



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr - e-mail: varazdin@varazdin.hr

Gradonačelnik

KLASA: 025-02/23-01/10
URBROJ: 2186-1-04/1-23-5
Varaždin, 23. kolovoza 2023. godine

2186/01 - GRAD VARAŽDIN

Primljeno:	11-09-2023		
Klasifikacijska oznaka			Org. jed.
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.	

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

**PREDMET: IZVJEŠĆE O RADU TD PARKOVI D.O.O. VARAŽDIN
ZA 2022. GODINU**

Sukladno članku 45. stavku 1. točki 28. i stavku 2. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst) Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Izvjeshće o radu TD Parkovi d.o.o. Varaždin za 2022. godinu.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeno Izvjeshće o radu razmotri i primi na znanje.

Obrazloženja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i JELENA SEKELJ, direktorica TD Parkovi d.o.o. Varaždin.

Prilog: Izvjeshće o radu TD Parkovi d.o.o. Varaždin za 2022. godinu,
Prijedlog zaključka.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN

www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 025-02/23-01/10

URBROJ: 2186-1-04-02-23-4

Varaždin, 23. kolovoza 2023. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 45. stavka 1. točke 28. Statuta Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst i 13/22), Gradsko vijeće Grada Varaždina na __. sjednici održanoj dana _____ 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o primanju na znanje Izvješća o radu TD Parkovi d.o.o. Varaždin za 2022. godinu

I.

Gradsko vijeće Grada Varaždina prima na znanje Izvješće o radu TD Parkovi d.o.o. Varaždin za 2022. godinu.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag.pol.

Dostaviti:

1. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
2. TD Parkovi d.o.o. Varaždin,
3. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
4. Pismohrana.



PARKOVI

Jer volimo zeleno

IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA PARKOVA
D.O.O. ZA 2022. GODINU

Ožujak, 2023. godine

Uvod

U 2022. godini Parkovi d.o.o. su obavljali:

- komunalne djelatnosti temeljem Odluke o komunalnim djelatnostima (Službeni vjesnik Grada Varaždina broj 6/2019): održavanje groblja i krematorija unutar groblja; održavanje spomen ploča i javnih spomenika; usluga ukopa i kremiranja pokojnika u krematoriju unutar groblja; održavanje javnih zelenih površina, kao i pješačkih staza na grobljima, parkova i dječjih igrališta.
- gospodarske djelatnosti: proizvodnja ukrasnog bilja i cvijeća; prodaja ukrasnog bilja, cvijeća, cvjetnih aranžmana i pratećeg asortimana; izvođenje usluga hortikulturnog uređenja; klesarstvo; pogrebnička djelatnost; ugostiteljstvo.

Parkovi su u 2022. godini upravljali aerodromom Varaždin temeljem Ugovora o upravljanju i korištenju varaždinskog aerodroma sklopljenog dna 17.11.2021. godine.

Rezultati poslovanja

U 2022. godini Parkovi d.o.o. su ostvarili 27.054.895,00 kuna prihoda i 27.004.461,00 kunu rashoda, a neto dobit iznosi 50.434,00 kune.

U strukturi prihoda, 16.522.038,00 kuna ili 61% prihoda se odnosi na izgradnju groblja, komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina grada i groblja, pogrebne usluge, te usluge izrade betonskih dijelova grobnica i okvira.

Iz djelatnosti trgovine na veliko i malo, uzgoja ukrasnog bilja, uslužne hortikulturne, klesarske i ugostiteljske djelatnosti, iznajmljivanja poslovnih prostora, te aerodromskih usluga, ostvareno je 10.532.857,00 kuna prihoda ili 39% ukupnih prihoda.

Stanje i promjene u imovini i strukturi imovine

Investicije u dugotrajnu imovinu Parkova d.o.o. su u 2022. godini iznosile 570.707,00 kuna.

Promjene u strukturi duga:

Dugoročne obveze Parkova d.o.o. iznose ukupno 937.654,00 kune, a odnose se na obveze po leasingu.

Obveze po kratkoročnim kreditima iznose 397.189,00 kuna i odnose se na tekuće dospjeće dugoročnih obveza.

Sve obveze za poreze, doprinose i plaće radnicima podmirivane su na vrijeme i bez zakašnjenja. U 2022. godini transakcijski račun nije bio u blokadi.

Opis promjena u ključnim pokazateljima poslovanja

Iz ključnih pokazatelja poslovanja se vidi da je u 2022. godini poboljšana likvidnost društva, te je ono sposobno je podmirivati sve svoje obveze, a zaduženost je na nivou prethodne godine.

Sudski sporovi:

Protiv bivše uprave vodi se kazneni postupak radi počinjenja kaznenih djela na štetu Društva.

Predmet se nalazi u radu na Visokom kaznenom sudu RH.

Pred Trgovačkim sudom u Varaždinu vodi se ovršni postupak za koji je izvršena rezervacija troškova.

Izloženost rizicima i upravljanje rizicima

Naglašena je izloženost riziku s pozicije naplate potraživanja od kupaca. Redovito se provjeravaju kreditni limiti kupaca ali u vezi naplate godišnjih grobnih naknada postoji opasnost da se dio potraživanja neće naplatiti, ili se neće naplatiti u cijelosti, a zbog prezaduženosti građana. Poduzimaju se aktivnosti praćenja naplate potraživanja te se postupa sukladno Ovršnom zakonu.

Rizik koji može ugroziti ostvarenje poslovnih ciljeva je nedostatak kvalitetne radne snage na tržištu rada koji traje već više godina. Osobito se to odnosi na radnu snagu iz vrtlarske struke, pogotovo uzevši u obzir postepeni odlazak stručnih radnika u mirovinu. Odlazak stručnih radnika u mirovinu, te nedostatak stručnih radnika na tržištu rada, a i sve veći rizik od odlaska zaposlenika na bolje plaćena radna mjesta, stvara pritisak na povećanje plaća u budućem razdoblju, sve s ciljem osiguravanja kontinuiteta komunalne usluge.

Rizik koji može ugroziti ostvarenje poslovnih ciljeva predstavljaju i porast cijena energenata, robe i usluga.

Poduzimaju se aktivnosti u cilju racionalizacije i smanjenja troškova poslovanja, pa je izvjesno da će se sve obveze za poreze i doprinose, obveze prema radnicima, dobavljačima i kreditnim institucijama i u 2023. godini podmirivati redovno.

Novčanim tijekovima se upravlja na način da se mogu u bližoj i daljoj budućnosti predvidjeti plaćanja obveza i naplata potraživanja, te se analizira poslovanje poslovnih partnera kako bi se smanjio rizik novčanih tijekova.

Poslovanje Parkova izloženo je i riziku koji se očituje u odnosu rasta troškova (pod utjecajem rasta cijena na tržištu, uključujući i tržište rada) i financiranja komunalnih djelatnosti koje obavljaju Parkovi.

Društvo nije izloženo valutnom riziku.

Identificirani su procesni rizici i Parkovi upravljaju njima na način opisan u dokumentaciji integriranog sustava upravljanja kvalitetom i okolišem.

Aktivnosti istraživanja i razvoja

Kako bi unaprijedili kvalitetu usluge koja se pruža korisnicima i kupcima, kontinuirano se provode aktivnosti istraživanja i razvoja koje podrazumijevaju praćenje događaja na tržištu i u okruženju s ciljem uvođenja novih proizvoda i usluga. S tim u vezi pokrenut je proces digitalizacije svih usluga pogrebne službe, čiji početak funkcioniranja se očekuje u 2023. godini.

S ciljem povećanja i unapređenja javnih zelenih površina Parkovi su izradili prijedloge hortikulturnog uređenja za razdoblje od 2023.-2027. godine. Izrađen je i Plan unapređenja dječjih igrališta Grada Varaždina kojim je dan uvid u trenutno stanje, te mogućnosti unapređenja prema suvremenim načinima promišljanja i uređenja takvih specifičnih prostora. Također je izrađena Analiza i smjernice održavanja hortikulture u Dječjem vrtiću Varaždin.

Podaci o otkupu vlastitih dionica

Parkovi nemaju vlastitih dionica.

Podaci o postojećim podružnicama

Parkovi nemaju podružnica.

Značajni događaji nakon kraja poslovne godine

Nakon 31.12.2022. godine nisu nastali niti se očekuju poslovni događaji i transakcije koji bi imali značajan utjecaj na financijske izvještaje na dan ili za razdoblje završeno 31.12.2022. godine, ili da su od kakvog značaja za poslovanje Parkova koje bi zahtijevalo objave u financijskim izvještajima.

S obzirom da Proračun Grada Varaždina za 2023. godinu nije donesen, temeljem Odluke o privremenom financiranju u razdoblju za prva tri mjeseca Parkovima su odobreni radovi u vrijednosti od 170.000 eura za održavanje zelenih površina i dječjih igrališta, te 130.000 eura održavanje groblja,

od čega se 36.909,00 eura odnosi se na financiranje iz proračuna, a 93.091 eura na financiranje od prikupljenih naknada za korištenje grobnih mjesta prema odluci Grada.

Vjerojatan budući razvoj Parkova

Vizija Parkova je postati referentno ime u hortikulturi i poduzeće zadovoljnih zaposlenika koje pruža izvrsnu uslugu, stvara pozitivne društvene promjene i nove vrijednosti.

U tom smislu nastaviti će se rad na unapređenju uvjeta rada i standarda zaposlenika te njihovom zadržavanju.

Nastavit će se rad na unapređenju komunalne usluge.

U suradnji s nadležnim upravnim tijelima Grada Varaždina raditi će se na povećanju standarda održavanja zelenih površina grada Varaždina. Poticati će se interdisciplinarna suradnja, posebno na području očuvanja postojećeg gradskog zelenila.

Urbano drvenasto zelenilo ima niz nezamjenjivih vrijednosti koje pridonose poboljšanju života stanovnika Varaždina. Izrada katastra zelenih površina (u prvom redu stabala) važna je za funkcioniranje našega grada, posebno s ekološkog gledišta, te će se u slijedećem razdoblju raditi na uspostavi katastra koji će omogućiti detaljniju inventarizaciju stabala, planiranje i evidenciju potrebnih zahvata i njege te informiranje javnosti o razini i opsegu skrbi o stablima.

S ciljem unapređenja sigurnosti djece te povećanja efikasnosti i ekonomičnosti u održavanju dječjih igrališta inicirati će se aktivnosti na uspostavi katastra dječjih igrališta.

Nastavit će se intenzivna komunikacija s nadležnim upravnim odjelom na unapređenju i povećanju javnih zelenih površina i uređenju javnog prostora.

Očuvanje prirode i jedinstvenih prirodnih i kulturnih vrednota groblja i dalje će biti fokus u održavanju groblja. U skladu s nalazima provedenih stručnih ispitivanja predložiti će se Gradu Varaždinu odgovarajući koraci na očuvanju zelenila groblja, posebno thuja.

Započeti će se s unapređenjem sustava upravljanja otpadom na Gradskom groblju u Varaždinu.

Nastaviti će se s davanjem prijedloga Gradu Varaždinu za buduće investicije na održavanju i izgradnji komunalne infrastrukture na groblju, kao što će se nastaviti s aktivnostima usmjerenim na buduću izgradnju nove grobne kuće.

Nastavit će se učinkovito upravljanje troškovima i unapređenje poslovnih procesa uz ulaganja u resurse kojima bi se unaprijedila kvaliteta usluge.

Jačanje tržišnih djelatnosti temeljit će se na fokusu na one djelatnosti koje su srodne osnovnim djelatnostima Parkova i koje donose dobit, te na razvoju novih tržišta. Unaprijediti će se funkcija prodaje i kontrole, te odnosa s kupcima.


Unapređenje komunalnih usluga i gospodarskih djelatnosti u velikoj mjeri ovisi o stručnosti zaposlenika i opreme za rad te će se u tom smislu, u skladu sa financijskim mogućnostima, u 2023. godini ulagati u edukaciju i nabavku strojeva i vozila. Planirana je nabavka novih strojeva i alata, kao dio redovne zamjene starih i dotrajalih sredstava za rad.

Završiti će se izrada projektne dokumentacije za izgradnju nove poslovne zgrade u koju bi se preselile sve službe iz lokacije Hallerova aleja 8. Uz novu zgradu u drugoj fazi planira se izgradnja natkrivenog prostora koje bi bilo skladište robe i materijala, te prostor za smještaj strojeva, priključaka i sl. Druga faza uključiti će i izgradnju parkirališta za zaposlenike i za stranke. Početak radova za prvu fazu očekuje se u 2023. godini, a u istoj će se godini izraditi i projektna dokumentacija za drugu fazu.

Kontinuirano će se raditi na uspostavljanju i održavanju sustava upravljanja, prije svega sustava upravljanja kvalitetom (ISO 9001), sustava upravljanja okolišem (ISO 14001) te informacijskom sigurnošću.

Aktivnosti istraživanja i razvoja koje se planiraju u 2023. godini odnose se na unapređenje sustava upravljanja otpadom na groblju, testiranju inovativnih metoda sadnje i zalijevanja, istraživanje drvenastih biljnih vrsta za prilagodbu klimatskim promjenama i istraživanje tržišta i okoline s ciljem osmišljavanja i unapređenja usluga Parkova.

Direktorica:
Jelena Sekelj, univ.spec.oec.


Parkovi d.o.o.
Varaždin 5

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2022. GODINU

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Struktura	Godišnji plan 2022.	Struktura	Ostvareno 2022.	Struktura	Indeks	
								2022/plan	2022/2021
PRIHODI									
I	POSLOVNI PRIHODI	24.194.124	99,4	22.581.000	99,7	26.865.617	99,3	119	111
1.	Prihodi od prodaje	22.912.461	94,1	22.088.000	97,6	25.859.416	95,6	117	113
a)	Proračun - održavanje	8.310.156	34,1	8.928.000	39,4	10.230.122	37,8	115	123
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta	3.797.278	15,6	3.367.000	14,9	3.764.856	13,9	112	99
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	9.293.495	38,2	8.543.000	37,7	10.135.550	37,5	119	109
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe	1.511.532	6,2	1.250.000	5,5	1.728.888	6,4	138	114
2.	Ostali poslovni prihodi	1.281.663	5,3	493.000	2,2	1.006.201	3,7	204	79
a)	Prichod od zakupnina	213.010	0,9	190.000	0,8	332.864	1,2	175	156
b)	Prichod od donirane materijalne imovine	196.597	0,8	61.000	0,3	118.267	0,4	194	60
c)	Ostali prihodi	872.056	3,6	242.000	1,1	561.839	2,1	232	64
II	FINANCIJSKI PRIHODI	152.365	0,6	60.000	0,3	189.279	0,7	315	124
	UKUPNI PRIHODI	24.346.489	100,0	22.641.000	100,0	27.054.896	100,00	119	111
RASHODI									
I	POSLOVNI RASHODI	24.262.051	99,8	22.553.250	99,7	26.945.125	99,8	119	111
1.	Promjena vrijednosti zalih proizvođnje	16.543	0,1	20.000	0,1	16.276	0,1	81	98
2.	Materijalni troškovi	7.408.126	30,5	6.432.900	28,5	9.073.545	33,6	141	122
a)	Troškovi sirovine i materijala	2.130.202	8,8	2.225.900	9,8	2.572.634	9,5	116	121
b)	Troškovi prodane robe	3.357.923	13,8	2.615.000	11,6	3.617.611	13,4	138	108
c)	Ostali vanjski troškovi	1.920.001	7,9	1.592.000	7,0	2.883.300	10,7	181	150
3.	Troškovi osoblja	10.957.008	45,1	11.170.450	49,4	11.520.705	42,7	103	105
a)	Neto plaće i nadnice	7.144.180	29,4	7.240.300	32,0	7.409.938	27,4	102	104
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	2.287.558	9,4	2.342.980	10,4	2.502.819	9,3	107	109
c)	Doprinosi na plaću	1.525.270	6,3	1.587.170	7,0	1.607.948	6,0	101	105
4.	Amortizacija	1.542.678	6,3	1.022.300	4,5	1.597.159	5,9	156	104
5.	Ostali troškovi	4.192.006	17,2	3.670.600	16,2	4.545.742	16,8	124	108
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezerviranja	10.005	0,0	25.000	0,1	100.765	0,4	403	1.007
7.	Ostali poslovni rashodi	135.685	0,6	117.000	0,5	90.933	0,3	78	67
II	FINANCIJSKI RASHODI	49.039	0,2	56.600	0,3	59.337	0,2	105	121
	UKUPNI RASHODI	24.311.090	100,0	22.609.850	100,0	27.004.462	100,00	119	111
	RAZLIKA PRIHODA I RASHODA	35.399		31.150		50.434		162	142

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	12.801.890	12.080.000	13.658.357	113	107
1.	Prihodi od prodaje	12.444.362	12.080.000	13.601.285	113	109
a)	Proračun - održavanje	7.430.497	220.000	8.563.051	3.892	115
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	5.013.865	580.000	5.038.234	869	100
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	357.528		57.072		16
a)	Prihod od zakupitina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	357.528		63.841		18
II	FINANCIJSKI PRIHODI	861		7		1
	UKUPNI PRIHOD	12.802.751	12.080.000	13.658.364	113	107
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	11.243.405	10.512.880	12.019.295	114	107
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	26.732	20.000	24.739	124	93
2.	Materijalni troškovi	4.316.811	3.597.100	4.674.849	130	108
a)	Troškovi sirovine i materijala	1.060.030	1.065.000	1.015.133	95	96
b)	Troškovi prodane robe	2.355.650	1.800.000	2.686.402	149	114
c)	Ostali vanjski troškovi	901.131	732.100	973.314	133	108
3.	Troškovi osoblja	4.660.221	4.924.980	4.975.523	101	107
a)	Neto plaće i nadnice	3.137.705	3.267.300	3.218.291	99	103
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	890.667	959.180	1.070.265	112	120
c)	Doprinosi na plaću	631.849	698.500	686.967	98	109
4.	Amortizacija	660.185	554.000	721.442	130	109
5.	Ostali troškovi	1.518.105	1.381.800	1.583.779	115	104
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije	0				
7.	Ostali poslovni rashodi	61.351	35.000	38.963	111	64
II	FINANCIJSKI RASHODI	39.844	37.600	55.510	148	139
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	11.283.249	10.550.480	12.074.805	114	107
	Zajednički poslovi	1.798.332	1.606.490	1.761.234	110	98
	UKUPNI RASHODI	13.081.581	12.156.970	13.836.039	114	106
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	1.519.502	1.529.520	1.583.559	104	104
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	-278.830	-76.970	-177.675	231	64

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja - OJ Održavanje zelenih površina

u kn

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI					
1.	Prihodi od prodaje	7.211.544	7.510.000	8.531.789	114	118
a)	Proračun - održavanje	7.199.832	7.510.000	8.519.789	113	118
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta			8.519.789	113	118
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga					
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	11.712		12.000		
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	11.712		12.000		
II	FINANCIJSKI PRIHODI	394		7		2
	UKUPNI PRIHOD	7.211.938	7.510.000	8.531.796	114	118
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	5.927.697	6.305.100	7.142.732	113	120
1.	Promjena vrijednosti zaloha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	1.453.391	1.285.000	1.779.587	138	122
a)	Troškovi sirovine i materijala	539.031	535.000	578.393	108	107
b)	Troškovi prodane robe	473.583	400.000	708.044	177	150
c)	Ostali vanjski troškovi	440.777	350.000	493.150	141	112
3.	Troškovi osoblja	3.190.612	3.625.100	3.787.423	104	119
a)	Neto plaće i nadnice	2.147.092	2.370.600	2.448.811	103	114
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	611.603	729.200	818.886	112	134
c)	Doprinosi na plaću	431.917	525.300	519.726	99	120
4.	Amortizacija	370.154	420.000	432.943	103	117
5.	Ostali troškovi	913.540	975.000	1.142.255	117	125
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi			524		
II	FINANCIJSKI RASHODI	33.980	35.000	46.181	132	136
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	5.961.677	6.340.100	7.188.913	113	121
	Zajednički poslovi	1.236.019	1.168.980	1.350.596	116	109
	UKUPNI RASHODI	7.197.696	7.509.080	8.539.509	114	119
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	1.250.261	1.169.980	1.342.883	115	107
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	14.242	920	-7.713	-838	-54

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja - OJ Proizvodnja

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	702.105	900.000	630.531	70	90
1.	Prihodi od prodaje	702.105	900.000	630.531	70	90
a)	Proračun - održavanje	230.665	250.000	43.262	17	19
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	471.440	650.000	587.269	90	125
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi					
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi			6.769		
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
UKUPNI PRIHOD		702.105	900.000	630.531	70	90
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	909.621	990.700	766.741	77	84
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	-143.165	20.000	-102.561	-513	72
2.	Materijalni troškovi	416.814	472.300	317.980	67	76
a)	Troškovi sirovine i materijala	338.031	400.500	248.706	62	74
b)	Troškovi prodane robe					
c)	Ostali vanjski troškovi	78.783	71.800	69.274	96	88
3.	Troškovi osoblja	349.421	326.200	282.501	87	81
a)	Neto plaće i nadnice	246.247	224.000	182.154	81	74
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	62.179	56.000	61.497	110	99
c)	Doprinosi na plaću	40.995	46.200	38.850	84	95
4.	Amortizacija	145.698	56.000	136.290	243	94
5.	Ostali troškovi	102.769	101.200	122.111	121	119
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi	38.084	15.000	10.420	69	27
II	FINANCIJSKI RASHODI					
UKUPNI DIREKTNI RASHODI		909.621	990.700	766.741	77	84
Zajednički poslovi		68.270	94.340	60.543	64	89
UKUPNI RASHODI		977.891	1.085.040	827.284	76	85
RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA		-207.516	-90.700	-136.210	150	66
RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		-275.786	-185.040	-196.753	106	71

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja - OJ Hortikulturene usluge

u kn

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	2.411.499	1.420.000	2.159.319	152	90
1.	Prihodi od prodaje	2.070.962	1.420.000	2.159.319	152	104
a)	Proračun - održavanje					#DIV/0!
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	2.070.962	1.420.000	2.159.319	152	104
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	340.537				
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	340.537				
II	FINANCIJSKI PRIHODI	467				
UKUPNI PRIHOD		2.411.966	1.420.000	2.159.319	152	90
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	1.772.463	1.164.400	1.725.048	148	97
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	1.160.594	652.100	1.320.767	203	114
a)	Troškovi sirovine i materijala	25.491	28.000	22.398	80	88
b)	Troškovi prodane robe	818.317	350.000	931.003	266	114
c)	Ostali vanjski troškovi	316.786	274.100	367.366	134	116
3.	Troškovi osoblja	380.575	391.200	285.996	73	75
a)	Neto plaće i nadnice	253.009	280.300	184.319	66	73
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	73.665	66.400	61.054	92	83
c)	Doprinosi na plaću	53.901	44.500	40.623	91	75
4.	Amortizacija	17.087	30.000	23.375	78	137
5.	Ostali troškovi	214.207	91.100	94.910	104	44
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi					
II	FINANCIJSKI RASHODI	1.067		7.480		
UKUPNI DIREKTNI RASHODI		1.773.530	1.164.400	1.732.528	149	98
	Zajednički poslovi	297.547	152.900	199.946	131	67
UKUPNI RASHODI		2.071.077	1.317.300	1.932.474	147	93
RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA		638.436	255.600	426.791	167	67
RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		340.889	102.700	226.845	221	67

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja - OJ Caffè bar Aleja

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	701.598	900.000	899.474	100	128
1.	Prihodi od prodaje	698.956	900.000	858.891	95	123
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	698.956	900.000	858.891	95	123
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	2.642		40.583		1.536
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	2.642		40.583		1.536
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHOD	701.598	900.000	899.474	100	128
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	827.627	845.700	1.039.028	123	126
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	280.434	321.000	392.292	122	140
a)	Troškovi sirovine i materijala	69.806	76.500	133.472	174	191
b)	Troškovi prodane robe	185.781	220.000	229.002	104	123
c)	Ostali vanjski troškovi	24.847	24.500	29.818	122	120
3.	Troškovi osoblja	309.590	355.300	383.674	108	124
a)	Neto plaće i nadnice	206.785	240.000	245.947	102	119
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	58.835	65.000	83.387	128	142
c)	Doprinosi na plaću	43.970	50.300	54.340	108	124
4.	Amortizacija	116.553	23.400	116.553	498	100
5.	Ostali troškovi	121.050	146.000	146.134	100	121
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi			375		#DIV/0!
II	FINANCIJSKI RASHODI	4.797	2.600	1.659	64	35
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	832.424	848.300	1.040.687	123	125
	Zajednički poslovi	84.834	107.820	73.168	68	86
	UKUPNI RASHODI	917.258	956.120	1.113.855	116	121
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	-130.826	51.700	-141.213	-273	108
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	-215.660	-56.120	-214.381	382	99

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Ritz

Redni broj	OPIS	Aerodrom	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
	PRIHODI					
I	POSLOVNI PRIHODI	431.744				
1.	Prihodi od prodaje	429.107				
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	429.107				
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	2.637				
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	2.637				
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHOD	431.744				
	RASHODI					
I	POSLOVNI RASHODI	499.678				
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	215.698				
a)	Troškovi sirovine i materijala	62.133				
b)	Troškovi prodane robe	126.895				
c)	Ostali vanjski troškovi	26.670				
3.	Troškovi osoblja	192.311				
a)	Neto plaće i nadnice	124.565				
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	40.509				
c)	Doprinosi na plaću	27.237				
4.	Amortizacija					
5.	Ostali troškovi	91.669				
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi					
II	FINANCIJSKI RASHODI					
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	499.678				
	Zajednički poslovi	48.092				
	UKUPNI RASHODI	547.770				
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	-67.934				
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	-116.026				

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Hortikultura i prodaja - OJ Vrtni centar

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	1.343.400	1.350.000	1.437.244	106	107
1.	Prihodi od prodaje	1.343.400	1.350.000	1.432.755	106	107
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	1.343.400	1.350.000	1.432.755	106	107
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi			4.489		
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi			4.489		
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHOD	1.343.400	1.350.000	1.437.244	106	107
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	1.306.319	1.206.980	1.345.746	111	103
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	169.897		127.300	75	75
2.	Materijalni troškovi	789.880	866.700	864.223	100	109
a)	Troškovi sirovine i materijala	25.538	25.000	32.164	129	126
b)	Troškovi prodane robe	751.074	830.000	818.353	99	109
c)	Ostali vanjski troškovi	13.268	11.700	13.706	117	103
3.	Troškovi osoblja	237.712	227.180	235.929	104	99
a)	Neto plaće i nadnice	160.007	152.400	157.060	103	98
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	43.876	42.580	45.441	107	104
c)	Doprinosi na plaću	33.829	32.200	33.428	104	99
4.	Amortizacija	10.693	24.600	12.281	50	115
5.	Ostali troškovi	74.870	68.500	78.369	114	105
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi	23.267	20.000	27.644	138	119
II	FINANCIJSKI RASHODI			190		
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	1.306.319	1.206.980	1.345.936	112	103
	Zajednički poslovi	63.570	82.450	76.981	93	121
	UKUPNI RASHODI	1.369.889	1.289.430	1.422.917	110	104
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	37.081	143.020	91.308	64	246
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	-26.489	60.570	14.327	24	-54

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Groblje

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	10.346.359	9.541.000	11.636.095	122	112
1.	Prihodi od prodaje	10.109.757	9.488.000	11.474.872	121	114
a)	Proračun - održavanje	879.659	1.168.000	1.667.071	143	190
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta	3.797.278	3.367.000	3.764.856	112	99
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	3.921.288	3.703.000	4.314.057	117	110
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe	1.511.532	1.250.000	1.728.888	138	114
2.	Ostali poslovni prihodi	236.602	53.000	161.223	304	68
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od domirane materijalne imovine	106.421	53.000	110.366	208	104
c)	Ostali prihodi	130.181		50.857		39
II	FINANCIJSKI PRIHODI	0				#DIV/0!
	UKUPNI PRIHOD	10.346.359	9.541.000	11.636.095	122	112
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	8.415.924	8.163.870	9.838.284	121	117
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	-10.189		-8.463		83
2.	Materijalni troškovi	2.265.799	2.071.300	3.191.851	154	141
a)	Troškovi sirovine i materijala	789.900	800.400	966.093	121	122
b)	Troškovi prodane robe	989.084	815.000	931.209	114	94
c)	Ostali vanjski troškovi	486.815	455.900	1.294.549	284	266
3.	Troškovi osoblja	4.598.007	4.570.870	4.856.195	106	106
a)	Neto plaće i nadnice	3.028.228	2.947.200	3.108.574	105	103
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	916.958	972.600	1.065.976	110	116
c)	Doprinosi na plaću	652.821	651.070	681.645	105	104
4.	Amortizacija	304.622	222.300	304.204	137	100
5.	Ostali troškovi	1.255.792	1.297.400	1.491.726	115	119
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi	1.893	2.000	2.771	139	146
II	FINANCIJSKI RASHODI	8.729	9.000	3.483	39	40
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	8.424.653	8.172.870	9.841.767	120	117
	Zajednički poslovi	1.607.477	1.272.530	1.451.511	114	90
	UKUPNI RASHODI	10.032.130	9.445.400	11.293.278	120	113
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	1.921.706	1.368.130	1.794.328	131	93
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	314.229	95.600	342.817	359	109

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Groblje - OJ Održavanje groblja

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	4.880.595	4.568.000	5.497.838	120	113
1.	Prihodi od prodaje	4.721.861	4.535.000	5.431.927	120	115
a)	Proračun - održavanje, izgradnja	879.659	1.168.000	1.667.071	143	190
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta	3.797.278	3.367.000	3.764.856	112	99
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	44.924				
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	158.734	33.000	65.911	200	42
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine	30.734	33.000	32.817	99	107
c)	Ostali prihodi	128.000		33.094		26
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHODI	4.880.595	4.568.000	5.497.838	120	113
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	4.020.494	4.001.000	4.845.832	121	121
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	721.465	645.000	1.543.344	239	214
a)	Troškovi sirovine i materijala	306.515	300.000	391.944	131	128
b)	Troškovi prodane robe	11.454	0	6.303	#DIV/0!	55
c)	Ostali vanjski troškovi	403.496	345.000	1.145.097	332	284
3.	Troškovi osoblja	2.494.185	2.558.000	2.287.527	89	92
a)	Neto plaće i nadnice	1.645.718	1.634.000	1.440.682	88	88
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	494.907	553.200	523.475	95	106
c)	Doprinosi na plaću	353.560	370.800	323.370	87	91
4.	Amortizacija	167.367	145.000	168.090	116	100
5.	Ostali troškovi	637.477	653.000	846.871	130	133
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine					
7.	Ostali poslovni rashodi					
II	FINANCIJSKI RASHODI	3.098	5.000		0	0
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	4.023.592	4.006.000	4.845.832	121	120
	Zajednički poslovi	849.996	561.300	688.974	123	81
	UKUPNI RASHODI	4.873.588	4.567.300	5.534.806	121	114
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	857.003	562.000	652.006	116	76
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	7.007	700	-36.968	-5,281	-5,28

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Grablje - OJ Cvjećarnica Krizantema

U KN

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI		570.000	612.606	107	98
1.	Prihodi od prodaje	627.395	570.000	607.423	107	97
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	627.292	570.000	607.423	107	97
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	103		5.183		5.032
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	103		5.183		5.032
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHOD	627.395	570.000	612.606	107	98
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	598.569	564.600	573.516	102	96
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	351.194	323.000	335.246	104	95
a)	Troškovi sirovine i materijala	16.534	16.000	12.587	79	76
b)	Troškovi prodane robe	322.543	295.000	306.225	104	95
c)	Ostali vanjski troškovi	12.117	12.000	16.434	137	136
3.	Troškovi osoblja	188.502	192.200	180.765	94	96
a)	Neto plaće i nadnice	125.207	125.000	116.853	93	93
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	36.309	40.000	38.310	96	106
c)	Doprinosi na plaću	26.986	27.200	25.602	94	95
4.	Amortizacija	11.180	2.300	11.178	486	100
5.	Ostali troškovi	45.868	45.100	44.894	100	98
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi	1.825	2.000	1.433	72	79
II	FINANCIJSKI RASHODI					
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	598.569	564.600	573.516	102	96
	Zajednički poslovi	37.092	43.600	44.859	103	121
	UKUPNI RASHODI	635.661	608.200	618.375	102	97
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	28.826	5.400	39.090	724	136
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	-8.266	-38.200	-5.769	15	70

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Groblje - OJ Klesarstvo

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI					
1.	Prihodi od prodaje	1.074.164	1.213.000	1.114.567	92	104
a)	Proračun - održavanje	1.063.919	1.203.000	1.101.932	92	104
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					#DIV/0!
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	1.063.919	1.203.000	1.101.932	92	104
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	10.245	10.000	12.635	126	123
a)	Prichod od zakupnina					
b)	Prichod od donirane materijalne imovine	10.245	10.000	12.107	121	118
c)	Ostali prihodi			528		
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHODI	1.074.164	1.213.000	1.114.567	92	104
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI					
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	928.311	1.030.450	964.669	94	104
2.	Materijalni troškovi	-10.189		-8.463		83
a)	Troškovi sirovine i materijala	371.730	398.200	434.813	109	117
b)	Troškovi prodane robe	323.350	345.500	369.700	107	114
c)	Ostali vanjski troškovi	48.380	52.700	65.113	124	135
3.	Troškovi osoblja	404.432	437.750	408.318	93	101
a)	Neto plaće i nadnice	272.688	259.000	276.280	107	101
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	74.502	121.000	80.303	66	108
c)	Doprinosi na plaću	57.242	57.750	51.735	90	90
4.	Amortizacija	28.637	32.000	28.019	88	98
5.	Ostali troškovi	133.701	162.500	101.982	63	76
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine					
7.	Ostali poslovni rashodi					
II	FINANCIJSKI RASHODI	1.010				0
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	929.321	1.030.450	964.669	94	104
	Zajednički poslovi	127.910	134.760	112.408	83	88
	UKUPNI RASHODI	1.057.231	1.165.210	1.077.077	92	102
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	144.843	182.550	149.898	82	103
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	16.933	47.790	37.490	78	221

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Grobije - OJ Pogrebne usluge

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI		1.940.000	2.682.196	138	119
1.	Prihodi od prodaje	2.185.153	1.930.000	2.604.702	135	119
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	2.185.153	1.930.000	2.604.702	135	119
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	67.520	10.000	77.494	775	115
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine	65.442	10.000	65.442	654	100
c)	Ostali prihodi	2.078		12.052		580
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
UKUPNI PRIHODI		2.252.673	1.940.000	2.682.196	138	119
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	1.856.472	1.634.620	2.280.451	140	123
1.	Promjena vrijednosti залиha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	166.265	168.100	251.486	150	151
a)	Troškovi sirovine i materijala	143.501	128.900	184.462	143	129
b)	Troškovi prodane robe					
c)	Ostali vanjski troškovi	22.764	39.200	67.024	171	294
3.	Troškovi osoblja	1.204.919	1.025.920	1.475.572	144	122
a)	Neto plaće i nadnice	787.000	695.400	969.304	139	123
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	246.500	181.400	296.932	164	120
c)	Doprinosi na plaću	171.419	149.120	209.336	140	122
4.	Amortizacija	97.438	43.000	96.917	225	99
5.	Ostali troškovi	387.782	397.600	455.138	114	117
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine					
7.	Ostali poslovni rashodi	68		1.338		1968
II	FINANCIJSKI RASHODI	4.621	4.000	3.483	87	75
UKUPNI DIREKTNI RASHODI		1.861.093	1.638.620	2.283.934	139	123
	Zajednički poslovi	392.322	297.600	392.717	132	100
UKUPNI RASHODI		2.253.415	1.936.220	2.676.651	138	119
RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA		391.580	301.380	398.262	132	102
RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		-742	3.780	5.545	147	-747

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Aerodrom

Redni broj	OPIS	2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI		500.000	840.689		
1.	Prihodi od prodaje		500.000	691.583		
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga		500.000	691.583		
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi			149.106		
a)	Prihod od zakupnina			145.340		
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi			3.766		
II	FINANCIJSKI PRIHODI			98		
	UKUPNI PRIHOD		500.000	840.787		
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI		408.200	852.479		
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi		202.000	361.447		
a)	Troškovi sirovine i materijala		52.000	124.689		
b)	Troškovi prodane robe					
c)	Ostali vanjski troškovi		150.000	236.758		
3.	Troškovi osoblja		157.300	173.341		
a)	Neto plaće i nadnice		97.000	104.826		
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće		38.000	43.965		
c)	Doprinosi na plaću		22.300	24.550		
4.	Amortizacija		1.000	5.970		
5.	Ostali troškovi		47.900	311.721		
6.	Vrijednosno usklađivanje imovine, rezervacije					
7.	Ostali poslovni rashodi					
II	FINANCIJSKI RASHODI			9		
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI		408.200	852.488		
	Zajednički poslovi		79.280	103.105		
	UKUPNI RASHODI		487.480	955.593		
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA		91.800	-11.701		
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		12.520	-114.806		

u kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Zajedničke službe

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	1.045.875	460.000	730.476	159	70
1.	Prihodi od prodaje	358.342	20.000	91.676	458	26
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	358.342	20.000	91.676	458	26
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	687.533	440.000	638.800	145	93
a)	Prichod od zakupnina	213.010	190.000	187.524	99	88
b)	Prichod od donirane materijalne imovine	90.176	8.000	7.901	99	
c)	Ostali prihodi	384.347	242.000	443.375	183	115
II	FINANCIJSKI PRIHODI	151.504	60.000	189.174	315	125
UKUPNI PRIHODI		1.197.379	520.000	919.650	177	77
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	4.602.722	3.468.300	4.235.067	122	92
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje					
2.	Materijalni troškovi	825.516	562.500	845.398	150	102
a)	Troškovi sirovine i materijala	280.272	308.500	466.719	151	167
b)	Troškovi prodane robe	13.189				
c)	Ostali vanjski troškovi	532.055	254.000	378.679	149	71
3.	Troškovi osoblja	1.698.780	1.517.300	1.515.646	100	89
a)	Neto plaće i nadnice	978.247	928.800	978.247	105	100
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	479.933	373.200	322.613	86	67
c)	Doprinosi na plaću	240.600	215.300	214.786	100	89
4.	Amortizacija	577.871	245.000	565.543	231	98
5.	Ostali troškovi	1.340.128	943.500	1.158.516	123	86
6.	Reprezentacija	77.981	95.000		0	0
7.	Vrijednostno usklađivanje imovine, rezerviranja	10.005	25.000	100.765	403	1.007
8.	Ostali poslovni rashodi	72.441	80.000	49.199	61	68
II	FINANCIJSKI RASHODI	466	10.000	335	3	72
UKUPNI DIREKTNI RASHODI		4.603.188	3.478.300	4.235.402	122	92
RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		-3.405.809	-2.958.300	-3.315.752	112	97
Prevaljivanje troškova		-3.405.809	-2.958.300	-3.315.752	112	97
UKUPNO		0	0	0	0	0

u.kn

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Komunalne jedinice

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	14.330.534	14.270.000	16.677.504	117	116
1.	Prihodi od prodaje	14.084.005	14.217.000	16.522.037	116	117
a)	Proračun - održavanje	8.310.156	8.928.000	10.230.122	115	123
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta	3.797.278	3.367.000	3.764.856	112	99
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	1.976.571	1.922.000	2.527.059	131	128
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe					
2.	Ostali poslovni prihodi	246.529	53.000	155.467	293	63
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od domirane materijalne imovine	106.421	53.000	118.267	223	111
c)	Ostali prihodi	140.108		37.200		27
II	FINANCIJSKI PRIHODI					
	UKUPNI PRIHODI	14.330.534	14.270.000	16.677.504	117	116
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	11.901.414	12.160.620	14.244.193	117	120
1.	Promjena vrijednosti zalih proizvođnje					
2.	Materijalni troškovi	2.368.475	2.199.500	3.521.826	160	149
a)	Troškovi sirovine i materijala	1.012.452	1.056.500	1.155.386	109	114
b)	Troškovi prodane robe	485.036	400.000	713.783	178	147
c)	Ostali vanjski troškovi	870.987	743.000	1.652.657	222	190
3.	Troškovi osoblja	7.070.278	7.280.320	7.673.922	105	109
a)	Neto plaće i nadnice	4.733.587	4.733.600	4.956.256	105	105
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	1.355.889	1.494.400	1.652.086	111	122
c)	Doprinosi na plaću	980.802	1.052.320	1.065.580	101	109
4.	Amortizacija	636.501	618.300	703.288	114	110
5.	Ostali troškovi	1.826.160	2.062.500	2.343.433	114	128
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine					
7.	Ostali poslovni rashodi			1.724		
II	FINANCIJSKI RASHODI	37.079	40.000	46.182	115	125
	UKUPNI DIREKTNI RASHODI	11.938.493	12.200.620	14.290.375	117	120
	Zajednički poslovi	2.371.536	2.092.810	2.398.921	115	101
	UKUPNI RASHODI	14.310.029	14.293.430	16.689.296	117	117
	RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA	2.392.041	2.069.380	2.387.129	115	100
	RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA	20.505	-23.430	-11.792	50	-58

USPOREDNI PREGLED PRIHODA I RASHODA ZA 2022. GODINU

Gospodarske jedinice

Redni broj	OPIS	Ostvareno 2021.	Godišnji plan 2022.	Ostvareno 2022.	Indeks	
					2022/plan	2022/2021
PRIHODI						
I	POSLOVNI PRIHODI	8.817.715	7.851.000	9.457.637	120	107
1.	Prihodi od prodaje	8.470.114	7.851.000	9.245.703	118	109
a)	Proračun - održavanje					
b)	Naknade - održavanje grobnih mjesta					
c)	Prihodi od prodaje proizvoda, roba i usluga	6.958.582	6.601.000	7.516.815	114	108
d)	Prihodi od prodaje pogrebne robe	1.511.532	1.250.000	1.728.888	138	114
2.	Ostali poslovni prihodi	347.601		211.934		
a)	Prihod od zakupnina					
b)	Prihod od donirane materijalne imovine					
c)	Ostali prihodi	347.601		81.264		
II	FINANCIJSKI PRIHODI	861		105		12
UKUPNI PRIHOD		8.818.576	7.851.000	9.457.742	120	107
RASHODI						
I	POSLOVNI RASHODI	7.757.915	6.924.330	8.465.865	122	109
1.	Promjena vrijednosti zaliha proizvodnje	16.543	20.000	16.276	81	98
2.	Materijalni troškovi	4.214.135	3.670.900	4.706.321	128	112
a)	Troškovi sirovine i materijala	837.478	860.900	950.529	110	113
b)	Troškovi prodane robe	2.859.698	2.215.000	2.903.828	131	102
c)	Ostali vanjski troškovi	516.959	595.000	851.964	143	165
3.	Troškovi osoblja	2.187.950	2.372.830	2.331.137	98	107
a)	Neto plaće i nadnice	1.432.346	1.577.900	1.475.435	94	103
b)	Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	451.736	475.380	528.120	111	117
c)	Doprinosi na plaću	303.868	319.550	327.582	103	108
4.	Amortizacija	328.306	159.000	328.328	206	100
5.	Ostali troškovi	947.737	664.600	1.043.793	157	110
6.	Vrijednosno uskladjivanje imovine					#DIV/0!
7.	Ostali poslovni rashodi	63.244	37.000	40.010	108	63
II	FINANCIJSKI RASHODI	11.494	6.600	12.820	194	112
UKUPNI DIREKTNI RASHODI		7.769.409	6.930.930	8.478.685	122	109
	Zajednički poslovi	1.034.273	865.490	916.831	106	89
UKUPNI RASHODI		8.803.682	7.796.420	9.395.516	121	107
RAZLIKA PRIHODA I DIREKTNIH RASHODA		1.049.167	920.070	979.057	106	93
RAZLIKA UKUPNIH PRIHODA I RASHODA		14.894	54.580	62.226	114	418

Opis pojedinih stavaka iz računa dobiti i gubitka

Prihodi:

2.c)	Ostali prihodi	Naplata šteta temeljem osiguranja, Ostali prihodi temeljem najma poslovnog prostora, Prihod od ukidanja vrijednosnog uskladenja od kupaca
------	----------------	---

Rashodi:

2.a)	Troškovi sirovina i materijala	Osnovni materijal za proizvodnju, Zaštitna obuća i odjeća, Sredstva za čišćenje i održavanje, Uredski materijal, ostali materijal, Benzijsko gorivo, Električna energija, Rezervni dijelovi za strojeve i vozila, sitni inventar i autogurne
------	--------------------------------	--

2.c)	Ostali vanjski troškovi	Poštanski i telefonski troškovi, Cestarine Usluge kooperanata i održavanja, Reklame, sajmovi, zakup prostora na sajmovima, Komunalne usluge - voda, smeće
------	-------------------------	---

5.	Ostali troškovi	Bankarske naknade, odvjetničke, javnobilježničke usluge, Premije osiguranja, Komunalna naknada i i naknada za uređenje i zahvaćenje voda, Usluge čišćenja poslovnog prostora, Usluge studentskog centra Dnevnice, Troškovi službenog puta i rada na terenu, Prijevoz na posao, Dar u naravi, Prigodna nagrada zaposlenima, Nagrada za radne rezultate, Naknada za prehranu zaposlenima, Terenski dodatak Dar djeci, Jubilarne nagrade, Pomoći i potpore radnicima, Opremnine za odlazak u mirovinu, Opremnine po sporazumu, Stručno usavršavanje zaposlenih, Članarine, doprinosi, porezi i rente, Bruto nagrade Nadzornom odboru, Sudski troškovi i takse
----	-----------------	--

7.	Ostali poslovni rashodi	Rashodi, manjkovi, donacije
----	-------------------------	-----------------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRTNI CENTAR

Na adresi:

Ulica Gustava Krkleca 1, Varaždin, k.č.br. 13156/2, k.o. Varaždin



Naručitelj: PARKOVI d.d., Hallerova aleja 8, 42 000 Varaždin

Izradio: Ruking d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dan izrade elaborata: 10. svibanj 2023.

Dan kakvoće nekretnine: 10. svibanj 2023.

Dan vrednovanja nekretnine: 10. svibanj 2023.

**TOMISLAV
ŽANIĆ**

Digitalno potpisao:
TOMISLAV ŽANIĆ
Datum: 2023.05.12
09:12:18 +02'00'

Razlog izrade elaborata: Intencija naručitelja za prodajom predmetne nekretnine

SADRŽAJ

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

- 1.1.1. Uputa
- 1.1.2. Pregled lokacije
- 1.1.3. Popis propisa , literature i dokumentacije

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

2.1. OPISNE INFORMACIJE

- 2.1.1. Identifikacija nekretnine
- 2.1.2. Opis lokacije i okoliša
- 2.1.3. Tehnički opis zgrada
- 2.1.4. Tehnički opis vanjskog uređenja

2.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

2.4. LEGALITET

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

- 3.1.1. Poredbena metoda
- 3.1.2. Troškovna metoda
- 3.1.3. Prihodovna metoda

3.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI k.č.br. 13156/2

3.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

- 3.4.1. Izračun kvantifikacijskih podataka
- 3.4.2. Procjena tržišne vrijednosti gospodarske zgrade
- 3.4.3. Procjena tržišne vrijednosti drvene nadstrešnice
- 3.4.4. Procjena tržišne vrijednosti staklenika
- 3.4.5. Procjena tržišne vrijednosti uređenja okoliša

3.5. ZAKLJUČAK

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

5. PRILOZI

5.1. VLASNIČKO-PRAVNO STANJE

5.1.1. Izvod iz katastarskog plana

5.1.2. Izvod iz zemljišne knjige (Izvadak iz BZP-a)

5.2. OSTALA DOKUMENTACIJA

5.2.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

5.2.2. Rješenje Trgovačkog suda i ovlaštenje za sudskog vještaka

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja – Parkovi d.d., Hallerova aleja 8, 42 000 Varaždin, pristupili smo izradi procjenbenog elaborata nekretnine - u naravi vrtnog centra u Varaždinu, u ulici Gustava Krkleca 1, k.č.br. 13156/2, k.o. Varaždin.

Predmet procjene ne čini nasad na predmetnom zemljištu.

Izvršili smo očevid na licu mjesta te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjenbenog elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.

Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnina određen je dan očevida 08. studeni 2022. godine koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnina koje je mjerodavno za procjenu.

1.1.2. Pregled lokacije

Očevid predmetne nekretnine obavljen je 08. studenog 2022. godine u prisustvu predstavnika naručitelja, a obzirom da od tada nije bilo nikakvih promjena na samoj nekretnini koje bi bile od utjecaja na tržišnu vrijednost, ponovni očevid nije obavljan.

1.1.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- ◆ Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- ◆ Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo .
- ◆ Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
 - Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
 - Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
 - Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnina kojima raspolaže potpisani vještak, prikupljenim od agencija za promet nekretninama
 - Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
 - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
 - Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmet ovoga procjenbenog elaborata je zemljišna čestica katastarske oznake 13156/2, Varaždin, sa svim pripadajućim zgradama i to gospodarskom zgradom, nadstrešnicom i staklenikom.

Navedena čestica imaju tlocrtni oblik sličan pravokutniku, čije se duže stranice protežu u smjeru istok - zapad.

Predmetna nekretnina je ravna uređena i ograđena cjelina sa pripadajućim zgradama, a koji kompleks u naravi čini spomenuti Vrtni centar u Varaždinu.

Prikaz predmetne čestice na Geoportalu:



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

U Izvatku iz BZP-a broj 6192, zemljišnoknjižnog odjela Varaždin, sve prema prikazu istoga u privitku, za k.č.br. 13156/2, upisano je kako slijedi:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	13156/2	107,124	Ulica Gustava Krkleca ORANICA GOSPODARSKA ZGRADA. VARAŽDIN. ULICA GUSTAVA KRKLECA STAKLENIK GOSPODARSKA ZGRADA. VARAŽDIN. ULICA GUSTAVA KRKLECA I	11637 10236 82 1128 191	
		UKUPNO:		11637	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Izvjenja i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 82 m ² , sagrađene na kat. čestici 13156/2 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI D.D., VARAŽDIN, HALLEROVA ALEJA 8	

U teretovnici C nema upisanih tereta (vidi kompletni Izvadak iz BZP-a u privitku predmetnoga nalaza).

Valja naglasiti da predmetom elaborata nije nikakova provjera vlasništva ni po kojoj osnovi.

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina smještena je na adresi Gustava Krkleca 1 u gradu Varaždinu. Cestovna udaljenost do samoga središta grada je oko 1,5 km, dok je cestovna udaljenost do ulaza na autocestu A4, Zagreb – Goričan oko 10 km.

Sa svoje istočne i južne strane nalaze se asfaltirane gradske prometnice - Ulica Gustava Krkleca, odnosno južno - Hallerova aleja, koja razdvaja gradsko groblje u Varaždinu od predmetne nekretnine. Sa sjeverne strane nalazi se trgovački centar Konzum, dok je sa zapadne strane smještena poslovna zgrada i platenici a koji su također u vlasništvu naručitelja.

Sa istočne strane se nalazi tzv. „Park za mlade“.

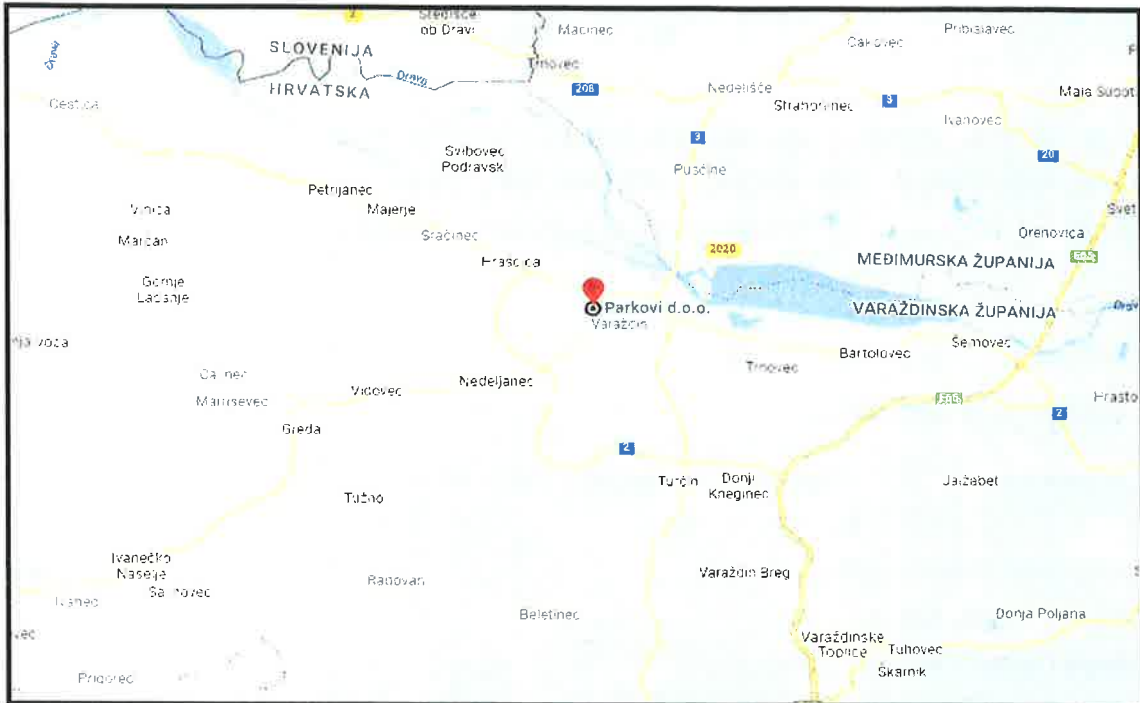
Predmetna čestica ima neposredan izlaz na javnu površinu k.č.br. 15437/2, odnosno asfaltiranu prometnu površinu – spomenutu Ulicu Gustava Krkleca, odnosno sa zapadne strane na javnu površinu k.č.br. 13155.

Imajući u vidu predmetnu lokaciju i mikrolokaciju, položaj procjenjivane nekretnine se može ocijeniti kao vrlo dobar.

Prema vizualnom pregledu lokacije i predmetne nekretnine može se zaključiti kako istu karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti. Ovdje treba istaknuti kako predmetnom zaključku nisu prethodila nikakova ispitivanja niti mjerenja kakvoće zraka i/ili buke predmetne lokacije.

Na nastavnim prikazima vidljiva je lokacija i mikrolokacija predmetne nekretnine na Google kartama.

Prikaz lokacije na google karti:



Prikaz mikrolokacije na google karti:



2.1.3. Tehnički opis zgrada

Gospodarska zgrada

Predmetna gospodarska zgrada je smještena na istočnom dijelu k.č.br. 13156/2, paralelno sa pristupnom cestom – ulicom Gustava Krkleca. Ista je maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 41,87 x 4,80 m, katnosti prizemlje. Predmetna zgrada je građena oko 1967. godine.

Namjena: poslovno gospodarska

Temelji: AB trakasti temelji

Nosiva konstrukcija: puna opeka i šuplja blok opeka, ukrućeno AB vertikalnim i horizontalnim serklažima

Pregradni zidovi: šuplja blok opeka

Međukatna konstrukcija: -

Krovište: jednostrešno drveno

Krovni pokrov: salomit

Vanjska limarija: nema

Obrada vanjskih zidova: žbukano i finalno ličeno

Obrada unutarnjih zidova: gruba i fina žbuka, finalno ličeno, dio keramika

Vanjska stolarija: pvc 2 x izo ostakljeno, rolo vrata

Unutarnja stolarija: furnirana iverica

Pod: keramičke pločice, vinil ploče, dio AB ploča bez završne podne obloge

Zidovi: dio keramika, dio žbukano i finalno ličeno

Stropovi: dio gk ploče, dio u podgledu vidljiv krovni pokrov

Grijanje: prodaja - lokalna peć na plin, čajna kuhinja – električni radiator i grijalica

Posebности: nema

Održavanje: prosječno

Priključci na:

NN mrežu: da

vodoopskrba: da

odvodnja: da

plin: da

fotodokumentacija gospodarska zgrada

Detalj gospodarska zgrada



Detalj gospodarska zgrada



Detalj gospodarska zgrada



Drvena nadstrešnica

Predmetna zgrada, u naravi drvena nadstrešnica, nalazi se neposredno sa zapadne strane ranije spomenute gospodarske zgrade. Ukupnih je vanjskih tlocrtnih dimenzija 13,42 x 4,80 m, katnosti prizemlje. Predmetna zgrada je građena 2018. godine.

Namjena: pomoćna

Temelji: -

Nosiva konstrukcija: drveni stupovi i grede

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: drvena

Krovni pokrov: lexan ploče

Vanjska limarija: -

Podovi: betonski opločnjaci

Održavanje: prosječno

Priključci na:

NN mrežu: -

vodoopskrba: -

Detalj drvena nadstrešnica



Staklenik

Zgrada staklenika, u naravi dvije samostojeće i odvojene zgrade su smještene na sjevernom dijelu k.č.br. 13156/2. Veći staklenik je nepravilnog oblika sa centralnom jedinicom i više bočnih dijelova koje se protežu prema jugu. Manja zgrada staklenika je tlocrtnog oblika pravokutnika, čije se duže stranice protežu u smjeru istok – zapad.

Namjena: proizvodna

Temelji: AB trakasti temelji

Nosiva konstrukcija: u donjem dijelu ziđe, ostatak metalna konstrukcija

Pregradni zidovi: ziđe i metalna ostakljena konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovište: dvostrešno i zaobljeno

Krovni pokrov: leksan

Vanjska limarija: -

Obrada vanjskih zidova: ziđe - žbukano i finalno ličeno, matalni dio - bojan

Obrada unutarnjih zidova: ziđe - žbukano i finalno ličeno, matalni dio - bojan

Vanjska stolarija: metal

Unutarnja stolarija: metal

Pod: betonski opločnici, betonske ploče, djelomično zemlja

Grijanje: centralno na prirodni plin (kotlovnica u centralnom dijelu većeg staklenika)

Posebnosti: nema

Održavanje: prosječno

Priključci na:

NN mrežu: da

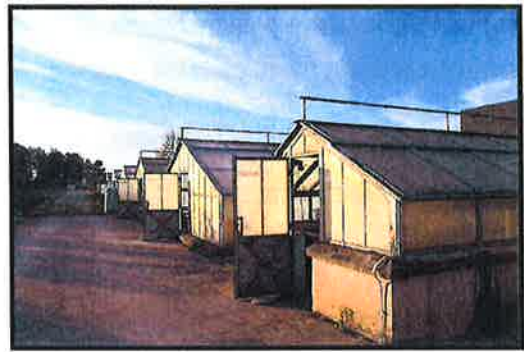
vodoopskrba: da

odvodnja: da

plin: da

fotodokumentacija staklenici

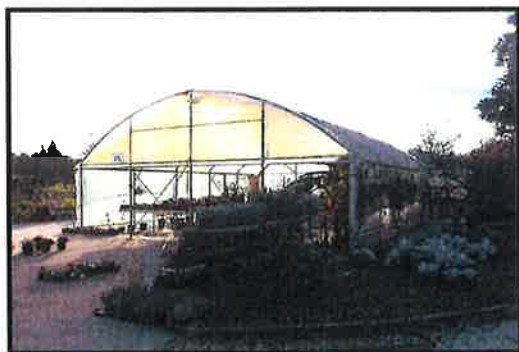
Detalj većeg staklenika



Detalj većeg staklenika



Detalj manjeg staklenika



2.1.4. Tehnički opis vanjskog uređenja

Ograda

Vizualnim pregledom predmetne nekretnine na dan očevida evidentirano je kako je oko cijele zemljišne čestice izvedena ograda. Ograda je također izvedena i na sredini (neposredno uz zapadno pročelje staklenika) k.č.br. 13156/2, dijeleći tako istu na istočni i zapadni dio.

Na istočnom dijelu nekretnine a prema pristupnoj asfaltiranoj prometnici, izvedena je pokretna metalna klizna ograda. Klizna pokretna ograda također je izvedena i na zapadnom dijelu nekretnine prema susjednoj čestici katastarske oznake 13155, kao i na ogradi koja dijeli k.č.br. 13156/2 na istočni i zapadni dio. Na ostalom dijelu je izvedena ograda od žičanog pletera dijelom na metalnim, a dijelom na betonskim stupovima.

Detalj ograde



Detalj ograde



Betonski opločnici i kameni nasip

Nastavno, na dijelu horizontalnih komunikacijskih površina, pretežito na istočnom dijelu nekretnine, sa zapadne strane gospodarske zgrade, te sa istočne i južne strane staklenika, izvedeno je opločavanje betonskim opločnicima, odnosno djelomično nasipanje površina nerazvrstanim kamenim materijalom. Navedene površine su u pravilu oivičene pješačkim betonskim rubnjacima.

Detalj kamenog nasipa



Detalj betonskog opločnika

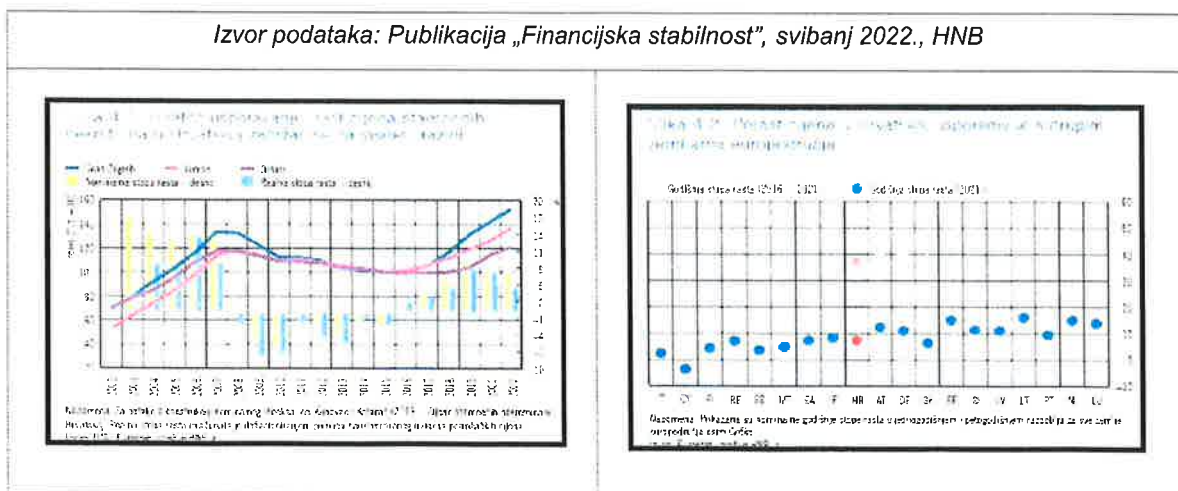


2.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora. Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio.

Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost”, svibanj 2022., HNB



Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020.godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata, te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je predkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021.godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

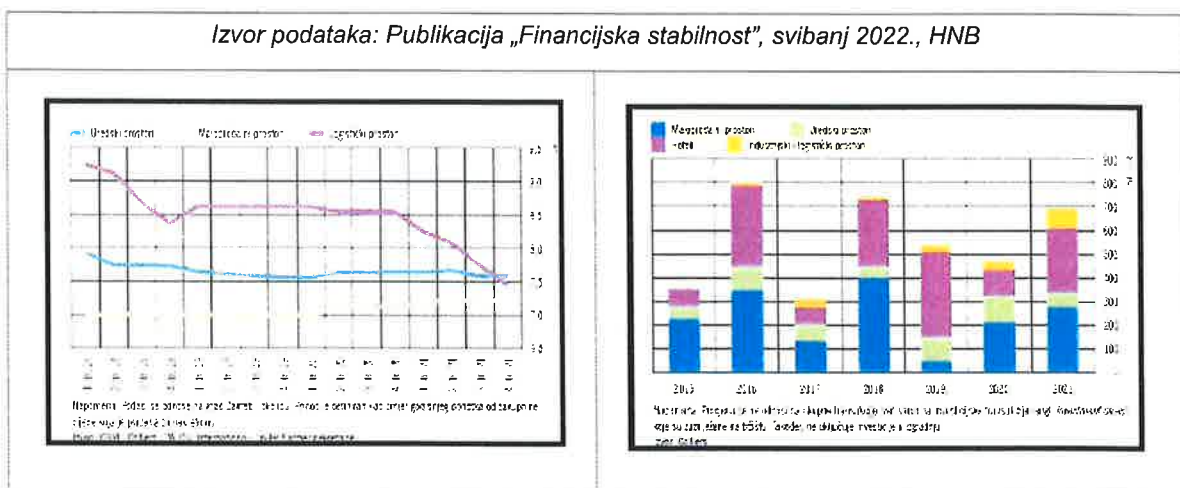
Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorima, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021.godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EURm²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora. Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

Otpornost i brz oporavak turizma u 2021.godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija, aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura.

Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, održavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost”, svibanj 2022., HNB



Projekcija stanja na tržištu:

(izvor: Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2023-3-1/1)

U siječnju 2023. izdano je 937 građevinskih dozvola, što je više za 19,1% u odnosu na siječanj 2022.

U siječnju 2023.:

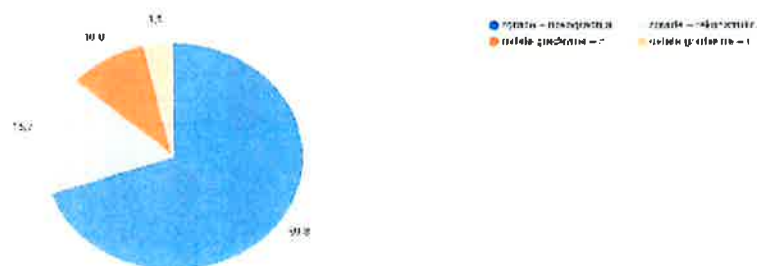
- prema vrstama građevina, 84,2% dozvola izdano je za zgrade, a 15,8% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 74,3% dozvola izdano je za novogradnju, a 25,7% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u siječnju 2023., predviđeno je građenje 1 396 stanova s prosječnom površinom od 92,8 m

1. INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U STUDENOME 2022.

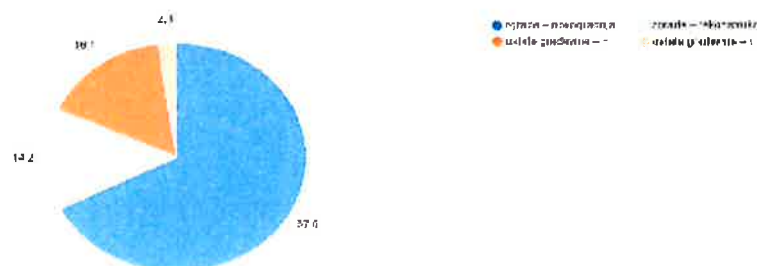
	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	po površini	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
XI. 2022.	88,9	112,9	132,1	187,0	107,1	31,1	94,3	89,6
X. 2022.								
XI. 2022.	97,6	112,2	139,4	213,6	106,1	84,9	92,7	94,0
XI. 2021.								
XI. 2022.	103,4	136,0	132,8	186,1	93,0	85,7	97,4	100,4
X. 2021.								
I. - XI. 2022.	106,1	121,0	112,0	120,0	89,6	127,4	108,9	112,9
I. - XI. 2021.								

G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U STUDENOME 2022.



Izvor: DZ, Eurostat, Izvješće o stanju u Hrvatskoj

G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U STUDENOME 2022.



Izvor: DZ, Eurostat, Izvješće o stanju u Hrvatskoj

2. IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U STUDENOME 2022.								
Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. kuna			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m ²
XI. 2022.								
Ukupno	896	775	121	3.269.593	2.675.204	594.389	1.352	129.837
Novogradnja	715	625	90	2.738.605	2.211.057	527.548	1.240	121.095
Rekonstrukcije	181	150	31	530.988	464.147	66.841	112	8.742
II. - XI. 2022.								
Ukupno	9.985	8.696	1.289	35.583.620	25.995.443	9.588.177	16.536	1.593.792
Novogradnja	7.996	7.033	963	26.788.544	21.597.184	5.191.357	15.499	1.501.762
Rekonstrukcije	1.989	1.663	326	8.795.079	4.398.259	4.396.820	1.037	92.030

II) Novi stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom III) prenamjenom nestambenog prostora u stan

4. STANOVU U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U STUDENOME 2022.										
	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i više sobni
Ukupno	1.352	129.837	115	355	401	332	99	39	8	4
Stanovi u novim zgradama	1.240	121.095	97	325	355	319	95	35	8	4
Stambene zgrade	1.237	120.861	97	323	354	319	95	35	8	4
Stambene zgrade s jednim stanom	341	5.124,3	9	26	54	135	73	32	8	3
Stambene zgrade s dva stana	119	12.471	2	24	40	43	8	1	-	1
Stambene zgrade s tri ili više stanova	777	57.147	86	273	260	140	15	3	-	-
Nestambene zgrade	3	23,4	-	2	1	-	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	93	7.321	13	23	41	13	1	2	-	-
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	19	1.421	5	7	5	-	1	1	-	-

3. IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U STUDENOME 2022.			
	Broj dozvola	Površina, m ²	Volumen, m ³
Ukupno	775	381.816	2.096.633
Nove zgrade	625	339.572	1.925.029
Stambene zgrade	527	166.642	521.095
Stambene zgrade s jednim stanom	341	67.393	215.325
Stambene zgrade s dva stana	60	16.191	49.313
Stambene zgrade s tri i više stanova	126	83.058	256.457
Zgrade za stanovanje zajednica	-	-	-
Nestambene zgrade	98	172.930	1.403.934
Hoteli i slične zgrade	16	8.783	28.880
Uredske zgrade	3	504	1.625
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	10	17.879	98.301
Zgrade za promet i komunikacije	11	3.502	8.562
Industrijske zgrade i skladišta	20	123.369	1.174.871
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	5	2.123	7.943
Ostale nestambene zgrade	33	16.770	83.752
Dogradnja i nadogradnja ¹⁾	64	42.244	171.604
Stambene zgrade	52	9.332	27.723
Nestambene zgrade	12	32.912	143.881
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	86	-	-
Stambene zgrade	60	-	-
Nestambene zgrade	26	-	-

1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022.g.

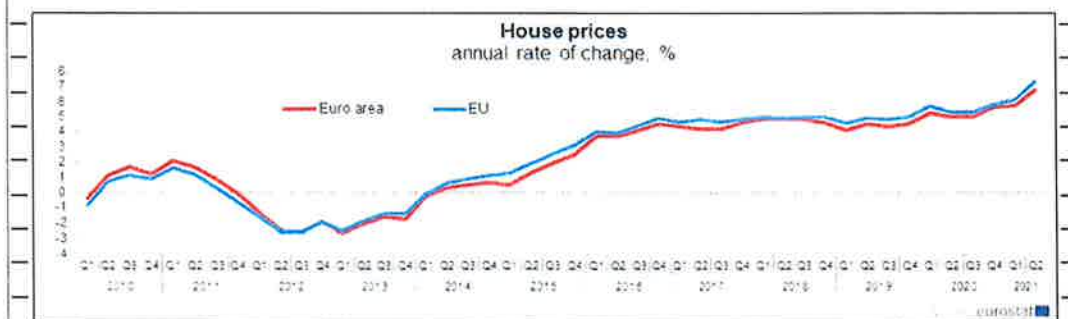
Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022.g. obilježeno je daljnjim rastom, koje je posebno izraženo u segmentu stambenih nekretnina. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina sa rekordnim brojem prijava. U stambenom segmentu nastavljen je i proces polarizacije cijena između vrijednih nekretnina u Zagrebu i Jadranskoj obali u odnosu na cijena u unutrašnjosti. Razvojni projekti i projekti u izgradnji pod snažnim su pritiskom inflatornih kretanja i posljedičnog povećanja cijena građevinskih radova, čiji uzroci leže u globalnim utjecajima (pandemija i poremećaj u opskrbnim lancima, sigurnosno stanje na istoku EU) i lokalnim, za RH specifičnim, problemima (obnova od potresa, manjak radne snage). Ipak, ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do svibnja 2022.g. veći je za 7,2% u odnosu na usporedivo razdoblje 2021.g.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2023.g.

Buduće stanje na tržištu nekretnina u RH pod snažnim je utjecajem globalnih inflatornih kretanja, kojim je građevinski sektor naročito izložen. Porast cijena građevinskim materijala čini financiranje mnogih razvojnih projekata tržišno neisplativima, te se stoga očekuje primjetno smanjenje aktivnosti građevinskog sektora.

Makroekonomske mjere Republike Hrvatske, kao i ostalih članica EU, usmjerene na ograničenje inflacije zasigurno će utjecati i na kamatne stope kod financiranja stambenih kredita, kao i na opću kreditnu sposobnost stanovništva.

Ipak, s obzirom na najavu još jednog kruga natječaja za subvencionirane stambene kredite u Q1 2023, i preliminarnim izvještajima o rekordnoj turističkoj sezoni, mišljena smo da će stanje na tržištu nekretnina ostati stabilno u prvoj polovici 2023.g.



Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBa, godina VII · broj 13 · prosinac 2022.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2022-3-1/5
- 3) Eurostat, Euroindicators
- 4) Bilten HNBa 279, studeni 2022

Projekcija stanja na tržištu nekretnina na nivou Varaždinske županije:

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 82/2019), Upravni odjel za opću upravu obavezan je izrađivati godišnja izvješća o prometu nekretnina na lokalnom tržištu (za područje svoje nadležnosti), pa tako I predmetno izvješće za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine. Izvješće obuhvaća podatke o prometu nekretnina za slijedeće gradove i općine u sastavu Varaždinske županije: gradovi – Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof i Varaždinske Toplice; općine – Bednja, Breznica, Breznički Hum, Beretinec, Cestica, Donja Voća, Gornji Kneginec, Jalžabet, Klenovnik, Ljubešćica, Mali Bukovec, Martijanec, Maruševac, Petrijanec, Sračinec, Sveti Đurđ, Sveti Ilija, Trnovec Bartolovečki, Veliki Bukovec, Vidovec, Vinica i Visoko.

4. KUPOPRODAJA PREMA VRSTAMA NEKRETNINA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
ST – stan/apartman	32	12.674.060,00 kn	1.678.789,40 €	2.027,75 m ²	6.250,70 kn/m ²	827,90 €/m ²
OK – stambena zgrada [kuća]	231	59.906.066,00 kn	7.934.684,20 €	2.106.671,80 m ²	28,44 kn/m ²	3,77 €/m ²
PZG – poslovne zgrade	10	3.500.279,61 kn	465.257,80 €	51.523,13 m ²	67,94 kn/m ²	9,03 €/m ²
PP – poslovni prostori	6	1.469.164,70 kn	194.591,35 €	281,42 m ²	5.220,54 kn/m ²	691,46 €/m ²
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
VIK – nekretn. za pov. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
G – garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
RN – različite nekretnine	333	15.357.135,94 kn	2.041.273,30 €	853.738,73 m ²	17,99 kn/m ²	2,39 €/m ²
OS – ostalo	12	2.528.027,10 kn	336.025,82 €	170.028,42 m ²	14,87 kn/m ²	1,90 €/m ²
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
GZ – građevinsko zemljište	439	31.490.000,00 kn	6.819.973,70 €	639.051,59 m ²	80,57 kn/m ²	10,67 €/m ²
PZ – poljoprivredno zemljište	2051	23.110.001,27 kn	3.071.785,57 €	9.420.724,65 m ²	2,45 kn/m ²	0,33 €/m ²
ŠZ – šumsko zemljište	131	1.239.366,30 kn	164.736,79 €	548.026,34 m ²	2,26 kn/m ²	0,30 €/m ²
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	12.718,00 kn	1.690,48 €	6.359,00 m ²	2,00 kn/m ²	0,27 €/m ²
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

2.3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Za procjenjivano zemljište na snazi je Generalni urbanistički plan grada Varaždina – Izmjene i dopune V („Službeni vjesnik Grada Varaždina”, broj 9/22).

Prema istome predmetna čestica se nalazi na području unutar građevinskog područja grada Varaždina u zoni „P” - poslovna namjena, oznake 3B – Održavanje, rekonstrukcija i nova gradnja u području s raznolikim namjenama i tipologijama gradnje.

Županija: VARAŽDINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD VARAŽDIN	
Naziv prostornog plana: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - Izmjene i dopune V	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA	
Broj Plana: A - 737/2020	
Broj kartografskog prikaza: 4.3. (A)	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 5/20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 9/22
Javna rasprava/ponovna javna rasprava (datum objave): 29.09.2021./16.03.2022. Jutarnji list 29.09.2021./16.03.2022. www.varazdin.hr 29.09.2021./16.03.2022. www.mgipu.hr	Javni uvid održan: od 05.10.2021. do 20.10.2021. Ponovni javni uvid održan: od 18.03.2022. do 28.03.2022.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba: Vlado Podbrežnički, dipl.ing.građ. ime, prezime i potpis
Mijenje Zavoda za prostorno uređenje: Varaždinske županije sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 05/17, 114/18, 39/19 i 98/19); Klasa: 350-02/22-02/9, Urbroj: 2186-1-16/1-22-17, od 30.06.2022.g.	
Pravna osoba koja je izradila Plan: URBING d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštitu okoliša, Av.V. Holjevca 20, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: URBING, d.o.o. Z A G R E B M.P.	Odgovorna osoba: Tihomir Knežić, dipl.ing.arh. ime, prezime i potpis
Odgovorni voditelj: Petra Igrc, dipl.ing.arh.	PETRA IGRC dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U-204 Petra Igrc

U navedenoj zoni je propisano kako slijedi:

U GUP-u je određeno da će se oblik korištenja prostora **3B - održavanje, rekonstrukcija i nova gradnja u području s raznolikim namjenama i tipologijama gradnje u područjima sjeverno od Varaždinskog groblja, obostrano uz željezničku prugu za Čakovec, a sjeverno od Ul. P. Miškine i Koprivničke ulice i dijela Ribnjaka te dijela Banfice.**

1. Promjenom parcelacije, rekonstrukcijom, zamjenom ili novom izgradnjom građevina u skladu s planiranom namjenom, a na osnovi postojeće i nove ulične mreže, te uređenjem parkova tamo gdje je to moguće.

2. U zonama poslovne namjene i rasadnika sjeverno od Hallerove aleje i poslovne namjene zapadno od Ul. Gustava Krkleca moguća je gradnja prema odredbama za građevine poslovne namjene, a dio prostora će biti u funkciji rasadnika. Visina gradnje u ovim zonama može biti najviše do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. Postojeća obiteljska izgradnja može se dograđivati i nadograđivati u skladu s odredbama za obiteljsku i višeobiteljsku izgradnju, a kod nove izgradnje i izgradnje zamjenskih građevina namjena se mora uskladiti s ovim odredbama. Kod izrade urbanističkog rješenja treba na česticama, uz ulicu Ratimira Hercega osigurati zaštitno zelenilo širine najmanje 10 metara, a prometno rješenje - (kolni pristupi na čestice) moraju biti riješeni tako da dodatno ne opterećuju Hallerovu aleju.

3. U zoni javne i društvene namjene na dijelu Ribnjaka mogu se graditi građevine Sveučilišta, studentski domovi, i drugi sadržaji što upotpunjuju ovu djelatnost te drugi javni sadržaji.

Visina građevine u ovoj zoni može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.

4. U prostoru zapadno od željezničke pruge može se graditi prema odredbama za poslovnu i sportsko-rekreacijsku namjenu. Najveća visina gradnje može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. U zoni između Dravske Park šume i željezničke pruge visina građevine može biti najviše do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

5. U zonama stambene namjene mogu se graditi sve vrste stambenih građevina visine do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

U zonama javne i društvene namjene graditi će se prema odredbama za te namjene uz maksimalnu visinu podrum, prizemlje 4 kata i potkrovlje.

Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina poslovne namjene

Tlocrtna izgrađenost građevnih čestica poslovne namjene može biti najviše 50%, a minimalno 30% površine čestice treba biti zelenilo na prirodnom tlu.

Iznimno za zatečenu gradnju zelenilo može biti i manje, ali ne manje od 10% površine građevne čestice.

Najveća visina poslovnih građevina može biti 2 podruma, prizemlje i 8 katova.

Sve potrebe za parkiranjem (osim kod građevina u povijesnoj jezgri i kontaktnoj zoni gdje to može biti na javnom parkiralištu ili garaži) treba riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Na čestici treba predvidjeti smještaj posude za otpad.

Udaljenost građevine od susjedne čestice, u slučaju samostojeće gradnje mora biti minimalno pola visine, ali ne manje od 5 m.

Način i uvjeti gradnje manjih poslovnih građevina u okviru stambene namjene određeni su u točki 6.4.

Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti navedenih kako slijedi: zakonska dopustivost, maksimalna profitabilnost, financijska ostvarivost i fizička mogućnost.

Imajući u vidu spomenuti GUP, odnosno po istome propisanu namjenu, veličinu i položaj predmetnog zemljišta, te poznavajući aktualnu tematiku odnosa cijene gradnje i utrživosti nekretnina, može se reći kako bi najbolja iskoristivost bila upravo izgradnja poslovne zgrade maksimalne izgradivosti, a što na važećoj lokaciji iznosi 50% izgradivosti (za samostojeći objekat), te maksimalne katnosti, a što na važećoj lokaciji iznosi podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje, odnosno iz toga izračunati $K_i = 2,50$, a iz čega sukladno Prilogu 12 spomenutog Pravilnika o metodama procjene nekretnina proizlazi i $K_P = 1,65$.

Isti je uzet u nastavnu evaluaciju.

2.4. LEGALITET

Za predmetne zgrade - gospodarsku zgradu, drvenu nadstrešnicu i oba staklenika nije mi dostavljena dokumentacija kojom bi se mogao konstatirati punopravni legaliteta istih u prostoru. Pri tome valja spomenuti kako je u Izvratku iz BZP-a navedeno da za evidentiranje građevine – gospodarske zgrade površine 82 m², sagrađene na k.č.br. 13156/2 u katastru nije priložena uporabna dozvola.

Stanje u katastru i zemljišnoknjižnom operatu je međusobno usklađeno, no nije usklađeno sa stanjem u naravi. Nije evidentirana drvena nadstrešnica.

Posljedično navedenom, posebice godinu gradnje gospodarske zgrade i staklenika (prema usmenoj izjavi predstavnika naručitelja), sve predmetne zgrade se procjenjuju pod pretpostavkom legaliteta, te se ukupna vrijednost cjelokupne nekretnine neće umanjivati za eventualno dovođenje navedenih zgrada u punopravno stanje legaliteta.

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (NN 78/15) čl.24. st.5., te pripadajućem "Pravilniku o metodama procjene nekretnina" (NN 105/15).

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

3.1.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Imajući u vidu vrstu i namjenu predmetne nekretnine – vrtni centar a koji se nalazi u vlasništvu tvrtke Parkovi d.d., a koja je u vlasništvu grada Varaždina, predmetna će se nekretnina vrednovati troškovnom metodom. Pri tome će se vrijednost zemljišta utvrditi poredbenom metodom.

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI k.č.br. 13156/2

U smislu kategorizacije zemljišta sukladno spomenutom Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (članak 10.), predmetna zemljišna čestica posjeduje sve karakteristike (oblik, pristup javnoj površini, veličini i prostorno planske uvjete) kako bi zadovoljavala uvjete za **zemljište 1. kategorije**.

Ukupna **površina** predmetne zemljišne čestice preuzeta je iz pripadajućeg Izvatka iz BZP-a, te **iznosi 11.637 m²**.

Poredbena zemljišta, a koja će poslužiti kao osnova za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine preuzeta su iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam grada Varaždina, pri čemu su za poredbene nekretnine uzete čestice na bliskoj i usporedivoj lokaciji, a koje su nastavno i interkvalitativno izjednačene. Iste su nastavno prikazane.

Dan vrednovanja je identičan danu kakvoće nekretnine – 10. svibanj 2023. godine.


Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva Varaždinske županije koristit će se Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, za područje ostatka Republike Hrvatske.

Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prema danu vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>)

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1	RAR NEKRETNINE	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	EP	EP	EP
3	ADRESA	VAKAŽIĆA	VAKAŽIĆA	VAKAŽIĆA
4	VRSTA NEKRETNINE	01	02	03
5	E.C			
6	K.O.			
7	POVRŠINA U ZMLU (m ²)	3912	2895	3749
8	POVRŠINA U POSREKTU (m ²)	3912	2898	3924
9	SUVLASNIŠKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.C	61263	15204	164120
11	K.O.	VAKAŽIĆA	VAKAŽIĆA	VAKAŽIĆA
12	NAVRENA			
13	KATEGORIJA ZEMLJAŠTA			
14	POSREKTU KATEGORIJA	01 02		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EP/m ²)	465,07	528,75	4372,87
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EPK/m ²)			
17	PODVRŠE KAPLJACI PUN		DA	NE
18	UREĐEN PUN		DA	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.04.2015	07.01.2015	02.10.2015
20	CIJENOVNI BLOK	1. MIŠE, 2. DUBRA 3. VUKOVIĆ 4. VUKOVIĆ	1. MIŠE, 2. DUBRA 3. VUKOVIĆ 4. VUKOVIĆ	1. MIŠE, 2. DUBRA 3. VUKOVIĆ 4. VUKOVIĆ
21	STATUS PODATAKA	01.04.2015	07.01.2015	02.10.2015

Tablica baznih indeksa po Državnom zavodu za Statistiku


 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tramjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,96
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,15

Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1202790
Datum pregleda	9.11.2022
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4171103
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Povišina u prometu	815,00
Vrijednost nekretnine (KN)	631.840,00
Datum ugovora	09.12.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome odliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	I. MJESNI ODBOR "CENTAR" VARAŽDIN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1666875
Datum pregleda	9.11.2022
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4630877
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	1.895,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.207.793,92
Datum ugovora	07.01.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
 Cjenovni blok: VII. MJESNI ODBOR VARAŽDIN "BIŠKUPEC" - PROIZVODNO 1
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: G - PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1750490
Datum pregleda	9.11.2022
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4830061
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2022
Površina u prometu	3.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.397.410,00
Datum ugovora	07.04.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
 Cjenovni blok: I. MJESNI ODBOR "CENTAR" VARAŽDIN - JAVNO 3
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: D - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
CJENOVNI BLOK	V mjesni odbor Varaždin, stambeno 4	V mjesni odbor Varaždin, stambeno 1	V mjesni odbor Varaždin, stambeno 1	I mjesni odbor "Center" Varaždin - mjeslovo 2	VII mjesni odbor Varaždin "Biskupci" - mjeslovo 2	V mjesni odbor Varaždin, proizvodno	V mjesni odbor Varaždin, proizvodno	VII mjesni odbor Varaždin "Biskupci" - proizvodno 1	I mjesni odbor "Center" Varaždin - javno 3
KČBR (KATASTAR)	13258/1	854/3	798/5	1748	3910-1	2208	6708/3	15203	16410/2
KO	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
VRSTA NEKRETNINE	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	45,00	600,00	1.597,00	815,00	234,00	4.156,00	1.812,00	1.895,00	3.000,00
JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	428,66 kn/m ²	710,32 kn/m ²	373,52 kn/m ²	775,26 kn/m ²	770,94 kn/m ²	173,24 kn/m ²	446,99 kn/m ²	637,35 kn/m ²	1.132,47 kn/m ²
JEDINIČNA CIJENA (eur/m ²)	57,03 €/m ²	94,28 €/m ²	49,57 €/m ²	102,89 €/m ²	102,32 €/m ²	22,99 €/m ²	59,19 €/m ²	84,59 €/m ²	150,30 €/m ²
PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE	DA	NE
UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Drugi kvartal 21	Drugi kvartal 19	Drugi kvartal 21	Četvrti kvartal 19	Drugi kvartal 19	Drugi kvartal 19	Drugi kvartal 19	Prvi kvartal 21	Drugi kvartal 21
ULAZI U PROBAČUN	NE	NE	NE	DA	NE	NE	NE	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	niska jedinična cijena, mala površina	mala površina	niska jedinična cijena			mala površina	niska jedinična cijena	niska jedinična cijena	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA čl. 10 Pravilnika	2	1	1	1	1	1	1	1	1
ULAZNI PODATAK	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
INDEKS RAZVIJENOSTI LOKACIJE 1)									
Indeks razvijenosti poređane lokacije (A):									
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B):									
Koeficijent korekcije (B/A):				1,00				1,00	1,00
Jedinična cijena nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (kn/m ²):				102,89 €/m ²				84,59 €/m ²	150,30 €/m ²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije				109,84				116,71	122,17
Korektivni faktor (FN UN)				1,33				1,28	1,20
Jedinična cijena nakon intervremenakog izjednačavanja (kn/m ²)				137,20 €/m ²				109,87 €/m ²	179,86 €/m ²
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE 2)									
Koeficijent rekonstrivnosti (KI) – 5 etaža – 2.53				2,30				2,80	2,50
Koeficijent za preračunavanje (KPI) – 1,05				1,45				1,78	1,55
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (FN UN)				1,14				0,94	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 30% 2.)				1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%
ODABRANI ODNOS				1,00/0,80				1,20/1,00	1,00/1,00
Korektivni faktor (FN UN)				1,25				1,00	1,00
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA				195,15 €/m ²				100,19 €/m ²	179,86 €/m ²
KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA									
Površina čestice (11.837,00 m ²)				0,90				0,92	0,93
Oblik parcele – iskonativost u pogledu gradnje				1,00				1,00	1,00
Položaj lokacije i mikrolokacija				1,05				1,20	1,03
Infrastruktura				1,00				1,00	1,00
Blizina bitnih javnih prometnica				1,00				1,00	1,00
Arhitekturnost				1,05				1,12	1,02
Ostalo				1,20				1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA				193,84 €/m ²				123,99 €/m ²	175,73 €/m ²

PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:				164,42 €/m ²					
APSOLUTNO ODSTUPANJE				29,22 €/m ²				-49,53 €/m ²	11,31 €/m ²
RELATIVNO ODSTUPANJE				17,70%				-30,10%	6,88%
ULAZI U PRORAČUN				DA				DA	DA
VRIJEDNOST USPoredNE NEKRETNINE				193,84 €/m ²				123,99 €/m ²	175,73 €/m ²
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				853,74				1.842,72	127,95
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2.496,48			STANDARDNA DEVIJACIJA	49,95	30,39%			
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	99,93								
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)	164,42 €/m ²								
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	1.238,81 kn/m ²								

1) Napomena: Ne provodi se izjednačavanje po indeksu razvijenosti lokacije obzirom da se radi o porobljama na identičnoj lokaciji.

2) Napomena: Čestica je 2. kategorije zbog nedostane površine za gradnju sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji.

ZEMLJIŠNA ČESTICA k.č.br 13156/2		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		164,42 €/m ²
Površina zemljišta		11.637,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	11.637,00 m ²
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		0,00 m ²
Kategorija zemljišta – 1. kategorija	100,00%	11.637,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	reguliran	-
Suvlasnički udio		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		1.913.335,74 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:		0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj za gađanja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č.br 13156/2		1.913.335,74 €
JEDINIČNA CIJENA		164,42 €/m²

3.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

3.4.1. Izračun kvantifikacijskih podataka

GOSPODARSKA ZGRADA	Visina h (m)	Neto površina NP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Neto korisna površina NKP (m ²)	Bruto površina BP (m ²)	Volumen (m ³)
PRIZEMLJE						
Prodajni prostor	1,94 – 2,58	34,36	0,90	30,93		
Čajna kuhinja	1,94 – 2,58	11,26	0,90	10,14		
Wc 1	2,30	3,68	0,90	3,32		
Prodaja-otvoreni prostor 1	2,40 – 3,78	35,59	0,50	17,79		
Prodaja-otvoreni prostor 2	2,40 – 3,78	35,90	0,50	17,95		
Skladište 1	2,40 – 3,78	25,38	0,50	12,69		
Skladište 2	2,17	8,92	0,50	4,46		
UKUPNO PRIZEMLJE :		155,09		97,27		
GOSPODARSKA ZGRADA		155,09		97,27	188,42	582,20
DRVENA NADSTREŠNICA	Visina h (m)	Neto površina NP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Neto korisna površina NKP (m ²)	Bruto površina BP (m ²)	Volumen (m ³)
PRIZEMLJE						
Spremište	-	64,42	0,25	16,10		
UKUPNO PRIZEMLJE :		64,42		16,10		
DRVENA NADSTREŠNICA		64,42		16,10	64,42	64,42
STAKLENIK	Visina h (m)	Neto površina NP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Neto korisna površina NKP (m ²)	Bruto površina BP (m ²)	Volumen (m ³)
PRIZEMLJE						
Centralni dio istok	2,72 – 4,41	156,07	0,35	54,62		
Centralni dio zapad	2,72 – 4,41	148,04	0,35	51,81		
Bočni dio jug (uži krak) 2 kom	1,60 – 2,49	133,00	0,35	46,55		
Bočni dio jug (širi krak) 5 kom	1,60 – 2,49	641,78	0,35	224,62		
Samostojeći staklenik istok	2,70 – 5,40	79,09	0,35	27,68		
UKUPNO PRIZEMLJE :		1.157,90		405,27		
STAKLENIK		1.157,90		405,27	1.215,80	2.988,59

3.4.2. Procjena tržišne vrijednosti gospodarske zgrade

KOMUNALNI DOPRINOS – GOSPODARSKA ZGRADA				
Bruto volumen	Bv =	582,20 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcdk =	4,99 €/m ³		Prema odobrenju grada Varaždina
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vrd =	2.897,68 €		
VODNI DOPRINOS – GOSPODARSKA ZGRADA				
Bruto volumen	Bv =	582,20 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcdv =	0,67 €/m ³		
Vrijednost vodnog doprinosa	Vrd =	388,68 €		
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU				
Troškovi priključaka				
Vrijednost priključaka			6.636,14 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING				
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga				
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora			3.318,07 €	
TAKSE, DOPRINOSI				
Ostali troškovi (doprinosi, taksae)				
Vrijednost taksa			199,08 €	
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST				
Učestalost ukupna vrijednost				
Troškovi gradnje i opremanja	100,0%	729.986 m ²		
KVP	KVP =	97,27 m²		
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST			71.001,43 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GOSPODARSKA ZGRADA				
GOŠINA PROJEKTA		202 godina		
GOŠINA IZGRADNJE		1967 godina		
STAROST OBJEKTA		56 godina		
ODRŽIMIVOST KORIŠTENJA (OVK)		80 godina		
PREDSTAVLJENA KORIŠTENJA (OVK G)		4 godina		Prilog 9. Priloznica
FK MATRICA	A Lokacija i izložba	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade	
	2,00	3,50	2,50	
		1,5		
		91,00%		Prilog 10. Priloznica
		35,00%		
		21 god		
		39 god		
		65,00%		
		38,00%		
REDUCIRANA VRIJEDNOST FK MATRICE – GOSPODARSKA ZGRADA			24.850,50 €	
Dovođenje u stanje punopravnog posjednika				
Vrijednost troškova			0,00 €	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:				
Reducirana vrijednost objekata FK matrice (ukupna) =			24.850,50 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa (ukupna) =			2.897,68 €	
Vrijednost vodnog doprinosa (ukupna) =			388,68 €	
Vrijednost priključaka =			6.636,14 €	
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =			3.318,07 €	
Vrijednost taksa =			199,08 €	
Doprinosi i ostali troškovi (ukupna) =			0,00 €	
UKUPNO =			38.290,15 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj Lokacija	Održavanje
Raspon parametra	Neznatan, 0 %	Nema	Dobra	Prosječno
Odobreni iznos parametra	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – GOSPODARSKA ZGRADA			38.290,15 €	
JEDINIČNA CIJENA			393,67 €/m²	

(1) Napomena: Vrijednost zemljišta je izračunata poredbenom metodom

(2) Napomena: Troškovi gradnje uzeti prema empirijskoj vrijednosti za vrstu zgrade na predmetnoj lokaciji

3.4.3. Procjena tržišne vrijednosti drvene nadstrešnice

KOMUNALNI DOPRINOS – DRVENA NADSTREŠNICA				
Bruto volumen	Dv =	64,42 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	4,98 €/m ³		Prema podacima grada Varaždina
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	320,61 €		
VODNI DOPRINOS – DRVENA NADSTREŠNICA				
Bruto volumen	Dv =	64,42 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,67 €/m ³		
Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	43,00 €		
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKURU				
Troškovi priključaka				
Vrijednost priključaka			0,00 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING				
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga				
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora			398,17 €	
TAKSE, DOPRINOSI				
Ostali troškovi (doprinosi, takse)				
Vrijednost taksa			26,84 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST				
Učesće u ukupnoj vrijednosti				
Troškovi gradnje i opremanja (2)	100,0% KVP	265,45 €/m ² 15,10 m ²		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			4.274,74 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		DRVENA NADSTREŠNICA		
GODINA PROCJENE		2023.godina		
GODINA IZGRADNJE		2018.godina		
STAROST OBJEKTA - G		5godina		Prilog 9. Pravilnika
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA OVK		25godina		
PRIDOSTAJNI VJEK KORIŠTENJA (OVK - G)		20godina		
FK MATRICA				
Odabrani faktor korekcije	A - Lokacija/Položaj	B - Zgrada/opremanje	C - Stanje zgrade	
	3,00	1,50	1,50	
Odabrani faktor korekcije		0		
Redukovana starost G (OVK - %) / (G (OVK))		20,00%		Prilog 10. Pravilnika
Prilagodni koeficijent OVK u % OVK ili PrilOVK, %		52,00%		
OOVK (OVK*PrilOVK)		10 god		
Zamjerska starost ZS (OVK - OOVK) / (godina)		12 god		
Zamjerska starost ZS (OVK - OOVK) / %		48,00%		
Prilagodni koeficijent ZS (100% - ZS / 100)		52,00%		
REDUCIRANA VRIJEDNOST - FK MATRICOM – DRVENA NADSTREŠNICA			2.722,96 €	
Dovođenje u stanje punopravnog legaliteta	Vrijednost troškova		0,00 €	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:				
Redukovana vrijednost objekata FK matricom (ukupna) -			2.722,96 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa (ukupna) -			320,61 €	
Vrijednost vodnog doprinosa (ukupna) -			43,00 €	
Vrijednost priključaka -			0,00 €	
Vrijednost tehničke dokumentacije, nadzora i sl. -			398,17 €	
Vrijednost taksa -			26,84 €	
Vrijednost ostalih doprinosa i taksa -			0,00 €	
UKUPNO =			3.011,58 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zrakom	Položaj Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Negativan; 0 - %	Nema	Dobra	Prosječno
Odabrani odnos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – DRVENA NADSTREŠNICA			3.011,58 €	
JEDINIČNA CIJENA			186,96 €/m ²	

(1) Napomena: Vrijednost zemljišta je izračunata poredbenom metodom.

(2) Napomena: Troškovi gradnje uzeti prema empirjskoj vrijednosti za vrstu zgrade na predmetnoj lokaciji.

3.4.4. Procjena tržišne vrijednosti staklenika

KOMUNALNI DOPRINOS – STAKLENIK					
Bruto volumen	Ov =	2.988,59 m ³			
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Okd =	4,99 €/m ³		Prema gradbenom zakonu Varaždina	
Vrijednost komunalnog doprinosa	Vkd =	14.874,55 €			
VODNI DOPRINOS – STAKLENIK					
Bruto volumen	Ov =	2.988,59 m ³			
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Okd =	0,12 €/m ³			
Vrijednost vodnog doprinosa	Vkd =	358,99 €			
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU					
Trošak priključaka (2)					
Vrijednost priključaka				0,00 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING					
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga					
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora				5.972,53 €	
TAKSE, DOPRINOSI					
Ostali troškovi (doprinosi, takse)					
Vrijednost taksa				132,72 €	
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST					
Učeošte u ukupnoj vrijednosti					
Troškovi gradnje i opremanja (3)	100,0%	331,81 €/m ²			
KVP	KVP=	465,27 m ²			
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST				134.469,89 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
		STAKLENIK			
GODINA PROJEKTOVANJE		2022	godina		
GODINA IZGRADNJE		1967	godina		
STAROST OBJEKTA (G)		56	godina		
ODRŽIM VJEK KORISTENJA (OVK)		80	godina		
PRESTAJI VJEK KORISTENJA (OVK G)		4	godina		
FK MATRICA					
Odobrani faktor korisnosti		1,50			
Relativna starost (G/OVK) (%) (G-OVK)		3,00			
Procentni ostatak OVK u % OVK a PoOVK (%)		4,5			
OOVK (OVK*PoOVK)		93,33%			
Zamjerska starost: ZS (OVK /OOVK) (godine)		25,00%			
Zamjerska starost: ZS (OVK /OOVK) %		15	god		
Redukcijski koeficijent (Fp) (100% - ZS (%)		45	god		
		75,00%			
		25,00%			
REDUCIRANA VRIJEDNOST FK MATRICOM – STAKLENIK				33.517,47 €	
Dovođenja u stanje punopravnog legaliteta					
Vrijednost troškova				0,00 €	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:					
		HRK			
Redukovana vrijednost objekta FK matricom (ukupna) -				33.517,47 €	
Vrijednost komunalnog doprinosa (ukupna) -				14.874,55 €	
Vrijednost vodnog doprinosa (ukupna) -				358,99 €	
Vrijednost priključaka -				0,00 €	
Vrijednost tehničke dokumentacije, nadzora i sl. -				5.972,53 €	
Vrijednost taksa -				132,72 €	
Dobitna cijena objekta (ukupna) -				54.856,26 €	
UKUPNO =				54.856,26 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:		Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja	Položaj Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:		Neznatan 0 %	Nema	Dobra	Prosječno
Odobrani odnos parametra:		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =		1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – STAKLENIK					
		54.954,26 €			
JEDINIČNA CIJENA					
		135,60 €/m ²			

(1) Napomena: Vrijednost zemljišta je izračunata poredbenom metodom.

(2) Napomena: Vrijednost priključaka je obračunata za gospodarsku zgradu. Navedena zgrada nema zasebne priključke.

(3) Napomena: Troškovi gradnje uzeti prema empirijskoj vrijednosti za vrstu zgrade na predmetnoj lokaciji.

3.4.5. Procjena tržišne vrijednosti uređenja okoliša

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI UREĐENJA OKOLIŠA				
dio okoliša	količina (dužina/površina) – m/m ²	jedinična vrijednost (eur/m eura.m ²)	održivi vijek korištenja (god)	ukupna nova vrijednost
ZGRADA	539,00	20,54	80,00	14.307,62
UREĐENA POVRŠINA DVORIŠTA NASUTIM KAMENIM MATERIJALOM	362,00	6,64	80,00	2.335,92
UREĐENA POVRŠINA DVORIŠTA BETONSKIM OPLOČNICIMA	445,00	20,57	80,00	9.154,50
SVEUKUPNO NOVA VRIJEDNOST UREĐENJA OKOLIŠA				25.798,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – UREĐENJE OKOLIŠA				
Troškovi uređenja okoliša =		Učesto u ukupnoj vrijednosti 100,0%		25.798,00 €
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – UREĐENJE OKOLIŠA				25.798,00 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		UREĐENJE OKOLIŠA		
GODINA PROCJENE		2023.godina		
GODINA IZGRADNJE		1997.godina		
STAROST OBJEKTA - G		58.godina		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80.godina		
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		4.godina		
FK MATRICA		A - Lokacija/tržište	B - Radovi općenito	C - Stanje
Odobrani faktor korištenja		3,50	3,00	3,50
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)			3,5	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)			93,33%	
OOVK (OVK*PoOVK)			35,00%	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)			21 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %			39 god	
Umjesto cijena (%) (100%-ZS(%)			65,00%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST - FK MATRICOM – UREĐENJE OKOLIŠA		9.029,30 €		
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		HRK		
Reducirana vrijednost FK matricom (ukupna) =		9.029,30 €		
UKUPNO =		9.029,30 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zrakom	Položaj/Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nema	Dobra	Prosječno
Odobrani iznos parametra	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST UREĐENJA OKOLIŠA		9.029,30 €		

3.4.6. Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda

REKAPITULACIJA	
dio nekretnine	tržišna cijena
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA	1.913.335,74 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – GOSPODARSKA ZGRADA	38.290,15 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – DRVENA NADSTREŠNICA	3.011,18 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – STAKLENIK	54.954,26 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – UREĐENJE OKOLIŠA	9.029,30 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (euro):	2.018.620,63 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ZAOKRUŽENO:	2.020.000,00 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn):	15.219.690,00 kn

3.5. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu, utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine - u naravi vrtnog centra u Varaždinu, u ulici Gustava Krkleca 1, k.č.br. 13156/2, k.o. Varaždin, kako slijedi:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (euro):	2.018.620,63 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ZAOKRUŽENO:	2.020.000,00 €
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn):	15.219.690,00 kn

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:

Ruking d.o.o.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić dipl. ing. građ.

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmjeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenbeni elaborat.

Procjena je izvršena temeljem pretpostavke na puno pravo gradnje temeljem prilježćih građevinskih dozvola, odnosno da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebite suglasnosti, odobrenja i dozvole bilo od lokalnih ili nacionalnih vlasti i uprava, privatnih osoba ili organizacija za sva korištenja pretpostavljena predmetnim izvješćem.

Prema našem saznanju, a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša predmetnog ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat, mogu se prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti (euro), sve na već navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

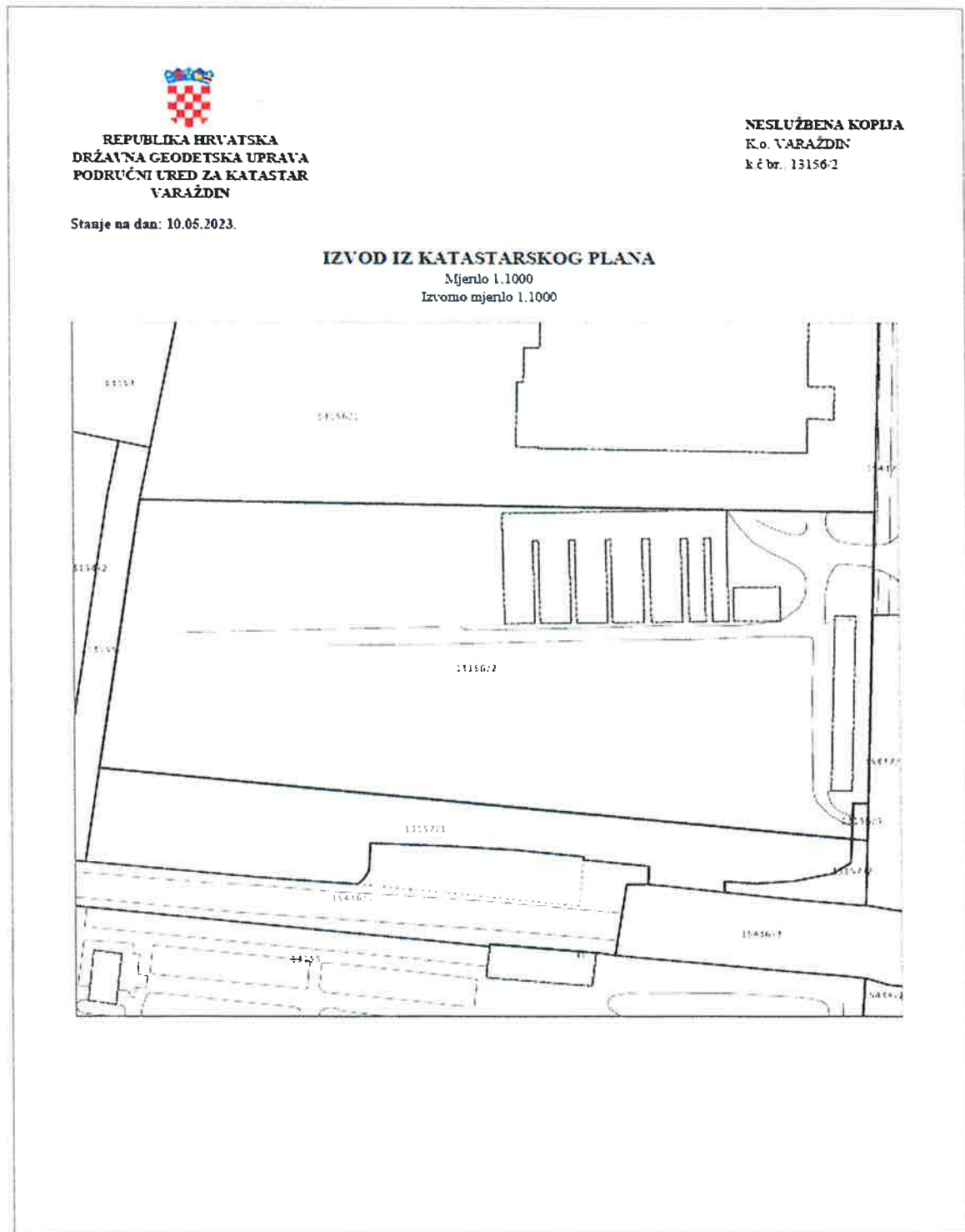
Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina. Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.


5. PRILOZI

5.1. VLASNIČKO - PRAVNO STANJE

5.1.1. Izvod iz katastarskog plana



5.1.2. Izvod iz zemljišne knjige (Izvadak iz BZP-a)

		NESLUŽBENA KOPIJA			
REPUBLIKA HRVATSKA					
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA					
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN					
Stanje na dan: 10.05.2023. 10:12					
Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN			Broj ZK uloška: 6192		
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja Z-780/2023					
Aktivne plombe:					
Izvadak iz BZP-a					
A					
Posjedovnica					
PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	13156/2	107,124	Ulica Gustava Krkleca ORANICA GOSPODARSKA ZGRADA, VARAŽDIN, ULICA GUSTAVA KRKLECA STAKLENIK GOSPODARSKA ZGRADA, VARAŽDIN, ULICA GUSTAVA KRKLECA I	11637 10236 82 1126 191	
UKUPNO:				11637	
DRUGI ODJELJAK					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 82 m2, sagrađene na kat. čestici 13 156/2 u katastru nije priložena uporabna dozvola				
B					
Vlastovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI D.D., VARAŽDIN, HALLEROVA ALEJA 8				
C					
Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa			Iznos	Primjedba
	Tereta nema!				
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.05.2023.					
Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)			10.05.2023. 10:17:12		Stranica: 1

5.2. OSTALA DOKUMENTACIJA

5.2.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ruking d.o.o.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

5.2.2. Rješenje Trgovačkog suda i ovlaštenje za sudskog vještaka

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454
Tt-11/1604-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sudu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 4. listopada 2011. godine



Upita o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 15 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2011-10-04 14:01:02

Stranica: 1 od 1



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-275/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne RUKING d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11. predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor sa sjedištem u Varaždinu, Trnovečka 11, OIB: 64410529811, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-253/2018-5 od 23. listopada 2018. ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Pravna osoba RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor podnijela je po ovlaštenoj osobi direktoru Tomislavu Žaniću, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Tomislav Žanić radi u toj pravnoj osobi a koji je ovlašten za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i za procjenu nekretnina rješenjem 4 Su-39/2021-4 od 18. siječnja 2021., te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 24. kolovoza 2022. do 24. kolovoza 2023.).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

2

Poslovni broj: 4 Su-275/2022-4

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. RUKING d.o.o., Varaždin, Trnovečka 11
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

Ruking d.o.o.

Varaždin, Trnovečka 11

Elaborat izradio:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.

Direktor:

Tomislav Žanić, dipl.ing.građ.

U Varaždinu, ožujak 2023.

Konto kartica
9300 - ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK
za razdoblje do 31.12.2022

Tvrtka : 1 Parkovi d.o.o.
Za konta : 9300 ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK
do datuma dokumenta : 31.12.22
Likvidiran : D likvidirani

Mj.obr	Dat.dok	Broj dokumenta	Jedinica	Rad. nalog	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo	
01/22	01.01.2022	100-0001-2022-000001 / 2	1	1	Početno stanje 01.01.2022.	0,00	6.406.525,07	-6.406.525,07	
					Ukupno za mjesec 01/22	0,00	6.406.525,07	-6.406.525,07	
05/22	11.05.2022	030-0001-2022-000151 / 4	1	1	DOBIT 2021.- PRIJENOS NA ZADRŽANU DOBIT	0,00	15.062,58	-15.062,58	
					Ukupno za mjesec 05/22	0,00	15.062,58	-15.062,58	
					Za konto: 9300 - ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK	0,00	6.421.587,65	-6.421.587,65	
Slogova: 2						UKUPNO:	0,00	6.421.587,65	-6.421.587,65

Parkovi d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

Sukladno članku 428. stavku 3. i članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19 i 34/22) te članku 19. Zakona o računovodstvu (Narodne novine br. 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20 i 114/22) Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. na prijedlog Uprave društva, dana 18.05.2023. godine, donosi:

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva
Parkovi d.o.o. Varaždin
za 2022. godinu

Članak 1.

Skupština Društva utvrđuje godišnje financijske izvještaje za poslovnu 2022. godinu i to:

1. Bilancu,
2. Račun dobiti i gubitka
3. Bilješke uz temeljne financijske izvještaje.

Članak 2.

Utvrđuje se Račun dobiti i gubitka za 2022. godinu u kojem je iskazan iznos:

1. Ukupnih prihoda od	27.054.895,82 kuna
2. Ukupnih rashoda od	27.004.461,33 kuna
3. Dobiti	50.434,49 kuna

Utvrđuje se da Bilanca na dan 31. prosinca 2022. godine iskazuje ukupnu aktivu, kao i pasivu u iznosu od 44.347.397,00 kn.

Predsjednik Skupštine

dr.sc. Neven Bosilj

Parkovi d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) te članku 19. Zakona o računovodstvu (Narodne novine, br. 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20 i 114/22) Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o., dana 18.05.2023. godine, donosi:

ODLUKU

o uporabi dobiti ostvarene u poslovnoj 2022. godini

Članak 1.

Utvrđuje se da je temeljem usvojenih godišnjih financijskih izvješća u poslovnoj 2022. godini Društvo ostvarilo dobit u iznosu od 50.434,49 kuna.

Članak 2.

Ostvarena neto dobit raspoređuje se na slijedeći način :

- Iznos od 50.434,49 kuna unosi se u zadržanu dobit.

Predsjednik Skupštine

dr.sc. Neven Bosilj



Parkovi d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843


Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) , Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. dana 18.05.2023. godine, donosi:

ODLUKU

o davanju razrješnice Upravi trgovačkog društva Parkovi d.o.o. Varaždin

Skupština Društva daje razrješnicu Upravi trgovačkog društva Parkovi d.o.o. za poslovnu 2022. godinu.

Predsjednik Skupštine


dr.sc. Neven Bosilj

Parkovi d.o.o.

Hallerova aleja 8

42000 Varaždin

OIB 72672225843

Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. dana 18.05.2023.. godine, donosi:


ODLUKU

o davanju razrješnice Nadzornom odboru trgovačkog društva Parkovi d.o.o. Varaždin

Skupština Društva daje razrješnicu Nadzornom odboru trgovačkog društva Parkovi d.o.o. za poslovnu 2022. godinu.

Predsjednik Skupštine

dr.sc. Neven Bosilj



Parkovi d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

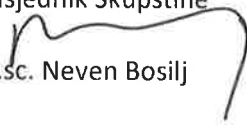
Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. dana 18.05.2023. godine, donosi:

ODLUKU

o imenovanju revizora Parkova d.o.o. Varaždin za poslovnu 2023. godinu

Skupština Društva donosi odluku o imenovanju HLB Revidicon d.o.o. iz Varaždina, Ankice Opolski 2 za revizora Parkova d.o.o. Varaždin za poslovnu 2023. godinu.

Predsjednik Skupštine


dr.sc. Neven Bosilj

PARKOVI d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) Skupština trgovačkog društva PARKOVI d.o.o. na prijedlog Uprave društva, dana 18.05.2023. (osamnaestog svibnja dvijetisućedvadesetitreće) godine, donosi: -----

ODLUKU

o usklađenju temeljnog kapitala povećanjem temeljnog kapitala

Članak 1.

Temeljni kapital koji iznosi 5.936.400,00 (pet milijuna devetstotridesetišesttisuća četiristo) kuna , što preračunato u euro fiksnim tečajem konverzije od 7.53450 iznosi 787.895,68 (sedamstoosamdesetisedam tisuća osamstodevedesetipet eura i šezdesetiosam centi) eura. -----

Temeljni kapital sastoji se od jednog poslovnog udjela nominalnog iznosa 5.936.400 (pet milijuna devetstotridesetišest tisuća četiristo) kuna, koji se u Knjizi poslovnih udjela vodi pod rednim brojem 1 (jedan), koji pripada jedinom članu društva, Gradu Varaždinu. -----

Članak 2.

Sa svrhom usklađenja temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima povećava se temeljni kapital iz zadržane dobiti društva: -----

- s iznosa 787.895,68 (sedamstoosamdesetisedam tisuća osamstodevedesetipet eura i šezdesetiosam centi) eura -----
- za iznos 4,32 (četiri eura i tridesetidva centa) eura -----
- na iznos 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura -----

Iznos usklađenja od 4,32 (četiri eura i tridesetidva centa) eura evidentirati će se na teret konta glavne knjige 9300 Zadržana dobit. -----

Slijedom navedenog povećanja temeljnog kapitala Društva, povećava se nominalni iznos postojećeg poslovnog udjela upisanog u Knjizi poslovnih udjela Društva pod rednim brojem 1 (jedan) sa nominalnog iznosa od 787.895,68 (sedamstoosamdesetisedam tisuća osamstodevedesetipet eura i šezdesetiosam centi) za iznos od 4,32 (četiri eura i tridesetidva centa) eura na iznos od 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura, te će se isti poslovni udio nadalje u Knjizi poslovnih udjela Društva voditi pod rednim brojem 2 (dva). -----

Članak 3.

Po donošenju navedene odluke, temeljni kapital trgovačkog društva PARKOVI d.o.o. iznosi 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura i sastoji se od 1 (jednog) poslovnog udjela nominalnog iznosa 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura, koji se u Knjizi poslovnih udjela Društva vodi pod rednim brojem 2 (dva). -----

Članak 4.

Zbog usklađenja temeljnog kapitala, jedini član Društva izmijeniti će Izjavu od dana 14.07.2021. (četnaestog srpnja dvijetisućdvadesetiprve) godine u člancima 6., 7. i 8., te donijeti novi potpuni tekst Izjave. -----

Predsjednik Skupštine

dr.sc. Neven Bosilj



Parkovi d.o.o.

Hallerova aleja 8

42000 Varaždin

OIB 72672225843

Sukladno članku 441. stavku 1.točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. na prijedlog Uprave društva, dana 18.05.2023. godine, donosi:

ODLUKU

o prijenosu pričuva u zadržanu dobit

Članak 1.

Utvrđuje se da je na kontu glavne knjige 9212, Pričuva za kupnju trezorskih dionica, evidentiran iznos od 100.000,00 kuna.

Članak 2.

Iznos od 100.000,00 kuna prenosi se na konto glavne knjige 9300, Zadržana dobit.

Predsjednik Skupštine

dr.sc. Neven Bosilj

PARKOVI d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

Sukladno članku 441. stavku 1. točka 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19 i 34/22) i članka 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Parkova d.o.o., Skupština trgovačkog društva Parkovi d.o.o. na prijedlog Uprave društva, dana 18.05.2023. godine, daje

PRETHODNU SUGLASNOST

na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Parkovi d.o.o.

Skupština Društva daje prethodnu suglasnost Upravi društva Parkovi d.o.o. da raspiše javni natječaj za prodaju nekretnine čk.br. 13156/2 k.o. Varaždin, ukupne površine 11637 m², Vrtni centar u ulici Gustava Krkleca 1, u vlasništvu Parkovi d.o.o., javnim nadmetanjem, po početnoj cijeni od 175,00 eura/m².

Prije raspisivanja natječaja, Uprava društva Parkovi d.o.o. će o ovoj prethodnoj suglasnosti Skupštine informirati Nadzorni odbor Parkovi d.o.o.

Predsjednik Skupštine


dr.sc. Neven Bosilj

PARKOVI d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
OIB 72672225843

ODLUKA
o izmjeni Izjave

Članak 1.

Zbog usklađenja temeljnog kapitala Društva, mijenja se Izjava od dana 14.07.2021. (četnaestog srpnja dvijetisućedvadesetiprve) godine, i to u čl. 6, 7. i 8., te isti sada glase: -----

" -----

6. TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA -----

Članak 6. -----

Temeljni kapital Društva iznosi 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura te je isti uplaćen u cijelosti. -----

7. ULOZI U TEMELJNOM KAPITALU -----

Članak 7. -----

Jedini član Društva, GRAD VARAŽDIN, ima u temeljnom kapitalu Društva 1 (jedan) ulog u iznosu od 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura. -----

8. POSLOVNI UDIO -----

Članak 8. -----

Za uneseni ulog jedini član Društva, GRAD VARAŽDIN, preuzeo je 1 (jedan) poslovni udio nominalnog iznosa 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura koji se u Knjizi poslovnih udjela Društva vodi pod rednim brojem 2 (dva) i predstavlja 100% (sto posto) temeljnog kapitala Društva. -----

Poslovni udio člana određuje se prema njegovom nominalnom iznosu. Nominalni iznos poslovnog udjela ne može biti manji od 10,00 (deset) eura i mora biti izražen cijelom brojem koji je višekratnik broja 10 (deset). -----

*Član Društva može imati više poslovnih udjela. -----
Zbroj nominalnih iznosa svih poslovnih udjela mora odgovarati iznosu temeljnog kapitala Društva. ----- "*

Članak 2.

Jedini član Društva u nastavku donosi potpuni tekst Izjave trgovačkog društva PARKOVI d.o.o. -----

**Izjava trgovačkog društva
PARKOVI d.o.o.
-potpuni tekst-**

1. PREDMET IZJAVE -----

----- Članak 1. -----

Ovom Izjavom jedini član uređuje pravne odnose u društvu s ograničenom odgovornošću, kao i međusobne odnose člana Društva i Društva, a sve temeljem odredaba Zakona o trgovačkim društvima. -----

2. ČLAN DRUŠTVA -----

----- Članak 2. -----

Jedini član Društva je: GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1. -----

3. TVRTKA I SJEDIŠTE -----

----- Članak 3. -----

Tvrtka Društva glasi: -----
PARKOVI društvo s ograničenom odgovornošću za komunalne i hortikulturalne djelatnosti --

Skraćena tvrtka glasi: PARKOVI d.o.o. -----

Sjedište Društva: Varaždin (Grad Varaždin). -----

O poslovnoj adresi Društva u mjestu sjedišta Društva odlučuje član Društva posebnom odlukom. -----

4. PODRUŽNICA -----

----- Članak 4. -----

Odluku o osnivanju podružnice donosi član Društva. -----

5. PREDMET POSLOVANJA DRUŠTVA -----

----- Članak 5. -----

Predmet poslovanja utvrđuje član Društva u posebnoj Odluci o utvrđenju predmeta poslovanja, a sve sukladno odredbi članka 33. i članka 34. Zakona o trgovačkim društvima. --

6. TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA -----

----- Članak 6. -----

Temeljni kapital Društva iznosi 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura te je isti uplaćen u cijelosti. -----

7. ULOZI U TEMELJNOM KAPITALU -----

----- Članak 7. -----

Jedini član Društva, GRAD VARAŽDIN, ima u temeljnom kapitalu Društva 1 (jedan) ulog u iznosu od 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura. -----

8. POSLOVNI UDIO -----

----- Članak 8. -----

Za uneseni ulog jedini član Društva, GRAD VARAŽDIN, preuzeo je 1 (jedan) poslovni udio nominalnog iznosa 787.900,00 (sedamstoosamdesetisedam tisuća devetsto) eura koji se u Knjizi poslovnih udjela Društva vodi pod rednim brojem 2 (dva) i predstavlja 100% (sto posto) temeljnog kapitala Društva. -----

Poslovni udio člana određuje se prema njegovom nominalnom iznosu. Nominalni iznos poslovnog udjela ne može biti manji od 10,00 (deset) eura i mora biti izražen cijelom brojem koji je višekratnik broja 10 (deset). -----

Član Društva može imati više poslovnih udjela. -----

Zbroj nominalnih iznosa svih poslovnih udjela mora odgovarati iznosu temeljnog kapitala Društva. -----

----- Članak 9. -----

Uprava Društva dužna je voditi Knjigu poslovnih udjela Društva sukladno odredbi članka 410. stavak 1. Zakona o trgovačkim društvima, te o svakoj promjeni članova Društva ili njihovih poslovnih udjela bez odgađanja izvijestiti nadležni registarski sud dostavljanjem popisa članova Društva, kojeg potpisuje uprava. -----

Ukoliko je javni bilježnik sudjelovao u promjeni članova Društva ili njihovih poslovnih udjela, tada će on, bez odgađanja, umjesto članova uprave, potpisati popis članova društva i dostaviti primjerke nadležnom registarskom sudu, Društvu i nadležnoj poreznoj upravi, sukladno članku 410. stavak 3 Zakona o trgovačkim društvima. -----

Direktor vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost, pozornošću urednog i savjesnog
gospodarstvenika, čuvajući poslovnu tajnu Društva. -----

Člana odnosno članove uprave svojom odlukom opoziva član Društva. -----
Odluka o opozivu mora biti sastavljena u vidu javne isprave ili privatne isprave na kojoj je
javno ovjeren potpis člana Društva. -----

11. PROKURA -----

----- Članak 13. -----

Prokura se daje jednoj ili više osoba odlukom uprave Društva u vidu javne isprave ili privatne
isprave na kojoj je javno ovjeren potpis člana odnosno članova uprave društva. -----

Prokurist može sklapati sve ugovore i poduzimati sve pravne radnje u ime i za račun Društva i
zastupa ga u postupcima pred upravnim i drugim državnim organima, ustanovama s
javnopравnim ovlastima, te državnim i izbranim sudovima samostalno. -----

Prokurist ne može bez posebne ovlasti uprave Društva otuđiti ili opteretiti nekretninu Društva,
niti davati izjave ili poduzimati pravne radnje kojima se započinje stečajni postupak ili drugi
postupak koji dovodi do prestanka društva. Prokurist ne može davati punomoć za sklapanje
poslova drugim osobama. -----

12. SKUPŠTINA -----

----- Članak 14. -----

Član Društva ima sve ovlasti i nadležnosti skupštine. On mora, bez odgađanja, po donošenju
odluke o istoj sastaviti zapisnik i potpisati ga. -----

----- Članak 15. -----

Skupština odlučuje o: -----

1. financijskim izvješćima Društva, upotrebi ostvarene dobiti i pokrivanju gubitka, --
2. zahtjevu za uplatama uloga u temeljni kapital, -----
3. povratu dodatnih uplata novca članu Društva, -----
4. davanju razrješnice članu/članovima uprave, -----
5. podjeli i povlačenju poslovnih udjela, -----
6. mjerama za ispitivanje i nadzor nad vođenjem poslova Društva, -----
7. izmjeni Izjave, -----
8. postavljanju zahtjeva za naknadu štete koje Društvo može imati protiv direktora, -
9. imenovanju zastupnika u sudskom postupku ako Društvo ne može zastupati
direktor, -----
10. drugim pitanjima koja na dnevni red stavi član, -----
11. drugim pitanjima određenima ovim aktom i Zakonom. -----

Poslovna godina je kalendarska godina. -----

16. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

----- Članak 20. -----

Ova Izjava stupa na snagu danom upisa u sudski registar. -----

Ukoliko bi neke odredbe ove Izjave o osnivanju bile nepravovaljane, to ne utječe na pravovaljanost drugih odredaba. U tom slučaju član Društva dužan je postići ono rješenje, koje je najbliže njegovoj gospodarskoj svrsi, poštujući važeće zakonske odredbe. -----

U Varaždinu, 18.05.2023. (osamnaestog svibnja dvijetisućdvadesetitreće) godine. -----

Predsjednik Skupštine
dr.sc. Neven Bosilk



IZVJEŠĆE
NADZORNOG ODBORA GLAVNOJ SKUPŠTINI DRUŠTVA
SIJEČANJ - PROSINAC 2022.

Na Glavnoj skupštini održanoj 14. srpnja 2021. imenovani su, sukladno članku 17. stavak 2. Izjave trgovačkog društva Parkovi d.o.o., članovi Nadzornog odbora (u nastavku: Odbor) koji su radili i u 2022. godini u sastavu: Dražen Jagić, predsjednik, Sven Pirker, zamjenik predsjednika, Mirjana Soldatek, članica i Marko Podobnik, član, svi imenovani od strane člana trgovačkog društva Parkovi d.o.o. (u nastavku: Društvo) te Zvonko Cupar, član, imenovan od strane zaposlenika Društva. Odlukom gradonačelnika kao Skupštine Društva od 16. svibnja 2022. godine imenovan je novi član Nenad Koščak umjesto dosadašnje članice Mirjane Soldatek.

U razdoblju od siječnja do prosinca 2022. održano je 6 (šest) sjednica Odbora. Na njima se raspravljalo o poslovanju Društva od siječnja do kolovoza 2022. godine, donijete su odluke o prihvaćanju financijskog poslovanja za 2021. godinu te o knjiženju prekomjernih rashoda u 2021. godini. Data je prethodna suglasnosti na objavu javnog natječaja za prodaju Upravne zgrade u Hallerovoj 8 i suglasnost na promjenu cijena korištenja grobnih mjesta i usluga. Usvojen je i financijski plan poslovanja za 2023. godinu. O aktivnostima koje su se poduzimale između dviju sjednica Odbora u cilju poboljšanja poslovanja Uprava Društva redovito nas je informirala. Članovi Odbora sudjelovali su na Izvanrednoj skupštini Društva održanoj 14. rujna 2022. godine na kojoj se raspravljalo o zamjeni nekretnina sa NTH Mobile d.o.o. i provedbi parcelizacije diobom i spajanjem katastarskih čestica na prostoru Vrtnog centra.

Tijekom 2022. godine Društvo je ostvarilo 27.054.895,00 kuna prihoda i 27.004.461,00 kunu rashoda, a neto dobit iznosi 50.434,00 kune.

U strukturi prihoda, 16.522.038,00 kuna ili 61% prihoda se odnosi na izgradnju groblja, komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina grada i groblja, pogrebne usluge, te usluge izrade betonskih dijelova grobnica i okvira.

Prihodi od izgradnje groblja, te redovnog održavanja grada i groblja iznose 10.230.122 kn, veći su 23% nego 2021. godine, te čine 37,8% ukupnih prihoda. Od redovnog održavanja groblja iz sredstava naknada za korištenje grobnih mjesta ostvareni su prihodi od 3.764.856 kn ili 13,9% ukupnih prihoda, a 1% su manji od prošlogodišnjih. Ostvareni su svi planirani radovi prema programima održavanja zelenih površina grada i groblja.

Iz djelatnosti trgovine na veliko i malo, uzgoja ukrasnog bilja, uslužne hortikulture, klesarske i ugostiteljske djelatnosti, iznajmljivanja poslovnih prostora, te aerodromskih usluga, ostvareno je 10.532.857,00 kuna prihoda ili 39% ukupnih prihoda.

Prihod od prodaje proizvoda i usluga iznosi 10.135.500 kn, čini 37,5% ukupnih prihoda i veći je za 9 % od istovrsnog prihoda 2021. godine.

Prihod od prodaje pogrebne robe u visini od 1.728.888 kn je 14% veći nego 2021. godine, 38% veći od plana i sudjeluje s 6,4 % u strukturi ukupnih prihoda.

Ostali poslovni prihodi u iznosu od 1.006.201 kn su 21% manji nego 2021. godine. Ti prihodi čine 3,7% ukupnih prihoda, a odnose se na prihode od zakupnina, osiguranja, reklamiranja, donirane materijalne imovine, ukidanja vrijednosnog usklađenja kratkotrajne imovine.

Financijski prihodi od naplaćenih kamata i tečajnih razlika, iznose 189.279 kn i 24% su veći od prošlogodišnjih.

Ukupni prihodi su 11% veći od prihoda 2021. godine i 19% su veći od planiranih. Struktura prihoda se malo promijenila u odnosu na 2021. godinu, prihodi izgradnje i redovnog održavanja grada i groblja čine 51,7% (2021. godine 49,7%), prihodi od prodaje roba i usluga čine 43,8% (2021. godine 44,4%), ostali poslovni prihodi čine 3,7% ukupnih prihoda i financijski prihodi čine 0,7% ukupnih prihoda.

Prihod po zaposlenom iznosi 273.282 kune.

Trošak bruto plaća je najznačajniji trošak društva i iznosi 11.520.705 kn i čini 42,7% rashoda društva. Taj se trošak povećao u odnosu na 2021. godinu za 5% i 3% je veći od planiranog. Kroz godinu je bila prosječno zaposleno 99 radnika (2021. godine 109 radnika).

Ukupni rashodi su 11% veći od rashoda 2021. godine i 19% su veći od plana.

U 2022. godini transakcijski račun nije bio u blokadi.

Poslovanje Društva izloženo je rizicima koji se očituju u odnosu rasta troškova i financiranja komunalnih djelatnosti koje obavlja Društvo te nedostatka kvalitetne radne snage na tržištu rada koji traje već više godina. Osobito se to odnosi na radnu snagu iz vrtlarske struke. Rizik ostvarenja poslovnih ciljeva predstavljaju i porast cijena energenata, robe i usluga.

Društvo nije izloženo valutnom riziku.

Nadzor zakonitosti rada i realnosti rezultata u 2022. godini provodila je revizijska tvrtka HLB Revidicom d.o.o. iz Varaždina, Ankice Opolski 2. Njihova izvješća o povedenom nadzoru kao i financijska izvješća za 2022. godinu razmatrana su na Nadzornom oboru. Na financijska izvješća za 2022. godinu Odbor je dao suglasnost.

Odbor zaključuje da je Društvo poslovalo u skladu sa zakonskim odredbama, a izvješća pokazuju stvarno financijsko i imovinsko stanje Društva.

Varaždin, 15. svibnja 2023. godine

Predsjednik
Nadzornog odbora:

Dražen Jagić, dipl.oec.



Konto kartica
9100 - UPISANI DIONIČKI KAPITAL
za razdoblje do 31.12.2022

Tvrtka : 1 Parkovi d.o.o.
Za konta : 9100 UPISANI DIONIČKI KAPITAL
do datuma dokumenta : 31.12.22
Likvidiran : D likvidirani

Mj.obr	Dat.dok	Broj dokumenta	Jedinica	Rad. nalog	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo	
01/22	01.01.2022	100-0001-2022-000001 / 21	1	1	Početno stanje 01.01.2022.	0,00	5.936.400,00	-5.936.400,00	
Ukupno za mjesec 01/22						0,00	5.936.400,00	-5.936.400,00	
Za konto: 9100 - UPISANI DIONIČKI KAPITAL						0,00	5.936.400,00	-5.936.400,00	
Slogova: 1						UKUPNO:	0,00	5.936.400,00	-5.936.400,00

Konto kartica
9300 - ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK
za razdoblje od 01.01.2023

Tvrtka : 1 Parkovi d.o.o.
Za konta : 9300 ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK
Od datuma obračuna : 01.01.23
Likvidiran : D likvidirani

Mj.obr	Dat.dok	Broj dokumenta	Jedinica	Rad. nalog	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo	
01/23	01.01.2023	100-0001-2023-000001 / 2: 1	3	1	Početno stanje	0,00	852.291,15	-852.291,15	
Ukupno za mjesec 01/23						0,00	852.291,15	-852.291,15	
Za konto: 9300 - ZADRŽANA DOB.I PRENS. GUBITAK						0,00	852.291,15	-852.291,15	
Slogova: 1						UKUPNO:	0,00	852.291,15	-852.291,15



PARKOVI d.o.o.
VARAŽDIN

GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA 2022. GODINU

SADRŽAJ

	Stranica
IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE	
IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA	1 – 3
GODIŠNJI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI	
Račun dobiti i gubitka za 2022. godinu	4
Bilanca na dan 31. prosinca 2022. godine	5 – 6
Izveštaj o novčanom toku za 2022. godinu	7 - 8
Izveštaj o promjenama kapitala za 2022. godinu	9 - 10
Bilješke uz godišnje financijske izvještaje	11 - 45
IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA	Prilog 1

IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske Uprava je odgovorna da su godišnji financijski izvještaji društva PARKOVI d.o.o., Varaždin (dalje: Društvo) za financijsku godinu 2022. sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja. Godišnji financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva, rezultat njegovog poslovanja te novčane tokove za tu godinu.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga Uprava i dalje prihvaća načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi godišnjih financijskih izvještaja.

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:


- odabrati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako značajno odstupanje obznani i objasni u godišnjim financijskim izvještajima;
- pripremiti godišnje financijske izvještaje temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za ispravno vođenje računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Navedeno uključuje i odgovornost za izvješće poslovanja kao sastavni dio godišnjeg izvješća. Uprava ima općenitu odgovornost za poduzimanje koraka u cilju očuvanja imovine Društva, te u sprečavanju i ustanovljavanju prijevara i ostalih nezakonitosti.

Godišnje izvješće odobreno je i potpisano od strane Uprave 14. ožujka 2023. godine:

Jelena Sekelj, univ.spec.oec.
direktorica

PARKOVI d.o.o.
Hallerova aleja 8
42000 Varaždin
Republika Hrvatska


Parkovi d.o.o.
varaždin 5



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

NADZORNOM ODBORU I ČLANU DRUŠTVA PARKOVI d.o.o. VARAŽDIN

Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja društva PARKOVI d.o.o. Varaždin (dalje: Društvo) koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koje je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства uključeno u Godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima. Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvešća posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

www.revidicon.hr

REVIDICON d.o.o. | Ankice Opolski 2 | 42000 Varaždin | Hrvatska

Ostale informacije - nastavak

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvješću posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim godišnjim financijskim izvještajima; te
2. je priloženo Izvješće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije godišnjih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću posloводства. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju godišnjih financijskih izvještaja u skladu s HSF i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje Internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja - nastavak

- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

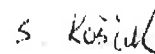
Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Ovlašteni revizor:
Danijela Špoljarić, dipl. inf.



REVIDICON d.o.o.
ZA REVIZIJU, RAČUNOVODSTVENO
I POREZNO SAVJETOVANJE
Varaždin, Ulica Ankice Opolski 2

Direktor:
Sabina Koščak, dipl. oec.
ovlašteni revizor



Varaždin, 14. ožujka 2023. godine

REVIDICON d.o.o.
Ankice Opolski 2
42000 Varaždin
Republika Hrvatska

GODIŠNJI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2022. GODINU

u kn

	Bilješka	2021.	2022.
POSLOVNI PRIHODI		24.194.124	26.865.618
Prihodi od prodaje		22.912.461	25.859.417
Ostali poslovni prihodi		1.281.663	1.006.201
POSLOVNI RASHODI		(24.262.051)	(26.945.123)
Promjene vrijednosti zalha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda		(16.543)	(16.276)
Materijalni troškovi		(7.408.126)	(9.073.544)
a) Troškovi sirovina i materijala		(2.130.202)	(2.572.633)
b) Troškovi prodane robe		(3.357.923)	(3.617.611)
c) Ostali vanjski troškovi		(1.920.001)	(2.883.300)
Troškovi osoblja		(10.957.008)	(11.520.705)
a) Neto plaće i nadnice		(7.144.190)	(7.409.938)
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća		(2.287.648)	(2.502.819)
c) Doprinosi na plaće		(1.525.170)	(1.607.948)
Amortizacija		(1.542.678)	(1.597.161)
Ostali troškovi		(4.192.006)	(4.545.742)
Vrijednosno usklađivanje		(10.005)	(22.989)
kratkotrajne imovine osim financijske imovine		(10.005)	(22.989)
Rezerviranja		-	(77.776)
c) Rezerviranja za započete sudske sporove		-	(77.776)
Ostali poslovni rashodi		(135.685)	(90.930)
FINANCIJSKI PRIHODI		152.365	189.277
Ostali prihodi s osnove kamata		60.256	113.622
Tečajne razlike i ostali financijski prihodi		92.109	75.655
FINANCIJSKI RASHODI		(49.039)	(59.338)
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi		(48.206)	(58.761)
Tečajne razlike i drugi rashodi		(833)	(577)
UKUPNI PRIHODI	1.o., 2.1.	24.346.489	27.054.895
UKUPNI RASHODI	1.p., 2.2.	(24.311.090)	(27.004.461)
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		35.399	50.434
POREZ NA DOBIT	1.r., 2.3.	(20.336)	-
DOBIT RAZDOBLJA		15.063	50.434

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU (BILANCA)
NA DAN 31. PROSINCA 2022.**

		u kn	
	Bilješka	2021.	2022.
AKTIVA			
DUGOTRAJNA IMOVINA		35.364.764	34.338.309
NEMATERIJALNA IMOVINA			
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	1.d., 3.1.	67.040	152.468
		67.040	152.468
MATERIJALNA IMOVINA			
Zemljište	1.e., 3.2.	35.297.724	34.185.841
Građevinski objekti		25.457.406	25.457.406
Postrojenja i oprema		5.867.879	5.121.358
Alati, pogonski inventar i transportna imovina		748.385	837.241
Materijalna imovina u pripremi		1.801.709	1.430.643
Ostala materijalna imovina		-	29.000
Ulaganje u nekretnine	1.f.	14.100	14.100
		1.408.245	1.296.093
KRATKOTRAJNA IMOVINA		9.232.644	9.825.136
ZALIHE			
Sirovine i materijal	1.g., 3.3.	1.128.117	1.240.911
Gotovi proizvodi		501.312	546.345
Trgovačka roba		7.224	-
Biološka imovina		445.477	529.515
POTRAŽIVANJA			
Potraživanja od kupaca	1.h.	3.381.054	4.951.998
Potraživanja od države i drugih institucija	3.4.	3.277.614	4.868.237
Ostala potraživanja	3.5.	93.708	70.723
	3.6.	9.732	13.038
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	1.i., 3.7.	4.723.473	3.632.227
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI			
	1.j., 3.8.	146.136	183.952
UKUPNO AKTIVA		44.743.544	44.347.397
IZVANBILANČNI ZAPISI		32.282	32.224

**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU (BILANCA)
NA DAN 31. PROSINCA 2022.**

- Nastavak -

		u kn	
	Bilješka	2021.	2022.
PASIVA			
KAPITAL I REZERVE	1.k., 3.9.	36.458.857	36.509.291
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		5.936.400	5.936.400
KAPITALNE REZERVE		2.468.859	2.468.859
REZERVE IZ DOBITI		510.813	510.813
Zakonske rezerve		132.826	132.826
Rezerve za vlastite dionice		100.000	100.000
Ostale rezerve		277.987	277.987
REVALORIZACIJSKE REZERVE		10.166.309	10.166.309
ZADRŽANA DOBIT		17.361.413	17.376.476
DOBIT POSLOVNE GODINE		15.063	50.434
REZERVIRANJA	1.l.	47.974	125.750
Rezerviranja za započete sudske sporove	3.10.	47.974	125.750
DUGOROČNE OBVEZE	1.m.	1.031.749	937.654
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	3.11.	1.031.749	937.654
KRATKOROČNE OBVEZE	1.m.	5.491.721	5.380.054
Obveze za zajmove, depozite i slično	3.12.	14.200	24.200
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	3.13.	492.359	397.189
Obveze za predujmove	3.14.	1.225.749	1.194.980
Obveze prema dobavljačima	3.15.	1.012.590	1.919.876
Obveze prema zaposlenicima	3.16.	1.186.375	742.853
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	3.17.	810.684	623.512
Obveze s osnove udjela u rezultatu	3.18.	13.462	13.462
Ostale kratkoročne obveze	3.19.	736.302	463.982
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	1.n., 3.20.	1.713.243	1.394.648
UKUPNO PASIVA		44.743.544	44.347.397
IZVANBILANČNI ZAPISI		32.282	32.224

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA ZA 2022. GODINU
Indirektna metoda

u kn

	2021.	2022.
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije oporezivanja	35.399	50.434
Usklađenja:	1.155.365	1.634.955
Amortizacija	1.542.678	1.597.161
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(283.987)	(23.665)
Prihodi od kamata i dividendi	(60.256)	-
Rashodi od kamata	48.206	58.761
Rezerviranja	-	77.776
Tečajne razlike (nerealizirane)	(91.276)	(75.078)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu	1.190.764	1.685.389
Promjene u radnom kapitalu:	2.452.739	(2.014.452)
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	922.932	(16.497)
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	805.264	(1.570.944)
Povećanje ili smanjenje zalha	97.439	(112.794)
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	627.104	(314.217)
Novac iz poslovanja	3.643.503	(329.063)
Novčani izdaci za kamate	(48.206)	(58.761)
Plaćeni porez na dobit	(44.913)	(42.194)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	3.550.384	(430.018)
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	283.987	23.665
Novčani primici od kamata	60.256	-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti	344.243	23.665
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(1.483.721)	(570.706)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	(1.483.721)	(570.706)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(1.139.478)	(547.041)

IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA ZA 2022. GODINU

Indirektna metoda

- Nastavak -

	u kn	
	2021.	2022.
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	-	358.978
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	-	75.078
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti	-	434.056
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	(84.210)	(77.193)
Novčani izdaci za financijski najam	(661.363)	(471.050)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(745.573)	(548.243)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	(745.573)	(114.187)
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA	1.665.333	(1.091.246)
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	3.058.140	4.723.473
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	4.723.473	3.632.227

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

Parkovi d.o.o. Varaždin

IZVIJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
od 01.01. do 31.12.2022. GODINE

	u kn	2021.						Ukupno kapital i rezerve		
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit	Dobit/(gubitak) poslovne godine	
Prethodno razdoblje (2021.)										
Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja		5.936.400	2.468.859	132.826	100.000	277.987	10.166.309	17.337.665	23.748	36.443.794
Dobit/ gubitak razdoblja		-	-	-	-	-	-	-	15.063	15.063
Prijenos po godišnjem rasporedu		-	-	-	-	-	-	23.748	(23.748)	-
Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja		5.936.400	2.468.859	132.826	100.000	277.987	10.166.309	17.361.413	15.063	36.458.857

Parkovi d.o.o. Varaždin

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
od 01.01. do 31.12.2022. GODINE
- Nastavak -

u kn
2022.

Tekuće razdoblje (2022.)	Temeljni (upisani) kapital	Rezerve				Zadržana dobit	Dobit/(gubitak) poslovne godine	Ukupno kapital i rezerve	
		Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve				
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	5.936.400	2.468.859	132.826	100.000	277.987	10.166.309	17.361.413	15.063	36.458.857
Dobit/ gubitak razdoblja	-	-	-	-	-	-	-	50.434	50.434
Prijenos po godišnjem rasporedu	-	-	-	-	-	15.063	-	(15.063)	-
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	5.936.400	2.468.859	132.826	100.000	277.987	10.166.309	17.376.476	50.434	36.509.291

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2022. GODINE

Opći podaci o Društvu

Parkovi društvo s ograničenom odgovornošću za komunalne i hortikulture djelatnosti (dalje: Društvo) upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 070005121, OIB: 72672225843, EUID: HRSR.070005121. Sjedište Društva nalazi se u Varaždinu, Hallerova aleja 8.

Pretežite djelatnosti Društva, temeljem upisa u Trgovačkom sudu jesu:

- Uzgoj povrća, cvijeća, vrtnog i ukrasnog bilja i rasada
- Uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji
- Iznajmljivanje građevinskih strojeva i opreme s rukovateljem
- Upravljanje grobljem
- Uređenje i održavanje groblja i javnih površina, obavljanje pogrebnih poslova
- Izgradnja grobnica i nadgrobnih spomenika
- Izrada projektne dokumentacije za oblikovanje parkova, zelenih površina i groblja
- Šumarstvo, sječa drva i usluge povezane s njima
- Uklanjanje otpadnih voda, odvoz smeća, odlaganje komunalnog otpada
- Održavanje i izgradnja javnih površina, krajobrazno projektiranje
- Hortikulturni radovi
- Proizvodnja komposta i plodnih supstrata
- Projektiranje, gradnja i stručni nadzor, građevinski radovi
- Pripremanje i usluživanje pića
- Iznajmljivanje i davanje u zakup vlastitih nekretnina
- Kupnja i prodaja robe
- Upravljanje zračnom lukom
- Zemaljske usluge u zračnim lukama
- Komerčijalni i linijski zračni prijevoz
- Operativne i savjetodavne usluge u zračnom prometu
- Projektiranje, proizvodnja, popravak i preinake zrakoplova i zrakoplovne komponente
- Stručno osposobljavanje zrakoplovnog osoblja

Tijekom 2022. godine Društvo je prosječno zapošljavalo 99 djelatnika (109 djelatnika u 2021. godini.) Prosječan broj zaposlenika tijekom 2022. godine raščlanjen po kategorijama:

MR	VSS	VŠS	SSS	KV	NKV	VKV	PKV	Ukupno
1	6	2	39	13	35	1	2	99

Organi društva Parkovi d.o.o. Varaždin

Društvo pojedinačno i samostalno zastupa direktorica gđa Jelena Sekelj, imenovana 1.12.2021. godine na mandat od pet godina.

Nadzorni odbor Društva:

Predsjednik	- g. Dražen Jagić
Zamjenik predsjednika	- g. Sven Pirker
Članovi	- g. Nenad Koščak
	g. Marko Podobnik
	g. Zvonko Cupar

1. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

1.a. Izjava o usklađenosti

Godišnji financijski izvještaji sastavljeni su i prezentirani sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja koje je donio i objavio hrvatski Odbor za standarde financijskog izvještavanja (Narodne novine br. 86/15, 105/2020 i 9/2021) i sukladno Pravilniku o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja (Narodne novine br. 95/16 i 144/20), propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o računovodstvu (Narodne novine br. 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20 i 47/20). Prema odredbama spomenutog Zakona, Društvo je svrstano u srednje poduzetnike čije godišnje financijske izvještaje čine: bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala te bilješke uz financijske izvještaje.

1.b. Osnove za pripremu godišnjih financijskih izvještaja

Godišnji financijski izvještaji pripremljeni su primjenom načela povijesnog troška, izuzev određenih stavki dugotrajne materijalne imovine koje su iskazane u revaloriziranom iznosu po fer vrijednosti u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja. Detaljna objašnjenja priznavanja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Ovi godišnji financijski izvještaji sastavljeni su na temeljnoj računovodstvenoj pretpostavci neograničenosti vremena poslovanja.

Sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja.

Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

1.c. Izvještajna valuta

Godišnji financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (HRK). Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK	1 CHF = 7,248263 HRK
31. prosinca 2022. godine	1 EUR = 7,534500 HRK	1 USD = 6,064035 HRK	1 CHF = 7,651569 HRK

1.d. Dugotrajna nematerijalna imovina

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazuje se u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 5 – Dugotrajna nematerijalna imovina. To je nemonetarna imovina bez fizičkih obilježja koja se može identificirati a obuhvaća slijedeće vrste imovine: izdaci za razvoj, patenti, licencije, koncesije, zaštitni znaci, software, franšize i ostala prava, goodwill, predujmovi za nematerijalnu imovinu i ostala nematerijalna imovina.

Dugotrajna nematerijalna imovina priznaje se ukoliko su zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- a) vjerojatno je da će buduće ekonomske koristi koje se mogu pripisati imovini priliticati poduzetniku,
- b) trošak nabave te imovine može se pouzdano izmjeriti.

Nematerijalna imovina se početno mjeri po trošku nabave. Trošak nabave prilikom kupnje obuhvaća: nabavnu vrijednost nakon odbitka trgovačkih popusta i rabata, uvozne carine, nepovratne poreze na nabavu, te troškove koji se izravno mogu pripisati pripremi ove imovine za predviđenu upotrebu.

Naknadni izdaci vezani uz dugotrajnu nematerijalnu imovinu uvećavaju njenu nabavnu vrijednost isključivo ukoliko se takav izdatak može pouzdano utvrditi i pripisati toj imovini. U suprotnom, ovi se izdaci priznaju kao rashodi razdoblja u kojem su nastali.

Nematerijalna imovina se nakon početnog priznavanja mjeri po njezinom trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.

Nematerijalna imovina s ograničenim vijekom upotrebe se amortizira u korisnom vijeku upotrebe primjenom proporcionalne (linearne) metode. Amortizacijsko razdoblje dugotrajne nematerijalne imovine provjerava se na kraju svakog izvještajnog razdoblja. Ako se očekivani vijek uporabe imovine razlikuje od prijašnjih procjena, razdoblje amortizacije se mijenja.

Primijenjena godišnja amortizacijska stopa je 20,00% (isto i prethodne godine).

Nematerijalna imovina s neodređenim vijekom upotrebe se ne amortizira već se testira za umanjenje.

Na svaki datum izvještavanja provodi se ocjena da li postoje pokazatelji da vrijednost neke dugotrajne nematerijalne imovine može biti umanjena. Ukoliko takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknativi iznos imovine – viši iznos usporedbom fer neto prodajne vrijednosti i vrijednosti u upotrebi. Ako bilo koji od ovih iznosa premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine, imovina se ne umanjuje.

Dugotrajna nematerijalna imovina prestaje se priznavati prilikom otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od njene upotrebe. Dobici ili gubici koji proizlaze iz prestanka priznavanja nematerijalne imovine utvrđuju se na neto osnovi i priznaju se u računu dobiti i gubitka kao ostali poslovni prihodi ili ostali poslovni rashodi.

1.e. Dugotrajna materijalna imovina

Dugotrajna materijalna imovina iskazuje se u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 6 – Dugotrajna materijalna imovina, a obuhvaća slijedeće vrste imovine: zemljište, građevinske objekte, postrojenja i opremu, alate, pogonski inventar, namještaj i transportna sredstva, dugotrajnu biološku imovinu, predujmove za dugotrajnu materijalnu imovinu i ostalu dugotrajnu materijalnu imovinu.

Dugotrajna materijalna imovina je imovina:

- a) namijenjena za korištenje u proizvodnji proizvoda ili isporuci roba ili usluga, za iznajmljivanje drugima ili u administrativne svrhe,
- b) koja se očekuje koristiti duže od jednog razdoblja, i
- c) onu imovinu koja je namijenjena za korištenje na neprekidnoj osnovi u svrhu aktivnosti poduzetnika.

Trošak nabave nekog predmeta dugotrajne materijalne imovine priznaje se kao imovina ako:

- a) je vjerojatno je da će buduće ekonomske koristi povezane s imovinom pritijecati poduzetniku i
- b) trošak imovine može se pouzdano izmjeriti.

Dugotrajna materijalna imovina početno se mjeri po trošku nabave koji uključuje:

- a) nabavnu cijenu, uključujući uvozna davanja i nepovratne poreze nakon odbitka trgovačkih popusta i rabata,
- b) sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju imovine na mjesto i u radno stanje za namjeravanu upotrebu,
- c) početno procijenjene troškove demontaže, uklanjanja imovine i obnavljanja mjesta na kojem je imovina smještena, za koje obveza za poduzetnika nastaje kada je imovina nabavljena ili kao posljedica korištenja imovine tijekom razdoblja za namjene različite od proizvodnje zaliha tijekom razdoblja.

Trošak dugotrajne materijalne imovine izgrađene u vlastitoj izvedbi utvrđuje se koristeći se istim načelima kao kod kupljene imovine. Trošak imovine uobičajeno je jednak trošku proizvodnje ove imovine pri čemu se isključuju interni dobitci, a neuobičajeni iznosi otpadnog materijala, rada ili drugih resursa, nastali u proizvodnji imovine u vlastitoj izvedbi, ne uključuju se u trošak imovine. Cijena proizvodnje utvrđuje se sukladno odrednicama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 10 – Zalihe.

Troškovi posudbe povezani s nabavom predmeta dugotrajne materijalne imovine priznaju se kao rashodi razdoblja u kojem su nastali.

Nakon početnog priznavanja pojedina dugotrajna materijalna imovina iskazuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja.

Dugotrajna materijalna imovina s ograničenim korisnim vijekom trajanja amortizira se primjenom proporcionalne (linearne) metode. Amortizacijsko razdoblje dugotrajne materijalne imovine provjerava se na kraju svakog izvještajnog razdoblja. Ako se očekivani vijek uporabe imovine razlikuje od prijašnjih procjena, razdoblje amortizacije se mijenja.

1.e. Dugotrajna materijalna imovina - nastavak

Primijenjene godišnje amortizacijske stope:

	2021.	2022.
Građevinski objekti	5,00-10,00%	5,00-10,00%
Nadstrešnice, barake, šupe	10,00%	10,00%
Oprema za trgovinu i ugostiteljstvo	20,00%	20,00%
Oprema za proizvodnju i usluge	20,00%	20,00%
Oprema za toplinsku energiju	10,00%	10,00%
Slabija mehanizacija	40,00%	40,00%
Transportna sredstva	14,30%	14,30%
Uredski namještaj	20,00%	20,00%
Računalna i uredska oprema	20-40%	20-40%
Ostala oprema	10,00%	10,00%

Dugotrajna se materijalna imovina, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja.

Na svaki datum izvještavanja provodi se ocjena da li postoje pokazatelji da vrijednost neke dugotrajne materijalne imovine može biti umanjena. Ukoliko takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknadiivi iznos imovine – viši iznos usporedbom fer neto prodajne vrijednosti i vrijednosti u upotrebi. Ako bilo koji od ovih iznosa premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine, imovina se ne umanjuje.

Knjigovodstveni iznos pojedine dugotrajne materijalne imovine prestaje se priznavati u trenutku otuđivanja ili kada se buduće ekonomske koristi ne očekuju od njegove upotrebe ili otuđenja. Prihod ili rashod od otuđenja ili povlačenja pojedine dugotrajne materijalne imovine utvrđuje se kao razlika između neto zaračunatog iznosa (ili fer vrijednosti u slučaju zamjene) i knjigovodstvene vrijednosti i priznaje se u račun dobiti i gubitka na neto osnovi kao ostali prihodi ili rashodi.

1.f. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine iskazuju se u skladu s odredbama HSFI 7 – Ulaganja u nekretnine. Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu drži kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili oboje, a ne radi:

- a) korištenja u proizvodnji roba i usluga ili u administrativne svrhe ili
- b) prodaje u sklopu redovnog poslovanja.

Ulaganje u nekretnine se priznaje kao imovina u slučaju:

- a) kada je vjerojatno da će buduća ekonomska korist povezana s ulaganjem u nekretnine pripadati poduzetniku
- b) kada je cijenu ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.

1.f. Ulaganja u nekretnine - nastavak

Svi troškovi ulaganja u nekretnine vrednuju se u vrijeme kada su nastali a uključuju početne troškove nastale prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine, naknadno nastale troškove nadogradnje, zamjene dijela nekretnine ili popravka.

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave. Transakcijski troškovi uključuju se u početno mjerenje. Trošak nabave obuhvaća kupovnu cijenu i sve povezane direktne troškove.

Nakon početnog priznavanja, sukladno modelu troška nabave, ulaganja u nekretnine mjere se u skladu sa zahtjevima HSFI 6 – Dugotrajna materijalna imovina.

Ulaganja u nekretnine se prestaju priznavati prilikom otuđenja ili kod konačnog povlačenja iz upotrebe. Otuđenje se može postići prodajom ili ulaskom u financijski najam. Rashodi ili prihodi koji proizlaze iz povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretninu, priznaju se, na neto osnovi, kao ostali prihodi ili rashodi.

1.g. Zalihe

Zalihe se iskazuju temeljem HSFI 10 – Zalihe. Zalihe su kratkotrajna materijalna imovina:

- koja se drži zbog prodaje u redovnom toku poslovanja,
- koja se drži u procesu proizvodnje za navedenu prodaju ili
- u obliku materijala ili dijelova koji će biti utrošeni u procesu proizvodnje ili u postupku pružanja usluga.

Zalihe slijedom reprodukcijanskog ciklusa obuhvaćaju slijedeće oblike:

- zalihe sirovina i materijala
- zalihe rezervnih dijelova
- zalihe nedovršene proizvodnje i poluproizvoda
- zalihe gotovih proizvoda
- zalihe trgovačke robe
- kratkotrajnu biološku imovinu

Zalihe se priznaju u bilanci kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi priteći poduzetniku i kada zalihe imaju troškove ili vrijednosti koja se pouzdano mogu izmjeriti.

Prodaja zaliha priznaje se u prihode u računu dobiti i gubitka jer se očekuje povećanje budućih ekonomskih koristi. Kad su zalihe prodane, knjigovodstvena vrijednost tih zaliha priznaje se u rashod razdoblja u kojem su priznati odnosni prihodi.

Mjerenje zaliha obavlja se po troškovima nabave ili po neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže.

U trošak zaliha uključuju se svi troškovi nabave, konverzije i ostali troškovi nastali dovođenjem zaliha na sadašnju lokaciju i sadašnje stanje.

U troškove nabave zaliha uključuju se kupovna cijena, uvozne carine, nepovratni porezi, troškovi prijevoza, rukovanja zalihama te ostali troškovi koji se mogu izravno pripisati stjecanju zaliha. Trgovački i količinski popusti, te druge slične stavke oduzimaju se kod određivanja troškova nabave.

1.g. Zalihe - nastavak

Troškovi koji se ne priznaju u troškove zaliha već se priznaju u rashod razdoblja u kojem su nastali su:

- neuobičajeni troškovi otpadnog materijala, rada ili drugih proizvodnih troškova
- troškovi skladištenja, osim ako nisu nužno sastavni dio proizvodnog procesa
- administrativni opći troškovi
- troškovi prodaje.

Sitni inventar i auto gume u potpunosti se otpisuje prilikom stavljanja u upotrebu.

Zalihe trgovačke robe iskazuju se po troškovima nabave.

Troškovi posudbe (kamate i drugi troškovi u svezi s posudbom izvora financiranja zaliha) terete rashode razdoblja u kojem su nastali.

Nabava zaliha evidentira se po stvarnim troškovima nabave, a utrošak po FIFO metodi.

Ukoliko se troškovi zaliha ne mogu nadoknaditi u cijelosti jer su zalihe oštećene ili zastarjele ili je smanjena njihova prodajna cijena, otpisuje se vrijednost zaliha na teret rashoda tekućeg razdoblja. I to na osnovi procjene o oštećenosti, dotrajalosti zaliha, te u slučajevima kada je nadoknativa vrijednost (vrijednost koja se može realizirati prodajom ili uporabom tih zaliha) manja od nabavne vrijednosti.

U slučaju usporenog koeficijenta obrtaja, provodi se također smanjenje vrijednosti zaliha sukladno procjeni Uprave.

Kada prestanu okolnosti koje su djelovale na smanjenje vrijednosti zaliha, vrijednost zaliha se treba povećati najviše do troška nabave, odnosno do vrijednosti koja se može realizirati.

Vrednovanje proizvodnje u tijeku kao i gotovih proizvoda uključuje troškove kupnje i troškove konverzije te druge troškove nastale dovodenjem zaliha na sadašnju lokaciju i sadašnje stanje.

Zalihe trgovačke robe u prodavaonicama iskazuju se po prodajnim cijenama s uključenom razlikom u cijeni i porezom na dodanu vrijednost (tzv. metoda trgovine na malo).

Prilikom prodaje ovih zaliha, njihova knjigovodstvena vrijednost se priznaje u rashod u razdoblju u kojem se priznaje i prihod od prodaje.

Roba koja se pri manipulaciji i skladištenju ošteti, kao i roba koja izgubi uporabnu vrijednost utvrđuje se putem inventurnih postupaka ili posebnih povjerenstava te uz odobrenje odgovorne osobe, a u visini dopuštenih otpisa propisanih od Hrvatske gospodarske komore.

Prodajna cijena trgovačke robe utvrđuje se temeljem prodajnih kalkulacija i cjenika koji su u skladu s komercijalnom politikom Društva.

1.h. Potraživanja

Potraživanja se iskazuju temeljem HSF1 11 – Potraživanja. Potraživanja se priznaju kao imovina kad ona udovoljavaju definiciji imovine. Imovina je resurs koji kontrolira poduzetnik kao rezultat prošlih događaja i od koje se očekuje priljev budućih ekonomskih koristi kod poduzetnika.

1.h. Potraživanja - nastavak

Potraživanja se priznaju u bilanci samo i isključivo kada poduzetnik postaje jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti.

Potraživanja se početno mjere po fer vrijednosti. Ako se naplata potraživanja odgađa za razdoblje dulje od jedne godine, a nisu ugovorene kamate, ili su ugovorene po stopi koja je niža od tržišne, potraživanje se priznaje u iznosu koji predstavlja sadašnju vrijednost budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom tržišne kamatne stope.

Na svaki slijedeći datum bilance, potraživanja čija se naplata očekuje u razdoblju duljem od godine dana mjere se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope umanjeno za gubitak od umanjenja vrijednosti. Sva ostala potraživanja mjere se po početno priznatom iznosu umanjeno za naplaćene iznose i umanjenja vrijednosti.

Na svaki datum bilance procjenjuje se postoji li objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti pojedinog potraživanja. Objektivni dokaz da je vrijednost potraživanja umanjena uključuje:

- a) značajne financijske teškoće dužnika
- b) nepoštivanje ugovora, poput nepodmirenja obveza ili zakašnjenja plaćanja
- c) zbog nastanka mogućnosti da će dužnik pokrenuti stečajni postupak ili postupak druge financijske reorganizacije.

Ako isti postoji, iznos gubitka mjeri se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i procijenjenih budućih novčanih tokova. Knjigovodstvena vrijednost potraživanja umanjuje se direktno ili upotrebom odvojenog konta ispravka vrijednosti, a iznos gubitka priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Ako se u slijedećem razdoblju, iznos gubitka od umanjenja vrijednosti smanji, prethodno priznat gubitak od umanjenja vrijednosti ispravka se direktno ili upotrebom konta ispravka vrijednosti. Ukidanje ispravka vrijednosti potraživanja ne može biti veće od prethodno priznatog rashoda. Iznos koji je ispravljen priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Potraživanja u stranoj valuti evidentiraju se u hrvatskoj valutnoj jedinici (HRK) primjenjujući na iznos u stranoj valuti srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum transakcije. Na svaki slijedeći datum bilance, potraživanja u stranoj valuti iskazuju se primjenom tečaja na datum bilance. Tečajne razlike proizašle iz namire potraživanja ili izvještavanja o monetarnim stavkama po tečajevima različitim od onih po kojima su bile početno evidentirane tijekom razdoblja, priznaju se u račun u dobiti i gubitka u razdoblju u kojem nastaju. U slučaju potraživanja s valutnom klauzulom, primjenjuje se ugovoreni tečaj.

Potraživanja se prestaju priznavati u bilanci kad su naplaćena, prodana, otpisana, kad je nastupila zastara ili su potraživanja na drugi način otuđena.

1.i. Novac u banci i blagajni

Novac se iskazuje u okviru financijske imovine temeljem HSFI 9 – Financijska imovina.

Imovina u obliku novca iskazuje se u nominalnoj vrijednosti izraženoj hrvatskom valutnom jedinicom (HRK).

Devizna sredstva na računima i u blagajni iskazuju se u hrvatskoj valutnoj jedinici (HRK) primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na datum bilance.

1.i. Novac u banci i blagajni - nastavak

Tečajne razlike proizašle s naslova uskladbe deviznih sredstava sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke priznaju se u računu dobiti i gubitka kao prihod odnosno rashod u razdoblju u kojem nastaju.

1.j. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi

Stavke vremenskih razgraničenja priznaju se temeljem odredbi Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 14 – Vremenska razgraničenja.

Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnosi na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja.

Nedospjela naplata prihoda priznaje se kao imovina kada se odnosi na prihode koji se odnose na tekuće razdoblje, a još nisu zadovoljeni kriteriji priznavanja kao potraživanja.

Stavke koje se odnose na unaprijed plaćene troškove početno se mjere u visini plaćenog iznosa. Stavke koje se odnose na nedospjelu naplatu prihoda početno se mjere po fer vrijednosti naknade koja se očekuje primiti ili potraživanja koje se očekuje priznati.

U slučaju kada su za dio unaprijed plaćenih troškova ispunjeni uvjeti priznavanja u računu dobiti i gubitka, za taj se dio smanjuje vrijednost plaćenih troškova priznatih u bilanci i povećava iznos rashoda u računu dobiti i gubitka.

U slučaju kada su za dio nedospjele naplate prihoda ispunjeni uvjeti za priznavanje u okviru potraživanja, za taj dio se smanjuje vrijednost nedospjele naplate prihoda i povećava iznos potraživanja.

1.k. Kapital

Kapital je vlastiti izvor financiranja imovine, i izračunava se temeljem odredbi Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 12 – Kapital kao ostatak imovine nakon odbitka svih obveza.

Kapital se sastoji od: temeljnog (upisanog) kapitala, kapitalnih rezervi, revalorizacijskih rezervi, rezervi fer vrijednosti, rezervi iz dobiti, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka te dobiti ili gubitka tekuće godine.

Temeljni kapital je novčano izražena vrijednost onoga što je ulagatelj unio u trgovačko društvo i registrirano je na sudu.

Kapitalne rezerve su dio kapitala koji se ostvaruje: realizacijom dionica odnosno udjela iznad nominalne vrijednosti upisanog kapitala odnosno iznad troška stjecanja trezorskih dionica (udjela), kao dodatno uplaćen kapital i ostalo prema odredbama ZTD-a.

Revalorizacijske rezerve nastaju ponovnom procjenom dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine iznad troška nabave.

Rezerve fer vrijednosti su dio promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, učinkoviti dio zaštite novčanog toka i zaštita s osnove ulaganja u inozemno poslovanje.

Rezerve iz dobiti se sastoje od: zakonskih rezervi, statutarne rezervi, rezervi za otkup vlastitih dionica (udjela) i ostalih rezervi.

Zadržana dobit ili preneseni gubitak je dio dobiti prethodnih razdoblja koja ostaje nakon raspoređivanja u rezerve, isplate dividende ili udjela u dobiti umanjena za gubitke prethodnih razdoblja.

1.k. Kapital - nastavak

Dobit ili gubitak tekućeg obračunskog razdoblja je dio kapitala kao rezultat viška prihoda nad rashodima odnosno viška rashoda nad приходima ostvarenih u tekućem obračunskom razdoblju nakon obračuna poreza na dobit.

Iznos upisanog, a neuplaćenog temeljnog kapitala iskazuje se unutar aktive, u skladu s klasifikacijom Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja.

Kapital se mjeri u financijskim izvještajima ovisno o mjerenju pojedinih vrsta imovine i obveza koje utječu na promjenu kapitala.

Politika pričuve ostvaruje se zavisno od temelja njihova oblikovanja i politike Društva (zakonske, statutarne i sl.).

Vlastiti udjeli iskazuju se kao odbitna stavka kapitala i mjere se po trošku stjecanja. Za vrijednost tih instrumenata formiraju se rezerve iz dobiti. Dobici ili gubici od vlastitih instrumenata priznaju se u okviru kapitalnih rezervi.

1.l. Rezerviranja

Rezerviranja se iskazuju u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 13 – Obveze.

Rezerviranje je obveza čija je priroda jasno određena i za koju je na datum bilance vjerojatno ili sigurno da će nastati ali postoji neizvjesnost u pogledu iznosa ili datuma kada će nastati.

Rezerviranje se priznaje kada:

- društvo ima sadašnju obvezu (pravnu ili izvedenu) kao rezultat prošlog događaja
- je vjerojatno da će podmirenje obveze zahtijevati odljev resursa
- se iznos obveze može se pouzdano procijeniti.

Iznos priznat kao rezerviranje treba biti najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirivanje sadašnje obveze na datum bilance.

Rezerviranje se pregledava na svaki datum bilance i ako više nije vjerojatno da će podmirivanje obveza zahtijevati odljev resursa, rezerviranje treba ukinuti i priznati kao prihod od ukidanja rezerviranja.

1.m. Obveze

Obveze se iskazuju temeljem HSFI 13 – Obveze. Obveza je sadašnja obveza poduzetnika, proizašla iz prošlih događanja i za čije se podmirenje očekuje odljev resursa.

Obveze se klasificiraju kao kratkoročne i dugoročne.

Kratkoročna obveza je sadašnja obveza koja ispunjava bilo koji od slijedeća četiri kriterija:

- očekuje se da će se podmiriti u redovnom tijeku poslovnog ciklusa
- dospijeva za podmirenje u roku unutar dvanaest mjeseci poslije datuma bilance
- primarno se drži radi trgovanja
- Društvo nema bezuvjetno pravo odgađati podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci poslije datuma bilance.

Obveze koje ne udovoljavaju bilo kojem od navedenih kriterija klasificiraju se kao dugoročne obveze.

Financijska obveza je svaka obveza koja je:

- ugovorna obveza da se isporučiti novac ili druga financijska imovina drugom poduzetniku, razmjeni financijska imovina ili financijske obveze
- ugovor koji se može podmiriti vlastitim vlasničkim instrumentima.

1.m. Obveze - nastavak

Obveza se priznaje kada je vjerojatno da će zbog podmirenja sadašnje obveze doći do odljeva resursa poduzetnika i kada se iznos kojim će se ona podmiriti može pouzdano izmjeriti.

Obveze se početno mjere iznosom za koji se očekuje da će se platiti odnosno kojim će se podmiriti, a naknadno po fer vrijednosti.

Financijske obveze početno se mjere po sadašnjoj vrijednosti plaćanja kojima će se obveza podmiriti, a nakon početnog priznavanja po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope, osim financijskih obveza čija se promjena fer vrijednosti priznaje u računu dobiti i gubitka, koje se mjere po fer vrijednosti.

Transakcije u stranoj valuti evidentiraju se u hrvatskoj valutoj jedinici (HRK) primjenjujući na iznos u stranoj valuti srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum transakcije. Na svaki slijedeći datum bilance, obveze u stranoj valuti iskazuju se primjenom tečaja na datum bilance. U slučaju obveza s valutnom klauzulom, primjenjuje se ugovoreni tečaj. Tečajne razlike proizašle iz namire obveza ili izvještavanja o monetarnim stavkama po tečajevima različitim od onih po kojima su bile početno evidentirane tijekom razdoblja ili prikazane u prošlim financijskim izvještajima, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem nastaju.

Obveza se prestaje priznavati ako je podmirena, istekla ili ako se vjerovnik odrekao svojih prava ili ih je izgubio.

1.n. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja

Stavke vremenskih razgraničenja priznaju se temeljem odredbi Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 14 - Vremenska razgraničenja.

Odgođeno plaćanje troškova priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju, a za koje nisu ispunjeni uvjeti za priznavanje kao obveza,

Prihod budućeg razdoblja priznaje se kada nisu zadovoljeni uvjeti za njegovo priznavanje u računu dobiti i gubitka tekućeg razdoblja.

Stavke koje se odnose na odgođeno plaćanje troškova početno se mjere po fer vrijednosti očekivanog izdatka ili obveze odnosno po njihovoj nabavnoj vrijednosti ako nije značajno različita od fer vrijednosti. Stavke koje se odnose na prihod budućeg razdoblja početno se mjere u iznosu koji je jednak primljenim iznosima ili priznatim potraživanjima.

U slučaju kada su za dio prihoda budućeg razdoblja ispunjeni uvjeti priznavanja u računu dobiti i gubitka, za taj se dio smanjuje vrijednost prihoda budućeg razdoblja priznatih u bilanci i povećava iznos prihoda u računu dobiti i gubitka.

U slučaju kada su za dio odgođenog plaćanja troškova ispunjeni uvjeti za priznavanje u okviru obveza, za taj dio se smanjuje vrijednost odgođenog plaćanja troškova i povećava iznos obveza.

Državne potpore povezane s imovinom prezentiraju se u bilanci iskazivanjem odgođenog prihoda i priznaju se kao prihod na sustavnoj i racionalnoj osnovi tijekom vijeka upotrebe imovine.

1.o. Prihodi

Prihodi se u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 15 - Prihodi priznaju kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti. U slučaju da je prihod priznat, a nastane nesigurnost naplate, nenaplativi iznos ili iznos za koji je prestala vjerojatnost naplate, priznaje se kao rashod.

- Prihodi od prodaje proizvoda priznaju se kada su ispunjeni svi slijedeći uvjeti:
- na kupca su preneseni svi značajni rizici i koristi od vlasništva nad proizvodima i robom,
 - poduzetnik ne zadržava stalno sudjelovanje u upravljanju, do stupnja koji se obično povezuje s vlasništvom, niti zadržava učinkovitu kontrolu nad prodanim proizvodima ili robom,
 - iznos prihoda može se pouzdano izmjeriti,
 - vjerojatno je da će ekonomske koristi povezane s transakcijom u svezi prodaje proizvoda pritijecati poduzetniku i
 - troškovi koji su nastali ili koji će nastati transakcijom u svezi prodaje proizvoda mogu se pouzdano izmjeriti

Prihodi od pružanja usluga, u slučaju da se transakcija i poslovni događaji mogu pouzdano procijeniti, priznaju se prema stupnju dovršenosti transakcije i događaja na datum bilance. Ishod transakcije i događaja može se pouzdano procijeniti u slučaju kada su ispunjeni svi slijedeći uvjeti:

- iznos prihoda može se pouzdano izmjeriti
- vjerojatno je da će ekonomske koristi povezane s ovom transakcijom i poslovnim događajem pritijecati poduzetniku
- stupanj dovršenosti transakcija može se pouzdano izmjeriti
- nastali troškovi ove transakcije i poslovnih događaja kao i troškovi dovršavanja događaja i transakcije, mogu se pouzdano izmjeriti.

Za prihod od pružanja usluga koristi se metoda stupnja dovršenosti po kojoj se prihod priznaje u obračunskom razdoblju u kojem je usluga pružana. Kada se ishod transakcije i poslovnog događaja u svezi pružanja usluga ne može pouzdano procijeniti prihod se priznaje samo u visini priznatih rashoda koji su nadoknadivi.

U slučaju da je prihod priznat, a nastane nesigurnost naplate, nenaplativi iznos ili iznos za koji je prestala vjerojatnost naplate priznaje se kao rashod.

Rezerviranje se pregledava na svaki datum bilance i ako više nije vjerojatno da će podmirivanje obveza zahtijevati odljev resursa, rezerviranje se ukida i priznaje kao prihod od ukidanja rezerviranja.

Državne potpore priznaju se kao prihod tijekom više razdoblja kako bi se sučelili s odgovarajućim rashodima, osim potraživanja za državne potpore za nadoknadu nastalih rashoda ili nastalog gubitka ili u svrhu pružanja trenutne financijske podrške Društvu bez budućih povezanih troškova, koja se priznaju kao prihod razdoblja u kojemu je potraživanje nastalo.

Prihod od prestanka priznavanja pojedine dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine i ulaganja u nekretnine klasificira se kao ostali prihod i priznaje se na neto osnovi.

Prihodi od kamata priznaju se primjenom metode efektivne kamatne stope i iskazuju u računu dobiti i gubitka kao financijski prihodi.

Tečajne razlike proizašle iz promjene tečaja monetarnih stavki kod transakcija u stranoj valuti, i to između datuma transakcije i datuma namire odnosno datuma bilance, priznaju se u računu dobiti i gubitka kao financijski prihod odnosno rashod.

1.p. Rashodi

Rashodi se u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 16 - Rashodi priznaju u računu dobiti i gubitka kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obveza i koje se može pouzdano izmjeriti.

Rashodi se sučeljavaju s odnosnim prihodima koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Rashod se odmah priznaje u računu dobiti i gubitka kada neki izdatak ne stvara buduće ekonomske koristi ili su prestale biti takve da se kvalificiraju za priznavanje u bilanci kao imovina.

Rashod se priznaje u računu dobiti i gubitka u slučajevima kada je obveza nastala bez priznavanja imovine.

Materijalni troškovi koji se odnose na troškove sirovina i materijala i prodane trgovačke robe priznaju se u skladu s odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 10 – Zalihe. Kad se zalihe prodaju, knjigovodstvena vrijednost tih zaliha priznaje se u rashod razdoblja u kojem se priznaje i prihod.

Troškovi usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge stvarno obavljene i u skladu s HSFI 10 – Zalihe.

Troškovi osoblja priznaju se u razdoblju u kojem je radnik pružio svoju uslugu, osim ako nekim drugim standardom (HSFI 10 – Zalihe) nije određeno da se ovaj iznos uključi u vrijednost imovine.

Troškovi amortizacije i vrijednosnog usklađenja dugotrajne imovine priznaju se u skladu s HSFI 5, HSFI 6, HSFI 7, HSFI 8, HSFI 10 i HSFI 11. Vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine priznaje se u skladu sa HSFI 10 i HSFI 11.

Troškovi posudbe priznaju se u računu dobiti i gubitka kao financijski rashod u razdoblju u kojem su nastali.

Tečajne razlike proizašle iz promjene tečaja monetarnih stavki kod transakcija u stranoj valuti, i to između datuma transakcije i datuma namire odnosno datuma bilance, priznaju se u računu dobiti i gubitka kao financijski prihod odnosno rashod.

Rashod od prestanka priznavanja pojedine dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine klasificira se kao ostali rashod i priznaje se na neto osnovi.

1.r. Porez na dobit

Društvo iskazuje poreznu obvezu u skladu s hrvatskim propisima. Porez na dobit za tekuću godinu sadržava tekući i odgođeni porez. Tekući porez je očekivani porez koji se plaća na oporezivu dobit tekuće godine, koristeći poreznu stopu koja je na snazi na datum bilance. Odgođeni porez proizlazi iz privremenih razlika između vrijednosti imovine i obveza iskazanih u financijskim izvještajima od vrijednosti iskazanih za potrebe utvrđivanja osnovice poreza na dobit.

Odgođena porezna obveza je iznos poreza na dobit plativ u budućim razdobljima koji se odnosi na oporezive privremene razlike. Oporezive privremene razlike imaju za posljedicu oporezive iznose pri određivanju oporezive dobiti (poreznog gubitka) u budućim razdobljima kada će knjigovodstveni iznos imovine biti nadoknađen ili obveza podmirena.

Odgođena porezna imovina je iznos poreza na dobit za povrat u budućim razdobljima, a odnosi se na odbitne privremene razlike, prenesene neiskorištene porezne gubitke i prenesene neiskorištene porezne olakšice. Odbitne privremene razlike imaju za posljedicu iznose koji se mogu odbiti pri određivanju oporezive dobiti (poreznog gubitka) u budućim razdobljima kada će knjigovodstveni iznos imovine biti nadoknađen ili obveza podmirena.

1.r. Porez na dobit - nastavak

Odgodena porezna imovina i obveze mjere se primjenom poreznih stopa koje su na snazi na datum bilance. Naknadno se početno priznati iznos umanjuje za ukinute privremene razlike i usklađuje za efekte koji proizlaze iz promjena poreznog zakonodavstva.

1.s. Povezane osobe

Sukladno HSFI 2 - Konsolidirani financijski izvještaji, povezana osoba je osoba ili poduzetnik koji je povezan sa izvještajnim poduzetnikom. Osoba ili član uže obitelji te osobe je povezana osoba izvještajnog poduzetnika ako:

- i) ima kontrolu ili zajedničku kontrolu nad izvještajnim poduzetnikom
- ii) ima značajan utjecaj na izvještajnog poduzetnika
- iii) je član ključnog rukovodstva izvještajnog poduzetnika ili njegovog matičnog društva.

Poduzetnik je povezan s izvještajnim poduzetnikom ako je ispunjen bilo koji od slijedećih uvjeta:

- i) poduzetnik i izvještajni poduzetnik su članovi iste grupe
- ii) jedan poduzetnik je ovisno društvo ili zajednički poduzetnik drugog poduzetnika
- iii) oba poduzetnika su zajednički pothvat iste treće strane
- iv) jedan poduzetnik je zajednički pothvat trećeg poduzetnika, a drugi poduzetnik je društvo povezano sudjelujućim interesom tog trećeg poduzetnika
- v) poduzetnik je mirovinski fond zaposlenih ili u izvještajnom poduzetniku, ili u poduzetniku koji je povezan s izvještajnim poduzetnikom
- vi) poduzetnik je pod kontrolom ili zajedničkom kontrolom osobe ili člana uže obitelji te osobe koja je povezana osoba izvještajnog poduzetnika
- vii) Osoba ili član uže obitelji te osobe koja ima kontrolu ili zajedničku kontrolu nad izvještajnim poduzetnikom ima značajan utjecaj u poduzetniku ili je član ključnog rukovodstva poduzetnika ili njegove matice.

Transakcija s povezanom osobom je prijenos resursa, usluga ili obveza između izvještajnog poduzetnika i njegove povezane osobe, neovisno o tome da li je cijena zaračunata.

1.t. Nepredviđene obveze

Nepredviđene obveze ne priznaju se u financijskim izvještajima jer nije vjerojatno da će podmirivanje tih obveza zahtijevati odljev resursa. One se objavljuju u bilješkama.

1.u. Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance su oni događaji koji imaju povoljne ili nepovoljne posljedice, a koji su nastali između datuma bilance i datuma na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja.

Društvo usklađuje iznose koje je priznalo u svojim financijskim izvještajima s događajima nakon datuma bilance koji potvrđuju okolnosti koje su postojale na datum bilance (koji zahtijevaju usklađivanje).

Iznosi koji su priznati u financijskim izvještajima ne usklađuju se s događajima nakon datuma bilance koji potvrđuju okolnosti koje su nastale nakon datuma bilance (koji ne zahtijevaju usklađivanje). Takvi se događaji ako su značajni, objavljuju u bilješkama.

2. BILJEŠKE UZ RAČUN DOBITI I GUBITKA**2.1. Prihodi**

Prihodi u 2022. godini iznose 27.054.895 kn.

Prihodi	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Poslovni prihodi	24.194.124	99,37%	26.865.618	99,30%	111
Financijski prihodi	152.365	0,63%	189.277	0,70%	124
UKUPNO:	24.346.489	100,00%	27.054.895	100,00%	111

Poslovni prihodi	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Prihodi od prodaje	22.912.461	94,70%	25.859.417	96,25%	113
Ostali poslovni prihodi	1.281.663	5,30%	1.006.201	3,75%	79
UKUPNO:	24.194.124	100,00%	26.865.618	100,00%	111

Prihodi od prodaje	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Prihodi od prodaje robe i vlastitih proizvoda	5.207.119	22,73%	5.509.881	21,31%	106
Prihodi od usluga prema Gradu Varaždinu	12.107.435	52,84%	14.297.398	55,29%	118
Prihodi od prodaje usluga ostalim kupcima	5.597.907	24,43%	6.052.138	23,40%	108
UKUPNO:	22.912.461	100,00%	25.859.417	100,00%	113

Prihodi od usluga prema Gradu čine 55,29% prihoda od prodaje a obuhvaćaju usluge izgradnje i redovnog održavanja zelenih površina grada i groblja.

Prihodi od prodaje usluga ostalim kupcima čine 23,40% prihoda od prodaje a obuhvaćaju izvedbu hortikulturnih radova, pogrebne i ugostiteljske usluge.

Parkovi d.o.o. Varaždin

2.1. Prihodi - nastavak

	u kn				
Ostali poslovni prihodi	2021.	%	2022.	%	Indeks
Prihodi od zakupnine	213.011	16,62%	332.864	33,09%	156
Prihodi od prefakturiranja režija	151.359	11,81%	182.518	18,14%	121
Prihodi od amortizacije	196.597	15,34%	144.022	14,31%	73
Ostali poslovni prihodi	96.172	7,50%	125.985	12,52%	131
Prodaja dugotrajne materijalne imovine	283.987	22,16%	23.665	2,35%	8
Prihodi od ukidanja rezerviranja	340.537	26,57%	-	-	-
Prihodi od subvencija	-	-	197.147	19,59%	-
UKUPNO:	1.281.663	100,00%	1.006.201	100,00%	79

	u kn				
Financijski prihodi	2021.	%	2022.	%	Indeks
Prihodi od kamata	60.256	39,55%	113.622	60,03%	189
Tečajne razlike	92.109	60,45%	75.655	39,97%	82
UKUPNO:	152.365	100,00%	189.277	100,00%	124

2.2. Rashodi

Rashodi u 2022. godini iznose 27.004.461 kn.

	u kn				
Rashodi	2021.	%	2022.	%	Indeks
Poslovni rashodi	24.262.051	99,80%	26.945.123	99,78%	111
Financijski rashodi	49.039	0,20%	59.338	0,22%	121
UKUPNO:	24.311.090	100,00%	27.004.461	100,00%	111

Parkovi d.o.o. Varaždin

2.2. Rashodi - nastavak

Poslovni rashodi	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Promjene vrijednosti zaliha	16.543	0,07%	16.276	0,06%	98
Materijalni troškovi	7.408.126	30,53%	9.073.544	33,67%	122
Troškovi osoblja	10.957.008	45,16%	11.520.705	42,76%	105
Amortizacija	1.542.678	6,36%	1.597.161	5,93%	104
Ostali troškovi	4.192.006	17,28%	4.545.742	16,87%	108
Vrijednosno usklađivanje	10.005	0,04%	22.989	0,09%	230
Rezerviranja	-	-	77.776	0,29%	-
Ostali poslovni rashodi	135.685	0,56%	90.930	0,33%	67
UKUPNO:	24.262.051	100,00%	26.945.123	100,00%	111

Materijalni troškovi	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Troškovi sirovina i materijala	2.130.202	28,75%	2.572.633	28,35%	121
Troškovi prodane robe	3.357.923	45,33%	3.617.611	39,87%	108
Ostali vanjski troškovi	1.920.001	25,91%	2.883.300	31,78%	150
UKUPNO:	7.408.126	100,00%	9.073.544	100,00%	122

Troškovi osoblja	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Neto plaće i nadnice	7.144.190	65,20%	7.409.938	64,32%	104
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	2.287.648	20,88%	2.502.819	21,72%	109
Doprinosi na plaće	1.525.170	13,92%	1.607.948	13,96%	105
UKUPNO:	10.957.008	100,00%	11.520.705	100,00%	105

2.2. Rashodi - nastavak

Amortizacija

Troškovi amortizacije iznose 1.597.161 kn (prethodne godne 1.542.678 kn) i čine 5,93% poslovnih rashoda Društva. Pregled primijenjenih stopa iznijet je u sklopu računovodstvenih politika – točke 1.d., 1.e. i 1.f., a pregled obračunate amortizacije po pojedinim skupinama sredstava dan je u sklopu bilješke broj 3.1. - Dugotrajna nematerijalna imovina i bilješke broj 3.2. - Dugotrajna materijalna imovina.

	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Ostali troškovi					
Vanjske usluge	1.174.229	28,01%	1.467.632	32,29%	125
Naknade i pomoći radnicima	2.537.387	60,53%	2.649.060	58,28%	104
Ostali troškovi	480.390	11,46%	429.050	9,43%	89
UKUPNO:	4.192.006	100,00%	4.545.742	100,00%	108

	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Vrijednosno usklađivanje					
Vrijednosno usklađivanje potraživanja	10.005	100,00%	22.989	100,00%	230
UKUPNO:	10.005	100,00%	22.989	100,00%	230

	u kn				
	2021.	%	2022.	%	Indeks
Rezerviranja					
Za započete sudske sporove	-	-	77.776	100,00%	-
UKUPNO:	-	-	77.776	100,00%	-

Parkovi d.o.o. Varaždin

2.2. Rashodi - nastavak

	u kn				
Ostali poslovni rashodi	2021.	%	2022.	%	Indeks
Ostalo	135.685	100,00%	90.930	100,00%	67
UKUPNO:	135.685	100,00%	90.930	100,00%	67

	u kn				
Financijski rashodi	2021.	%	2022.	%	Indeks
Kamate	48.206	98,30%	58.761	99,03%	122
Negativne tečajne razlike	833	1,70%	577	0,97%	69
UKUPNO:	49.039	100,00%	59.338	100,00%	121

Rashodi kamata odnosi se na bankovne kamate po kreditima i kamate po leasingu.

2.3. Porez na dobit

Ostvarena dobit prije oporezivanja iznosi 50.434 kn (prethodne godine 35.399 kn). Stopa poreza na dobit sukladno Zakonu o porezu na dobit iznosi 18%. Društvo je u 2022. godini ostvarilo porezni gubitak u iznosu 1.319 kn te nije u obvezi plaćanja poreza na dobit za 2022. godinu. Obračunati porez na dobit prethodne godine iznosi 20.336 kn.

	u kn	
	2021.	2022.
Dobit prije oporezivanja	35.399	50.434
Povećanje dobiti		
- amortizacija	5.032	-
- 50% troškova reprezentacije	40.888	38.321
- nepriznati troškovi za osobni prijevoz	23.458	23.107
- oporezivi manjkovi i rashodi	26.153	-
- troškovi kazni	18.333	5.333
- vrijednosno usklađenje i otpis potraživanja	3.332	5.852
Smanjenje dobiti		
- državna potpora za obrazovanje i izobrazbu	(39.617)	(124.366)
Porezna osnovica	112.978	(1.319)
Stopa poreza na dobit	18%	18%
Porezna obveza	(20.336)	-
Dobit poslije oporezivanja	15.063	50.434

3. BILJEŠKE UZ BILANCU

3.1. Dugotrajna nematerijalna imovina

Pregled kretanja dugotrajne nematerijalne imovine u 2021. godini:

	u kn	
	Softver	Ukupno
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>		
Stanje 1.1.2021.	454.723	454.723
Nabava tijekom godine	72.860	72.860
Rashod	(45.687)	(45.687)
Stanje 31.12.2021.	481.896	481.896
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>		
Stanje 1.1.2021.	(454.723)	(454.723)
Obračunata amortizacija za 2021.	(5.820)	(5.820)
Rashod	45.687	45.687
Stanje 31.12.2021.	(414.856)	(414.856)
<u>SADAŠNJA VRIJEDNOST</u> nematerijalne imovine 31. prosinca 2021. godine	67.040	67.040
<u>SADAŠNJA VRIJEDNOST</u> nematerijalne imovine 1. siječnja 2021. godine	-	-

3.1. Dugotrajna nematerijalna imovina – nastavak

Pregled kretanja dugotrajne nematerijalne imovine u 2022. godini:

	u kn	
	Softver	Ukupno
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>		
Stanje 1.1.2022.	481.896	481.896
Nabava tijekom godine	100.000	100.000
Stanje 31.12.2022.	581.896	581.896
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>		
Stanje 1.1.2022.	(414.856)	(414.856)
Obračunata amortizacija za 2022.	(14.572)	(14.572)
Stanje 31.12.2022.	(429.428)	(429.428)
<u>SADAŠNJA VRIJEDNOST</u> nematerijalne imovine 31. prosinca 2022. godine	152.468	152.468
<u>SADAŠNJA VRIJEDNOST</u> nematerijalne imovine 1. siječnja 2022. godine	67.040	67.040

3.2. Dugotrajna materijalna imovina

Pregled kretanja dugotrajne materijalne imovine u 2021. godini:

u kn

	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Alati, pogonski inventar i transportna imovina	Biološka imovina	Materijalna imovina u pripremi	Ostala materijalna imovina	Ulaganja u nekretnine	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST									
Stanje 1.1.2021.	25.457.406	12.459.188	11.177.196	6.567.309	2.864.906	162.298	14.100	2.856.232	61.558.635
Nabava tijekom godine	-	69.874	194.218	1.229.044	-	-	-	-	1.493.136
Prijenosi iz pripreme	-	162.298	-	-	-	(162.298)	-	-	-
Rashod i prodaja	-	-	(407.978)	(372.553)	-	-	-	(590.116)	(1.370.647)
Stanje 31.12.2021.	25.457.406	12.691.360	10.963.436	7.423.800	2.864.906	-	14.100	2.266.116	61.681.124
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI									
Stanje 1.1.2021.	-	(5.979.604)	(10.329.856)	(5.601.287)	(2.864.906)	-	-	(1.030.268)	(25.805.921)
Obračunata amortizacija za 2021.	-	(843.877)	(293.173)	(387.302)	-	-	-	(12.506)	(1.536.858)
Rashod i prodaja	-	-	407.978	366.498	-	-	-	184.903	959.379
Stanje 31.12.2021.	-	(6.823.481)	(10.215.051)	(5.622.091)	(2.864.906)	-	-	(857.871)	(26.383.400)
SADAŠNJA VRIJEDNOST									
materijalne imovine 31. prosinca 2021. godine	25.457.406	5.867.879	748.385	1.801.709	-	-	14.100	1.408.245	35.297.724
SADAŠNJA VRIJEDNOST									
materijalne imovine 1. siječnja 2021. godine	25.457.406	6.479.584	847.340	966.022	-	162.298	14.100	1.825.964	35.752.714

3.2. Dugotrajna materijalna imovina - nastavak

Pregled kretanja dugotrajne materijalne imovine u 2022. godini:

	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Alati, pogonski inventar i transportna imovina	Biloška imovina	Materijalna imovina u pripremi	Ostala materijalna imovina	Ulaganja u nekretnine	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST									
Stanje 1.1.2022.	25.457.406	12.691.360	10.963.436	7.423.800	2.864.906	-	14.100	2.266.116	61.681.124
Nabava tijekom godine	-	-	332.471	109.235	-	29.000	-	-	470.706
Rashod i prodaja	-	(11.335)	(17.163)	(188.657)	-	-	-	-	(217.155)
Stanje 31.12.2022.	25.457.406	12.680.025	11.278.744	7.344.378	2.864.906	29.000	14.100	2.266.116	61.934.675
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI									
Stanje 1.1.2022.	-	(6.823.481)	(10.215.051)	(5.622.091)	(2.864.906)	-	-	(857.871)	(26.383.400)
Obračunata amortizacija za 2022.	-	(746.521)	(243.615)	(480.301)	-	-	-	(112.152)	(1.582.589)
Rashod i prodaja	-	11.335	17.163	188.657	-	-	-	-	217.155
Stanje 31.12.2022.	-	(7.558.667)	(10.441.503)	(5.913.735)	(2.864.906)	-	-	(970.023)	(27.748.834)
SADAŠNJA VRIJEDNOST									
materijalne imovine 31. prosinca 2022. godine	25.457.406	5.121.358	837.241	1.430.643	-	29.000	14.100	1.296.093	34.185.841
SADAŠNJA VRIJEDNOST									
materijalne imovine 1. siječnja 2022. godine	25.457.406	5.867.879	748.385	1.801.709	-	-	14.100	1.408.245	35.297.724

u kn

3.2. Dugotrajna materijalna imovina - nastavak

Amortizacija je obračunata linearnom metodom, po stopama koje osiguravaju potpuni otpis sredstava do momenta njihove funkcionalne i tehnološke zastarjelosti. Primijenjene stope ne prelaze porezno dopustive stope prema Zakonu o porezu na dobit.

Pregled primijenjenih stopa kod obračuna amortizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine dan je u računovodstvenim politikama – točka 1.d., 1.e. i 1.f..

3.3. Zalihe

	u kn	
	2021.	2022.
Sirovine i materijal	501.312	546.345
Proizvodnja u tijeku	174.104	165.051
Gotovi proizvodi	7.224	-
Trgovačka roba	445.477	529.515
UKUPNO:	1.128.117	1.240.911

3.4. Potraživanja od kupaca

	u kn	
	2021.	2022.
Potraživanja od kupaca u zemlji za isporuku roba i usluga	2.297.334	3.848.036
Potraživanja od građana - naknade za grobna mjesta	1.705.246	1.795.892
Ispravak vrijednosti potraživanja od građana	(724.966)	(775.691)
Sumnjiva i sporna potraživanja od kupaca	674.189	531.500
Ispravak vrijednosti	(674.189)	(531.500)
UKUPNO:	3.277.614	4.868.237

3.4. Potraživanja od kupaca - nastavak

Struktura dospelosti potraživanja:

	u kn
Nedospjelo	1.358.376
Dospjelo	
- do 30 dana	1.334.805
- 31 do 60 dana	146.817
- 61 do 90 dana	139.369
- 91 do 180 dana	252.713
- 181 do 365 dana	512.277
- više od 365 dana	103.679
UKUPNO:	3.848.036

Promjene na ispravku vrijednosti potraživanja od kupaca:

	u kn	
	2021.	2022.
Ispravak vrijednosti 1. siječnja	(900.717)	(674.189)
Novi ispravci	(10.005)	(22.989)
Naplaćena vrijednosno usklađena potraživanja	26.201	21.578
Otpisi	210.332	144.100
Ispravak vrijednosti 31. prosinca	(674.189)	(531.500)

Ispravak vrijednosti potraživanja od građana za grobne naknade iznosi 775.691 kn (prethodne godine 724.966 kn) i nije teretilo troškove društva budući da se nastanak ovih potraživanja knjiži u korist odgođenih prihoda.

3.5. Potraživanje od države i dr. Institucija

	u kn	
	2021.	2022.
Potraživanje za bolovanje na teret fonda	72.284	35.114
Potraživanje za više plaćeni porez na dobit	16.497	29.346
Potraživanje za PDV po R2	-	6.263
Potraživanje za više plaćen doprinos turističkoj zajednici	4.927	-
UKUPNO:	93.708	70.723

Parkovi d.o.o. Varaždin

3.6. Ostala kratkoročna potraživanja

	u kn	
	2021.	2022.
Potraživanja za dane avanse za usluge	-	1.440
Dani depozit za ambalažu	9.236	11.053
Potraživanje od banaka za kamatu	496	545
UKUPNO:	<u>9.732</u>	<u>13.038</u>

3.7. Novac u banci i blagajni

	u kn	
	2021.	2022.
Žiro - račun	4.716.894	3.619.589
Blagajna	6.579	3.500
Prijelazni račun	-	9.138
UKUPNO:	<u>4.723.473</u>	<u>3.632.227</u>

3.8. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda

	u kn	
	2021.	2022.
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	90.082	183.952
Ukalkulirani troškovi naknada zaposlenicima	56.054	-
UKUPNO:	<u>146.136</u>	<u>183.952</u>

3.9. Kapital i rezerve

Upisani temeljni kapital Društva u sudskom registru iznosi 5.936.400 kn.

Kapital i rezerve na dan 31.12.2022. godine iznose 36.509.291 kn (prethodne godine 36.458.857 kn) i uključuju:

	u kn	
Kapital i rezerve	2021.	2022.
Temeljni kapital	5.936.400	5.936.400
Kapitalne rezerve	2.468.859	2.468.859
Rezerve iz dobiti	510.813	510.813
- Zakonske rezerve	132.826	132.826
- Rezerve za vlastite dionice	100.000	100.000
- Ostale rezerve	277.987	277.987
Revalorizacijske rezerve	10.166.309	10.166.309
Zadržana dobit	17.361.413	17.376.476
Dobit poslovne godine	15.063	50.434
UKUPNO:	36.458.857	36.509.291

Temeljem odluke Skupštine društva održane dana 11. svibnja 2022. godine, ostvarena dobit za 2021. godinu u iznosu od 15.063 kn raspoređuje se u zadržanu dobit.

3.10. Rezerviranja

	u kn	
	2021.	2022.
Rezerviranja za započete sudske sporove	47.974	125.750
UKUPNO:	47.974	125.750

Promjene na rezerviranjima:

	u kn	
	2021.	2022.
Rezerviranja 1. siječnja	388.511	47.974
Nova rezerviranja	-	77.776
Ukidanje rezerviranja	(340.537)	-
Rezerviranja 31. prosinca	47.974	125.750

Parkovi d.o.o. Varaždin

3.11. Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

	Kam. stopa	2021.	2022.
			u kn
PBZ d.d. - obveza po kreditu	3,70%	84.211	7.018
PBZ-Leasing d.o.o.	2,90-3,75%	699.812	848.012
Raiffeisen Leasing d.o.o.	3,42-6,10%	268.455	194.894
BKS Leasing d.o.o.	5,00%	65.012	-
UniCredit Leasing Croatia d.o.o.	5,50-7,06%	406.331	266.633
Ukupno obveze po leasingu:		<u>1.439.610</u>	<u>1.309.539</u>
UKUPNO:		<u>1.523.821</u>	<u>1.316.557</u>
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza		<u>(492.072)</u>	<u>(378.903)</u>
SVEUKUPNO:		<u>1.031.749</u>	<u>937.654</u>

Po osnovi kreditnih zaduženja izvršeni su upisi zaloge na nekretninama u korist Privredne banke d.d. Zagreb:

- zk uložak 6187 k.o. Varaždin čk. Br. 13154/1 poslovna zgrada 573 m² i dvorište 9.663 m².

Promjene na dugoročnim obvezama tijekom godine:

	2021.	2022.
Stanje 1. siječnja	920.763	1.523.821
Nova zaduženja	1.349.268	340.475
Otplata	(745.573)	(547.956)
Tečajne razlike	(637)	217
Stanje 31. prosinca	<u>1.523.821</u>	<u>1.316.557</u>

3.11. Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama
- nastavak -

Pregled dospjeća dugoročnih obveza po godinama:

	u kn		
	banke	leasing	ukupno
2023.	7.018	371.885	378.903
2024.	-	312.358	312.358
2025.	-	324.541	324.541
2026.	-	267.131	267.131
2027.	-	33.624	33.624
UKUPNO:	7.018	1.309.539	1.316.557

3.12. Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i slično

	u kn	
	2021.	2022.
Obveza za garantni polog za najam	14.200	14.200
Obveza za garantni polog za ozbiljnost ponude	-	10.000
UKUPNO:	14.200	24.200

3.13. Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

	u kn	
	2021.	2022.
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza	492.072	378.903
Obveza za kamatu i ostale obveze	287	18.286
UKUPNO:	492.359	397.189

Parkovi d.o.o. Varaždin

3.14. Obveze za predujmove

	u kn	
	2021.	2022.
Primljeni predujmovi	1.225.749	1.194.980
UKUPNO:	1.225.749	1.194.980

3.15. Obveze prema dobavljačima

	u kn	
	2021.	2022.
Dobavljači u zemlji	1.012.590	1.919.876
UKUPNO:	1.012.590	1.919.876

Struktura dospelosti obveza prema dobavljačima:

	u kn
Nedospjelo	1.815.493
Dospjelo	
- do 30 dana	102.430
- 31 do 60 dana	1.865
- 61 do 180 dana	88
UKUPNO:	1.919.876

3.16. Obveze prema zaposlenima

	u kn	
	2021.	2022.
Obveze za neto plaće i naknade	1.121.315	693.364
Obveze za ostale naknade zaposlenicima	65.060	49.489
UKUPNO:	1.186.375	742.853
Broj zaposlenih krajem godine	103	101

3.17. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja

	u kn	
	2021.	2022.
Obaveza za PDV	73.749	196.223
Obveze za doprinose iz i na bruto plaće i naknade	706.052	340.574
Obveze za porez i prirez iz bruto plaća i naknada	28.980	61.619
Obveze za poreze i doprinose iz drugih naknada	-	21.110
Obveze za ostale doprinose iz rezultata	1.903	3.986
UKUPNO:	810.684	623.512

3.18. Obveze s osnove udjela u rezultatu

	u kn	
	2021.	2022.
Obveza za isplatu dividende	13.462	13.462
UKUPNO:	13.462	13.462

3.19. Ostale kratkoročne obveze

	u kn	
	2021.	2022.
Obveze prema Gradu - naknade	728.102	458.482
Ostale obveze	8.200	5.500
UKUPNO:	736.302	463.982

Obveze prema Gradu su iskazane po osnovu naplaćenih naknada za korištenje i dodjelu grobnih mjesta i naplaćenih sredstava od prodaje napuštenih grobnica, a koja se prikupljaju u ime Grada i podmiruju namjenskim korištenjem.

3.20. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja

	u kn	
	2021.	2022.
Obveze za prikupljena sredstva naknada za grobna mjesta	1.171.946	1.004.862
Odgođeni prihodi s osnove tuđih izvora financiranja	517.827	373.804
Ukalkulirane obveze za troškove	23.470	15.982
UKUPNO:	1.713.243	1.394.648

Obveze za prikupljena sredstva čine prikupljene naknade od građana koja se namjenski troše za održavanje groblja. Priznaju se u prihod sukladno Izvedenim radovima.

Odgođene prihode od tuđih izvora financiranja čine namjenska sredstva za kapitalna ulaganja iz ranijih godina koja se kontinuirano ispravljaju kroz amortizaciju, na način da se nastalim rashodima pridruže pripadajući prihodi obračunskog razdoblja.

3.21. Transakcije s povezanim osobama

Osobe se smatraju povezanim ako jedna osoba ima mogućnost kontrolirati drugu osobu ili u značajnijoj mjeri može imati utjecaj nad drugom osobom u donošenju financijskih i poslovnih odluka.

Za potrebe ovog izvješća iskazana je vlasnički povezana osoba Grad Varaždin koji je jedini član Društva.

Tijekom izvještajnog razdoblja Društvo je obavljalo transakcije te na datum bilance ima iskazana stanja potraživanja i obveza prema Gradu Varaždinu.

Pregled stanja potraživanja i obveza:

	u kn	
	2021.	2022.
Grad Varaždin		
-potraživanja za isporuke usluga	624.011	2.103.108
- usluga održavanja zelenih površina		
- radovi koji nisu u sklopu redovnog održavanja		
- obveze za primljene usluge i naknade	731.580	458.482

Pregled obavljenih transakcija:

	u kn	
	2021.	2022.
Grad Varaždin		
-potraživanja za isporuke usluga	10.802.538	12.599.292
- obveze za primljene usluge i naknade	462.160	451.243

Društvo smatra da direktor i Nadzorni odbor predstavljaju ključno upravljačko osoblje.

3.22. Svote plaća i naknada odobrenih članovima upravljačkih i nadzornih tijela

	u kn	
	2021.	2022.
Uprava: bruto plaće i naknade	653.901	327.642
Nadzorni odbor bruto naknade	172.706	50.213
UKUPNO:	826.607	377.855

3.23. Značajniji sudski sporovi

Društvo ima pokrenute ovrhe za naplatu svojih potraživanja koja su vrijednosno usklađena. Protiv bivše uprave vodi se kazneni postupak, radi počinjenja kaznenih djela na štetu Društva. Predmet se nalazi u radu na Visokom kaznenom sudu RH. Protiv Društva pred Trgovačkim sudom u Varaždinu vodi se ovršni postupak za koji je izvršena rezervacija troškova.

3.24. Odobrenje godišnjih financijskih izvještaja

Godišnje financijske izvještaje usvojila je Uprava Društva i odobrila njihovo izdavanje dana 14. ožujka 2023. godine.

Potpisala za i u ime Društva dana 14. ožujka 2023. godine

Jelena Sekelj, univ.spec.oec.

direktorica

Parkovi d.o.o.
Varaždin 5

Parkovi d.o.o. Varaždin

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA

Prilog 1



IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA PARKOVA
D.O.O. ZA 2022. GODINU

Ožujak, 2023. godine

Uvod

U 2022. godini Parkovi d.o.o. su obavljali:

- komunalne djelatnosti temeljem Odluke o komunalnim djelatnostima (Službeni vjesnik Grada Varaždina broj 6/2019): održavanje groblja i krematorija unutar groblja; održavanje spomen ploča i javnih spomenika; usluga ukopa i kremiranja pokojnika u krematoriju unutar groblja; održavanje javnih zelenih površina, kao i pješačkih staza na grobljima, parkova i dječjih igrališta.
- gospodarske djelatnosti: proizvodnja ukrasnog bilja i cvijeća; prodaja ukrasnog bilja, cvijeća, cvjetnih aranžmana i pratećeg asortimana; izvođenje usluga hortikulturnog uređenja; klesarstvo; pogrebnička djelatnost; ugostiteljstvo.

Parkovi su u 2022. godini upravljali aerodromom Varaždin temeljem Ugovora o upravljanju i korištenju varaždinskog aerodroma sklopljenog dna 17.11.2021. godine.

Rezultati poslovanja

U 2022. godini Parkovi d.o.o. su ostvarili 27.054.895,00 kuna prihoda i 27.004.461,00 kunu rashoda, a neto dobit iznosi 50.434,00 kune.

U strukturi prihoda, 16.522.038,00 kuna ili 61% prihoda se odnosi na izgradnju groblja, komunalnu djelatnost održavanja javnih zelenih površina grada i groblja, pogrebne usluge, te usluge izrade betonskih dijelova grobnica i okvira.

Iz djelatnosti trgovine na veliko i malo, uzgoja ukrasnog bilja, uslužne hortikulturne, klesarske i ugostiteljske djelatnosti, iznajmljivanja poslovnih prostora, te aerodromskih usluga, ostvareno je 10.532.857,00 kuna prihoda ili 39% ukupnih prihoda.

Stanje i promjene u imovini i strukturi imovine

Investicije u dugotrajnu imovinu Parkova d.o.o. su u 2022. godini iznosile 570.707,00 kuna.

Promjene u strukturi duga:

Dugoročne obveze Parkova d.o.o. iznose ukupno 937.654,00 kune, a odnose se na obveze po leasingu.

Obveze po kratkoročnim kreditima iznose 397.189,00 kuna i odnose se na tekuće dospijede dugoročnih obveza.

Sve obveze za poreze, doprinose i plaće radnicima podmirevane su na vrijeme i bez zakašnjenja. U 2022. godini transakcijski račun nije bio u blokadi.

Opis promjena u ključnim pokazateljima poslovanja

Iz ključnih pokazatelja poslovanja se vidi da je u 2022. godini poboljšana likvidnost društva, te je ono sposobno je podmiriti sve svoje obveze, a zaduženost je na nivou prethodne godine.

Sudski sporovi:

Protiv bivše uprave vodi se kazneni postupak radi počinjenja kaznenih djela na štetu Društva. Predmet se nalazi u radu na Visokom kaznenom sudu RH.

Pred Trgovačkim sudom u Varaždinu vodi se ovršni postupak za koji je izvršena rezervacija troškova.

Izloženost rizicima i upravljanje rizicima

Naglašena je izloženost riziku s pozicije naplate potraživanja od kupaca. Redovito se provjeravaju kreditni limiti kupaca ali u vezi naplate godišnjih grobnih naknada postoji opasnost da se dio

potraživanja neće naplatiti, ili se neće naplatiti u cijelosti, a zbog prezaduženosti građana. Poduzimaju se aktivnosti praćenja naplate potraživanja te se postupa sukladno Ovršnom zakonu.

Rizik koji može ugroziti ostvarenje poslovnih ciljeva je nedostatak kvalitetne radne snage na tržištu rada koji traje već više godina. Osobito se to odnosi na radnu snagu iz vrtlarske struke, pogotovo uzevši u obzir postepeni odlazak stručnih radnika u mirovinu. Odlazak stručnih radnika u mirovinu, te nedostatak stručnih radnika na tržištu rada, a i sve veći rizik od odlaska zaposlenika na bolje plaćena radna mjesta, stvara pritisak na povećanje plaća u budućem razdoblju, sve s ciljem osiguravanja kontinuiteta komunalne usluge.

Rizik koji može ugroziti ostvarenje poslovnih ciljeva predstavljaju i porast cijena energenata, robe i usluga.

Poduzimaju se aktivnosti u cilju racionalizacije i smanjenja troškova poslovanja, pa je izvjesno da će se sve obveze za poreze i doprinose, obveze prema radnicima, dobavljačima i kreditnim institucijama i u 2023. godini podmiriti redovno.

Novčanim tijekovima se upravlja na način da se mogu u bližoj i daljoj budućnosti predvidjeti plaćanja obveza i naplata potraživanja, te se analizira poslovanje poslovnih partnera kako bi se smanjio rizik novčanih tijekova.

Poslovanje Parkova izloženo je i riziku koji se očituje u odnosu rasta troškova (pod utjecajem rasta cijena na tržištu, uključujući i tržište rada) i financiranja komunalnih djelatnosti koje obavljaju Parkovi.

Društvo nije izloženo valutnom riziku.

Identificirani su procesni rizici i Parkovi upravljaju njima na način opisan u dokumentaciji integriranog sustava upravljanja kvalitetom i okolišem.

Aktivnosti istraživanja i razvoja

Kako bi unaprijedili kvalitetu usluge koja se pruža korisnicima i kupcima, kontinuirano se provode aktivnosti istraživanja i razvoja koje podrazumijevaju praćenje događaja na tržištu i u okruženju s ciljem uvođenja novih proizvoda i usluga. S tim u vezi pokrenut je proces digitalizacije svih usluga pogrebne službe, čiji početak funkcioniranja se očekuje u 2023. godini.

S ciljem povećanja i unapređenja javnih zelenih površina Parkovi su izradili prijedloge hortikulturnog uređenja za razdoblje od 2023.-2027. godine. Izrađen je i Plan unapređenja dječjih igrališta Grada Varaždina kojim je dan uvid u trenutno stanje, te mogućnosti unapređenja prema suvremenim načinima promišljanja i uređenja takvih specifičnih prostora. Također je izrađena Analiza i smjernice održavanja hortikulture u Dječjem vrtiću Varaždin.

Podaci o otkupu vlastitih dionica

Parkovi nemaju vlastitih dionica.

Podaci o postojećim podružnicama

Parkovi nemaju podružnica.

Značajni događaji nakon kraja poslovne godine

Nakon 31.12.2022. godine nisu nastali niti se očekuju poslovni događaji i transakcije koji bi imali značajan utjecaj na financijske izvještaje na dan ili za razdoblje završeno 31.12.2022. godine, ili da su od kakvog značaja za poslovanje Parkova koje bi zahtijevalo objave u financijskim izvještajima.

S obzirom da Proračun Grada Varaždina za 2023. godinu nije donesen, temeljem Odluke o privremenom financiranju u razdoblju za prva tri mjeseca Parkovima su odobreni radovi u vrijednosti od 170.000 eura za održavanje zelenih površina i dječjih igrališta, te 130.000 eura održavanje groblja, od čega se 36.909,00 eura odnosi se na financiranje iz proračuna, a 93.091 eura na financiranje od prikupljenih naknada za korištenje grobnih mjesta prema odluci Grada.

Vjerojatan budući razvoj Parkova

Vizija Parkova je postati referentno ime u hortikulturi i poduzeće zadovoljnih zaposlenika koje pruža izvrsnu uslugu, stvara pozitivne društvene promjene i nove vrijednosti.

U tom smislu nastaviti će se rad na unapređenju uvjeta rada i standarda zaposlenika te njihovom zadržavanju.

Nastavit će se rad na unapređenju komunalne usluge.

U suradnji s nadležnim upravnim tijelima Grada Varaždina raditi će se na povećanju standarda održavanja zelenih površina grada Varaždina. Poticati će se interdisciplinarna suradnja, posebno na području očuvanja postojećeg gradskog zelenila.

Urbano drvenasto zelenilo ima niz nezamjenjivih vrijednosti koje pridonose poboljšanju života stanovnika Varaždina. Izrada katastra zelenih površina (u prvom redu stabala) važna je za funkcioniranje našega grada, posebno s ekološkog gledišta, te će se u slijedećem razdoblju raditi na uspostavi katastra koji će omogućiti detaljniju inventarizaciju stabala, planiranje i evidenciju potrebnih zahvata i njege te informiranje javnosti o razini i opsegu skrbi o stablima.

S ciljem unapređenja sigurnosti djece te povećanja efikasnosti i ekonomičnosti u održavanju dječjih igrališta inicirati će se aktivnosti na uspostavi katastra dječjih igrališta.

Nastavit će se intenzivna komunikacija s nadležnim upravnim odjelom na unapređenju i povećanju javnih zelenih površina i uređenju javnog prostora.

Očuvanje prirode i jedinstvenih prirodnih i kulturnih vrednota groblja i dalje će biti fokus u održavanju groblja. U skladu s nalazima provedenih stručnih ispitivanja predložiti će se Gradu Varaždinu odgovarajući koraci na očuvanju zelenila groblja, posebno thuja.

Započeti će se s unapređenjem sustava upravljanja otpadom na Gradskom groblju u Varaždinu.

Nastaviti će se i s davanjem prijedloga Gradu Varaždinu za buduće investicije na održavanju i izgradnji komunalne infrastrukture na groblju, kao što će se nastaviti s aktivnostima usmjerenim na buduću izgradnju nove grobne kuće.

Nastavit će se učinkovito upravljanje troškovima i unapređenje poslovnih procesa uz ulaganja u resurse kojima bi se unaprijedila kvaliteta usluge.

Jačanje tržišnih djelatnosti temeljiti će se na fokusu na one djelatnosti koje su srodne osnovnim djelatnostima Parkova i koje donose dobit, te na razvoju novih tržišta. Unaprijediti će se funkcija prodaje i kontrole, te odnosa s kupcima.

Unapređenje komunalnih usluga i gospodarskih djelatnosti u velikoj mjeri ovisi o stručnosti zaposlenika i opreme za rad te će se u tom smislu, u skladu sa financijskim mogućnostima, u 2023. godini ulagati u edukaciju i nabavku strojeva i vozila. Planirana je nabavka novih strojeva i alata, kao dio redovne zamjene starih i dotrajalih sredstava za rad.

Završiti će se izrada projektne dokumentacije za izgradnju nove poslovne zgrade u koju bi se preselile sve službe iz lokacije Hallerova aleja 8. Uz novu zgradu u drugoj fazi planira se izgradnja natkrivenog prostora koje bi bilo skladište robe i materijala, te prostor za smještaj strojeva, priključaka i sl. Druga

faza uključiti će i izgradnju parkirališta za zaposlenike i za stranke. Početak radova za prvu fazu očekuje se u 2023. godini, a u istoj će se godini izraditi i projektna dokumentacija za drugu fazu.

Kontinuirano će se raditi na uspostavljanju i održavanju sustava upravljanja, prije svega sustava upravljanja kvalitetom (ISO 9001), sustava upravljanja okolišem (ISO 14001) te informacijskom sigurnošću.

Aktivnosti istraživanja i razvoja koje se planiraju u 2023. godini odnose se na unapređenje sustava upravljanja otpadom na groblju, testiranju inovativnih metoda sadnje i zalijevanja, istraživanje drvenastih biljnih vrsta za prilagodbu klimatskim promjenama i istraživanje tržišta i okoline s ciljem osmišljavanja i unapređenja usluga Parkova.

Direktorica:

Jelena Sekelj, univ.spec.oec.



Parkovi d.o.o.
Varaždin 5

Konto kartica
9212 - PRIČ. ZA KUPNJU TREZ.DIONICA

Tvrtka : 1 Parkovi d.o.o.
Za konta : 9212 PRIČ. ZA KUPNJU TREZ.DIONICA
Likvidiran : D likvidirani

Mj.obr	Dat.dok	Broj dokumenta	Jedinica	Rad. nalog	Opis	Duguje	Potražuje	Saldo
01/22	01.01.2022	100-0001-2022-000001 / 2	1	1	Početno stanje 01.01.2022.	0,00	100.000,00	-100.000,00
Ukupno za mjesec 01/22						0,00	100.000,00	-100.000,00
Za konto: 9212 - PRIČ. ZA KUPNJU TREZ.DIONICA						0,00	100.000,00	-100.000,00
UKUPNO:						0,00	100.000,00	-100.000,00

Slogova: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

Gradonačelnik

KLASA: 025-02/23-01/10

URBROJ: 2186-1-04-01-23-2

Varaždin, 18. svibnja 2023. godine

ZAPISNIK

sa 39. redovne Skupštine trgovačkog društva

PARKOVI d.o.o., Varaždin, Halerova aleja 8, OIB: 72672225843,

održane u prostorijama Gradske vijećnice Grada Varaždina dana 18. svibnja 2023. godine
s početkom u 10,00 sati

Prisutni:

Dr.sc. Neven Bosilj, gradonačelnik, kao Skupština Društva,
Jelena Sekelj, direktorica Društva,

Dražen Jagić, predsjednik Nadzornog odbora
Sven Pirker, član Nadzornog odbora

Danijela Špoljarić iz HLB Revidicon, revizorske tvrtke

Emir Tuholjak, dipl.iur. viši upravni savjetnik za pravne poslove u Upravnom odjelu za
poslove gradonačelnika i Gradskog vijeća Grada Varaždina

Vesna Knezović, stručni suradnik za opće poslove u Parkovima d.o.o. Varaždin, zapisničar

Utvrđuje se da je Uprava trgovačkog društva PARKOVI d.o.o. dana 17. svibnja 2023.
godine Gradu Varaždinu, kao jedinom članu Društva, dostavila *Poziv* za redovnu Skupštinu sa
sljedećim dnevnim redom:

1. Otvaranje skupštine Društva
2. Izvješće Uprave Društva o stanju Parkova d.o.o. za 2022. godinu
3. Izvješće Nadzornog odbora za 2022. godinu
4. Izvješće revizora Društva za 2022.godinu

5. Donošenje Odluke o prihvaćanju Godišnjih financijskih izvješća za 2022. godinu
6. Donošenje Odluke o upotrebi dobiti
7. Donošenje Odluke o davanju razrješnice Upravi Društva za poslovnu godinu 2022.
8. Donošenje Odluke o davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora za poslovnu godinu 2022.
9. Imenovanje revizora Parkovi d.o.o. Varaždin za 2023.godinu
10. Donošenje Odluke o usklađenju temeljnog kapitala povećanjem temeljnog kapitala
11. Donošenje Odluke o prijenosu pričuva u zadržanu dobit
12. Donošenje Odluke o izmjeni Izjave trgovačkog društva od 14.07.2021. i potpunog teksta Izjave trgovačkog društva Parkovi d.o.o.
13. Davanje suglasnosti Skupštine na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Parkova d.o.o. Varaždin
14. Informacija o raspisivanju javnog natječaja za zakup caffè bara Aleja Varaždin

Ad. 1.

Utvrđuje se kako će Skupštinom predsjedavati gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj, čime je prisutan jedini član Društva, Grad Varaždin odnosno zastupljeno 100% temeljnog kapitala trgovačkog društva PARKOVI d.o.o. i tako ispunjeni uvjeti (kvorum) za donošenje svih odluka po predloženom dnevnom redu.

Za Zapisničara se određuje Vesna Knezović iz Parkova d.o.o. Varaždin.

Prihvaća se Dnevni red, te se prelazi na točke Dnevnog reda:

Ad. 2.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileži pisano Izvješće Uprave Društva o stanju Parkova d.o.o. za 2022. godinu, vrši se uvid u Izvješće Uprave Društva o stanju Parkova d.o.o. za 2022. godinu koje kratko obrazlaže direktorica Jelena Sekelj. Izvješće Uprave Društva o stanju Parkova d.o.o. za 2022. godinu je sastavni je dio ovog Zapisnika.

Skupština donosi odluku:

„Usvaja se Izvješće Uprave Društva o stanju Parkova d.o.o. za 2022. godinu“.

Ad. 3.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileže pisano Izvješće Nadzornog odbora za 2022. godinu, vrši se uvid u Izvješće Nadzornog odbora za 2022. godinu koje kratko obrazlaže predsjednik Nadzornog odbora Dražen Jagić. Izvješće Nadzornog odbora je sastavni je dio ovog Zapisnika.

Skupština donosi odluku:

„Usvaja se Izvješće Nadzornog odbora za 2022. godinu“.

Ad. 4.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileži pisano Izvješće revizora Društva za 2022.godinu, vrši se uvid u Izvješće revizora Društva za 2022.godinu, a isto dodatno obrazlaže nazočna Danijela Špoljarić, predstavница revizorske tvrtke HLB

Revidicon. koja između ostalog navodi da priloženi godišnji financijski izvještaji fer prezentiraju, financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskih standardima financijskog izvještavanja.

Izvješće revizora Društva za 2022.godinu sastavni je dio ovog Zapisnika.

Skupština donosi odluku:

„Usvaja se Izvješće revizora Društva za 2022. godinu.“

Ad. 5.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileže pisana Godišnja financijska izvješća za poslovnu 2022. godinu koja čine: Bilanca, Račun dobiti i gubitka i Bilješke uz financijske izvještaje, te Prijava poreza na dobit, a sve čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Skupština donosi odluku:

„Usvajaju se Godišnja financijska izvješća Društva za poslovnu 2022. godinu u predloženom obliku.

Sukladno Bilanci, Računu dobiti i gubitka, te bilješki uz temeljne financijske izvještaje, utvrđuje se Račun dobiti i gubitka za 2022. godinu u kojem je iskazan iznos ukupnih prihoda od 27.054.895,82 kuna, ukupnih rashoda od 27.004.461,33 kuna i dobiti od 50.434,49 kuna, te se utvrđuje da Bilanca na dan 31. prosinca 2022. godine iskazuje ukupnu aktive kao i pasivu u iznosu od 44.347.397,00 kune. Utvrđuju se godišnja financijska izvješća za poslovnu 2022. godinu.“

Primjerak Odluke o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2022.godinu čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 6.

Skupština donosi odluku:

„Utvrđuje se da je temeljem usvojenih godišnjih financijskih izvješća u poslovnoj 2022. godini Društvo ostvarilo dobit poslovne godine u iznosu od 50.434.49 kuna (neto dobit). Ostvarena neto dobit u iznosu od 50.434,49 kuna unosi se u zadržanu dobit.“

Primjerak Odluke o raspodjeli dobiti ostvarene u poslovnoj 2022. godini čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 7.

Skupština donosi odluku:

„Daje se razrješnica Upravi Društva za poslovnu 2022. godinu“.

Primjerak Odluke o davanju razrješnice Upravi Društva za poslovnu 2022. godinu čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 8.

Skupština donosi odluku:

„Daje se razrješnica Nadzornom odboru Društva za poslovnu 2022. godinu“.

Primjerak Odluke o davanju razrješnice Nadzornom odboru Društva za poslovnu 2022. godinu čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 9.

Skupština donosi odluku:

„Za poslovnu 2023. godinu za revizora Društva imenuje se tvrtka HLB Revidicom d.o.o. iz Varaždina, Ankice Opolski 2“.

Primjerak Odluke o imenovanju revizora Društva za poslovnu 2023. godinu čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 10.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prilježe pisani sadržaj prijedloga Odluke o usklađenju temeljnog kapitala povećanjem temeljnog kapitala. Sa svrhom usklađenja temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima povećava se temeljni kapital iz zadržane dobiti društva:

- s iznosa 787.895,68 eura
- za iznos 4,32 eura
- na iznos 787.900,00 eura.

Iznos usklađenja od 4,32 eura evidentirati će se na teret konta glavne knjige 9300 Zadržana dobit. Slijedom povećanja temeljnog kapitala Društva, povećava se nominalni iznos postojećeg poslovnog udjela upisanog u Knjizi poslovnih udjela Društva pod rednim brojem 1 (jedan) sa nominalnog iznosa od 787.895,68 eura za iznos od 4,32 eura na iznos od 787.900,00 eura, te će se isti poslovni udio nadalje u Knjizi poslovnih udjela Društva voditi pod rednim brojem 2 (dva).

Skupština donosi odluku:

„Prihvata se Odluka o usklađenju temeljnog kapitala povećanjem temeljnog kapitala. u predloženom obliku“.

Primjerak Odluke o usklađenju temeljnog kapitala povećanjem temeljnog kapitala čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad. 11.

Skupština donosi Odluku o prijenosu pričuva u zadržanu dobit.

„Utvrđuje se da je na kontu glavne knjige 9212, Pričuve za kupnju trezorskih dionica, evidentiran iznos od 100.000,00 kn. Iznos od 100.000,00 kn prenosi se na konto glavne knjige 9300, Zadržana dobit.“

Primjerak Odluke o prijenosu pričuva u zadržanu dobit čini sastavni dio ovog Zapisnika.

Ad 12.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileže pisani sadržaj Odluke o izmjeni Izjave trgovačkog društva od 14.07.2021. i potpunog teksta Izjave trgovačkog društva Parkovi d.o.o.

Skupština donosi odluku:

„Prihvaća se Odluka o izmjeni Izjave trgovačkog društva od 14.07.2021. i potpunog teksta Izjave trgovačkog društva Parkovi d.o.o.“

Primjerak Odluke o izmjeni Izjave trgovačkog društva od 14.07.2021. i potpunog teksta Izjave trgovačkog društva Parkovi d.o.o. Varaždin.

Ad 13.

Utvrđuje se kako *Pozivu* za Skupštinu u pisanom obliku prileže nova Procjena tržišne vrijednosti nekretnine Vrtni centar u ulici Gustava Krkleca 1 Varaždin, k.č. br. 13156/2, k.o. Varaždin sa novim iznosom procijenjene vrijednosti, a o čemu kratko obrazlaže direktorica Jelena Sekelj. Temeljem nove procjene tržišne vrijednosti raspisati će se natječaj za prodaju nekretnine Vrtnog centra. Prodajom navedene nekretnine financirala bi se izgradnja nove upravne zgrade u kojoj bi bila smještena uprava, pogrebna služba sa skladištem lijesova te cvjećarnica Krizantema. Uz to izgradila bi se nadstrešnica i parkiralište za vozila.

Skupština donosi Odluku:

„Daje se suglasnost na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine Vrtnog centra, u vlasništvu Parkova d.o.o. Varaždin.“

Ad 14.

Iznosi se informacija o raspisivanju javnog natječaja za zakup caffè bara Aleja, a sve zbog loših financijskih rezultata proteklih godina.

Skupština zaključena u 10,40 sati.

Zapisničar:

Vesna Knezović



GRADONAČELNIK

dr.sc. Neven Bosilj
kao Skupština trgovačkog društva
PARKOVI d.o.o.



Dostaviti:

- ① – Parkovi d.o.o., Varaždin, Halerova 8, n/r direktorice Jelene Sekelj,
- Knjiga skupštinskih odluka – ovdje
- Pismohrana

Original u PARKOVIMA