti 1,69 kuna što je 69% više, što nam također govori o isplativosti projekta. Interna stopa rentabilnosti nam isto tako govori kako je projekat isplativ i uspješan. Minimalna prodajna cijena ima silaznu pitanju što je također jako dobro jer nam govori ukoliko dođe do pojačane konkurencije, investitor će moći smanjivati cijenu te ostati konkurentan.

Poduzetnici nude dobra na tržištu, otvaraju radna mjesta te pokreću našu ekonomiju, pogotovo mali i srednji. Poduzetnici općenito trebaju imati motivaciju, biti dobri vođe, snalažljivi, preuzimatelji rizika te također moraju biti dobri promatrači u slušaoci kako bi bili uspješni.

Poduzetnici svako poslovanje započinju idejom, ali sama ideja nije nikada dovoljna za uspješno poslovanje jer postoji puno prepreka na putu do ostvarenja cilja. Ono što je možda nekima prikriveno, a nekima očito je to da nije sve gotovo nakon ostvarenja postavljenog cilja, nego tek tada počinje drugi dio poslovanja, odnosno viši i sofisticiraniji dio poslovanja, tako da postizanje cilja nije nikada kraj nego početak nove ere u poslovanju. Kako bi se ostvarili ciljevi, u biti kako bi investicije bile uspješne i profitabilne jako je bitno odraditi analizu i vrednovanje investicije, što je i odrađeno ovim radom kako bi se uvidjelo jeli investicija isplativa ili ne. Ovaj završni rad je rađen i temeljen na „Vrednovanju realne investicije u Rasadniku Cvijet“. Nakon provedene financijsko-ekonomske analize ova se investicija ocjenjuje prihvatljivom.



## POPIS LITERATURE

### Knjige:

- 1) Bendeković, J. et.al. (2007) Priprema i ocjena investicijskih projekata, Zagreb: FOIP 1974. d.o.o.
- 2) Bendeković, J. (2002) Vodič za analizu troškova i koristi investicijskih projekata, Zagreb: FOIP 1974. d.o.o.
- 3) Hisrich, R. D. et.al. (2011) *Poduzetništvo*, Zagreb: MATE d.o.o.
- 4) Orsag, S. (2002) Budžetiranje kapitala, procjena investicijskih projekata, Zagreb: Masmedia
- 5) Škrtić, M. et.al. (2015) *Od ideje do realizacije poduzetničkog projekta*, Koprivnica: Sveučilište Sjever

### Mrežni izvori:

- 1) Državni zavod za statistiku, Struktura poljoprivrednih gospodarstava- konačni podaci, stanje 1.lipnja 2016., dostupno na [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2020/01-01-29\\_01\\_2020.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/01-01-29_01_2020.htm), (pristupljeno dana 01.09.2021.)
- 2) Državni zavod za statistiku, Zaposleni prema sektorima djelatnosti NKD-a 2007. prema NKPJS-u 2. razina u Republici Hrvatskoj) stanje 1.lipnja 2016., dostupno na <https://www.dzs.hr/> , (pristupljeno dana 03.09.2021.)
- 3) Eurokonzalting, Investicijska studija i poslovni plan, dostupno na <https://eurokonzalting.com/index.php/nase-usluge/investicijska-studija-i-poslovni-plan> (pristupljeno dana 16.07.2021.)
- 4) HAPIP, Pregled prijava proizvodnje voćnih sadnica 2020., dostupno na <https://www.hapih.hr/wp-content/uploads/2020/09/Pregled-prijava-proizvodnje-vocnih-sadnica-2020.pdf> (pristupljeno dana 14.07.2021.)
- 5) HBOR, Investicije privatnog sektora, dostupno na [https://www.hbor.hr/kreditni\\_program/investicije-privatnog-sektora/](https://www.hbor.hr/kreditni_program/investicije-privatnog-sektora/) (pristupljeno dana 15.07.2021.)
- 10) HBOR, Krediti za obrtna sredstva putem okvirnih kredita bankama, dostupno na [https://www.hbor.hr/kreditni\\_program/krediti-za-obrtna-sredstva-putem-okvirnih-kredita-bankama/](https://www.hbor.hr/kreditni_program/krediti-za-obrtna-sredstva-putem-okvirnih-kredita-bankama/) (pristupljeno dana 15.07.2021.)

- 11) LAG Južna istra, dostupno na <https://www.lag-juznaistra.hr/oocenitoolagu>,  
(pristupljeno dana 15.07.2021.)
- 12) RBA, U 2019. prosječna godišnja stopa inflacije 0,8, dostupno na  
<https://www.rba.hr/en/-/u-2019-prosjecna-godisnja-stopainflacije-0-8->  
(pristupljeno dana 20.07.2021.)
- 13) Telegram, Došle su nove brojke, narastao je broj hotela, dostupno na  
[https://www.telegram.hr/zivot/dosle-su-nove-brojke-narastao-je-broj-hotela-  
doduse-jos-vise-je-skocio-broj-privatnih-apartmana/](https://www.telegram.hr/zivot/dosle-su-nove-brojke-narastao-je-broj-hotela-doduse-jos-vise-je-skocio-broj-privatnih-apartmana/) (pristupljeno dana  
14.07.2021.)

## POPIS SLIKA I TABLICA

### Tablice:

Tablica 1. Površina korištenog poljoprivrednog zemljišta po kategorijama u Republici Hrvatskoj.....	8
Tablica 2. Izvori financiranja.....	12
Tablica 3. Troškovi materijala na 1.000 komada sadnica .....	133
Tablica 4. Procijenjeni troškovi materijala na vjerojatnim količinama prodaje.....	14
Tablica 5. Prikaz amortizacije .....	144
Tablica 6. Prikaz troškova poslovanja .....	15
Tablica 7. Plan količine prodaje u varijantama .....	16
Tablica 8. Jedinična prodajna cijena u varijantama .....	17
Tablica 9. Procjena prihoda .....	18
Tablica 10. Projekcija plana računa dobiti i gubitka.....	20
Tablica 11. SWOT analiza.....	21
Tablica 12. Tablica prihoda i rashoda za razdoblje od 2016 – 2020 godine.....	22
Tablica 13. Pokazatelji uspješnosti projekta .....	25
Tablica 14. Projekcija financijskog toka.....	27
Tablica 15. Projekcija ekonomskog toka.....	28
Tablica 16. Metoda otplatnog perioda (PBP) uz diskontnu stopu od 1,9% .....	29
Tablica 17. Izračun neto sadašnje vrijednosti uz diskontnu stopu od 1.9% .....	29
Tablica 18. Metoda relativno neto sadašnje vrijednosti.....	30
Tablica 19. Interna stopa rentabilnosti.....	30
Tablica 20. Varijabilni troškovi .....	31
Tablica 21. Fiksni troškovi .....	31
Tablica 22. Analiza osjetljivosti projekta.....	32

### Slike:

Slika 1. Organizacijska struktura Rasadnika Cvijet .....	21
Slika 2. Graf prihoda od prodaje bilja.....	23
Slika 3. Graf rashoda u proizvodnji bilja.....	24

**PRILOZI:**

Otplatni plan

## **SAŽETAK**

Ovaj završni rad je rađen na temi vrednovanja realnih investicija te se u samome radu analizira isplativost investicije u proširenju već postojeće djelatnosti proizvodnje i prodaje bilja. Investitor Rasadnik Cvijet dobiva u najam teren od 4 hektara te ulaže u opremu za proizvodnju bilja. U samome radu korišteni su vanjski izvori informacija te unutarnji izvori informacija. Vanjski izvori informacija proizlaze iz različite literature, a unutarnji izvori informacija potiču od samog investitora. U radu je opisano što je to investicijska studija te je opisan sam obrt kao i investicija koja se obrađuje. Nadalje se odradila financijska projekcija za vremenski period od 10 godina. Nakon odrađene analize utvrđeno je da je projekt isplativ.

**Ključne riječi:** ulaganje, vrednovanje investicije, povrat investicije, analiza isplativosti, obrt za proizvodnju bilja.

## **SUMMARY**

The thesis is on the topic of valuing real investments, and the work itself analyzes the profitability of the investment in expanding the already existing activity of plant production and sales. Investor Rasadnik Cvijet leases a 4-hectare plot of land and invests in plant production equipment. External sources of information and internal sources of information were used in this work. External sources of information come from various literature, and internal sources of information come from the investor himself. This work describes what an investment study is and describes the trade itself as well as the investment being processed. Furthermore, a financial projection for a period of 10 years was made. After the analysis, it was determined that the project is profitable.

**Keywords:** investment, investment valuation, return on investment, profitability analysis, plant production.