

REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

**Upravni odjel za poljoprivredu,
šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu**

Tel.: 052/452-473, Fax 052/452-474

E-mail: poljoprivreda@istra-istria.hr

PAZIN, Šet. pazinske gimnazije br. 1

KLASA: 023-01/12-01/03

URBROJ:2163/1-03/1-12-02

Pazin, 05. ožujka 2012.

**ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN
g. IVAN JAKOVČIĆ**

***Predmet: Studija gospodarske opravdanosti o osnivanju
Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije
Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan***

Poštovani,

u prilogu dopisa dostavljamo Vam navedeni Predmet s molbom da prihvatite prijedlog Nacrta Odluke te uputite istu na raspravu i usvajanje Skupštini Istarske županije u funkciji Skupštine Društva.

S poštovanjem,

Pročelnik Upravnog odjela

Milan Antolović



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

Klasa: 320-01/12-01/03
Urbroj: 2163/1-01/8-12-2
Pula, 12. ožujka 2012.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
N/r. predsjednika Dino Kozlevac
Dršćevka 3
52 000 PAZIN

PREDMET: Studija gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan

Temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07 i 125/08), te članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" broj 10/09), Župan Istarske županije dana 13. ožujka 2012. godine donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o prihvaćanju Studija gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan izrađene od strane EUROKONZALTINGA iz Pule, Mletačka 6, te ista čini sastavni dio ovog Zaključka.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka upućuje se Županijskoj skupštini Istarske županije, na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1. ovog Zaključka zadužuje se Milan Antolović - pročelnik Upravnog odjela za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu Istarske županije i Graciano Prekalj - direktor AZRRI - Agencije za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Ivan Jakovčić

Temeljem članka 28. Odluke o osnivanju Trgovačkog Društva AZRRI- Agencija za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin (Službene novine Istarske županije br. 1/03), odredbe iz članka 441. stavak 1. podstavak 1. Zakon o trgovačkim društvima (NN broj 111/93, 34/99, 52/00 i 118/03) i članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" broj 10/09) Županijska skupština Istarske županije, u funkciji Skupštine Društva, na prijedlog Uprave i Nadzornog odbora Društva, na sjednici održanoj dana _____ 2012. godine donosi sljedeću

O D L U K U O P R I H V A Ć A N J U

Studije gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan

Članak 1.

Prihvaća se Studija gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan, OIB: 74062938581, 1. Maja 1A, koju je izradio EUROKONZALTING, Pula, Mletačka ulica 6, Pula, veljača 2012., a sve sukladno Zaključku Župana o prihvaćanju Pisma namjere o poslovnoj suradnji na osnivanju Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj županiji, Klasa: 402-01/11-01/33, Urbroj: 2163/1-01/8-2, od 28. lipnja 2011. godine.

Članak 2.

U cilju realizacije Studije iz članka 1. ove Odluke kao i drugih programa iz Plana poslovanja AZRRI – Agencija za ruralni razvoj Istre, d.o.o. Pazin za 2012. godinu, Broj: 02/01/12-3 daje se suglasnost AZRRI-u d.o.o. Pazin za zaduženje u iznosu od 15.500.000,00 kuna i dugoročno zaduženje u iznosu od 5.699.717,00 kuna za preuzimanje dugoročnog kredita tvrtke iz članka 1. ovog Zaključka.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Istarske županije.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

**REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE**

Predsjednik Skupštine

Dino Kozlevac

Obrazloženje

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za donošenje ovog akta je u članku 28. Odluke o osnivanju Trgovačkog društva AZRRI - Agencije za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin, odredbi iz članka 441. stavak 1. podstavak 1. Zakon o trgovačkim društvima (NN broj 111/93, 34/99, 52/00 i 118/03) i članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" broj 10/09).

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVI DONOŠENJEM

Skupština Istarske županije u funkciji Skupštine Društva AZRRI d.o.o. Pazin Odlukom Klasa: 024-01/11-01/02, Urbroj:2163/1-01/4-11-3, od 18. travnja 2011. godine prihvatila je osnivanje Centra za regionalno ruralni razvoj i zaštitu biološke raznolikosti Istre te u sklopu njega između ostalih i Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Vodnjan.

Vlasnici tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o. iz Vodnjana dali su ponudu AZRRI d.o.o. Pazin za prodaju predmetne tvrtke koja ima izgrađenu uljaru za preradu maslina sa svom potrebnom tehnološkom infrastrukturom te na katu rohbau prostor u kojem se namjerava izgraditi laboratorij i kušaona za prezentaciju maslinovog ulja. Obzirom da AZRRI d.o.o. Pazin ima u programu izgradnju sličnog pogona u Vodnjanu koji bi se oslonio na maslinik kojeg AZRRI d.o.o. predviđa podignuti u Vodnjanu na opožarenom zemljištu površine 181 ha poduzete su aktivnosti s ciljem preuzimanja ponuđene tvrtke.

Slijedom navedenog Agencija za ruralni razvoj Istre, d.o.o. Pazin je pripremila Studiju gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije modelom preuzimanja Trgovačkog društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan za koji je napravljena procjena vrijednosti od ovlaštenog sudskog vještaka te utvrđeno da je vrijednost društva u iznosu od 10. 421.642,00 kuna što uključuje zgradu sa pogonom uljare u sklopu koje se može organizirati logistika za preradu maslina, kupazu i flaširanje maslinovog ulja te laboratorij za utvrđivanje kvalitete maslinovog ulja.

Izrađena studija gospodarske opravdanosti daje pozitivnu ekonomsku sliku te se namjera kupnje tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o. uklapa u ukupan razvojni program AZRRI d.o.o. Pazin čime se stvara osnova za intenzivan razvoj maslinarstva, očuvanja bio raznolikosti u sortimentu autohtonih maslina, standardizaciju i tipizaciju maslinovog ulja, zaštitu izvornosti Istarskog ektradjevičanskog maslinovog ulja, pripremu ulja za izvoz na europsko i svjetsko tržište te njegovu ukupnu tržišnu valorizaciju.

Preuzimanjem tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o. AZRRI d.o.o. skraćuje vrijeme izgradnje Podcentra za razvoj maslinarstva za više od dvije godine čime se stvara pozitivna tržišna pozicija AZRRI-a i ukupnog Istarskog maslinarstva. Posebno je to značajno zbog toga što se zadnjih deset godina intenzivno podiže preko 300 ha novih nasada maslina koje će u narednim godinama stupiti u rod te je nužno stvarati pretpostavke za uspješan plasman maslinovog ulja na domaća i vanjska tržišta. Upravo je uloga predviđenog Podcentra za razvoj maslinarstva da nabavom opreme za predviđeni laboratorij uposli eminentne stručnjake koji će primjenjivati suvremene tehnologije u razvoju maslinarstva i preradi te proizvodnji maslinovog ulja a sve oslanjajući na autohtoni, već afirmirani sortiment kojeg Istra posjeduje.

Za realizaciju ovog Projekta predviđa se dugoročno zaduženje AZRRI d.o.o. preuzimanjem dugoročnih kredita tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o. u iznosu od 5.699.717,00 kuna uvećano za kamate u iznosu od 796.978,00 kuna (period 2012-2018. godina) i dodatnim zaduženjem u iznosu od 4.721.925,00 kuna za otplatu preostale procijenjene vrijednosti do iznosa od 10.421.642,00 kuna čime se u cijelosti preuzima u 100% vlasništvo predmetna tvrtka.

U sređivanju ukupnih financijskih odnosa između AZRRI d.o.o. i tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o. obavezno uzeti u razmatranje dodijeljeni kredit za obrtna sredstva tvrtci San Lorenzo Olive d.o.o. od strane FONDA Istarske županije u iznosu od 500.000,00 kuna.

Za redovno funkcioniranje tvrtke kroz narednih 10 godina potrebno je osigurati prosječno 2.400.000,00 kuna za obrtna sredstva čime se u potpunosti udovoljava financijska stabilnost Podcentra i omogućuje uspješan povrat putem redovnog poslovanja svih preuzetih kredita i ostvaruje se pozitivan rezultat na godišnjem nivou u iznosu od 45.555,00 kuna prije oporezivanja.

Smatramo da je predloženi model šansa za kvalitetnu valorizaciju svih dosadašnjih ulaganja u razvoj maslinarstva Istarske županije te da će pozitivno utjecati na ukupnu promociju maslinovog ulja ali i prepoznatljivost Istre kao najkvalitetnije maslinarske regije u Europi.

Dosadašnja iskustva i rezultati koji su postignuti u poljoprivrednom i ribarskom sektoru, posebno efekti realiziranih projekata u okviru AZRRI-a d.o.o. Pazin (domaći i međunarodni) upućuju nas da Skupštini Istarske županije – u svojstvu Skupštine Društva AZRRI d.o.o. Pazin predložimo usvajanje Odluke o prihvaćanju Studije gospodarske opravdanosti o osnivanju Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Istarske županije Modelom preuzimanja Društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan.

Ukoliko Skupština Društva AZRRI d.o.o. Pazin usvoji predmetnu Odluku važno je napomenuti da se u cjelokupni Projekt (u drugoj fazi realizacije istoga) želi uključiti i Grad Vodnjan koji ima namjeru Podcentru za maslinarstvo dodijeliti susjednu zgradu starog mlina za povećanje ukupnih kapaciteta Podcentra u cilju skladištenja, čuvanja i trženja maslinovim uljem.

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Financijska sredstva predlažu se osigurati putem kreditnog zaduženja u 2012. Godini u ukupnom iznosu od 15.500.000,00 kuna za realizaciju svih projekata iz Plana poslovanja za 2012. Godinu te dodatnim zaduženjem u iznosu od 5.699.717,00 kuna za preuzimanje dugoročnih kredita tvrtke San Lorenzo Olive d.o.o.

IV. TEKST NACRTA AKTA

ODLUKA, Procjena tržišne vrijednosti tvrtke, Studija, Pismo namjere, Zaključak Župana i Obrazloženje sastavni su dio ovog Akta.

Pročelnik Upravnog odjela

Milan Antolović, dipl. ing.

SAN LORENZO OLIVE d.o.o., OIB:74062938581, sa sjedištem: Vodnjan, 1.Maja 1A, zastupano po članu Uprave g. Silvano Puhar, temeljem Punomoći Posl.br.OV-7951/11, OV-7963/11 i OV-7972/11

(u daljnjem tekstu: Društvo SAN LORENZO OLIVE d.o.o.)

i

ISTARSKA ŽUPANIJA, OIB:90017522601, sa sjedištem: Pazin, Dršćevka 3, zastupana po Županu g. Ivan Jakovčić

(u daljnjem tekstu: ŽUPANIJA)

i

AZRRI - Agencija za ruralni razvoj Istre d.o.o., OIB:90943600495, sa sjedištem: Pazin, Šetalište Pazinske gimnazije 1, zastupano po dir. Graciano Prekalj

(u daljnjem tekstu: Društvo AZRRI d.o.o.)

te

ISTARSKA ŽUPANIJA – Fond za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre, OIB:90017522601, sa sjedištem: Pazin, Dršćevka 3, zastupana po predsjedniku U.O. Fonda g. Milan Antolović

(u daljnjem tekstu: FOND),

u daljnjem tekstu: Potpisnici, sklopili su dana 28. lipnja 2011. godine

PISMO NAMJERE
o poslovnoj suradnji na osnivanju
Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj Županiji

Članak 1.

Ovo Pismo namjere smatra se Predugovorom kojim se reguliraju međusobni odnosi i obveze potpisnika u poslovnoj suradnji na osnivanju Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj županiji.

Članak 2.

Svi potpisnici Pisma namjere suglasni su da je od zajedničkog interesa;

- stvaranje realnih pretpostavki za osnivanje Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj Županiji,
- sprovođenje identifikacije i inventarizacija nasada maslina u Istarskoj Županiji,
- sprovođenje udruživanja maslinara u Proizvođačke organizacije,
- usmjeravanje aktivnosti na dobivanju Oznake izvornosti Istarskog ekstra djevičanskog maslinovog ulja,
- unaprijeđivanje aktivnosti na očuvanju autohtonog sortimenta maslina.

Članak 3.

Danom potpisivanja ovog Pisma namjere potpisnici se obvezuju poduzeti aktivnosti potrebne za stvaranje osnova u cilju osnivanja Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj Županiji i to;

1. FOND preuzima obvezu osiguranja povoljnih kreditnih sredstava za financiranje obrtnog kapitala Društva San Lorenzo Olive d.o.o. u iznosu od 500.000,00 kuna
 - rok 30.lipnja 2011. godine.
2. ŽUPANIJA se obvezuje izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti Društva San Lorenzo Olive d.o.o. i osigurati financijska sredstva za provedbu točke 2. i 3. članka 3. ovog Pisma namjere
 - rok 30 dana od potpisivanja Pisma namjere.
3. Društvo AZRRI d.o.o. se obvezuje izraditi Elaborat o ekonomskoj opravdanosti osnivanja Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj Županiji uključujući i preuzimanje poslovnih udjela u Društvu San Lorenzo Olive d.o.o.
 - rok 60 dana od potpisivanja Pisma namjere.
4. Društvo SAN LORENZO OLIVE d.o.o. se obvezuje;
 - a) dati Fondu na raspolaganje odgovarajuće elemente osiguranja za kredit iz točke 1. ovog članka uključujući i zalog na poslovne udjele Društva San Lorenzo Olive d.o.o.,
 - b) dati ovlaštenim procjeniteljima za potrebe izrade elaborata iz točki 2. i 3. ovog članka svu potrebnu i raspoloživu dokumentaciju,
 - c) izraditi Nacrt ugovora o prijenosu poslovnih udjela u Društvu San Lorenzo Olive d.o.o. na Društvo Azrri d.o.o.

- rok 30 dana od potpisivanja Pisma namjere,
- d) da neće poduzimati pravne radnje u cilju prodaje niti opterećenja imovine Društva San Lorenzo Olive d.o.o. te da će Fondu prije potpisa Ugovora o kreditu dostaviti javnobilježničku ispravu-izjave vlasnika Društva San Lorenzo Olive d.o.o. kojom se isti obvezuju da neće prodavati niti opterećivati poslovne udjele osim temeljem obveza iz ovog Pisma namjere dok se ne realizira članak 5. ovog Pisma namjere.

Članak 4.

Župan Istarske Županije imenovati će, po potpisivanju ovog Pisma namjere, komisiju od 5 (pet) članova za popis imovine Društva San Lorenzo Olive d.o.o..

Predsjednik komisije biti će predstavnik Istarske Županije.

Zadatak komisije je popis imovine Društva San Lorenzo Olive d.o.o. u koju ulazi;

- zemljište
- zgrade
- oprema
- sitni inventar
- prava i obveze društva,

a popis izvršiti prije isplate kredita iz točke 1. članka 3. ovog Pisma namjere.

Inventurna lista biti će sastavni dio ovog Pisma namjere i Ugovora o kreditu iz točke 1. članka 3. ovog Pisma namjere.

Članak 5.

Društvo AZRRI d.o.o. će u roku od 120 dana od potpisa ovog Pisma namjere uputiti Skupštini Istarske Županije, koja je u svojstvu Skupštine Društva Azrri d.o.o., inicijativu i prijedlog da prihvati elaborate iz članka 3. ovog Pisma namjere uz uvjet da je na iste dobivena prethodna suglasnost ovlaštene revizorske kuće.

Članak 6.

Ovaj Sporazum sačinjen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka od kojih svaki Potpisnik zadržava po 2 (dva) primjerka.

Potpisnici:
SAN LORENZO OLIVE d.o.o.
zast. po g. Silvano Puhar, član Uprave

San Lorenzo Olive d.o.o.
VODNAN 1

ISTARSKA ŽUPANIJA
zast. po g. Ivan Jakovčić, župan

AZRRI d.o.o.
zast. po g. Graciano Prekalj, direktor

ISTARSKA ŽUPANIJA-REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo,
ribarstvo i turizam
Assessorato all'agricoltura, silvicoltura, caccia,
la pesca e turismo nella Regione Istriana

Primljeno:	06.07.2011.		
Klasifik. (klasifikacija):	320-01/11-01/08		
Ured. broj (broj):	Vrij.	Vrij.	
		2163/1-02/1-11-03	

klasa: 320-01/11-01/08
ur. broj: 2163/1-02/1-11-03

AZRRI
agencija za ruralni razvoj istre

ISTARSKA ŽUPANIJA – Fond za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre
zast. po g. Milan Antolović, predsjednik Upravnog odbora



Temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07 i 125/08) te Proračuna Istarske županije za 2011. godinu, Klasa: 400-08/10-01/03, Urbroj: 2163/1-01/4-10-16, od 13.12.2010. godine, razmatrajući Zahtjev UPIP-a od 15.03. 2011. godine, Župan Istarske županije dana 28. lipnja 2011. godine donio je

ZAKLJUČAK

o prihvaćanju Pisma namjere o Poslovnoj suradnji na osnivanju Centra za razvoj maslinarstva i Istarskoj županiji

1. Podržavaju se aktivnosti koje AZRRI d.o.o. Pazin i Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu Istarske županije provode na programu osnivanja razvojnih centara na području Istarske županije u sektoru poljoprivrede.
2. Prihvaća se PISMO NAMJERE o poslovnoj suradnji na osnivanju Centra za razvoj maslinarstva u Istarskoj županiji.
3. Zadužuje se Upravni odjel za proračun i financije Istarske županije da u Rebalansu Proračuna Istarske županije za 2011. godinu osigura financijska sredstva za realizaciju aktivnosti koje proizlaze temeljem Pisma namjere iz točke 2. Ovog Zaključka.
4. Zadužuje se AZRRI d.o.o. Pazin, Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu I.Ž. Pazin te Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre za provedbu aktivnosti koje proizlaze temeljem predmetnog Pisma namjere.

KLASA: 402-01/11-01/33

URBROJ: 2163/1-01/8-2

Pula, 28. lipnja 2011.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

ŽUPAN

Ivan Jakovčić



Dostaviti:

1. AZRRI, d.o.o. Pazin,
2. UO za proračun i financije Istarske županije,
3. UO za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu Istarske županije,
4. Pismohrana, ovdje

ISTARSKA ŽUPANIJA-REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu, Pazin
Assessorato all'Agricoltura, l'economia forestale, la caccia, la pesca e l'acquicoltura, Plesno

Primljeno: 30-06-2011.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
402-01/11-01/72		
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.
2163/1-01/8-11-021		

AZRRI - Agencija za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin

Šetalište pazinske gimnazije br. 1

Pazin

Studija gospodarske opravdanosti o osnivanju

Centra za održivi razvoj maslinarstva

Istarske županije modelom

preuzimanja Društva

San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan

Pula, veljača 2012.

Izrada studije gospodarske opravdanosti:

TVRTKA:	«Eurokonzalting» obrt za izradu investicijskih studija
Adresa:	Mletačka 6, 52100 Pula
Telefon:	052 544 825
AUTORI:	Davor Škrtić Ivan Puh
Telefon/GSM:	098 992 2002
RAZINA DETALJNOSTI STUDIJE:	B
NAZNAKE O ODGOVORNOSTI:	Autori snose odgovornost za izračun financijskih podataka, vjerodostojnost prikazanih rezultata te elemente ocjene projekta. Uprava i vlasnici društva koje je predmet preuzimanja jamče za istinitost polaznih financijskih izvještaja i podataka. Vlasnik studije ima pravo koristiti istu samo u svrhu donošenja odluke o ulasku u projekt preuzimanja.
NAZNAKE O JAVNOSTI PODATAKA:	Svi elementi studije isplativosti smatraju se poslovnom tajnom prema trećim osobama. Javno iznošenje podataka iz studije moguće je samo u slučaju suglasnosti naručitelja studije te vlasnika društva koje je predmet preuzimanja. Prije javnog iznošenja podataka i interpretiranja istih molimo da se kontaktiraju autori. Cilj istog je izbjeći moguće pogrešno poimanje ili postavljanje pogrešnih pretpostavki i interpretacija podataka i rezultata studije.

Davor Škrtić

EUROKONZALTING
Obrt za izradu investicijskih studija
vl. Davor Škrtić, dipl. oec. PULA, Mletačka ulica 6

Sadržaj:

1. Svrha studije i primijenjena metodologija.....	1
2. Uvod.....	1
3. Sažetak ulaganja.....	2
4. Opis društva koje je predmet preuzimanja.....	3
5. Opis ideje poduhvata	3
6. Opis djelatnosti poslovanja.....	6
7. Analiza dosadašnjeg financijskog rezultata.....	7
8. Ocjena razvojnih mogućnosti ulaganja.....	10
9. Lokacija	
9.1. Makrolokacija.....	12
9.2. Mikrolokacija.....	13
9.3. Lokacija objekta.....	14
9.4. Popis opreme.....	15
9.3. Utjecaj na okolinu.....	18
10. Tehničko-tehnološki elementi ulaganja	
10.1. Opis strukture ulaganja	18
10.2. Ulaganja u obrtna sredstva.....	19
10.3. Organizacija, struktura i broj zaposlenika	21
11. Analiza tržišta	
11.1. Tržište nabave.....	22
11.2. Tržište prodaje	24
12. Javne koristi projekta.....	31
13. Procjena prihoda	34
14. Dinamika realizacije ulaganja.....	35
15. Ekonomsko-financijska analiza	
15.1. Procjena troškova poslovanja.....	42
15.2. Proračun troškova amortizacije.....	53
15.3. Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza.....	55
15.4. Račun dobiti i gubitka.....	58
15.5. Financijski tok.....	58
15.6. Bilanca.....	58
15.7. Ekonomski tok.....	58
16. Financijsko-tržišna ocjena	
16.1. Statička ocjena projekta....	64
16.2. Dinamička ocjena projekta.....	66
17. Analiza osjetljivosti projekta	
17.1. Osjetljivost projekta sa stajališta novčanog toka.....	68
17.2. Osjetljivost projekta sa stajališta računa dobiti.....	68
18. Zaključna ocjena projekta	76

1. Svrha studije i primijenjena metodologija

Predmetna studija gospodarske opravdanosti preuzimanja društva San Lorenzo Olive d.o.o. iz Vodnjana izrađena je za potrebe Agencije za ruralni razvoj Istre (skraćeno AZRRI d.o.o. Pazin) iz Pazina. Rezultati studije namijenjeni su članovima Skupštine društva AZRRI d.o.o. Pazin.

Metodologija izrade studije prilagođena je preporukama Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva te uzancama struke. Pojedini elementi studije dio su izvorne metodologije Obrta za izradu investicijskih studija «Eurokonzalting», Pula.

Osnovni podaci i informacije temelje se na izjavama direktora AZRRI d.o.o. Pazin, člana Uprave i vlasnika društva koje je predmet preuzimanja, postojećim računovodstvenim podacima društva u preuzimanju, podacima na razini grane, iskustvima projekata sličnih obilježja. Određeni dio podataka prikupljen je od strane stručnih udruga i institucija na području proizvodnje i prerade maslina.

Studija gospodarske opravdanosti izrađena je u novčanoj jedinici kuna. Primijenjeni tečaj u odnosu na novčanu jedinicu euro iznosi 1 euro : 7,5 kn.

2. Uvod

Istarska županija je u svojim razvojnim dokumentima za područje poljoprivrede postavila kao prioritete razvoj maslinarstva i proizvodnje maslinovog ulja. Unutar plana poslovanja AZRRI d.o.o. Pazin nalazi se i osnivanje i organiziranje Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Vodnjan.

Područje grada Vodnjana i okolice sudjeluje u velikom udjelu u ukupnoj proizvodnji maslinovog ulja u Istri. Pretpostavka je da će u idućem petogodišnjem razdoblju na istom području doći do najveće potrebe za preradom maslina i otkupom maslinovog ulja.

AZRRI d.o.o. Pazin je tijekom 2009. godine sklopio ugovor o koncesiji 181 ha opožarenog zemljišta sa ciljem sadnje maslina. Planirana je izgradnja pogona uljare za vlastite potrebe i potrebe prerade maslina proizvođača s lokalnog i područja cijele Istre. Tijekom 2010. i 2011. godine razvila se ideja preuzimanja društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan. Osnovni motiv preuzimanja društva s pogonom uljare je skraćenje vremena za organiziranje otkupa maslinovog ulja u većem obimu.

3. Sažetak ulaganja

OPĆI PODACI	
1.1 INVESTITOR	
Naziv:	Agencija za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin
Adresa:	Šetalište pazinske gimnazije 13, Pazin
Telefon:	052 619 610
1.2 KONTAKT OSOBA	
Ime:	Graciano Prekalj
Telefon/GSM:	091 1513 004
1.3 PROJEKT	
Naziv projekta:	«Preuzimanje društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan»
Lokacija:	Vodnjan
Karakter investicije:	Kupnja financijskih udjela društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan
Cilj investicije:	Realizirati projekt Podcentra za održivi razvoj maslinarstva Vodnjan kupnjom postojećeg pogona uljare. Povećati količine prerade maslina te otkupa i prodaje maslinovog ulja.
Terminski plan:	
A) Početak investiranja:	Ožujak 2012.
B) Završetak:	Prosinac 2012.
C) Vijek projekta:	10 godina
Valuta u kojoj je rađena studija:	Kuna
Cijene:	Stalne
FINANCIJSKI POKAZATELJI	
1.4 VRIJEDNOST INVESTICIJE	
Osnovna sredstva:	10.421.642 kune (43,66%)
Obrtna sredstva:	13.449.624 kune (56,34%)
Ukupno:	23.871.266 kuna
1.5 IZVORI FINANCIRANJA I NAMJENA	
Kreditni dugoročni:	5.699.717 kuna (23,87%)
Kreditni kratkoročni:	12.825.000 kuna (53,73%)
Vlastita sredstva:	5.346.548 kuna (22,40%)
Ukupno:	23.871.266 kuna
1.6 PLANIRANI POSLOVNI REZULTATI	
Ukupni prihodi (2014.):	3.072.989 kuna
Ukupni troškovi (bez amortizacije) (2014.):	2.576.488 kuna
Amortizacija (2014.):	450.945 kuna
Dobit prije oporezivanja (2014.):	45.555 kuna
Akumulacija (neto dob. + amort., 2014.):	496.500 kuna
1.7 EFIKASNOST INVESTICIJE	
Razdoblje povrata investicije:	10. godina projekta
Neto sadašnja vrijednost (disk. faktor 8%):	449.246 kuna
Interna stopa rentabilnosti:	6,64%

4. Opis društva koje je predmet preuzimanja

Društvo San Lorenzo Olive d.o.o. ima sjedište u Vodnjanu na adresi 1. Maja 1/A. Temeljni kapital društva je 20.000 kuna te je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci-stalna služba u Pazinu. Društvo je osnovano 2008. godine. Poslovni udjeli društva raspodijeljeni su između pet vlasnika. Vlasnici društva su Silvano Puhar iz Pule (udio u temeljnom kapitalu 4.500 kuna), Danilo Gambaletta iz Vodnjana (udio u temeljnom kapitalu 4.500 kuna), Mirko Car iz Vintijana (udio u temeljnom kapitalu 4.500 kuna), Anton Brajković iz Pule (udio u temeljnom kapitalu 4.500 kuna) te Dario Mezulić iz Premanture s udjelom u temeljnom kapitalu društva od 2.000 kuna.

Osnovna djelatnost društva je prerada maslina. Cilj vlasnika društva na početku ulaganja bio je otkup i prodaja maslinovog ulja. Ista aktivnost nije realizirana zbog kontinuiranog nedostatka likvidnosti i obrtnih sredstava.

5. Opis ideje poduhvata

Istarska županija u svojim razvojnim planovima za poljoprivredu navodi razvoj maslinarstva kao jednog od prioritetnih sektora. Unutar istih planova te plana poslovanja AZRRI d.o.o. Pazin postavljen je cilj osnivanja Podcentra za održivi razvoj maslinarstva u Istarskoj županiji.

Osnovne funkcije Podcentra za održivi razvoj maslinarstva bile bi prerada maslina za potrebe lokalnih uzgajivača te otkup i prodaja maslinovog ulja. U dugoročnom razdoblju postoji mogućnost prerade maslina i prodaje maslinovog ulja iz vlastite proizvodnje.

Jedan od strateških ciljeva je brendirati ekstra djevičansko maslinovo ulje iz otkupa sa zajedničkim nazivom za ciljana inozemna tržišta. Iste cilj dio je šire strategije organizacije individualnih proizvođača maslina i maslinovog ulja u Istri kako bi se stvorio jedinstveni brend te povećala konkurentnost na inozemnim tržištima.

Obzirom da je AZRRI d.o.o. Pazin tijekom 2009. godine sklopio ugovor o koncesiji 181 ha zemljišta u Vodnjanu s Ministarstvom regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva planirana je izgradnja uljare i otkupnog centra na području grada Vodnjana.

Tijekom 2010. i 2011. godine javila se mogućnost preuzimanja društva san Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan. Osnovni motiv ulaska u projekt preuzimanja postojećeg pogona uljare je skraćenje vremena organiziranja Podcentra za održivi razvoj maslinarstva.

Društvo San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan završilo je izgradnju pogona uljare tijekom 2008. godine. Izgradnja objekta financirana je iz kredita Hrvatske poštanske banke, nabavka opreme putem OTP leasinga. Društvo je tijekom 2010. godine refinanciralo obveze po leasingu putem kredita OTP banke uz subvenciju kamatne stope od strane Istarske razvojne agencije. Subvencija je realizirana kroz program subvencioniranja poduzetničkih kredita «Jamstvo za uspjeh».

U prvoj punoj poslovnoj godini (2009. godina) društvo je preradilo okvirno 720 tona maslina. Tijekom 2010. godine na području grada Vodnjana i južnog dijela Istre došlo je do smrzavanja velikog broja stabala maslina. Isto je uzrokovalo smanjenje planiranog uroda za više od 50% u odnosu na prethodnu godinu. Tijekom 2010. godine zbog lokalnog smrzavanja maslina društvo je preradilo okvirno 470 tona maslina.

Tijekom 2011. godine na lokalnom području grada Vodnjana i okolice osjećale su se još uvijek posljedice smrzavanja maslina iz prethodne godine. Tijekom iste godine došlo je do suše i šteta od maslinovog svrdlaša. Suša i svrdlaš dodatno su smanjili urod zbog čega je društvo protekle godine preradilo 260 tona maslina.

Prerađene količine maslina tijekom 2010. i 2011. godine bile su nedovoljne za profitabilno i likvidno poslovanje. Društvo je zbog smanjene količine prerade maslina počelo kasniti s otplatom kreditnih zaduženja u zimskim mjesecima.

Društvu je tijekom 2011. godine odobren kredit za obrtna sredstva u iznosu od 500.000 kuna od strane Fonda za poljoprivredu Istarske županije.

Prilikom ulaska u investiciju izgradnje pogona uljare od strane sadašnjih vlasnika značajan dio prihoda očekivao se od otkupa i prodaje maslinovog ulja. Iako je društvo imalo već uhodane kanale distribucije za prodaju maslinovog ulja nedostajala su obrtna sredstva u fazi otkupa.

U planiranju ulaganja u pogon uljare od strane postojećih vlasnika uzeta je u obzir pretpostavka povratka kapitalnih ulaganja u iznosu od okvirno 3 milijuna kuna. Planirani povrat ulaganja bio bi dostatan za pokrivanje potreba za obrtnim sredstvima te eventualno smanjenje glavnice kredita.

Umjesto planiranih 3 milijuna kuna ostvaren je povrat kapitalnih ulaganja u iznosu od 500.000 kuna.

Tijekom 2010. i 2011. godine došlo je do ideje o preuzimanju društva od strane AZRRI d.o.o. Pazin. Preuzimanjem uljare AZRRI bi osnovao Podcentar za održivi razvoj maslinarstva Vodnjan. Na isti način dobili bi se značajni kapaciteti za preradu maslina za područje južne Istre, dugoročno i područje cijele Istre. Pri konstrukciji tehnološkog procesa u pogonu uljare uzeta je u obzir mogućnost nadogradnje dodatne linije koja bi dvostruko povećala kapacitet prerade maslina.

Pogon uljare se nalazi neposredno uz objekt koji je industrijsko kulturno dobro. Unutar istog planirano je uređenje muzeja za maslinarstvo. U dijelu postojećeg prostora uredio bi se skladišni prostor s kontroliranim uvjetima za maslinovo ulje iz otkupa.¹

Pogon uljare sastoji se od dvije etaže. Druga etaža (prvi kat) nije uređen. Postoji mogućnost uređenja navedenog prostora u srednjoročnom razdoblju iz bespovratnih sredstava iz EU fondova. Na istoj etaži postoji mogućnost uređenja certificiranog laboratorija za maslinovo ulje i eventualno degustacijske sale što je bila prva namjena investitora.

Unutar objekta, u prizemlju nalazi se prostor za skladištenje ulja iz otkupa i daljnju prodaju. U navedenom prostoru može se skladištiti do 40.000 litara maslinovog ulja.

¹ Uređenje muzeja i dodatnog skladišnog prostora nije predmet analize studije isplativosti obzirom da se isti ne odnose izravno na projekt preuzimanja trgovačkog društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan.

6. Opis djelatnosti poslovanja

Tehnološki proces prerade maslina u maslinovo ulje u pogonu uljare San Lorenzo Olive sastoji se od nekoliko faza. U procesu prerade koristi se oprema i tehnologija proizvođača Pieralisi.

U prvoj fazi proizvođači maslina dopreme plod do ulaza u pogon uljare. Na samom ulazu, na platou, masline se iskrcavaju u kutije predviđene za istu namjenu. Kutije su svojim oblikom prilagođene na način da se mogu transportirati viljuškarom.

Viljuškar preuzima kutiju s maslinama i odvozi je u unutrašnji dio pogona uljare gdje se iskrcava u početni dio tehnološke linije. Masline se iz početnog dijela prenose do filtera u kojem se odvaja lišće. Lišće se odvojenim kanalom transportira do vanjskog dijela objekta.

Plod se dalje prenosi do dijela postrojenja u kojem se gnječi pri čemu se stvara tzv. kaša ili pasta maslina. Kaša maslina prenosi se do šest komora koje se pojedinačno pune. Unutar komora vizualno se kontrolira proces odvajanja ulja od maslina. Unutar istog dijela spajaju se male kapljice ulja na način da se stvara maslinovo ulje kao tekućina.

Maslinovo ulje zajedno s košticom i dijelovima ljuske prenosi se u centrifugu s 3.000 okretaja u minuti. U centrifugi se vrtnjom na velikim brzinama odvaja ulje od ostatka ploda. Ulje se cijedi u bačve a ostatak ploda (otpadna voda i koštica) cijede se u posebne rezervoare predviđene za istu svrhu.

Otpadna voda i koštica iz tehnološkog procesa (komina masline) predstavljaju otpad. Isti se zbrinjava od strane društva Metis koje je registrirano za zbrinjavanje navedene vrste otpada.

Maslinovo ulje kao rezultat tehnološkog procesa cijedi se u bačve vlasnika maslina. Isti ih preuzima i transportira.

Ukoliko se dogovorom dio maslinovog ulja otkupljuje ono se skladišti u temperaturom kontroliranom prostoru unutar pogona uljare.

Po preuzimanju pogona uljare nastavilo bi se dosadašnje poslovanje prerade maslina sa ciljem povećanja količina prerade. Najveći dio prihoda odnosio bi se na djelatnost otkupa i prodaje maslinovog ulja.

Ulje iz otkupa brendiralo bi se pod postojećim nazivom San Gurmano pod kojim se trenutno prodaje ulje iz otkupa MIH-a.

Tablica 1. Registrirane djelatnosti društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan

Redni broj	DJELATNOST
1.	Kupnja i prodaja robe te obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
2.	Proizvodnja maslinovog ulja
3.	Proizvodnja proizvoda od maslina
4.	Uzgoj i prerada lavande i eteričnih lavandinih proizvoda
5.	Uzgoj, prerada i konzerviranje maslina i maslinovog ulja
6.	Proizvodnja sirovih i rafiniranih ulja i masti
7.	Vinogradarstvo
8.	Proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
9.	Proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
10.	Destilacija i promet vina i drugih proizvoda od grožđa
11.	Proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
12.	Poljoprivredna djelatnost
13.	Proizvodnja gotove hrane i jela
14.	Proizvodnja sokova od voća i povrća
15.	Prerada i konzerviranje voća i povrća
16.	Djelatnost pakiranja

7. Analiza dosadašnjeg financijskog poslovanja

U ocjeni dosadašnjeg poslovanja analiziraju se poslovni rezultati ostvareni tijekom 2009. , 2010. i 2011. godine.

Društvo je u 2009. godini poslovalo s gubitkom u iznosu od 282.126 kuna. Tijekom 2010. godine ostvarena je dobit u iznosu od 345.696 kuna. U 2011. Godini društvo je ostvarilo gubitak u iznosu od 64.435 kuna

Tablica 2. Pregled poslovnih prihoda i rashoda (2009. - 2011.)

POZICIJA/RAZDOBLJE	2009.	2010.	2011.
A.POSLOVNI PRIHODI	682.883	485.290	180.786

B.POSLOVNI RASHODI	492.481	642.225	240.225
C.FINANCIJSKI PRIHODI	467	2.979	68
D.FINANCIJSKI RASHODI	482.995	348	5.064
E.IZVANREDNI PRIHODI	10.000	500.000	0
F.IZVANREDNI RASHODI	0	0	0
UKUPNI PRIHODI	693.350	988.269	180.854
UKUPNI RASHODI	975.476	642.573	245.289
I.a) Dobit prije oporezivanja	0	345.696	0
I.b) Gubitak prije oporezivanja	-282.126	0	-64.435
II.Porez na dobit	0	3.676	0
III.Ostali porezi koji nisu iskazani u prethodnim pozicijama	0	0	0
IV.a) DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	0	342.020	0
IV.b) GUBITAK NAKON OPOREZIVANJA	-282.126	0	-64.435
G.DOBIT FINANCIJSKE GODINE	0	342.020	0
H.GUBITAK FINANCIJSKE GODINE	282.126	0	64.435

Prosječan odnos prihoda i rashoda u analiziranom razdoblju iznosi 0,99. Prosječni udio bruto dobiti u ukupnim prihodima iznosi -13,8%. Prosječni udio dobiti u ukupnoj imovini iznosi 0,1%.

Tablica 3. Pokazatelji poslovne uspješnosti

KATEGORIJA/PERIOD	2009.	2010.	2011.	PROSJEK
1. Odnos ukupnih prihoda i rashoda	0,71078	1,53799	0,73731	0,99536
2. Udio bruto dobiti u ukupnim prihodima	-40,7%	35,0%	-35,6%	-13,8%
3. Udio dobiti u imovini	-3,5%	4,6%	-0,9%	0,1%

Vrijednost dugotrajne imovine se smanjuje u protekle dvije godine. Vrijednost dugotrajne imovine smanjuje se sa 7.492.321 kune iz 2009. godine na 7.178.804 kuna krajem 2010. i 2011. godine. Kratkotrajna imovina u promatranom razdoblju smanjuje se sa 459.033 kune iz 2009. godine na 310.486 kune u 2011. godini.

Knjigovodstvena vrijednost imovine (aktive) krajem poslovne 2011. godine iznosila je 7.489.290 kuna.

Tablica 4. Bilanca investitora (2009. - 2011.)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2009.	2010.	2011.
AKTIVA			
A.POTRAŽIVANJA ZA UPIS. A NEUPLAĆENI KAPITAL	0	0	0
B.DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva)	7.492.321	7.178.804	7.178.804
I.Nematerijalna imovina	0	0	0
II.Materijalna imovina	7.492.321	7.178.804	7.178.804
III.Financijska imovina	0	0	0
IV.Odgođena porezna imovina	0	0	0
C.KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva)	459.033	312.204	310.486

I.Zalihe	27.346	51.136	51.136
II.Potraživanja	121.447	166.182	178.533
III.Financijska imovina	25.000	0	0
IV.Novac na računu i u blagajni	285.240	94.886	80.817
D.PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	0	0	0
E.UKUPNA AKTIVA	7.951.354	7.491.008	7.489.290
PASIVA			
A.KAPITAL I REZERVE	-355.020	-13.000	-77.435
I.Upisani kapital	20.000	20.000	20.000
II.Premije na emitirane dionice (kapitalni dobitak)	0	0	0
III.Revalorizacijska rezerva	0	0	0
IV.Rezerve	0	0	0
V. a)Zadržana dobit	0	0	0
V. b)Preneseni gubitak	92.894	375.020	33.000
VI.a)Dobitak tekuće godine		342.020	
VI.b)Gubitak tekuće godine	282.126		64.435
B.DUGOROČNE OBVEZE	7.339.951	6.196.315	5.525.833
C.KRATKOROČNE OBVEZE	966.423	1.307.693	2.040.892
D.ODGOĐENO PLAĆ. TROŠ. I PRIHODA BUD. RAZD.	0	0	0
E.UKUPNA PASIVA	7.951.354	7.491.008	7.489.290

Najveći udio u strukturi kratkotrajne imovine čine potraživanja (57,5% na kraju 2011. godine). Prosječni udio iznosi 45,7%. Prosječni udio zaliha u kratkotrajnoj imovini iznosi 12,9%. Prosječni udio potraživanja u ukupnim prihodima iznosi 44,3%. Prosječni odnos potraživanja i kratkoročnih obveza iznosi 0,11.

Tablica 5. Elementi vertikalne analize aktive

KATEGORIJA/PERIOD	2009.	2010.	2011.	PROSJEK
potraživanja/kratkoročne obveze	0,1257	0,1271	0,0875	0,1134
zalihe/kratkotrajna imovina	6,0%	16,4%	16,5%	12,9%
potraživanja/kratkotrajna imovina	26,5%	53,2%	57,5%	45,7%
potraživanja/ukupni prihodi	17,5%	16,8%	98,7%	44,3%

Udio kapitala i rezervi u ukupnim izvorima financiranja krajem 2011. godine iznosi -1,0%. Prosječan udio kapitala i rezervi u ukupnim izvorima financiranja u analiziranom razdoblju iznosi -1,9%. Udio kratkoročnih obveza u ukupnim izvorima financiranja iznosi 27,3% (krajem poslovne 2011. godine). Prosječan iznos pokazatelja u razdoblju je 19,0%. Prosječan udio dugoročnih obveza u ukupnim izvorima financiranja iznosi 82,9%.

Tablica 6. Elementi vertikalne analize pasive

KATEGORIJA/PERIOD	2009.	2010.	2011.	PROSJEK
kapital i rezerve/pasiva	-4,5%	-0,2%	-1,0%	-1,9%

kratkoročne obveze/pasiva	12,2%	17,5%	27,3%	19,0%
dugoročne obveze/pasiva	92,3%	82,7%	73,8%	82,9%

Prosječni koeficijent trenutne likvidnosti tijekom promatranog razdoblja iznosi 0,14. Prosječni koeficijent ubrzane likvidnosti iznosi 0,26. Prosječni koeficijent tekuće likvidnosti iznosi 0,29.

Tablica 7. Ocjena likvidnosti poslovanja

KATEGORIJA/PERIOD	2009.	2010.	2011.	PROSJEK
1.(novac + kratkoročni vrijednosni papiri)/tekuće obveze	0,30	0,07	0,04	0,14
2.(tekuća imovina –zalihe)/tekuće obveze	0,45	0,20	0,13	0,26
3.tekuća imovina/tekuće obveze	0,47	0,24	0,15	0,29

Prosječni udio neto dobiti u ukupnoj imovini iznosi 0,1%. Prosječan udio prihoda u vrijednosti imovine iznosi 8,1%. Ukupni prosječni udio ukupnih obveza u ukupnoj imovini iznosi 101,9%.

Tablica 8. Ocjena efikasnosti poslovanja

KATEGORIJA/PERIOD	2009.	2010.		PROSJEK
1.neto dobit/(osnovna sredstva + obrtna sredstva)	-3,5%	4,6%	-0,9%	0,1%
2.ukupni prihod/(osnovna sredstva + obrtna sredstva)	8,7%	13,2%	2,4%	8,1%
3.ukupne obveze/(osnovna + obrtna sredstva)	104,5%	100,2%	101,0%	101,9%

8. Ocjena razvojnih mogućnosti ulaganja

Prednost projekta preuzimanja trgovačkog društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan je visok kapacitet prerade maslina, najviši na području južne Istre. Pogon uljare ima kapacitet prerade 3.500 kg maslina na sat što omogućuje preradu velikih količina maslina u kratkom vremenu u vrhuncu sezone. Pravovremena prerada maslina bitna je za postizanje vrhunske kvalitete maslinovog ulja.

Kapacitet prerade pogona uljare omogućiti će preradu velike količine maslina i u idućem srednjoročnom razdoblju od tri do pet godina kada se očekuje značajan pritisak na preradbene kapacitete na lokalnom tržištu. Plansko postavljanje postojećeg postrojenja za preradu omogućuje instaliranje dodatnog pogona za

preradu unutar postojećeg prostora. Eventualni dodatni kapaciteti u dugoročnom razdoblju trebali bi zadovoljiti potrebu za preradom maslina obzirom na očekivane povećane prinose.

Pogon uljare ima skladišni prostor za maslinovo ulje te dodatne prostore koji se uz mala ulaganja mogu namijeniti za istu svrhu. Isto omogućuje gotovo trenutni otkup maslinovog ulja te njegovu prodaju.

U blizini objekta nalazi se prostor koji se može prenamijeniti za skladištenje većih količina ulja čime bi se dostigle ciljane veličine od 100.000 litara u petogodišnjem razdoblju.

Otkup većih količina ulja omogućiti će brendiranje ekstra djevičanskog maslinovog ulja na temelju izvornog podrijetla (istarsko maslinovo ulje). Maslinovo ulje se može prodavati pod postojećim brandom San Gurmano.

Veće količine maslinovog ulja individualnih proizvođača doprinijeti će povećanju konkurentnosti na inozemnim tržištima.

Slabost projekta je potreba za značajnim ulaganjima u solventnost poslovanja u prve tri godine po preuzimanju pogona uljare. Postoji kontinuirana potreba za obrtnim sredstvima kojima će se otkupljivati maslinovo ulje individualnih proizvođača za daljnju prodaju.

Postojeća zaduženja su visoka i traže kontinuiranu preradu velikih količina maslina te kontinuiran rast otkupa i prodaje maslinovog ulja.

Cijena istarskog maslinovog ulja u pravilu je visoka zbog čega postoje poteškoće u plasmanu istog na inozemnim tržištima. Brand San Gurmano još uvijek nije dovoljno razvijen. Cijena preuzimanja društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan je visoka.

Prijetnje projektu su nove moguće vremenske nepogode koje mogu uzrokovati smrzavanja stabala maslina. Eventualna nova veća smrzavanja mogu značajno smanjiti planirane prinose na lokalnom području južne Istre u razdoblju od nekoliko godina. Potencijalne suše i bolesti isto tako mogu uzrokovati nepovoljne prinose u pojedinim godinama. Za očekivati je da će se u svakom desetljeću pojaviti u jednoj do dvije godine elementarna nepogoda ili bolest maslina koja će negativno utjecati na prinos maslina i količinu prerade istih.

Ulazak Hrvatske u Europsku uniju onemogućiti će postojeće poticaje za sadnju maslina. Isto će po pretpostavci u velikoj mjeri utjecati na smanjenje broja novih stabala maslina.

Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju povećati će se količine i broj vrsta maslinovog ulja na lokalnom i nacionalnom tržištu. Biti će sve teže prodavati lokalno proizvedeno maslinovo ulje.

Na očekivano otežanu prodaju utjecati će ulazak u puni rod gotovo polovice novo zasađenih stabala maslina. Isto će povećati pritisak na preradu kod postojećih uljara ali će utjecati i na značajno više količine proizvedenog maslinovog ulja. Doći će do daljnjeg otežanog plasmana na lokalnom tržištu te pojave značajnijih viškova s potrebom za plasmanom na inozemna tržišta.

Šansa za projekt je mogućnost financiranja laboratorija i prostora za degustaciju na gornjoj etaži uljare iz fondova Europske unije.

Šansa za projekt je i povećanje broja stabala maslina u punom prinosu na lokalnom i tržištu Istarske županije što će doprinijeti povećanoj iskoristivosti kapaciteta pogona uljare. Isto će minimizirati potrebna ulaganja iz proračuna u poslovanje pogona uljare.

Daljnja šansa je povećanje potrošnje maslinovog ulja i popularnosti mediteranske i zdrave prehrane u kojoj je maslinovo ulje jedan od glavnih sastojaka. Isto će utjecati na određeno povećanje potražnje.

9. Lokacija

9.1 Makrolokacija

Istarska županija prostire se na 2.813 četvornih kilometara. U državno-administrativnom ustrojstvu sjedište županije je u Pazinu. Sastoji se od 10 gradova i 31 općine i ima 208.440 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011. godine).

Istarska županija jedan je od najrazvijenijih dijelova Republike Hrvatske s procijenjenim bruto domaćim proizvodom od okvirno 12.000 eura po stanovniku (paritet kupovne moći). Razina lokalnog BDP-a trenutno stagnira zbog tekuće recesije na nacionalnom i svjetskom tržištu.

Poljoprivredno stanovništvo sudjeluje u ukupnom stanovništvu Istre sa 2,6%. Isključivo od poljoprivrede živi okvirno 1.000 OPG-a.

Na području Istre prema podacima o broju prodanih sadnica maslina uz poticaje zasađeno je okvirno 1,2 milijuna stabala maslina. U Istri se proizvede okvirno 1,2 milijuna litara maslinovog ulja. Prosječna potrošnja po glavi stanovnika iznosi okvirno 2 litre.

Tablica 9. Realizacija programa nabave sadnice maslina

Godina	Komada	Ha
1994.	1.524	4,58
1995.	16.691	50,12
1996.	36.199	108,71
1997.	42.970	129,04
1998.	20.500	61,56
1999.	23.355	70,14
2000.	32.831	98,59
2001.	29.494	88,57
2002.	32.620	97,96
2003.	41.567	124,83
2004.	47.679	143,18
2005.	96.187	288,82
2006.	112.700	338,43
2007.	106.186	321,78
2008.	121.354	364,42
2009.	157.628	473,35
2010.	161.225	484,00
2011.	94.594	284,06
UKUPNO	1.175.304	3.532,14

Izvor: Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu Istarske županije

9.2 Mikrolokacija

Pogon uljare zajedno s pripadajućim postrojenjem za preradu maslina nalazi se na području grada Vodnjana. Grad Vodnjan prema popisu stanovništva iz 2011. godine ima 6.144 stanovnika. U samom naselju Vodnjan nastanjeno je 3.645 stanovnika.

U sastavu grada osim naselja Vodnjan su i naselja Gajana, Peroj i Galižana. Grad se nalazi u blizini Pule, gospodarskog središta županije. Kroz naselje Vodnjan prolazi željeznička pruga, a u blizini se nalazi i autocesta Istarski Y.

Područje grada Vodnjana zajedno s bližom okolicom poznato je po proizvodnji maslina i maslinovog ulja. U posljednjih nekoliko godina intenzivno se podižu novi nasadi maslina. Postoji veći broj obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava kao manjih proizvođača te nekoliko poslovnih subjekata koji raspolažu desecima hektara nasada maslina.

Značajniji razvoj maslinarstva započeo je 1995. godine. Do tada je maslinama bilo zasađeno okvirno 1.100 ha, dok je u narednim godinama zasađeno još okvirno 800 ha. Grad Vodnjan raspolaže još s dodatnih 1.050 ha na kojima je moguće zasaditi masline. Pretpostavka je da će se u narednom razdoblju od pet godina zasaditi dodatnih 500 ha maslina na lokalnom području.

Na području Vodnjana kontinuirano se već sedam godina održava manifestacija Dani mladog maslinovog ulja. Manifestacija traje tri dana, a u prosjeku je posjeti okvirno 20.000 posjetitelja. U posljednje vrijeme poprima i međunarodni karakter jer osim domaćih izlagača dolaze i izlagači iz susjednih zemalja.

9.3 Lokacija objekta

Pogon uljare San Lorenzo Olive d.o.o. nalazi se u Vodnjanu u Ulici 1. Maja bb, k.č. br. 1912/2 K.O. Vodnjan. Zgrada uljare je izgrađena 2008. godine iz kvalitetnih materijala. Građevina ima dvije nadzemne etaže. Pravilnog je tlocrtnog oblika dimenzija 20,00x24,30 m. U potpunosti je dovršeno prizemlje zgrade u kojem se nalazi postrojenje za preradu maslina. Na katu se nalaze dvije stambene jedinice koje su dovršene u razini ROOH BAU. Ukupna bruto površina objekta je 729 m², dok neto površina objekta iznosi 644 m². Građevina ima sve potrebne priključke i instalacije te izvedeno grijanje i hlađenje. Za građevinu je izdana građevinska i uporabna dozvola. Zgrada je redovito održavana.

9.4 Popis opreme

Red. br.	Naziv opreme ²	Jed. mj.	Kol.
1. Pakirnica			
1.	Središnji stol	Kom	2
2.	Stolice	Kom	5
3.	Pomoćni stroj za čepljenje	Kom	1
4.	Uredski stol s ormarićem	Kom	1
5.	Viseći element	Kom	3
6.	Samostojeća visoka polica	Kom	7
7.	Samostojeći ormar poluisok	Kom	1
8.	Samostojeći ormar poluisok veći	Kom	1
9.	Umivaonik komplet sa dozatorom	Kom	1
10.	Isparivač lima un, jedinica	Kom	1
11.	Protupožarni aparat S-6	Kom	1
12.	Baner San Lorenzo (roli up)	Kom	1
13.	Telefonski aparat	Kom	1
2. Manipulativni prostor-skladište ulja			
		Kom	1
1.	Uređaj za komp. jalove energije	Kom	1
2.	Klima unutarnja i isparivač-kućna	Kom	1
3.	Vatrogasni aparat S-6	Kom	1
4.	Inox sudoper sa protočnim bojlerom-komplet	Kom	1
5.	Instalacija za dušik	Kom	1
6.	Ljestve sa 6 stepenica	Kom	1
7.	Stol 80x890 cm	Kom	1
8.	Stolica	Kom	1
3. Prijem maslina			
1.	Kotao centralno vakant turbo	Kom	1
2.	Zidni pult za pisanje	Kom	1
3.	Nosač vreća za otpad-role	Kom	1
4.	Kanta za smeće PVC	Kom	1
5.	Vatrogasni aparat S-6	Kom	1
6.	Elektro viljuškar Vustroj „OM“ xc153ac sa punjačem	Kom	1
7.	Paletar maslina dig. Vagom „Ravas“ 2100	Kom	1
8.	Box PVC palete 1200x100x700	Kom	6+67(dvo)
9.	Kućna klima unutarnja-isparivač	Kom	1

² Popis opreme preuzet je iz procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane procjenitelja Mr. sc. Dina Ružića dig

10.	Panorama Genius 6-prihvatni koš elevator	Kom	1
11.	Perilica pialisi 07733	Kom	1
4. Ured-laboratorij			
1.	Stol 130x180	Kom	1
2.	Uredska stolica kot, sa naslonom za ruke	Kom	2
3.	Samostojeći ormar poluzatvoren	Kom	1
4.	Komplet kutija za prvu pomoć	Kom	1
5.	Ormar telkomunikacije	Kom	1
6.	Klima unutarnja i isparivač	Kom	1
7.	Kutni stroj 160x160	Kom	1
8.	Viseće police 80x80	Kom	1
9.	Umjetnička slika-poklon grada	Kom	1
10.	Raspelo-poklon župnika	Kom	1
11.	Zidni sat-poklon	Kom	1
12.	PC komplet monitor samsung	Kom	1
13.	HP printer CP 1215	Kom	1
14.	Telefonski aparat lok	Kom	1
15.	Telefonski aparat master	Kom	1
5. Čekaona			
			1
1.	Šank, komplet sa sudoperom i frižiderom	Kom	1
2.	Retro ormarić	Kom	1
3.	Klima nutarnja isparivač	Kom	1
4.	Stol 80x80 cm	Kom	1
5.	Stolice	Kom	4
6.	Vatrogasni aparat S-6	Kom	1
7.	Sanitarni čvor M-Ž	Kom	1
8.	Garderoba sa tuš kabinom i WC-om	Kom	1
9.	Upravljačka jedinica protuprovalna	Kom	1
6. Prerada-pogon			
1.	Pužni elevator	Kom	1
2.	Mlin 010660	Kom	1
3.	Klipna pumpa 001202	Kom	1
4.	Vatrogasni aparat	Kom	3
5.	Hidrantski komplet u objektu (ugrađen)	Kom	3
6.	Mješalica 2x3 011735	Kom	1
7.	Mješalica 2x3 011733	Kom	1
8.	Termopanel, instalacija, mješalica	Kom	1
9.	Električni ormar-upravljanje 83231/2008	Kom	1
10.	Centrifuga j04637	Kom	1

11.	Klipna pumpa za kominu 001171	Kom	1
12.	Separator B10904, kompl. sa košarom i upr. jedinicom	Kom	1
13.	Nosač vreća za otpad i role	Kom	1
14.	Zidni pult za pisanje	Kom	1
15.	PVC kanta za otpad 80 l	Kom	1
16.	Klima kućna unutarnja sa isparivačem	Kom	1
17.	Podna portabl vaga KERNDY 0804748	Kom	1
18.	Uređaj za čišćenje sparatora 83231/08	Kom	1
19.	Stol 120x80 na kotačima	Kom	1
20.	Stol 80x80	Kom	1
21.	PVC box paleta 1200x1000x800	Kom	3
22.	PVC kanta za ulje maslinara	Kom	50
23.	Kotlovnica, plinski rielo, za grijanje tehn. vode	Kom	1
7. Kat			
1.	Uređene stepenice i podest protuprovalna i vatrodojava		
2.	Vatrogasni aparat S-6	Kom	2
3.	Degustaciona sala ROOH BAU (odvod svih instalacija) sanitarni čvor-odvodne instalacije		
4.	Sanitarni čvor ROOH BAU odvod svih instalacija		
5.	Dn. boravak – pakiranje ROOH BAU-odvodne instalacije		
8. Dvorište			
1.	Hidrant vanjski-sa ormarićem-komplet	Kom	1
2.	Ormarić	Kom	1
3.	Plinski spremnik 8,5 m3	Kom	1
4.	Kontejner za smeće (grad Vodnjan)	Kom	1
9. Pakirnica			
1.	Banves	Kom	1
2.	Čepilica spagni	Kom	1
3.	Fen za kapice	Kom	1
10. Manipulativni prostor i skladište ulja			
1.	Kompresor 80 l automehaničarski	Kom	1
2.	Pločasti filter, komplet sa pumpom	Kom	1
3.	Punilica vakumska spagni	Kom	1
4.	Bačva inox 750 l letina	Kom	5

5.	Inox bačva 200 l letina	Kom	3
6.	Inox bačva 150 l letina	Kom	1
7.	Inox bačva 320 l (car)	Kom	1
8.	Inox bačva tros md 500 l	Kom	1
9.	Inox bačva (car) 300 l	Kom	1
10.	Inox bačva 400 l	Kom	1

9.5 Utjecaj na okolinu

Obzirom na tehničku opremljenost pogona uljare ne očekuju se nepovoljni utjecaji poslovanja na okoliš. U poslovnom procesu prerade maslina ne koriste se dodatna kemijska sredstva. Nakon prerade, maslinovo ulje se čuva u posebnim bačvama pod dušikom i ne tretira se dodatnim sredstvima. Otpadna voda i koštice od maslina (komina) koji ostaju nakon prerade po svojim karakteristikama su otpad no zbrinjavaju se na prikladan način. O zbrinjavanju otpada brine društvo Metis koje je registrirano za zbrinjavanje iste vrste otpada.

Za pogon cjelokupnog postrojenja koristi se električna energija čime se ne ispuštaju dodatne količine štetnih plinova u okoliš.

Ostali otpad iz poslovanja odvozi lokalno komunalno poduzeće.

10. Tehničko - tehnološki elementi ulaganja

10.1 Opis strukture ulaganja

Ukupna ulaganja za kupnju svih udjela društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan iznose 10.421.642 kune.

Ista ulaganja sastoje se od ulaganja u preuzimanje kredita u iznosu od 5.699.717 kuna te izravne isplate ostatka vrijednosti udjela postojećim vlasnicima u iznosu od 4.721.924 kune.

Preostala ulaganja se odnose na ulaganja u obrtna sredstva za kupnju maslinovog ulja za daljnju prodaju (otkup ulja) i ulaganja u trajna obrtna sredstva.

10.2 Ulaganja u obrtna sredstva

Obrtna sredstva za kupnju ulja i ostale troškove prodaje maslinovog ulja potrebna su tijekom cijelog vijeka projekta ovisno o planiranim količinama maslinovog ulja koje će biti otkupljeno i prodano. Isti iznosi kreću se od 900.000 kuna tijekom prve godine do 1.350.000 kuna tijekom treće i ostalih godina u projektu. Ulaganja će se financirati iz kratkoročnih kredita Fonda za razvoj poljoprivrede IŽ. Planirano je korištenje kredita na rok od jedne godine koji bi se kontinuirano obnavljali.

Ulaganja u trajna obrtna sredstva odnose se na sredstva iz proračuna koja će biti potrebna za podmirenje pojedinih troškova tijekom vijeka projekta zbog nedostatne likvidnosti ili nedovoljnih prihoda.

Potrebna projicirana ulaganja iz proračuna tijekom prve godine iznose 336.707 kuna. U drugoj godini potrebna sredstva iznose 158.707 kuna, u trećoj godini 129.210 kuna.

Tablica 9. Struktura ulaganja

STRUKTURA/KATEGORIJA	2012.	2013.	OSTALE GODINE	IZNOS	UDIO	SREDSTVA PRORAČUNA 2012.	SREDSTVA PRORAČUNA 2013.	SREDSTVA PRORAČUNA 2014.	UDIO
Preuzimanje društva	10.421.642	0	0	10.421.642	43,66%	4.721.924	0	0	
1. Preuzimanje kredita	5.699.717			5.699.717	23,88%				
2. Isplata vlasnicima	4.721.924			4.721.924	19,78%	4.721.924			
Ulaganja u obrtna sredstva	1.236.707	1.283.707	10.929.210	13.449.624	56,34%	336.707	158.707	129.210	4,64%
1. Obrtna sredstva za kupnju sirovine i ostale troškove za maslinovo ulje	900.000	1.125.000	10.800.000	12.825.000	53,73%				
2. Ulaganja u trajna obrtna sredstva	336.707	158.707	129.210	624.624	2,62%	336.707	158.707	129.210	25,41%
UKUPNO	11.658.349	1.283.707	10.929.210	23.871.266	100,00%	5.058.631	158.707	129.210	22,40%

10.3 Organizacija, struktura i broj zaposlenika u projektu

U tekućoj godini projekta planiran je rad tri djelatnika koji bi bili zaposleni za stalno te dodatna dva djelatnika na određeno vrijeme. Djelatnik koji je zadužen za preradu maslina i rad u otkupu već je zaposlen u društvu San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan. Godišnji trošak rada istog djelatnika iznosi okvirno 80.000 kuna.

Tijekom listopada zaposlila bi se dva dodatna djelatnika, tehnolog i djelatnik u prodaji. Godišnji trošak rada u istoj godini za oba dva djelatnika iznosi 52.800 kuna.

Tijekom tri mjeseca (listopad, studeni i prosinac) u kojima bi se vršila prerada maslina zaposlila bi se dodatna dva djelatnika. Isti bi ostvarivali primanja na osnovi ugovora o djelu u ukupnom iznosu od 23.800kuna.

U drugoj godini projekta troškovi rada stalnih djelatnika iznose 307.200 kuna. Troškovi rada djelatnika zaposlenih na temelju ugovora o djelu iznosili bi 28.840 kuna. Isti bi bili zaposleni tijekom tri mjeseca.

Tijekom ostatka vijeka projekta troškovi rada stalno zaposlenih djelatnika su identični. Rastu troškovi djelatnika zaposlenih po ugovoru o djelu zbog povećanja obima poslovanja.

Tablica 10. Kalkulacija troška rada stalnih djelatnika u prvoj godini projekta (2012.)

KATEGORIJA	BROJ DJELATNIKA	BROJ MJESECI RADA	MJESEČNA NETO PLAĆA	MJESEČNA BRUTO PLAĆA S NAKNADAMA	DOPRINOSI I POREZI	GODIŠNJI TROŠAK RADA
1. Djelatnik - prerada	1	10	5.000	8.000	3.000	80.000
1. Djelatnik - tehnolog	1	3	6.000	9.600	3.600	28.800
2. Djelatnik - prodaja	1	3	5.000	8.000	3.000	24.000
UKUPNO	3		16.000	25.600	9.600	132.800

Tablica 11. Kalkulacija troška rada stalnih djelatnika u drugoj godini projekta (2013.)

KATEGORIJA	BROJ DJELATNIKA	BROJ MJESECI RADA	MJESEČNA NETO PLAĆA	MJESEČNA BRUTO PLAĆA S NAKNADAMA	DOPRINOSI I POREZI	GODIŠNJI TROŠAK RADA
1. Djelatnik - prerada	1	12	5.000	8.000	3.000	96.000
1. Djelatnik - tehnolog	1	12	6.000	9.600	3.600	115.200
2. Djelatnik - prodaja	1	12	5.000	8.000	3.000	96.000
UKUPNO	3		16.000	25.600	9.600	307.200

11. Analiza tržišta

11.1 Tržište nabave

Osnovni inputi i dobavljači u procesu poslovanja

Osnovni input odnosno sirovina u procesu prerade maslina je plod masline. Dobavljači maslina su lokalni proizvođači s područja grada Vodnjana i susjednih općina južne Istre te manjim dijelom ostalih općina u Istarskoj županiji.

Najvećim dijelom dobavljači su registrirani kao obiteljska poljoprivredna gospodarstva. Broj istih na području južne Istre registriranih za uzgoj maslina procjenjuje se na preko 300. Postoji nekoliko većih tvrtki od kojih pojedine posjeduju vlastite pogone uljare.

U prvoj tekućoj godini projekta planirana je prerada 616 tona maslina, u drugoj godini planirana količina prerade iznosi 760 tona, u trećoj godini 940 tona. U četvrtoj i ostalim godinama projekta planirana je prerada 1.160 tona maslina.

Osnovni input u procesu otkupa i prodaje maslinovog ulja je isto tako plod masline koji se prerađuje za potrebe samostalne prodaje. Ulazna cijena litre maslinovog ulja iz otkupa iznosi 45 kuna + PDV.

U prvoj godini planiran je otkup 20.000 litara maslinovog ulja, u drugoj godini 25.000 litara, u trećoj 30.000 litara. U četvrtoj godini planirani otkup iznosi 35.000 litara. U ostalim godinama projekta planirana je identična razina otkupa obzirom da će za daljnje povećanje otkupa trebati dodatna ulaganja.

Dobavljači maslina za otkup su lokalni proizvođači koji procjenjuju da neće moći plasirati dio maslina koji predaju u otkup. Drugi razlog prodaje maslina je potreba za brзом likvidnošću.

Ostali inputi u poslovnom procesu su električna energija, ukapljeni plin, voda, gorivo za gospodarska vozila. U tijeku poslovnog procesa koriste se i usluge održavanja, redovnog servisa, zaštitarskih službi, usluge telefona.

Trendovi na tržištu nabave

Količina maslina raspoloživih za preradu na lokalnom području grada Vodnjana i okolnih općina biti će jedan od najbitnijih čimbenika isplativosti projekta.

U protekle dvije godine smanjeni urod zbog niskih temperatura tijekom 2010. te suše i bolesti tijekom 2011. godine utjecali su na poteškoće u poslovanju društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan.

Prema podacima lokalne udruge Agroturist Vodnjan na području grada Vodnjana i bliže okolice tijekom 2011. godine ostvaren je urod od 1.500 tona maslina od okvirno 360.000 zasađenih stabala. U sljedećoj 2012. godini očekuje se urod maslina na razini od 3.750 tona.

Procijenjeni urod u 2013. godini na području Vodnjana, Galižane, Peroja, Fažane, Pule i Bala iznosi 4.500 tona, u 2014. godini 5.400 tona. U razdoblju od pet godina očekuje se urod na razini od 7.800 tona godišnje (2016. godina). Procijenjeni broj stabala maslina u istoj godini iznosi 485.000³.

U dugoročnom razdoblju treba uzeti u obzir i sklapanje ugovora o koncesiji između AZRRI d.o.o. Pazin i Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva iz 2009. godine u kojem je uzeto u koncesiju 181 ha opožarenog zemljišta. Cilj AZRRI d.o.o. Pazin je posaditi na istom zemljištu masline koje bi u punom rodu (za desetak godina) trebale dati okvirno 1.270 t plodova maslina.

Postoji trend značajnog godišnjeg povećanja broja stabala maslina i ukupne količine masline kao ploda. Za očekivati je u dugoročnom razdoblju da će u jednoj ili dvije godine u svakih desetak godina doći do ekstremno nepovoljnih vremenskih uvjeta i bolesti koje će negativno utjecati na količinu uroda.

Obzirom na dosadašnji i očekivani broj zasađenih novih stabala maslina te očekivani proces rodosti postojećih stabala na području grada Vodnjana i okolice u srednjoročnom i dugoročnom razdoblju postoji dovoljno sirovine za dugoročno profitabilnu preradu postojećih pogona uljara.

³ Procjena udruge Agroturist iz Vodnjana.

Ekonomski šokovi za pogone uljara mogu se dogoditi u eventualno spojenim nepovoljnim godinama. Primjer su protekle dvije godine.

Obzirom na rastući broj stabala i trend rasta količine maslina utjecaj nepovoljnih godina bi trebao biti manji u odnosu na protekle dvije godine.

Tablica 13. Očekivani urod maslina od 2012. do 2016. godine na području Vodnjana, Galižane, Peroja, Fažane, Pule i Bala.

Godina	Br. stabala	Uk. urod
2012.	385.000	3.750 t
2013.	410.000	4.500 t
2014.	435.000	5.400 t
2015.	460.000	6.500 t
2016.	485.000	7.800 t

Izvor: Procjena udruge Agroturist iz Vodnjana

11.2 Tržište prodaje

Analiza makro-tržišta

Struktura tržišta

Na lokalnom području Vodnjana i šire okolice osim pogona uljare San Lorenzo Olive usluge prerade maslina nudi još pet poslovnih subjekata. Na području Vodnjana nalaze se još tri pogona uljara. To su Agroprodukt, Biaocco i Pastrovicchio-Tonin. Na širem području djeluju još uljare Grubić-Olivetini iz Bala, te Olea D'oro iz Pule (Veli Vrh). Kapaciteti navedenih pogona uljara kreću se u rasponu od 500 do 3.000 kg/h, dok je kapacitet pogona uljare San Lorenzo Olive 3.500 kg/h.

Potražnju za uslugama prerade maslina na lokalnom području čine uglavnom mali proizvođači. U posljednjih nekoliko godina usluge prerade maslina koristilo je preko 500 osoba. Od korisnika usluga prerade većina njih ima masline zasađene na manjim površinama. Velikih proizvođača ima tek nekoliko. Najznačajniji su Oleum Maris d.o.o. (60 ha), Agroprodukt d.o.o. (45 ha) te San Antonio d.o.o. (20 ha).

Analiza mikro-tržišta

Segmenti kupaca i ciljna skupina

Ciljnu skupinu čine prvenstveno tri segmenta kupaca:

- segment maslinara koji proizvode i prerađuju masline
- segment maslinara koji prodaju maslinovo ulje u otkupu
- segment kupaca otkupljenog maslinovog ulja

Segment maslinara koji proizvode masline uključuje maslinare na području grada Vodnjana i okolnih općina te maslinare iz sjevernog dijela Istre.

Lokalni maslinari uglavnom posluju kao obiteljska poljoprivredna gospodarstva. Na području Vodnjanštine aktivno je više od 500 gospodarstava. Aktivno je i nekoliko većih proizvođača: Agroprodukt (45 ha), Oleum Maris (60 ha) i San Antonio s 20 ha.⁴

Najvažniji ciljni segment čine lokalni maslinari Vodnjanštine. Isti prerađuju masline u lokalnim pogonima uljara uključujući i pogon uljare San Lorenzo Olive.

Najvažnije potrebe istog segmenta su pravovremena i brza prerada maslina u vrhuncu sezone. Sezona prerade maslina traje dva mjeseca od kojih 15 do 20 dana čini vrhunac u kojem se preradi najveći dio maslina. U istom razdoblju pogoni uljara rade i noću.

Obzirom na najveće kapacitete prerade na lokalnom području pogon uljare San Lorenzo Olive bi trebao biti za lokalne maslinare jedan od najatraktivnijih.

Eventualno osnivanje certificiranog laboratorija u prostoru pogona uljare omogućiti će utvrđivanje kvalitete maslinovog ulja maslinara s područja Istre i šire. Na području Hrvatske za sada nema certificiranih laboratorija.

Segment maslinara koji prodaju dio maslinovog ulja bitan je zbog procesa otkupa i daljnje prodaje. Maslinari prodaju ulje za koje procijene da ga ne mogu samostalno plasirati na tržište.

⁴ Izvor: «Agroturist» Vodnjan

Kupovna cijena ulja iznosi 45 kuna dok je prosječna prodajna cijena 77 kuna. Ulje se prodaje pod zajedničkim brendom San Gurmano za cijelu Istru.

Za pretpostaviti je da će isti segment kupaca biti sve važniji zbog razvoja cjelokupnog maslinarstva na području istre. Količina proizvedenog kvalitetnog maslinovog ulja na području Istre raste, sve će teže biti pronaći siguran plasman na domaćem i inozemnom tržištu za maslinare pojedinačno. Otkup i prodaja neplasiranog ulja maslinara doprinijeti će daljnjem rastu nasada maslina.

Mogućnost prerade maslina u maslinovo ulje i plaćanje putem dijela prerađenog maslinovog ulja bitno je za maslinare kojima nedostaje trenutne likvidnosti u razdoblju prerade maslina.

Segment kupaca otkupljenog maslinovog ulja čine nacionalni ili lokalni distributeri u pojedinim europskim zemljama te Rusiji i SAD. Otkupljene količine maslinovog ulja prodavati će se kroz uspostavljenu mrežu kupaca društva MIH iz Poreča.

Najznačajnija tržišta MIH d.o.o. su hrvatsko tržište (okvirno 30% prihoda od prodaje otkupljenog maslinovog ulja), tržište SAD-a (okvirno 20%) i tržište Belgije (okvirno 20%).⁵ Ostala značajnija tržišta s okvirno 5% ukupnih prihoda su tržište Austrije, Rusije i Srbije. Ostatak se odnosi na ostala tržišta.

Kupce čine veći nacionalni uvoznici u pojedinim zemljama, pojedine veće kompanije (naftne kompanije u Rusiji) te pojedini veći i ekskluzivniji restorani.

Izbjegava se plasman ulja na lokalno tržište Istre kako bi se otklonila mogućnost konkuriranja lokalnim individualnim proizvođačima.

Osnovni problemi koji se javljaju prilikom plasmana na pojedina tržišta su nedovoljno razvijen brend hrvatskog te istarskog maslinovog ulja, visoka cijena naših ulja u odnosu na maslinova ulja iz drugih zemalja velikih proizvođača (Španjolska, Italija, Grčka, Tunis), nedovoljne količine u odnosu na potrebe pojedinih distributera.

⁵ Izvor: MIH d.o.o. Poreč

Konkurencija

Na području lokalnog tržišta Vodnjana, Galižane, Peroja, Fažane, Pule i Bala djeluje pet poslovnih subjekata koji pružaju usluge prerade maslina. To su Agroprodukt, Biaocco i Pastrovicchio-Tonin iz Vodnjana, Grubić-Oliveti iz Bala te Olea D'oro iz Pule.

Tablica 14. Prerada maslina u pogonima uljara koje gravitiraju i prerađuju masline na širem području Vodnjana, Galižane, Peroja, Fažane, Pule i Bala, te njihovi kapaciteti.

God.	Agroprod.	Baiocco	Olea D'oro	Grubić	San Lorenzo	Tonin	Ostali	Ukupno
Kapac. kg/sat	3.000	1.500	1.000	1.000	3.500	500		10.500
2001.	1.300t							1.300t
2002.	1.300t							1.300t
2007.	1.000t	300 t	300 t			80 t	100t	1.750t
2008.	800t	300 t	300 t	250 t	280 t	83 t	200t	2.213t
2009.	1.000t	500 t	300 t	450 t	720 t	130t	250t	3.350t
2010.	750	400 t	300 t	460 t	470 t	110t	150t	2.640t
2011.	550	110 t	150 t	260 t	260 t	70 t	100t	1.500t

Izvor: Udruga Agroturist iz Vodnjana

Pogon uljare San Lorenzo Olive ima najveći kapacitet na promatranom lokalnom području. Ukupni kapacitet uljara na lokalnom području je okvirno 10.500 kg/h. Iz tablice je vidljivo da je ukupna prerađena količina maslina značajno smanjena u posljednje dvije godine. Razlog tome su vremenske nepogode koje su smanjile urod maslina. To smanjenje uroda posebno je vidljivo protekle 2011. godine kada je ukupna prerađena količina maslina na lokalnom području Vodnjana i okolice iznosila 1.500 tona maslina. Udio pogona uljare San Lorenzo Olive u 2011. godini je iznosio 17,3%. Ako se usporedi prerađena količina maslina u 2011. godini i procjena uroda maslina u 2016. godini vidljivo je kako postoji veliki potencijal za povećanje iskorištenja kapaciteta svih pogona uljara, a posebice najvećih poput pogona uljare San Lorenzo Olive.

Pogon uljare Agroprodukt nalazi se u Vodnjanu. Kapacitet prerade maslina kod iste iznosi 3.000 kg/h. Ovaj pogon uljare društvo Agroprodukt koristi uglavnom za preradu vlastitih maslina koje društvo ima zasađeno na području Barbarige i Fažane. Pogon uljare je udaljen oko 10 km od nasada te se masline odmah nakon berbe prerađuju u

maslinovo ulje. Koristi se tehnologija talijanskog proizvođača „Pieralisi“. Masline se prerađuju dvofaznim centrifugiranjem na temperaturi do 24°C.

Pogon uljare Grubić otvoren je 2008. godine u Balama. Kapacitet pogona uljare je 1.000 kg maslina na sat. Instalirana oprema je talijanskog proizvođača Pieralisi. Vlasnik pogona uljare je gospodin Emanuel Grubić. U dijelu pogona uljare nalazi se staro postrojenje uljare koje služi turistima za razgledavanje, a datira iz 30-ih godina 20. stoljeća. Uz preradu maslina, obitelj Grubić bavi se i proizvodnjom maslina te raspolaže s više od 1.500 stabala maslina.

Pogon uljare Tonin nalazi se u Vodnjanu. Vlasnik pogona uljare je gospodin Antonio Pastrovicchio. Kapacitet pogona uljare je 500 kg maslina na sat. Obrt Tonin osim prerade maslina bavi se i proizvodnjom maslina s vlastitih oko 1.000 stabala. Obrt prodaje vlastito maslinovo ulje pod nazivom Tonin.

Prednosti pogona uljare San Lorenzo Olive u odnosu na druge pogone uljara su najveći kapacitet prerade, moderno postrojenje i prostor koji ima mogućnosti daljnjeg osmišljavanja dodatnih sadržaja te mogućnost povećanja kapaciteta.

Prednosti u odnosu na projekt preuzimanja od strane društva AZRRI d.o.o. Pazin su veličina kapaciteta prerade, blizina povijesnog industrijskog postrojenja koje se može urediti kao muzej, mogućnost financiranja certificiranog laboratorija iz EU fondova. U srednjoročnom razdoblju postoji mogućnost ulaganja u preradbene kapacitete otpadnih elemenata koji nastaju u procesu prerade (komina masline).

Mali poduzetnici nemaju dovoljno financijske snage za financiranje istraživačkih projekata na istom području. Prva svjetska istraživanja govore u prilog visoke isplativosti daljnje prerade otpadnih elemenata u proizvodnji maslinovog ulja.

Prednosti ostalih lokalnih pogona uljara u odnosu na pogon uljare San Lorenzo Olive su pretpostavljeno manje kreditno opterećenje, mogućnost profitabilnog poslovanja s preradom značajno manje količine maslina.

Prednosti ostalih pogona uljara obzirom na projekt preuzimanja su postojanje malog muzeja maslinarstva u pogonu uljare Grubić u Balama (što čini značajnu prednost s tog aspekta), moguća niža cijena preuzimanja.

Na lokalnom tržištu vlada niska razina konkurencije između pojedinih pogona uljara. Cijene prerade su ujednačene kod svih pogona uljara (1,4 kn po kg s uključenim

PDV-om) osim Agroprodukta (1,5 kuna po kg maslina). Izbor pojedine uljare ovisi o kapacitetu prerade, trenutnoj zauzetosti/raspoloživosti, dosadašnjim iskustvima s uljarom i poslovnim odnosima.

Planirani plasman u projektu

Ukupni plasman tijekom vijeka projekta sastoji se od plasmana usluga prerade maslina i usluga prodaje maslinovog ulja.

Tijekom prve godine projekta planirana je prerada 616 tona maslina. Planirana prerada provodi se tijekom tri mjeseca, od listopada do prosinca. U istom razdoblju tijekom listopada planirana je prerada 153,6 tona maslina. U studenom je planirana prerada 360 tona maslina. U prosincu je planirana prerada 102,4 tona maslina. Ista količina prerade temelji se na činjenici da najveći broj potencijalnih korisnika pogona uljare berbu maslina obavlja tijekom mjeseca studenog.

Početak prodaje maslinovog ulja očekuje se u listopadu tekuće godine. Tijekom tri mjeseca planirana je prodaja prosječno 800 litara maslinovog ulja mjesečno. Ukupna prodana količina tijekom prve godine projekta iznosi 2.400 litara maslinovog ulja.

U drugoj godini projekta planirana je prerada 760 tona maslina. Od toga bi se u studenom preradilo okvirno 504 tona maslina, u listopadu 153 tone i prosincu 102 tone.

U istoj godini planirana je prodaja 23.900 litara maslinovog ulja iz otkupa. Prodane količine kreću se u rasponu od 1.645 litara do 2.200 litara mjesečno tijekom godine.

U trećoj godini projekta projicirana je prerada 940 tona maslina. Tijekom listopada planirana je prerada 240 tona maslina, a tijekom prosinca 160 tona maslina. U studenom mjesecu planirano je 540 tona maslina u preradi. U 2014. godini planirana je prodaja 25.900 litara maslinovog ulja.

U četvrtoj godini projekta planirana je prerada 1.160 tona maslina. Tijekom listopada planirana je prerada 288 tona maslina, a tijekom prosinca 192 tone maslina. U studenom mjesecu projicirana je prerada 680 tona maslina. U 2015. godini planirana je prodaja 31.200 litara maslinovog ulja.

Planirane cijene u projektu

Projicirana cijena prerade maslina iznosi 1,15 kuna (bez PDV-a) po kilogramu prerađenih maslina. Prodajna cijena maslinovog ulja iz otkupa projicirana je u iznosu od 77 kuna (bez PDV-a) po litri ulja.

Iste cijene jednake su tijekom cijelog vijeka projekta. Projicirane cijene temelje se na trenutnim tržišnim uvjetima, odnosu ponude i potražnje na tržištu te postojećim iskustvima društva MIH iz Poreča. Postoji mogućnost blagog rasta cijena u dugoročnom razdoblju.

Osnovni faktori uspjeha projekta

Osnovni preduvjeti za uspjeh projekta su izostanak daljnjih vremenskih nepogoda u iduće dvije do tri godine, brza organizacija otkupa ulja u tekućoj godini. Učinkovito preuzimanje know how-a u procesu prerade maslina.

Povećanje otkupa ulja preko 50.000 litara ovisiti će o mogućnostima korištenja dodatnog prostora za kontrolirano skladištenje.

Biti će potrebno poduzeti dodatne aktivnosti u brandiranju lokalnog istarskog ulja te u istraživanju novih tržišta i uspostavljanju suradnje s novim distributerima u pojedinim zemljama.

Trendovi na tržištu prodaje

Na području Hrvatske godišnje se proizvede okvirno 5 milijuna litara maslinovog ulja. Posađeno je okvirno 6 milijuna stabala maslina. Svake godine posadi se uz županijske i državne poticaje novih 500.000 stabala.

Hrvatska se nalazi na 19. mjestu u svijetu po proizvodnji maslinovog ulja. Potencijal proizvodnje u Hrvatskoj procjenjuje se na 30 mil. litara ulja godišnje.

Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju doći će do kontrole sadnje novih stabala obzirom na mogućnosti plasmana hrvatskog maslinovog ulja u druge zemlje članice Europske unije.

Potrošnja ulja u Hrvatskoj iznosi okvirno 2 litre po glavi stanovnika, čime se značajno zaostaje za europskim prosjekom (u Grčkoj potrošnja iznosi 20 litara po stanovniku) ⁶

Na području Istre trenutno se godišnje proizvede okvirno 1,2 milijuna litara maslinovog ulja. Proizvodnja se temelji na okvirno 1,2 milijuna stabala maslina od čega je samo polovica u punom rodu. U razdoblju za pet godina očekuje se da će gotovo sva sadašnja stabla biti u punom rodu pri čemu je procijenjena proizvodnja 2 milijuna litara.⁷ U istom razdoblju moguće je povećanje potrebe za plasmanom kroz Centar za maslinarstvo uslijed veće proizvodnje te povećane konkurencije ulja iz Europske unije.

Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju postoji mogućnost zaštite domaće proizvodnje maslinovog ulja u prijelaznom razdoblju od tri godine. U istom razdoblju postoji mogućnost očuvanja i postojećih poticaja za nove nasade u nešto izmjenjenom obliku.

Za pretpostaviti je da će doći do značajno više konkurencije na nacionalnom i lokalnom tržištu zbog ulaska maslinovog ulja iz Europske unije. Isto maslinovo ulje u pravilu je nešto niže kvalitete međutim i značajno niže cijene.

Prednosti ulaska u Europsku uniju su brži i jednostavniji prelazak granice i prodaja na tržištima pojedinih zemalja EU, smanjenje ili potpuno ukidanje graničnih carinskih nameta.

12. Javne koristi projekta

Obzirom da je AZRRI d.o.o. Pazin uzeo u koncesiju 181 ha opožarenog zemljišta na području Vodnjana, prostornim planom na području grada Vodnjana predviđen je jedan pogon uljare za potrebe prerade vlastitih maslina. Preuzimanje postojećeg pogona uljare omogućiti će preradu plodova vlastitih nasada maslina koji se očekuju u dugoročnom razdoblju (pet do deset godina). Izbjeći će se troškovi izgradnje vlastitog pogona uljare te vrijeme potrebno za realiziranje projekta istog pogona.

⁶ Gospodin Vinko Milat, savjetnik za poljoprivredu u Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva

⁷ Podaci dobiveni od direktora MIH-a, gospodina Darka Kaduma.

Postojeći pogon uljare San Lorenzo Olive ima kapacitet za skladištenje okvirno 50.000 litara maslinovog ulja iz vlastite proizvodnje i otkupa. Postojeći skladišni kapaciteti omogućiti će otkup dodatnih količina maslinovog ulja od manjih individualnih proizvođača maslina.

Trenutni otkup maslinovog ulja od strane MIH-a kreće se na razini od okvirno 20.000 litara. Srednjoročni planovi otkupa odnose se na količine od okvirno 50.000 litara godišnje. Dugoročni cilj u razdoblju od okvirno pet godina je otkup 100.000 litara maslinovog ulja.

Preuzimanje pogona uljare omogućiti će otkup i skladištenje dodatnih količina maslinovog ulja u kratkom vremenu. Obzirom da se u blizini uljare nalazi objekt sa značajnim skladišnim kapacitetima, u vlasništvu Grada Vodnjana, otvara se mogućnost otkupa većih količina maslinovog ulja.

Isto će doprinijeti prodaji većih količina maslinovog ulja od individualnih proizvođača maslina. Očekivani pozitivni rezultat je sadnja novih nasada maslina na području južnog dijela pa i cijele Istre.

Otkup većih količina maslinovog ulja od individualnih proizvođača te plasman istog na izvozna tržišta smanjiti će konkurenciju na lokalnom području Istre te dijelom Hrvatske. Kao posljedica otkupa i plasmana na inozemna tržišta smanjiti će se pritisak na cijene maslinovog ulja na lokalnom tržištu te će se smanjiti potrebe za ulaganjima u skladištenje kod individualnih proizvođača.

Ulaganja u skladišne kapacitete individualnih proizvođača maslina mogu biti posljedica otežane prodaje maslinovog ulja na tržištu zbog povećane količine proizvodnje i povećanog uvoza iz zemalja EU. Isto se može očekivati u razdoblju ulaska Hrvatske u EU te razdoblju postepenog dolaska u rod postojećih stabala. Ulaganja u skladišne kapacitete obzirom na tražene karakteristike za čuvanje maslinovog ulja u pravilu su visoka. Ista ulaganja iscrpljuju financijsku snagu proizvođača maslina te ih odvrćaju od sadnje novih nasada maslina.

Razlika u cijeni kupnje i prodaje doprinijeti će povećanju novčanog toka koji će biti raspoloživ za podmirenje financijskih obveza koje će AZRRI d.o.o. Pazin preuzeti od postojećeg trgovačkog društva San Lorenzo Olive d.o.o.

Predmet preuzimanja je pogon uljare s najvećim kapacitetom prerade na lokalnom području južne Istre, pogon uljare s modernim postrojenjem i prostorom koji ima mogućnosti daljnjeg osmišljavanja dodatnih sadržaja te mogućnost povećanja kapaciteta.

U blizini pogona uljare nalazi se povijesno industrijsko postrojenje u kojem postoji mogućnost uređenja muzeja maslinarstva. Organiziranjem muzeja dobio bi se dodatni sadržaj unutar jedne cjeline čime bi se stvorili efekti turističke atrakcije te povećali prihodi od degustacije i prodaje maslinovog ulja.

Na gornjem katu pogona uljare koji je trenutno neuređen postoji mogućnost organiziranja certificiranog laboratorija za kontrolu ekstra djevičanskog maslinovog ulja. Unutar istog mogu se provoditi kemijske i organoleptičke analize maslinovog ulja.

U srednjoročnom razdoblju postoji mogućnost financiranja laboratorija iz fondova Europske unije.

Unutar neuređenog prvog kata moguće je organizirati edukacije za uzgajivače maslina te degustacije za turiste.

Tehnologija pogona uljare i razmještaj postojećeg postrojenja omogućuju nadogradnju s dodatnom linijom za preradu plodova maslina čime se može značajno povećati kapacitet prerade. Isto je predviđeno u glavnom arhitektonskom projektu uljare.

U srednjoročnom razdoblju postoji mogućnost ulaganja u preradbene kapacitete otpadnih elemenata koji nastaju u procesu prerade (komina masline).

Mali poduzetnici nemaju dovoljno financijske snage za financiranje istraživačkih projekata na istom području. Prva svjetska istraživanja govore u prilog visoke isplativosti daljnje prerade otpadnih elemenata u proizvodnji maslinovog ulja.

U dugoročnom razdoblju postoji mogućnost značajnih ulaganja u nove tehnologije prerade otpadnih elemenata iz procesa dobivanja maslinovog ulja. Isto bi doprinijelo ostvarenju dodatnih prihoda te daljnjem razvoju maslinarstva na području Istre.

U tijeku je brendiranje maslinovog ulja s područja Istre obzirom na njegovo podrijetlo. Postoje planovi o brendiranju ekstra djevičanskog maslinovog ulja najviše kvalitete.

Postrojenje pogona uljare te mogući dodatni sadržaji i usluge edukacija, laboratorija, degustacija te muzeja u neposrednoj blizini mogu doprinijeti stvaranju jedinstvenog istarskog branda.

Jedna od pretpostavki ulaska u projekt je procjena da lokalni poduzetnici nemaju dovoljno financijske snage za ulazak u sličnu vrstu projekta. Potreba za realizacijom projekta postoji obzirom da se u narednom petogodišnjem razdoblju očekuju poteškoće pri plasmanu lokalno proizvedenog maslinovog ulja. Druga pretpostavka je ulazak u puni rod velikog broja stabala te pritisak na lokalne pogone uljare.

13. Procjena prihoda

Planirani prihodi sastoje se od prihoda od prerade maslina i prihoda od prodaje maslinovog ulja.

U prvoj 2012. godini planirano je ostvarenje ukupnih prihoda u iznosu od 891.685 kuna. Najveći dio prihoda odnosi se na preradu maslina, u iznosu od 706.885 kuna. Prihodi od prodaje maslinovog ulja iznose 184.800 kuna.

U drugoj godini projekta planirani prihodi iznose 2.712.431 kunu. Prihodi od prerade maslina iznose 872.131 kunu, a prihodi od prodaje maslinovog ulja 1.840.300 kuna. Visok porast prihoda od prodaje maslinovog ulja temelji se na činjenici da se najveći dio maslinovog ulja iz otkupa proda sljedeće poslovne godine.

Tijekom treće godine projekta planirani su prihodi u iznosu od 3.072.989 kuna. Porast prihoda u 2014. u odnosu na prethodnu godinu iznosi 13,29%.

Tijekom četvrte godine projekta planirani su prihodi u iznosu od 3.734.007 kuna. Porast prihoda u 2015. u odnosu na prethodnu godinu iznosi 21,51%.

Porast prihoda u pojedinim godinama temelji se na planiranom porastu količine maslina na lokalnom području, očekivanom uspostavljanju suradnje s novim maslinarima na lokalnom tržištu i većem otkupu maslinovog ulja.

U projiciranim prihodima nisu uzeti u obzir poticaji za otkup maslinovog ulja. Isti poticaji iznose 7 kuna po litri otkupljenog maslinovog ulja. Poticaji nisu uzeti u obzir zbog neizvjesnosti postojanja istih u razdoblju nakon ulaska Hrvatske u Europsku uniju.

14. Dinamika realizacije ulaganja

Odluka Skupštine društva AZRRI d.o.o. Pazin o potencijalnom preuzimanju društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan očekuje se tijekom ožujka 2012. godine. Preuzimanje društva ukoliko do njega dođe projicirano je u kalkulacijama isplativosti s datumom 01.03.2012. godine. U financijskim projekcijama uzeti su u obzir rezultati od 01.03.2012. godine.

Potencijalna prerada i otkup maslinovog ulja u tekućoj godini projicirani su u razdoblju od listopada do prosinca.

Tablica 15. Dinamika realizacije ulaganja

AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE	MJESECI 2012.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Odluka skupštine AZRRI d.o.o. Pazin o preuzimanju društva												
2. Preuzimanje društva												
3. Prerada maslina i otkup ulja												

Tablica 16. Projekcija plasmana za prvu godinu projekta (2012.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA													
PRERADA MASLINA													
Broj radnih dana mjesečno										12	18	8	13
Broj radnih sati dnevno										8	10	8	9
Količina prerađenih maslina na sat u kg										1.600	2.000	1.600	1.733
Količina prerađenih maslina dnevno u kg										12.800	20.000	12.800	15.200
Količina prerađenih maslina mjesečno u kg										153.600	360.000	102.400	616.000
Cijena po prerađenom kilogramu										1,15	1,15	1,15	1,15
PRIHOD OD PRERADE MASLINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 176.262	413.115	117.508	706.885
PRODAJA MASLINOVOG ULJA													
Prosječna količina mjesečno u lit										800	800	800	2.400
Prosječna cijena po litri										77	77	77	77
PRIHOD OD PRODAJE MASLINOVOG ULJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 61.600	61.600	61.600	184.800
UKUPNO PRIHOD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 237.862	474.715	179.108	891.685

Tablica 17. Projekcija plasmana za drugu godinu projekta (2013.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA													
PRERADA MASLINA													
Broj radnih dana mjesečno										12	18	8	13
Broj radnih sati dnevno										8	14	8	10
Količina prerađenih maslina na sat u kg										1.600	2.000	1.600	1.733
Količina prerađenih maslina dnevno u kg										12.800	28.000	12.800	17.867
Količina prerađenih maslina mjesečno u kg										153.600	504.000	102.400	760.000
Cijena po prerađenom kilogramu										1,15	1,15	1,15	1,15
PRIHOD OD PRERADE MASLINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176.262	578.361	117.508	872.131
PRODAJA MASLINOVOG ULJA													
Prosječna količina mjesečno u lit	1.645	1.809	1.809	1.974	1.974	1.974	2.138	2.138	2.138	2.100	2.200	2.000	23.900
Prosječna cijena po litri	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
PRIHOD OD PRODAJE MASLINOVOG ULJA	126.654	139.320	139.320	151.985	151.985	151.985	164.650	164.650	164.650	161.700	169.400	154.000	1.840.300
UKUPNO PRIHOD	126.654	139.320	139.320	151.985	151.985	151.985	164.650	164.650	164.650	337.962	747.761	271.508	2.712.431

Tablica 18. Projekcija plasmana za treću godinu projekta (2014.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA													
PRERADA MASLINA													
Broj radnih dana mjesečno										12	18	8	13
Broj radnih sati dnevno										10	12	10	11
Količina prerađenih maslina na sat u kg										2.000	2.500	2.000	2.167
Količina prerađenih maslina dnevno u kg										20.000	30.000	20.000	23.333
Količina prerađenih maslina mjesečnu kg										240.000	540.000	160.000	940.000
Cijena po prerađenom kilogramu										1,15	1,15	1,15	1,15
PRIHOD OD PRERADE MASLINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	275.410	619.672	183.607	1.078.689
PRODAJA MASLINOVOG ULJA													
Prosječna količina mjesečno u lit	1.748	1.922	1.922	2.097	2.097	2.097	2.272	2.272	2.272	2.300	2.500	2.400	25.900
Prosječna cijena po litri	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
PRIHOD OD PRODAJE MASLINOVOG ULJA	134.570	148.027	148.027	161.484	161.484	161.484	174.941	174.941	174.941	177.100	192.500	184.800	1.994.300
UKUPNO PRIHOD	134.570	148.027	148.027	161.484	161.484	161.484	174.941	174.941	174.941	452.510	812.172	368.407	3.072.989

Tablica 19. Projekcija plasmana za četvrtu godinu projekta (2015.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA													
PRERADA MASLINA													
Broj radnih dana mjesečno										12	18	8	13
Broj radnih sati dnevno										10	14	10	11
Količina prerađenih maslina na sat u kg										2.400	2.700	2.400	2.500
Količina prerađenih maslina dnevno u kg										24.000	37.800	24.000	28.600
Količina prerađenih maslina mjesečno u kg										288.000	680.400	192.000	1.160.400
Cijena po prerađenom kilogramu										1,15	1,15	1,15	1,15
PRIHOD OD PRERADE MASLINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	330.492	780.787	220.328	1.331.607
PRODAJA MASLINOVOG ULJA													
Prosječna količina mjesečno u lit	2.131	2.344	2.344	2.557	2.557	2.557	2.770	2.770	2.770	2.500	3.000	2.900	31.200
Prosječna cijena po litri	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
PRIHOD OD PRODAJE MASLINOVOG ULJA	164.075	180.482	180.482	196.890	196.890	196.890	213.297	213.297	213.297	192.500	231.000	223.300	2.402.400
UKUPNO PRIHOD	164.075	180.482	180.482	196.890	196.890	196.890	213.297	213.297	213.297	522.992	1.011.787	443.628	3.734.007

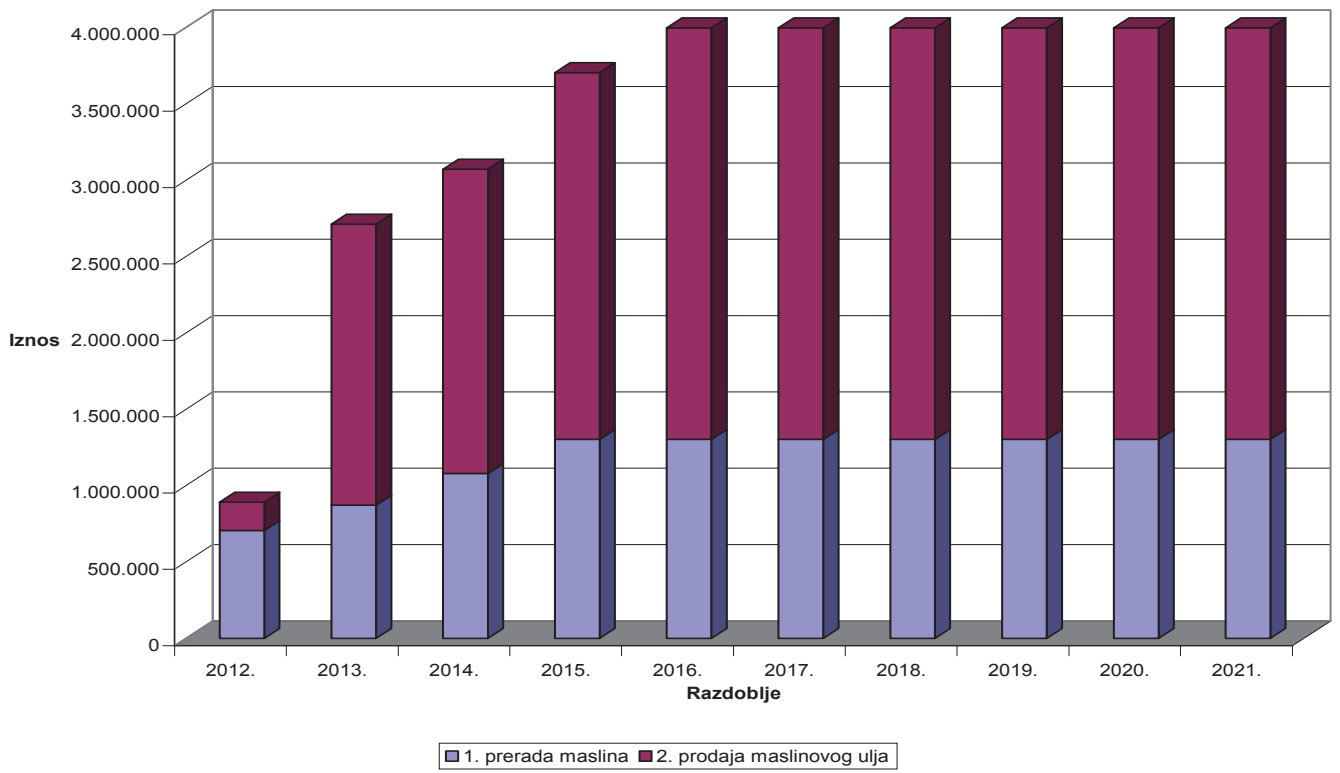
Tablica 20. Projekcija prihoda u projektnom vijeku

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
1. Prerada maslina u kg	706.885	872.131	1.078.689	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607
2. Prodaja maslinovog ulja u lit	184.800	1.840.300	1.994.300	2.402.400	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000
UKUPNO PRIHODI	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
VERIŽNI INDEKS		100,00	113,29	121,51	107,84	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
BAZNI INDEKS (B = 2013. Godina)		100,00	113,29	137,66	148,45	148,45	148,45	148,45	148,45	148,45

Tablica 21. Struktura prihoda u vijeku projekta

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
PRERADA MASLINA I PRODAJA ULJA										
1. Prerada maslina	79,28%	32,15%	35,10%	35,66%	33,07%	33,07%	33,07%	33,07%	33,07%	33,07%
2. Prodaja maslinovog ulja	20,72%	67,85%	64,90%	64,34%	66,93%	66,93%	66,93%	66,93%	66,93%	66,93%
UKUPNO PRIHODI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Graf 1. Struktura prihoda tijekom vijeka projekta



15. Ekonomsko - financijska analiza

15.1 Procjena troškova poslovanja (bez troškova amortizacije)

Kalkulacija troškova u projektu

Kalkulacija troškova temelji se na iskustvu investitora, tehnološkim karakteristikama postrojenja i iskustvenim karakteristikama sličnih projekata.

Najveći dio troškova sastoji se od fiksne i varijabilne komponente. Pojedini troškovi u cjelosti su projicirani kao fiksni troškovi. Varijabilni dio troškova ovisi o količini prerađenih maslina i količini prodane trgovačke robe (maslinovog ulja) tijekom vijeka projekta.

Veći dio materijalnih troškova ovisiti će o realiziranoj količini prerade maslina i prodaje maslinovog ulja u pojedinim godinama vijeka projekta.

Struktura i kretanje troškova u projektu

Troškovi se sastoje od materijalnih i nematerijalnih troškova, plaća, troškova trgovačke robe, kamata i ostalih rashoda.

Materijalne troškove čine troškovi potrošnog materijala, električne energije, vode, uredskog materijala, servisiranja, plina i goriva.

Nematerijalne troškove čine troškovi telefona, osiguranja, promidžbe i putovanja, računovodstva, komunalnih usluga, poreza i članarina, bankovnih usluga i zaštitarskih službi i vatrodajave. Troškovi plaća dijele se na iznos neto plaća djelatnika, troškove poreza i doprinosa istih djelatnika te troškove zaposlenih po ugovoru o djelu.

Troškove trgovačke robe čine troškovi otkupa maslinovog ulja. Ostali rashodi podrazumijevaju neplanirane iznenadne troškove koji se mogu javiti tijekom vijeka projekta.

Ukupni troškovi poslovanja u prvoj godini projekta iznose 1.419.468 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove maslinovog ulja (912.000 kuna ili 64,25%). Sljede troškovi kamata (193.696 kuna ili 13,65%). Troškovi plaća iznose

156.600 kuna i predstavljaju 11,03% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 85.355 kuna ili 6,01% ukupnih troškova. Nematerijalni troškovi iznose 55.617 kuna ili 3,92% ukupnih troškova. Ostali rashodi iznose 16.200 kuna ili 1,14% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u drugoj godini projekta iznose 2.245.428 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove maslinovog ulja (1.244.500 kuna ili 55,42%). Slijede troškovi plaća (336.040 kuna ili 14,97%). Nematerijalni troškovi iznose 271.210 kuna i predstavljaju 12,08% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 227.783 kune ili 10,14% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 111.895 kuna ili 4,98% ukupnih troškova. Ostali rashodi iznose 54.000 kuna ili 2,40% ukupnih troškova.

Porast ukupnih troškova u 2013. godini u odnosu na prethodnu godinu iznosi 58,19%.

Ukupni troškovi poslovanja u trećoj godini projekta iznose 2.576.488 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove maslinovog ulja (1.479.500 kuna ili 57,42%). Slijede nematerijalni troškovi (374.072 kune ili 14,52%). Troškovi plaća iznose 336.320 kune i predstavljaju 13,05% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 201.763 kune ili 7,83% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 130.834 kune ili 5,08% ukupnih. Ostali rashodi iznose 54.000 kuna ili 2,10% ukupnih troškova.

Porast ukupnih troškova u 2014. godini u odnosu na prethodnu godinu iznosi 14,74%.

Ukupni troškovi poslovanja u četvrtoj godini projekta iznose 2.858.778 kuna. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove maslinovog ulja (1.731.000 kuna ili 60,55%). Slijede nematerijalni troškovi (424.931 kunu ili 14,86%). Troškovi plaća iznose 338.840 kuna i predstavljaju 11,85% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 173.492 kune ili 6,07% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 136.515 kuna ili 4,78% ukupnih. Ostali rashodi iznose 54.000 kuna ili 1,89% ukupnih troškova.

Porast ukupnih troškova u 2015. godini u odnosu na prethodnu godinu iznosi 11,09%.

Vrijednost materijalnih troškova, nematerijalnih troškova, plaća, troškova trgovačke robe i ostalih rashoda u ostalim godinama projekta jednaka je istima iz 2015. godine. Promjene se javljaju samo u troškovima kamata.

Tablica 22. Projekcija troškova poslovanja za prvu godinu projekta (2012.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	9.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	10.950	15.319	30.223	9.563	85.355
1.1 tr. potrošnog materijala			200	200	200	200	200	200	200	2.200	5.500	1.100	10.200
1.2 tr. električne energije			650	650	650	650	650	650	650	4.970	8.750	3.530	21.800
1.3 tr. vode			300	300	300	300	300	300	300	3.949	5.773	2.733	14.555
1.4 tr. uredskog materijala			200	200	200	200	200	200	400	800	2.000	400	4.800
1.5 tr. servisiranja			7.000						8.000				15.000
1.6 tr. plina			700	700	700	700	700	700	1.400	2.800	7.000	1.400	16.800
1.7 tr. goriva										600	1.200	400	2.200
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	5.412	5.412	5.412	5.412	5.412	5.412	5.412	5.912	5.912	5.912	55.617
2.1 tr. telefona			550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	5.500
2.2 tr. osiguranja			2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja													0
2.4 tr. računovodstva			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
2.5 tr. komunalnih usluga			308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	3.083
2.6 tr. poreza i članarina			333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	3.333
2.7 tr. bankovnih usluga			120	120	120	120	120	120	120	620	620	620	2.700
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave			600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6.000
III.PLAĆE	0	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	32.320	38.200	30.080	156.600
3.1 neto plaće			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	16.000	16.000	16.000	83.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	9.600	9.600	9.600	49.800
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu										6.720	12.600	4.480	23.800
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	251.500	409.000	251.500	912.000
4.1 tr. maslinovog ulja										247.500	405.000	247.500	900.000
4.2 tr. ambalaže										4.000	4.000	4.000	12.000
V.KAMATE	0	0	19.564	19.321	19.078	18.834	18.591	18.348	18.105	20.862	20.618	20.375	193.696
VI.OSTALI RASHODI			600	600	600	600	600	600	600	4.000	4.000	4.000	16.200
VII.UKUPNI TROŠKOVI	0	0	42.626	35.382	35.139	34.896	34.653	34.410	43.067	329.912	507.953	321.429	1.419.468
VIII. VERIŽNI INDEKS				83,01	99,31	99,31	99,30	99,30	125,16	766,05	153,97	63,28	

Tablica 23. Projekcija troškova poslovanja za drugu godinu projekta (2013.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	3.425	3.425	10.425	3.425	3.425	3.425	3.425	3.425	11.725	17.294	37.688	10.788	111.895
1.1 tr. potrošnog materijala	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3.300	8.250	1.650	15.900
1.2 tr. električne energije	975	975	975	975	975	975	975	975	975	5.295	12.315	3.855	30.240
1.3 tr. vode	450	450	450	450	450	450	450	450	450	4.099	5.923	2.883	16.955
1.4 tr. uredskog materijala	300	300	300	300	300	300	300	300	600	1.200	3.000	600	7.800
1.5 tr. servisiranja			7.000						8.000				15.000
1.6 tr. plina	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	2.800	7.000	1.400	23.800
1.7 tr. goriva										600	1.200	400	2.200
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	22.413	22.413	22.413	22.413	22.413	22.413	22.413	22.413	22.413	23.163	23.163	23.163	271.210
2.1 tr. telefona	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	9.900
2.2 tr. osiguranja	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	200.000
2.4 tr. računovodstva	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	3.700
2.6 tr. poreza i članarina	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga	180	180	180	180	180	180	180	180	180	930	930	930	4.410
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7.200
III.PLAĆE	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	32.320	43.240	30.080	336.040
3.1 neto plaće	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	115.200
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu										6.720	17.640	4.480	28.840
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	8.224	9.047	9.047	9.869	9.869	9.869	10.692	10.692	10.692	325.500	483.500	347.500	1.244.500
4.1 tr. maslinovog ulja										315.000	472.500	337.500	1.125.000
4.2 tr. ambalaže	8.224	9.047	9.047	9.869	9.869	9.869	10.692	10.692	10.692	10.500	11.000	10.000	119.500
V.KAMATE	20.132	19.889	19.646	19.402	19.159	18.916	18.673	18.430	18.186	18.693	18.450	18.207	227.783
VI.OSTALI RASHODI	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	6.000	8.000	4.000	54.000
VII.UKUPNI TROŠKOVI	83.795	84.374	91.131	84.710	84.467	84.224	84.803	84.560	92.616	422.970	614.042	433.738	2.245.428
VIII. VERIŽNI INDEKS	100,00	100,69	108,01	92,95	99,71	99,71	100,69	99,71	109,53	456,69	145,17	70,64	

Tablica 24. Projekcija troškova poslovanja za treću godinu projekta (2014.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	4.110	4.110	11.110	4.110	4.110	4.110	4.110	4.110	12.470	20.633	44.986	12.865	130.834
1.1 tr. potrošnog materijala	360	360	360	360	360	360	360	360	360	3.960	9.900	1.980	19.080
1.2 tr. električne energije	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	6.354	14.778	4.626	36.288
1.3 tr. vode	540	540	540	540	540	540	540	540	540	4.919	7.108	3.459	20.346
1.4 tr. uredskog materijala	360	360	360	360	360	360	360	360	720	1.440	3.600	720	9.360
1.5 tr. servisiranja			7.000						8.000				15.000
1.6 tr. plina	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	3.360	8.400	1.680	28.560
1.7 tr. goriva										600	1.200	400	2.200
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	30.948	30.948	30.948	30.948	30.948	30.948	30.948	30.948	30.948	31.848	31.848	31.848	374.072
2.1 tr. telefona	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	11.880
2.2 tr. osiguranja	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	300.000
2.4 tr. računovodstva	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	3.700
2.6 tr. poreza i članarina	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga	216	216	216	216	216	216	216	216	216	1.116	1.116	1.116	5.292
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7.200
III.PLAĆE	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	34.000	40.720	31.200	336.320
3.1 neto plaće	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	115.200
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu										8.400	15.120	5.600	29.120
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	8.738	9.612	9.612	10.486	10.486	10.486	11.360	11.360	11.360	371.500	575.000	439.500	1.479.500
4.1 tr. maslinovog ulja										360.000	562.500	427.500	1.350.000
4.2 tr. ambalaže	8.738	9.612	9.612	10.486	10.486	10.486	11.360	11.360	11.360	11.500	12.500	12.000	129.500
V.KAMATE	17.964	17.720	17.477	17.234	16.991	16.748	16.504	16.261	16.018	16.525	16.282	16.038	201.763
VI.OSTALI RASHODI	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	6.000	8.000	4.000	54.000
VII.UKUPNI TROŠKOVI	91.360	91.990	98.747	92.378	92.135	91.891	92.522	92.279	100.396	480.505	716.835	535.451	2.576.488
VIII. VERIŽNI INDEKS	100	100,69	107,35	93,55	99,74	99,74	100,69	99,74	108,80	478,61	149,18	74,70	

Tablica 25. Projekcija troškova poslovanja za četvrtu godinu projekta (2015.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	4.316	4.316	11.316	4.316	4.316	4.316	4.316	4.316	12.694	21.634	47.175	13.488	136.515
1.1 tr. potrošnog materijala	378	378	378	378	378	378	378	378	378	4.158	10.395	2.079	20.034
1.2 tr. električne energije	1.229	1.229	1.229	1.229	1.229	1.229	1.229	1.229	1.229	6.672	15.517	4.857	38.102
1.3 tr. vode	567	567	567	567	567	567	567	567	567	5.165	7.463	3.632	21.363
1.4 tr. uredskog materijala	378	378	378	378	378	378	378	378	756	1.512	3.780	756	9.828
1.5 tr. servisiranja			7.000						8.000				15.000
1.6 tr. plina	1.764	1.764	1.764	1.764	1.764	1.764	1.764	1.764	1.764	3.528	8.820	1.764	29.988
1.7 tr. goriva										600	1.200	400	2.200
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	35.175	35.175	35.175	35.175	35.175	35.175	35.175	35.175	35.175	36.120	36.120	36.120	424.931
2.1 tr. telefona	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	12.474
2.2 tr. osiguranja	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	29.167	350.000
2.4 tr. računovodstva	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	3.700
2.6 tr. poreza i članarina	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga	227	227	227	227	227	227	227	227	227	1.172	1.172	1.172	5.557
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7.200
III.PLAĆE	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	34.000	43.240	31.200	338.840
3.1 neto plaće	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	115.200
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu										8.400	17.640	5.600	31.640
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	10.654	11.720	11.720	12.785	12.785	12.785	13.850	13.850	13.850	440.000	667.500	509.500	1.731.000
4.1 tr. maslinovog ulja										427.500	652.500	495.000	1.575.000
4.2 tr. ambalaže	10.654	11.720	11.720	12.785	12.785	12.785	13.850	13.850	13.850	12.500	15.000	14.500	156.000
V.KAMATE	15.795	15.552	15.309	15.066	14.822	14.579	14.336	14.093	13.850	13.607	13.363	13.120	173.492
VI.OSTALI RASHODI	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	6.000	8.000	4.000	54.000
VII.UKUPNI TROŠKOVI	95.540	96.362	103.119	96.941	96.698	96.454	97.277	97.034	105.168	551.360	815.398	607.428	2.858.778
VIII. VERIŽNI INDEKS	100	100,86	107,01	94,01	99,75	99,75	100,85	99,75	108,38	524,26	147,89	74,49	

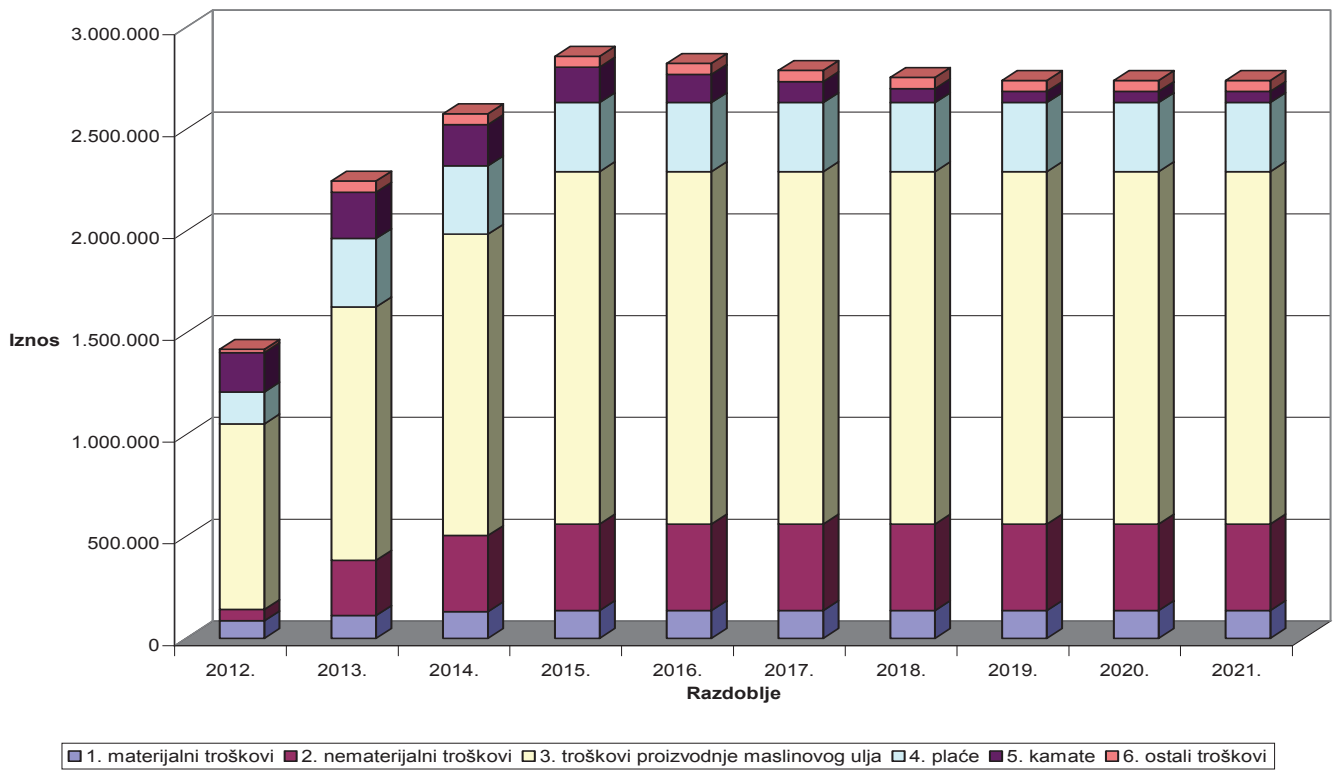
Tablica 26. Projekcija troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	85.355	111.895	130.834	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515
1.1 tr. potrošnog materijala	10.200	15.900	19.080	20.034	20.034	20.034	20.034	20.034	20.034	20.034
1.2 tr. električne energije	21.800	30.240	36.288	38.102	38.102	38.102	38.102	38.102	38.102	38.102
1.3 tr. vode	14.555	16.955	20.346	21.363	21.363	21.363	21.363	21.363	21.363	21.363
1.4 tr. uredskog materijala	4.800	7.800	9.360	9.828	9.828	9.828	9.828	9.828	9.828	9.828
1.5 tr. servisiranja	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
1.6 tr. plina	16.800	23.800	28.560	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988
1.7 tr. goriva	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	55.617	271.210	374.072	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931
2.1 tr. telefona	5.500	9.900	11.880	12.474	12.474	12.474	12.474	12.474	12.474	12.474
2.2 tr. osiguranja	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja		200.000	300.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
2.4 tr. računovodstva	10.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga	3.083	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
2.6 tr. poreza i članarina	3.333	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga	2.700	4.410	5.292	5.557	5.557	5.557	5.557	5.557	5.557	5.557
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave	6.000	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
III.PLAĆE	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.1 neto plaće	83.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa	49.800	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu	23.800	28.840	29.120	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	912.000	1.244.500	1.479.500	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000
4.1 tr. maslinovog ulja	900.000	1.125.000	1.350.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000
4.2 tr. ambalaže	12.000	119.500	129.500	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000
V. KAMATE	193.696	227.783	201.763	173.492	138.472	103.451	68.809	54.000	54.000	54.000
VI.OSTALI RASHODI	16.200	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
VII.UKUPNI TROŠKOVI	1.419.468	2.245.428	2.576.488	2.858.778	2.823.758	2.788.737	2.754.095	2.739.286	2.739.286	2.739.286
VIII.VERIŽNI INDEKS	100,00	158,19	114,74	110,96	98,77	98,76	98,76	99,46	100,00	100,00
IX.BAZNI INDEKS (B = 2012. Godina)	100,00	158,19	181,51	201,40	198,93	196,46	194,02	192,98	192,98	192,98

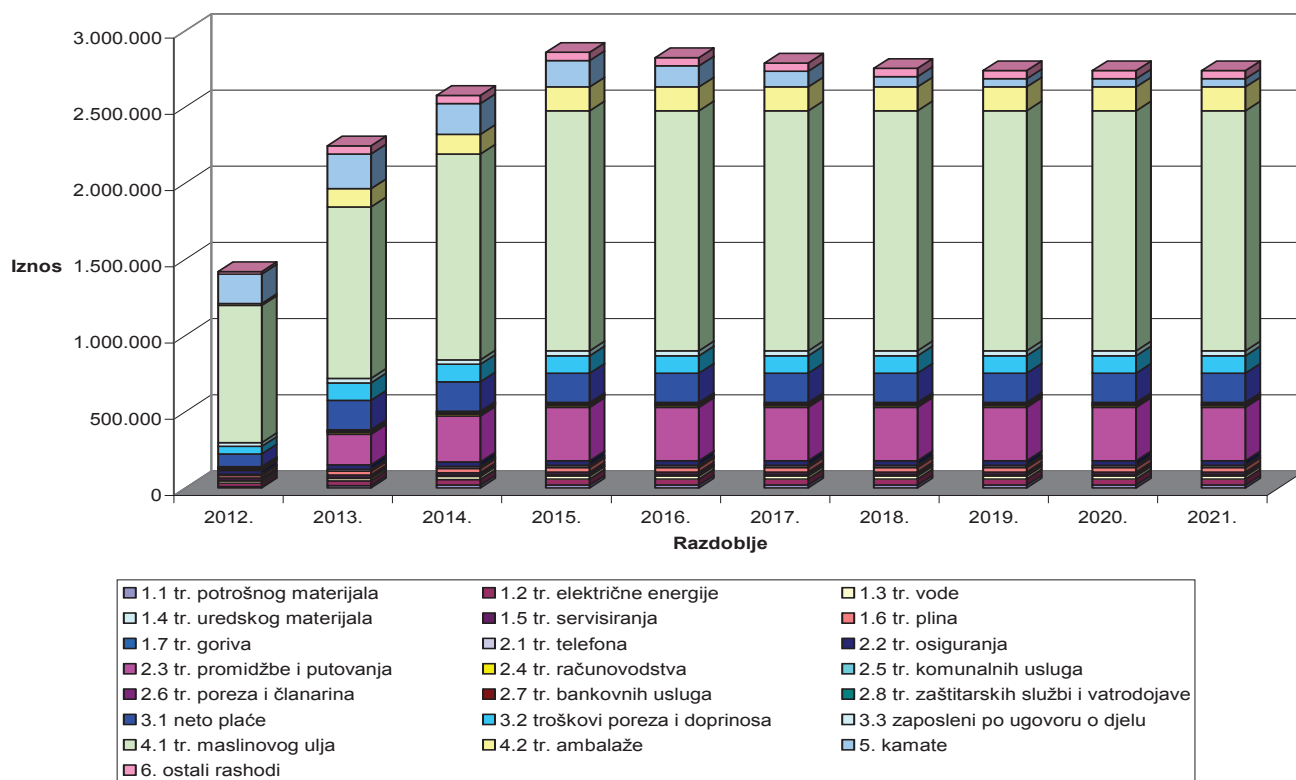
Tablica 27. Struktura troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	6,01%	4,98%	5,08%	4,78%	4,83%	4,90%	4,96%	4,98%	4,98%	4,98%
1.1 tr. potrošnog materijala	0,72%	0,71%	0,74%	0,70%	0,71%	0,72%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
1.2 tr. električne energije	1,54%	1,35%	1,41%	1,33%	1,35%	1,37%	1,38%	1,39%	1,39%	1,39%
1.3 tr. vode	1,03%	0,76%	0,79%	0,75%	0,76%	0,77%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
1.4 tr. uredskog materijala	0,34%	0,35%	0,36%	0,34%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
1.5 tr. servisiranja	1,06%	0,67%	0,58%	0,52%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%
1.6 tr. plina	1,18%	1,06%	1,11%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,09%	1,09%	1,09%
1.7 tr. goriva	0,15%	0,10%	0,09%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	3,92%	12,08%	14,52%	14,86%	15,05%	15,24%	15,43%	15,51%	15,51%	15,51%
2.1 tr. telefona	0,39%	0,44%	0,46%	0,44%	0,44%	0,45%	0,45%	0,46%	0,46%	0,46%
2.2 tr. osiguranja	1,76%	1,34%	1,16%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,10%	1,10%
2.3 tr. promidžbe i putovanja	0,00%	8,91%	11,64%	12,24%	12,39%	12,55%	12,71%	12,78%	12,78%	12,78%
2.4 tr. računovodstva	0,70%	0,53%	0,47%	0,42%	0,42%	0,43%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
2.5 tr. komunalnih usluga	0,22%	0,16%	0,14%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%
2.6 tr. poreza i članarina	0,23%	0,18%	0,16%	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
2.7 tr. bankovnih usluga	0,19%	0,20%	0,21%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave	0,42%	0,32%	0,28%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
III.PLAĆE	11,03%	14,97%	13,05%	11,85%	12,00%	12,15%	12,30%	12,37%	12,37%	12,37%
3.1 neto plaće	5,85%	8,55%	7,45%	6,72%	6,80%	6,88%	6,97%	7,01%	7,01%	7,01%
3.2 troškovi poreza i doprinosa	3,51%	5,13%	4,47%	4,03%	4,08%	4,13%	4,18%	4,21%	4,21%	4,21%
3.3 zaposleni po ugovoru o djelu	1,68%	1,28%	1,13%	1,11%	1,12%	1,13%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	64,25%	55,42%	57,42%	60,55%	61,30%	62,07%	62,85%	63,19%	63,19%	63,19%
4.1 tr. maslinovog ulja	63,40%	50,10%	52,40%	55,09%	55,78%	56,48%	57,19%	57,50%	57,50%	57,50%
4.2 tr. ambalaže	0,85%	5,32%	5,03%	5,46%	5,52%	5,59%	5,66%	5,69%	5,69%	5,69%
V. KAMATE	13,65%	10,14%	7,83%	6,07%	4,90%	3,71%	2,50%	1,97%	1,97%	1,97%
VI.OSTALI RASHODI	1,14%	2,40%	2,10%	1,89%	1,91%	1,94%	1,96%	1,97%	1,97%	1,97%
VII.UKUPNI TROŠKOVI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Graf 2. Struktura troškova tijekom vijeka projekta



Graf 3. Struktura troškova tijekom vijeka projekta



15.2 Proračun troškova amortizacije

U proračunu troškova amortizacije koristi se linearna (pravocrtna) vremenska metoda amortizacije. Amortizira se cjelokupna materijalna imovina pogona uljare.

U prvoj godini projekta (2012.) trošak amortizacije iznosi 375.788 kuna. U drugoj godini projekta trošak amortizacije iznosi 450.945 kuna. U trećoj godini projekta (2014.) trošak amortizacije je identičan i iznosi 450.945 kuna.

Amortizirana vrijednost imovine u tijeku vijeka projekta iznosi 4.434.297 kuna.

Ostatak vrijednosti dugotrajne imovine na kraju vijeka projekta iznosi 5.987.344 kune.

Tablica 19. Proračun troškova amortizacije

KATEGORIJA	VRIJEDNOST	AMORT. VIJEK	STOPA AMORT.	GOD.IZNOS AMORT.	MJ. IZNOS AMORT.	OSTATAK VRIJED.
Materijalna imovina	10.421.642			450.945	37.579	5.987.344
1. Prizemlje pogona uljare	4.168.698	40	2,50%	104.217	8.685	3.143.893
3. Kat pogona uljare	1.211.834	40	2,50%	30.296	2.525	913.925
3. Infrastruktura i okoliš	1.200.783	40	2,50%	30.020	2.502	905.591
4. Oprema i postrojenja	2.864.126	10	10%	286.413	23.868	47.735
5. Zemljište	976.200					976.200
UKUPNO	10.421.642			450.945	37.579	5.987.344

Tablica 28. Proračun troškova amortizacije u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA PROJEKTNI PERIOD	2012. 1.	2013. 2.	2014. 3.	2015. 4.	2016. 5.	2017. 6.	2018. 7.	2019. 8.	2020. 9.	2021. 10.	OSTATAK VRIJED.	UKUPNO TR.AM.
Materijalna imovina	375.788	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	5.987.344	4.434.297
1. Prizemlje pogona uljare	86.848	104.217	104.217	104.217	104.217	104.217	104.217	104.217	104.217	104.217	3.143.893	1.024.805
2. Kat pogona uljare	25.247	30.296	30.296	30.296	30.296	30.296	30.296	30.296	30.296	30.296	913.925	297.909
3. Infrastruktura i okoliš	25.016	30.020	30.020	30.020	30.020	30.020	30.020	30.020	30.020	30.020	905.591	295.193
4. Oprema i postrojenja	238.677	286.413	286.413	286.413	286.413	286.413	286.413	286.413	286.413	286.413	47.735	2.816.390
5. Zemljište											976.200	0
UKUPNO	375.788	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	5.987.344	4.434.297

15.3 Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza

Vanjski izvori financiranja u vidu dugoročnih kredita u trenutku preuzimanja trebali bi iznositi 5.699.717 kuna. Preostali iznos koji treba isplatiti vlasnicima za kupnju udjela društva iznosi 4.721.924 kune.

Stanje kredita za opremu i postrojenje iznosi okvirno 2.711.834 kune na dan 01.03.2012. godine. Kamatna stopa na isti kredit iznosi 4,25% a rok dospjeća je u prosincu 2018. godine.

Drugi kredit odnosi se na izgradnju objekta te iznosi 2.987.884 kune (ostatak duga na dan 01.03.2012.) uz kamatnu stopu od 4% s rokom dospjeća u rujnu 2018. godine.

Tijekom prve tri godine projekta potrebna su kontinuirana ulaganja u obrtna sredstva iz proračuna Županije. Projicirana ulaganja tijekom prve godine iznose 336.707 kuna. U drugoj godini potrebno je ulaganje od 158.707 kuna, u trećoj godini u iznosu od 129.210 kuna.

Tijekom cijelog vijeka projekta postoji potreba za kreditom za obrtna sredstva odnosno za otkup maslinovog ulja. Tijekom prve godine osigurano je 900.000 kuna za otkup 20.000 litara maslinovog ulja. Vrijednost kredita raste do iznosa od 1.350.000 kuna u četvrtoj godini projekta za količinu otkupa od 35.000 litara.

Tablica 29. Izvori financiranja tijekom vijeka projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
1.VLASTITA SREDSTVA	5.058.631	158.707	129.210	0	0	0	0	0	0	0	5.346.548
1.1 ulaganja iz proračuna (OBA)	336.707	158.707	129.210								624.624
1.2 isplata vlasnicima	4.721.924										4.721.924
2.KREDIT	6.599.717	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	18.524.717
2.1 bankarski kredit kratkoročni	900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	11.475.000
2.2 bankarski kredit dugoročni	5.699.717										5.699.717
UKUPNO	11.658.349	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	23.871.266

Tablica 30. Godišnje usklađivanje ulaganja i izvora financiranja

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
A. ULAGANJA	11.658.349	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	23.871.266
1. stalna sredstva	10.421.642										10.421.642
2. obrtna sredstva	1.236.707	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	13.449.624
B. IZVORI FINANCIRANJA	11.658.349	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	23.871.266
1. vlastita sredstva	5.058.631	158.707	129.210								5.346.548
2. krediti dugoročni	5.699.717										5.699.717
3. krediti kratkoročni	900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	12.825.000
C. RAZLIKA (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tablica 31. Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	UKUPNO
PROJEKтни PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
1.KREDIT DUGOROČNI	421.485	490.321	473.455	456.589	439.722	422.856	405.987	0	0	0	3.110.416
1.1 otplatni dio	330.712	396.854	396.854	396.854	396.854	396.854	396.851				2.711.834
1.2 kamate	90.773	93.467	76.601	59.735	42.868	26.002	9.136				398.583
2.KREDIT DUGOROČNI	472.136	549.922	531.768	513.613	495.459	477.305	346.065	0	0	0	3.386.268
2.1 otplatni dio	378.213	453.856	453.856	453.856	453.856	453.856	340.392				2.987.883
2.2 kamate	93.923	96.066	77.912	59.758	41.603	23.449	5.673				398.385
3.KREDITI KRATKOROČNI	9.000	938.250	1.172.250	1.404.000	1.404.000	1.404.000	1.404.000	1.404.000	1.404.000	1.404.000	11.947.500
3.1 otplatni dio		900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	11.475.000
3.2 kamate	9.000	38.250	47.250	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	472.500
UKUPNO ANUITETI	902.621	1.978.493	2.177.473	2.374.202	2.339.182	2.304.161	2.156.052	1.404.000	1.404.000	1.404.000	18.444.184
UKUPNO OTPLATNI DIJELOVI	708.925	1.750.710	1.975.710	2.200.710	2.200.710	2.200.710	2.087.243	1.350.000	1.350.000	1.350.000	17.174.717
UKUPNO KAMATE	193.696	227.783	201.763	173.492	138.472	103.451	68.809	54.000	54.000	54.000	1.269.467

15.4 Račun dobiti i gubitka

Ukupni financijski rezultat u prvoj godini projekta (2012. godina) je gubitak u iznosu od 903.570 kuna. U drugoj godini projekta bruto dobit projekta iznosi 16.058 kuna. U trećoj godini projicirana bruto dobit iznosi 45.555 kuna. U ostalim godinama projekta bruto dobit raste do iznosa od 836.375 kuna u posljednjim godinama projekta. Kumulativ neto dobiti na kraju projektnog razdoblja iznosi 3.561.475 kuna.

15.5 Financijski tok

Projekt ostvaruje nulti financijski tok tijekom prve tri godine poslovanja. Postoji potreba za dodatnim obrtnim sredstvima iz vanjskih izvora financiranja kako bi se pokrili svi rashodi. Iznos pozitivnih neto primitaka kreće se u rasponu od 24.518 kuna u četvrtoj godini projekta do 1.120.046 kuna u devetoj godini projekta.

U posljednjoj godini projekta neto primici iznose 9.082.014 kuna. Razlog leži u ostatku vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u ukupnom iznosu od 7.961.968 kuna. Kumulativ neto primitaka na kraju vijeka projekta iznosi 12.232.647 kuna.

15.6 Bilanca

Iz bilance je vidljivo povećanje sredstava vlasnika tijekom vijeka projekta. Povećanje sredstava temelji se na ostvarenju planirane godišnje dobiti tijekom vijeka projekta. Pretpostavka je da se cjelokupna dobit zadržava u društvu (nema isplate dobiti vlasniku). Otplate kredita povećava se udio vlastitih mogućih izvora financiranja u pasivi bilance. Dugotrajna imovina projekta postepeno prelazi u likvidnije oblike (kumulativ novčanih sredstava). Kumulativ novčanih sredstava na kraju vijeka projekta iznosi 4.270.679 kuna (uz pretpostavku da nema isplate dobiti i dodatnog investiranja; ostatak osnovnih sredstava nije unovčen).

15.7 Ekonomski tok

Negativni neto primici ostvaruju se u prvoj godini projekta u iznosu od 11.092.435 kuna. U ostalim godinama projekta ostvaruju se pozitivni neto primici u rasponu od 536.079 kuna do 1.174.046 kuna. Izuzetak je posljednja godina projekta u kojoj je planiran pozitivan neto primitak u iznosu od 9.136.014 kuna zbog ostatka vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u iznosu od 7.961.968 kuna.

Kumulativ neto primitaka na kraju vijeka projekta iznosi 6.180.942 kune.

Tablica 32. Projekcija računa dobiti i gubitka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
A. UKUPNI PRIHODI	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
1. prerada maslina	706.885	872.131	1.078.689	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607	1.331.607
2. prodaja maslinovog ulja	184.800	1.840.300	1.994.300	2.402.400	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000	2.695.000
B. UKUPNI RASHODI	1.795.256	2.696.374	3.027.434	3.309.724	3.274.703	3.239.683	3.205.040	3.190.231	3.190.231	3.190.231
1. materijalni troškovi	85.355	111.895	130.834	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515	136.515
2. nematerijalni troškovi	55.617	271.210	374.072	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931
3. troškovi proizvodnje maslinovog ulja	912.000	1.244.500	1.479.500	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000
4. amortizacija	375.788	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945
5. plaće	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
6. kamate	193.696	227.783	201.763	173.492	138.472	103.451	68.809	54.000	54.000	54.000
7. ostali troškovi	16.200	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
C. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA(A-B)	-903.570	16.058	45.555	424.283	751.903	786.924	821.566	836.375	836.375	836.375
1. porez na dobit					66.846	157.385	164.313	167.275	167.275	167.275
D. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	-903.570	16.058	45.555	424.283	685.058	629.539	657.253	669.100	669.100	669.100
E. KUMULATIV NETO DOBITI	-903.570	-887.513	-841.958	-417.675	267.382	896.922	1.554.174	2.223.275	2.892.375	3.561.475

Tablica 33. Projekcija financijskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I. PRIMICI	12.550.034	3.996.138	4.552.199	5.084.007	5.376.607	5.376.607	5.376.607	5.376.607	5.376.607	13.338.575
1. ukupni prihodi	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
2. izvori financiranja	11.658.349	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
2.1 vlastita sredstva	5.058.631	158.707	129.210							
2.1.1 isplata vlasnicima	4.721.924									
2.1.2 ulaganja u OBA iz proračuna	336.707	158.707	129.210							
2.2 krediti dugoročni	5.699.717									
2.3 krediti kratkoročni	900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
3. ostatak projekta										7.961.968
3.1 osnovna sredstva										5.987.344
3.2 obrtna sredstva										1.974.624
II. IZDACI	12.550.034	3.996.138	4.552.198	5.059.488	5.091.313	5.146.832	5.005.651	4.256.561	4.256.561	4.256.561
1. ulaganja u stalna sredstva	10.421.642									
2. ulaganja u obrtna sredstva	1.236.707	1.283.707	1.479.210	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
2.1 ulaganja u OBA	336.707	158.707	129.210							
2.2 ulaganja u otkup maslinovog ulja	900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
3. troškovi poslovanja	1.225.771	2.017.645	2.374.726	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286
3.1 materijalni troškovi i troškovi otkupa maslinovog ulja	997.355	1.356.395	1.610.334	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515
3.2 nematerijalni troškovi	55.617	271.210	374.072	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931
3.3 bruto plaće djelatnika	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.4 ostali troškovi	16.200	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
4. porez na dobit (dohodak)					66.846	157.385	164.313	167.275	167.275	167.275
5. financijske obveze (anuiteti)	902.621	1.978.493	2.177.473	2.374.202	2.339.182	2.304.161	2.156.052	1.404.000	1.404.000	1.404.000
III. NETO PRIMICI (I-II)	0	0	0	24.518	285.293	229.775	370.955	1.120.046	1.120.046	9.082.014
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	0	0	0	24.519	309.812	539.587	910.542	2.030.588	3.150.633	12.232.647

Tablica 34. Projekcija financijskog toka u vijeku projekta bez obrtnih sredstava

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I. PRIMICI	11.313.327	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	11.988.575
1. ukupni prihodi	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
2. izvori financiranja	10.421.642									
2.1 vlastita sredstva	4.721.924									
2.2 krediti dugoročni	5.699.717									
2.3 krediti kratkoročni										
3. ostatak projekta										7.961.968
3.1 osnovna sredstva										5.987.344
3.2 obrtna sredstva										1.974.624
II. IZDACI	12.541.034	3.057.888	3.379.948	3.655.488	3.687.313	3.742.832	3.601.651	2.852.561	2.852.561	2.852.561
1. ulaganja u stalna sredstva	10.421.642									
2. ulaganja u obrtna sredstva										
2.1 ulaganja u OBA										
2.2 ulaganja u troškova maslinovog ulja										
3. troškovi poslovanja	1.225.771	2.017.645	2.374.726	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286
3.1 materijalni troškovi i troškovi maslinovog ulja	997.355	1.356.395	1.610.334	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515
3.2 nematerijalni troškovi	55.617	271.210	374.072	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931
3.3 bruto plaće djelatnika	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.4 ostali troškovi	16.200	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
4. porez na dobit (dohodak)					66.846	157.385	164.313	167.275	167.275	167.275
5. financijske obveze (anuiteti)	893.621	1.040.243	1.005.223	970.202	935.182	900.161	752.052			
III. NETO PRIMICI(I-II)	-1.227.707	-345.457	-306.960	78.518	339.293	283.775	424.955	1.174.046	1.174.046	9.136.014
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-1.227.707	-1.573.164	-1.880.124	-1.801.605	-1.462.312	-1.178.537	-753.582	420.464	1.594.509	10.730.523

* u proračunu predmetnog financijskog toka nisu uzeta u obzir potrebna ulaganja u trajna obrtna sredstva za financiranje otkupa maslinovog ulja te financiranje obrtnih sredstava za pojedine troškove zbog nedovoljne razine prihoda

Tablica 35. Projekcija bilance u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKтни PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
AKTIVA										
A.DUGOTRAJNA IMOVINA	10.045.854	9.594.908	9.143.963	8.693.017	8.242.072	7.791.126	7.340.181	6.889.235	6.438.290	5.987.344
I.Nematerijalna imovina										
I.a IV nemat. imovine										
II.Materijalna imovina	10.421.642	10.045.854	9.594.908	9.143.963	8.693.017	8.242.072	7.791.126	7.340.181	6.889.235	6.438.290
II.a IV mat. imovine	375.788	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945
III.Financijska imovina										
IV.Potraživanja										
B.KRATKOTRAJNA IMOVINA	0	0	0	24.519	309.812	539.587	910.542	2.030.588	3.150.633	4.270.679
I.Zalihe										
II.Potraživanja										
III.Financijska imovina										
IV.Novac na računu i u blagajni				24.519	309.812	539.587	910.542	2.030.588	3.150.633	4.270.679
V. Obrtna sredstva iz ulaganja										
C. PLACENI TROSKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNA AKTIVA	10.045.853	9.594.908	9.143.963	8.717.536	8.551.884	8.330.713	8.250.723	8.919.823	9.588.923	10.258.023
PASIVA										
A.KAPITAL I REZERVE	4.155.061	4.329.825	4.504.590	4.928.873	5.613.930	6.243.470	6.900.723	7.569.823	8.238.923	8.908.023
I. Sredstva vlasnika	5.058.631	5.217.338	5.346.548	5.346.548	5.346.548	5.346.548	5.346.548	5.346.548	5.346.548	5.346.548
II. Rezerve										
III. Zadržana dobit		-903.570	-887.513	-841.958	-417.675	267.382	896.922	1.554.174	2.223.275	2.892.375
IV. Tekuća dobit	-903.570	16.058	45.555	424.283	685.058	629.539	657.253	669.100	669.100	669.100
C.DUGOROČNE OBVEZE	4.990.792	4.140.083	3.289.373	2.438.663	1.587.953	737.243	0	0	0	0
D.KRATKOROČNE OBVEZE	900.000	1.125.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000
D. ODG. PLAĆANJE TR. I PRIH. BUDUĆEG RAZDOBLJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNA PASIVA	10.045.853	9.594.908	9.143.962	8.717.536	8.551.884	8.330.713	8.250.723	8.919.823	9.588.923	10.258.023

Tablica 36. Projekcija ekonomskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I. PRIMICI	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	11.988.575
1. ukupni prihodi	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
2. ostatak vrijednosti OSA										5.987.344
3. ostatak vrijednosti OBA										1.974.624
II. IZDACI	11.984.120	2.176.352	2.503.936	2.685.286	2.752.131	2.842.671	2.849.599	2.852.561	2.852.561	2.852.561
1. ulaganja u stalna sredstva	10.421.642									
2. ulaganja u obrtna sredstva	336.707	158.707	129.210							
3. troškovi poslovanja	1.225.771	2.017.645	2.374.726	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286	2.685.286
3.1 materijalni troškovi i tr.trg. robe	997.355	1.356.395	1.610.334	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515	1.867.515
3.2 nematerijalni troškovi	55.617	271.210	374.072	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931	424.931
3.3 bruto plaće djelatnika	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.4 ostali rashodi	16.200	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
4. porez na dobit(dohodak)					66.846	157.385	164.313	167.275	167.275	167.275
III. NETO PRIMICI(I-II)	-11.092.435	536.079	569.053	1.048.721	1.274.475	1.183.936	1.177.007	1.174.046	1.174.046	9.136.014
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-11.092.435	-10.556.355	-9.987.302	-8.938.582	-7.664.106	-6.480.171	-5.303.163	-4.129.117	-2.955.072	6.180.942

16. Financijsko - tržišna ocjena

16.1 Statička ocjena efikasnosti projekta

Planirani prihodi po zaposlenom iznose u prvoj godini projekta 178.337 kune. Prosječni prihodi po zaposlenom iznose 691.415 kuna.

Udio bruto dobiti u ukupnim prihodima kreće se u rasponu od 1% u drugoj godini projekta do 21% u posljednjoj godini projekta. Prosječni udio bruto dobiti tijekom vijeka projekta iznosi 3%.

Stopa povrata na ukupna ulaganja (bruto profitabilnost ukupnih ulaganja) je u rasponu od 0% u drugoj godini do 8% u posljednjoj godini projekta. Prosječna stopa povrata na ukupna ulaganja iznosi 4%.

U prve tri godine projekta postoji potreba za financiranjem poslovanja iz sredstava novog vlasnika (proračuna) zbog pretpostavljene nedovoljne količine prihoda od prerade i prodaje maslinovog ulja iz otkupa.

Tablica 37. Statički pokazatelji u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	PROSJEK PRVIH PET GODINA	PROSJEK VIJEK PROJEKTA
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.		
1.ukupni prihodi/ukupna ulaganja	8%	25%	28%	34%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	26%	31%
2.ukupni prihodi/broj zaposlenih	178.337	542.486	614.598	746.801	805.321	805.321	805.321	805.321	805.321	805.321	577.509	691.415
3.bruto dobit/ukupni prihod	-101%	1%	1%	11%	19%	20%	20%	21%	21%	21%	-14%	3%
4.bruto dobit/broj zaposlenih	-180.714	3.212	9.111	84.857	150.381	157.385	164.313	167.275	167.275	167.275	48.870	89.037
5.bruto dobit/ukupna ulaganja	-8%	0%	0%	4%	7%	7%	7%	8%	8%	8%	1%	4%
6.bruto dobit/vlastita sredstva	-18%	0%	1%	8%	14%	15%	15%	16%	16%	16%	1%	8%
7.neto dobit/vlastita sredstva	-18%	0%	1%	8%	14%	12%	13%	13%	13%	13%	1%	7%
8.vlastita sredstva /ukupna ulaganja	43%	54%	65%	78%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	64%	70%
9.(kte+neto dobit+am.)/anuiteti	-0,37	0,35	0,32	0,44	0,54	0,51	0,55	0,84	0,84	0,84	0,26	0,49
10.ukupna ulaganja/(neto dobit + am.)	-14,40	31,01	28,93	14,48	10,79	11,41	11,09	10,96	10,96	10,96	14,16	12,62
11. ukupne obveze/ukupni prihodi	661%	194%	151%	101%	73%	52%	34%	34%	34%	34%	236%	137%
12. ukupne obveze/ukupna imovina	59%	55%	51%	43%	34%	25%	16%	15%	14%	13%	48%	33%
13. anuiteti/ukupni prihod	101%	73%	71%	64%	58%	57%	54%	35%	35%	35%	73%	58%

13.2 Dinamička ocjena projekta

Metoda razdoblja povrata ulaganja

Povrat ukupnih ulaganja ostvaruje se u posljednjoj desetoj godini vijeka projekta.

Metoda neto sadašnje vrijednosti

Korištena kamatna stopa pri diskontiranju neto primitaka je 6%.

Projekt je prihvatljiv obzirom da daje pozitivnu ukupnu neto sadašnju vrijednost primitaka i izdataka. Neto sadašnja vrijednost projekta iznosi 449.246 kuna (uz diskontnu stopu od 6%).

Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

Po jedinici uloženih sredstava ostvaruje se 1,041 jedinica neto sadašnje vrijednosti projekta na kraju vijeka projekta.

Metoda interne stope rentabilnosti

Prva negativna neto sadašnja vrijednost ostvaruje se pri diskontnoj stopi od 7%.

Interna stopa rentabilnosti projekta iznosi 6,64% (interni izračun).

Tablica 38. Metoda interne stope rentabilnosti (6,64%)

POKUŠAJ	DISKONTNA STOPA	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
1.	5%	1.212.818
2.	6%	449.246
3.	7%	-253.786

Tablica 39. Metoda razdoblja povrata

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
NETO PRIMICI	-11.092.435	536.079	569.053	1.048.721	1.274.475	1.183.936	1.177.007	1.174.046	1.174.046	9.136.014
KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-11.092.435	-10.556.355	-9.987.302	-8.938.582	-7.664.106	-6.480.171	-5.303.163	-4.129.117	-2.955.072	6.180.942

Tablica 40. Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 6%)

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE	10.758.349	158.707	129.210							
DISKONTNI FAKTOR	1,000000	0,943396	0,889996	0,839619	0,792094	0,747258	0,704961	0,665057	0,627412	0,591898
DISKONT. VRIJEDNOST INVESTICIJE	10.758.349	149.724	114.996							
NOMINALNI NETO PRIMICI	-334.086	694.786	698.263	1.048.721	1.274.475	1.183.936	1.177.007	1.174.046	1.174.046	9.136.014
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-334.086	655.459	621.452	880.526	1.009.504	884.706	829.744	780.807	736.611	5.407.593
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-11.092.435	-10.586.699	-10.080.244	-9.199.718	-8.190.214	-7.305.509	-6.475.765	-5.694.957	-4.958.347	449.246

Tablica 41. Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE	10.758.349	158.707	129.210							
DISKONTNI FAKTOR	1,000000	0,943396	0,889996	0,839619	0,792094	0,747258	0,704961	0,665057	0,627412	0,591898
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE	10.758.349	149.724	114.996							
UKUPNA DISKONT. VRIJEDNOST INVESTIC.	10.758.349	10.908.072	11.023.069	11.023.069	11.023.069	11.023.069	11.023.069	11.023.069	11.023.069	11.023.069
NOMINALNI NETO PRIMICI	-334.086	694.786	698.263	1.048.721	1.274.475	1.183.936	1.177.007	1.174.046	1.174.046	9.136.014
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-334.086	655.459	621.452	880.526	1.009.504	884.706	829.744	780.807	736.611	5.407.593
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-334.086	321.373	942.824	1.823.351	2.832.854	3.717.560	4.547.304	5.328.111	6.064.722	11.472.315
RELATIVNA NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST	-0,031	0,029	0,086	0,165	0,257	0,337	0,413	0,483	0,550	1,041

14. Analiza osjetljivosti projekta

U analizi osjetljivosti projekta vršila se analiza osjetljivosti poslovanja na moguće promjene prodajne cijene i obujma poslovanja. Izvršena je analiza osjetljivosti projekta sa stajališta novčanog toka i računa dobiti.

Ukupne fiksne izdatke u projektu sa stajališta novčanog toka čine anuiteti, plaće, dio materijalnih i nematerijalnih troškova i ostalih rashoda.

Ukupne varijabilne izdatke čine troškovi maslinovog ulja, poreza na dobit, dio materijalnih i nematerijalnih troškova i ostalih rashoda.

Ukupne fiksne troškove u projektu sa stajališta računa dobiti čine troškovi plaća, kamata, amortizacije, dio materijalnih i nematerijalnih troškova i ostalih rashoda.

Varijabilne troškove čini dio materijalnih i nematerijalnih troškova, troškovi maslinovog ulja i dio ostalih rashoda.

14.1 Osjetljivost projekta sa stajališta novčanog toka

Udio fiksnih izdataka u ukupnim izdacima kreće se u rasponu od 17,80% do 41,78% u godinama realizacije projekta.

Prag rentabilnosti obzirom na obujam poslovanja kreće se u rasponu od 30,19% do 87,72%. Projekt može izdržati podbačaj planiranog plasmana u rasponu od 12,28% do 69,81% uz ostvarenje nultog novčanog toka.

Prag rentabilnosti obzirom na planirane cijene kreće se u rasponu od 70,85% do 94,67%. Moguće smanjenje cijena uz ostvarivanje «nultog» novčanog toka je u rasponu od 5,33% u drugoj godini projekta do 29,15% u posljednje tri godine projekta.

14.2 Osjetljivost projekta sa stajališta računa dobiti

Udio fiksnih troškova u ukupnim troškovima kreće se u rasponu od 31,74% do 44,94% u godinama realizacije projekta.

Prag rentabilnosti obzirom na obujam poslovanja kreće se u rasponu od 54,77% do 98,66%. Projekt može izdržati podbačaj planiranog plasmana u rasponu od 1,34% do 45,23% uz ostvarenje nultog financijskog rezultata.

Prag rentabilnosti obzirom na planirane cijene kreće se u rasponu od 79,23% do 99,42%. Moguće smanjenje cijena uz ostvarivanje «nultog» financijskog rezultata je u rasponu od 0,58% u drugoj godini projekta do 20,77% u posljednje tri godine projekta.

Tablica 42. Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
UKUPNO FIKSNI IZDACI	709.559	1.033.547	1.030.482	1.021.291	1.003.136	984.982	853.742	507.677	507.677	507.677
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	18.526	24.074	28.201	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439
1.1 tr. potrošnog materijala (20%)	2.040	3.180	3.816	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007
1.2 tr. električne energije (20%)	4.360	6.048	7.258	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620
1.3 tr. vode (30%)	4.366	5.086	6.104	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409
1.4 tr. uredskog materijala (20%)	960	1.560	1.872	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966
1.5 tr. servisiranja (20%)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
1.6 tr. plina (20%)	3.360	4.760	5.712	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998
1.7 tr. goriva (10%)	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	49.337	80.311	90.993	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198
2.1 tr. telefona (30%)	1.650	2.970	3.564	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742
2.2 tr. osiguranja i registracija (100%)	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja (10%)	0	20.000	30.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
2.4 tr. računovodstva (100%)	10.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga (100%)	3.083	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
2.6 tr. poreza i članarina (100%)	3.333	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)	270	441	529	556	556	556	556	556	556	556
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave (100%)	6.000	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
III.PLAĆE	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.1 neto plaće (100%)	83.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa (100%)	49.800	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200
3.3 zaposleni o ugovoru od djelu (100%)	23.800	28.840	29.120	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640
IV.ANUITET (100%)	472.136	549.922	531.768	513.613	495.459	477.305	346.065	0	0	0
V.OSTALI RASHODI (80%)	12.960	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200

UKUPNO VARIJABILNI IZDACI	988.568	1.534.239	1.876.231	2.177.829	2.254.414	2.335.649	2.342.578	2.345.540	2.345.540	2.345.540
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	67.048	88.040	102.852	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296
1.1 tr. potrošnog materijala (80%)	8.160	12.720	15.264	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027
1.2 tr. električne energije (80%)	17.440	24.192	29.030	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482
1.3 tr. vode (70%)	10.188	11.868	14.242	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954
1.4 tr. uredskog materijala (80%)	3.840	6.240	7.488	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862
1.5 tr. servisiranja (80%)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
1.6 tr. plina (80%)	13.440	19.040	22.848	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990
1.7 tr. goriva (90%)	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	6.280	190.899	283.079	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733
2.1 tr. telefona (70%)	3.850	6.930	8.316	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732
2.3 tr. promidžbe i putovanja (10%)	0	180.000	270.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)	2.430	3.969	4.763	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	912.000	1.244.500	1.479.500	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000
4.1 tr. maslinovog ulja (100%)	900.000	1.125.000	1.350.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000
4.2 tr. ambalaže (100%)	12.000	119.500	129.500	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000
IV.OSTALI RASHODI (20%)	3.240	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
V.POREZ NA DOBIT	0	0	0	0	76.585	157.821	164.749	167.711	167.711	167.711
udio UFI	41,78%	40,25%	35,45%	31,92%	30,89%	29,67%	26,71%	17,80%	17,80%	17,80%
udio UVI	58,22%	59,75%	64,55%	68,08%	69,11%	70,33%	73,29%	82,20%	82,20%	82,20%

Tablica 43. Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
UKUPNI PRILJEVI	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
PRILJEVI ZA NT=0	1.698.127	2.567.787	2.906.713	3.199.119	3.247.811	3.320.196	3.195.884	2.852.781	2.852.781	2.852.781
PRAG RENTABILNOSTI	-732,39%	87,72%	86,11%	65,63%	56,29%	58,23%	50,68%	30,19%	30,19%	30,19%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSL.		12,28%	13,89%	34,37%	43,71%	41,77%	49,32%	69,81%	69,81%	69,81%

Tablica 44. Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
CIJENE ZA NT=0	190,44%	94,67%	94,59%	85,68%	80,66%	82,46%	79,37%	70,85%	70,85%	70,85%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA		5,33%	5,41%	14,32%	19,34%	17,54%	20,63%	29,15%	29,15%	29,15%

Tablica 45. Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
UKUPNO FIKSNI IZDACI	806.907	1.162.354	1.151.423	1.132.115	1.097.095	1.062.074	1.027.432	1.012.623	1.012.623	1.012.623
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	18.526	24.074	28.201	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439	29.439
1.1 tr. potrošnog materijala (20%)	2.040	3.180	3.816	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007
1.2 tr. električne energije (20%)	4.360	6.048	7.258	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620	7.620
1.3 tr. vode (30%)	4.366	5.086	6.104	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409	6.409
1.4 tr. uredskog materijala (20%)	960	1.560	1.872	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966	1.966
1.5 tr. servisiranja (20%)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
1.6 tr. plina (20%)	3.360	4.760	5.712	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998	5.998
1.7 tr. goriva (10%)	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	49.337	80.311	90.993	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198	96.198
2.1 tr. telefona (30%)	1.650	2.970	3.564	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742
2.2 tr. osiguranja i registracija (100%)	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
2.3 tr. promidžbe i putovanja (10%)	0	20.000	30.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
2.4 tr. računovodstva (100%)	10.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
2.5 tr. komunalnih usluga (100%)	3.083	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
2.6 tr. poreza i članarina (100%)	3.333	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)	270	441	529	556	556	556	556	556	556	556
2.8 tr. zaštitarskih službi i vatrodjave (100%)	6.000	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
III.PLAĆE	156.600	336.040	336.320	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840	338.840
3.1 neto plaće (100%)	83.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000
3.2 troškovi poreza i doprinosa (100%)	49.800	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200
3.3 zaposleni o ugovoru od djelu (100%)	23.800	28.840	29.120	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640	31.640
IV.KAMATE (100%)	193.696	227.783	201.763	173.492	138.472	103.451	68.809	54.000	54.000	54.000
V.AMORTIZACIJA (100%)	375.788	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945	450.945
VI.OSTALI RASHODI (80%)	12.960	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200

UKUPNO VARIJABILNI IZDACI	988.568	1.534.239	1.876.231	2.177.829	2.177.829	2.177.829	2.177.829	2.177.829	2.177.829	2.177.829
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	67.048	88.040	102.852	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296	107.296
1.1 tr. potrošnog materijala (80%)	8.160	12.720	15.264	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027	16.027
1.2 tr. električne energije (80%)	17.440	24.192	29.030	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482	30.482
1.3 tr. vode (70%)	10.188	11.868	14.242	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954	14.954
1.4 tr. uredskog materijala (80%)	3.840	6.240	7.488	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862	7.862
1.5 tr. servisiranja (80%)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
1.6 tr. plina (80%)	13.440	19.040	22.848	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990	23.990
1.7 tr. goriva (90%)	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980	1.980
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	6.280	190.899	283.079	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733	328.733
2.1 tr. telefona (70%)	3.850	6.930	8.316	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732	8.732
2.3 tr. promidžbe i putovanja (10%)	0	180.000	270.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)	2.430	3.969	4.763	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001
IV.TROŠKOVI MASLINOVOG ULJA	912.000	1.244.500	1.479.500	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000	1.731.000
4.1 tr. maslinovog ulja (100%)	900.000	1.125.000	1.350.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000	1.575.000
4.2 tr. ambalaže (100%)	12.000	119.500	129.500	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000	156.000
IV.OSTALI RASHODI (20%)	3.240	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
udio UFI	44,94%	43,10%	38,03%	34,20%	33,50%	32,78%	32,05%	31,74%	31,74%	31,74%
udio UVI	55,06%	56,90%	61,97%	65,80%	66,50%	67,22%	67,95%	68,26%	68,26%	68,26%

Tablica 46. Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
UKUPNI PRILJEVI	891.685	2.712.431	3.072.989	3.734.007	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607	4.026.607
PRILJEVI ZA NT=0	1.795.476	2.696.594	3.027.654	3.309.944	3.274.923	3.239.903	3.205.260	3.190.451	3.190.451	3.190.451
PRAG RENTABILNOSTI	-832,87%	98,66%	96,21%	72,75%	59,34%	57,45%	55,57%	54,77%	54,77%	54,77%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSL.		1,34%	3,79%	27,25%	40,66%	42,55%	44,43%	45,23%	45,23%	45,23%

Tablica 47. Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
PROJEKTNI PERIOD	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
CIJENE ZA NT=0	201,36%	99,42%	98,52%	88,64%	81,33%	80,46%	79,60%	79,23%	79,23%	79,23%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA		0,58%	1,48%	11,36%	18,67%	19,54%	20,40%	20,77%	20,77%	20,77%

18. Zaključna ocjena projekta

Istarska županija u svojim razvojnim planovima postavlja kao prioritet razvoj maslinarstva i proizvodnje maslinovog ulja. Jedan od ciljeva je osnivanje podcentra za održivi razvoj maslinarstva na području grada Vodnjana kao lokacije s velikim udjelom u ukupnoj istarskoj proizvodnji maslinovog ulja.

Tijekom 2010. i 2011. godine razmatra se mogućnost preuzimanja postojećeg trgovačkog društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan. Preuzimanjem postojećeg društva i pogona uljare u vlasništvu istog skratilo bi se vrijeme potrebno za preradu i otkup maslinovog ulja u većem obimu.

Ciljevi projekta preuzimanja su povećanje obima otkupa maslinovog ulja u što kraćem roku, dodatno osnaživanje brenda istarskog maslinovog ulja, osnaživanje neformalnog udruživanja maslinara pri prodaji ulja sa zajedničkim nazivom.

Prijetnje projektu su nove moguće vremenske nepogode koje mogu uzrokovati smrzavanja stabala maslina. Potencijalne suše i bolesti isto tako mogu uzrokovati nepovoljne prinose u pojedinim godinama. Nepovoljni prinosi mogu doprinijeti većim odstupanjima od planiranih u projektu.

Projicirani financijski rezultati velikim će dijelom ovisiti o količini otkupa i prodaje maslinovog ulja. Društvo San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan nije razvilo istu uslugu zbog nedostatka obrtnih sredstava i poteškoća s likvidnosti.

Trendovi na lokalnom tržištu govore u prilog dugoročne isplativosti projekta preuzimanja. U razdoblju do pet godina očekuje se ulazak u puni rod najvećeg broja stabala maslina na području grada Vodnjana i bliske okolice. Postepeno raste potreba za plasmanom ulja pod zajedničkim nazivom zbog poteškoća u prodaji ulja individualnih proizvođača.

Ukupna vrijednost preuzimanja društva San Lorenzo Olive d.o.o. Vodnjan iznosi 10.421.642 kune. Od toga se na preuzimanje postojećih kredita odnosi 5.699.717 kuna. Ostatak potencijalnog ulaganja u iznosu od 4.721.924 kune isplatio bi se eventualno izravno postojećim vlasnicima.

Tijekom prve tri godine od potencijalnog preuzimanja predviđena je potreba za ulaganjima u obrtna sredstva iz proračuna Županije u iznosu od 624.624 kune.

Neto sadašnja vrijednost ukupnih neto primitaka je pozitivna za projekt uz diskontni faktor 8%. Interna stopa rentabilnosti iznosi 6,64%.

ELABORAT PROCJENE

Predmet procjene:

POSLOVNA GRAĐEVINA

Poreč, 6.12.2011.

PROCJENA
tržne vrijednosti nekretnine



NARUČITELJ : **REPUBLIKA HRVATSKA – ISTARSKA ŽUPANIJA**
UPRAVNI ODJEL ZA POLJOPRIVREDU, LOVSTVO, RIBARSTVO
I VODOPRIVREDU – PAZIN, ŠET. PAZINSKE GIMNAZIJE BR.1

GRAĐEVINA : **POSLOVNA GRAĐEVINA – ULJARA SAN LORENZO**
OLIVE

LOKACIJA : **VODNJAN**
K.Č. br.1912/2 K.O. Vodnjan

VRIJEDNOST : **10 421 641,55 kN**
Sl:desetmilionačetiristotinedvadesetjednatisućašeststotinačetrdesetjednakuna i
pedesetpetlipa

Mr.sc. Dino Ružić dig

1. OPĆENITO

1.1. Zahtjev za procjenu

Zahtjev za procjenu nekretnine dobiven je od: REPUBLIKA HRVATSKA – ISTARSKA ŽUPANIJA; UPRAVNI ODJEL ZA POLJOPRIVREDU, LOVSTVO, RIBARSTVO I VODOPRIVREDU – PAZIN, ŠET. PAZINSKE GIMNAZIJE BR.1. Predmet procjene je izgrađena POSLOVNA GRAĐEVINA – ULJARA U VLASNIŠTVU „ SAN LORENZO OLIVE“ d.o.o., na K.Č. br. 1912/2 K.O. Vodnjan. Procijenjena je zgrada (u zatečenom stanju na dan procjene), zemljište, infrastruktura, uređenje okoliša, te oprema i uređaji u zgradi (prema popisu danom u privitku ovog elaborata, prema računovodstvenim vrijednostima , umanjnim za iznos amortizacije).

1.2. Svrha procjene

Predmetna nekretnina i oprema procjenjuju se u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Naručitelja elaborata, u svrhu preuzimanja poslovnih udjela tvrtke SAN LORENZO OLIVE d.o.o. od strane Agencije za ruralni razvoj Istre d.o.o. Pazin . Nije predmetom ovog elaborata procjene provjera vlasništva, kao niti provjera s upravno pravnog naslova. U prilogu elaborata procjene dostavljen je izvadak iz zemljišne knjige vlasništva (fotokopije), kopija katastarskog plana 8 fotokopija), no potrebno je dodatno izvršiti pravnu provjeru dostavljenih dokumenata (originalni dokumenti, teret, povijesni izvadak i sl.)

1.3. Fiksni datum procjene vrijednosti

Procjena predmetne nekretnine izvršena je na dan **06. prosinca 2011.** godine, te je elaborat procjene izrađen za zatečeno stanje nekretnine tog datuma. Vrijednost tečaja na dan procjene iznosila je **1 Eur= 7.51Kn** (prema srednjem tečaju NBH).

1.4. Osnove za izračun vrijednosti

Kao osnova za izračun vrijednosti nekretnina koristio sam:

- izvod iz zemljišne knjige (fotokopija);
- kopiju katastarskog plana(fotokopija);
- projektna dokumentacija;
- dostavljene račune za dio izvedenih radova na zgradi od strane tvrtke „San Lorenzo olive“ d.o.o.
- računovodstvene vrijednosti opreme i uređaja (umanjene za amortizaciju);
- popis oopreme i uređaja;
- pregled nekretnine i izmjere na licu mjesta.
- fotodokumentacija

1. OPIS NEKRETNINE

2.1. Položaj nekretnine

Predmetom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, uljare u vlasništvu „SAN LORENZO OLIVE“ d.,o.o. izgrađene na **K.Č. br. 1912/2 K.O. Vodnjan**
Predmetna nekretnina nalazi se u samom Gradu Vodnjanu.

2.2. Vlasnički odnosi

Naručitelj procjene predmetne nekretnine dostavio je preslik izvadka iz zemljišne knjige. Prema tom izvadku, vlasnici su:

- GAMBALETA DANILO - VODNJAN, 1 Maja 24 : u ½ djela;
- CAR MIRKO – PULA, Vintijan, 26 : u ½ djela

Teret na nekretninu postoji! (Popis tereta u prilogu izvadka! potrebno dostaviti originalni vl. list)

2.3. Zemljište

Ukupna površina zemljišta iznosi 1 627,00 m². Na tom zemljištu izhodeneo je pravo građenja, te kod preuzimanja zgrade i zemljišta isto je potrebno prenijeti u vlasništvo!
Procjena vrijednosti zemljišta (unutar Grada Vodnjana):

1627,00 a' 600,00 kn/m² = **976 200,00 Kn**

2.4. Uređenje okoliša

Okoliš predmetne nekretnine je uređen. Izvedeni su armirano betonski zidovi oko cijele parcele, izvedena je ograda, komplet sa metalnim automatskim kliznim vratima, uređen je kompletan prostor parcele (asfaltirane su manipulativne površine, betonirani nogostupi oko zgrade, položeni ivičnjaci, djelom navezena zemlja i posijana trava)

2.5. Infrastruktura

Pristup do dograđene poslovne zgrade omogućen je sa asfaltirane gradske ulice Vodnjana. Izvedeni su svi infrastrukturni priključci (voda, struja, telefon, odvodnja fekalnih i tehnoloških voda). Oborinske vode sa krova, riješene su putem upojnih bunara na samoj parcele. Riješen je sustav pročišćavanja tehnoloških voda (separatori). Izvedena je hidrantska mreža, sukladno elaboratu zaštite od požara. Sva infrastruktura izvedena je sukladno projektnoj dokumentaciji (dobivena dozvola za uporabu predmetne građevine)

2. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

3.1. Opis građevine i građevni materijali

Poslovna građevina ima dvije nadzemne etaže, visine 7,210 m od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do visine vijenca, odnosno 9,20 m do sljemena krova. Građevina je pravilnog tlocrtnog oblika 20,0x24,30 m. Izvedena građevina nije u cijelosti dovršena. Dovršeno je komplet prizemlje, te pristupne stepenice i podest za kat. Na katu su izvedene kompletno odvodne instalacije, vanjska stolarija, te vatrodojavni sustav, sa protupožarnim aparatima (detaljno dano u opisu opreme). Građevinska površina iznosi bruto 729,00 m², odnosno neto 644,00 m². Volumen zgrade 3.046,0 m³. U prizemlju zgrade smještena je uljara, a na katu su dvije stambene jedinice (izgrađene u visokom roh bau sistemu), te sanitarni čvor za potrebe uljare. Prizemlje i kat povezani su dvokrakim unutarnjim stubištem. Građevina ima 8 izlaza. Krovna konstrukcija – lomljena a.b. ploča debljine d=18,0 cm. Međukatna konstrukcija – a.b ploča d=20,0 cm. Vanjski nosivi zidovi su od poroterm opeke d=30,0 cm. Pregradni zidovi su od šuplje opeke d=10,0 cm. Svi unutarnji zidovi žbukani su klasično (špic, gruba i fina), te naknadno bojani temperom. Zidovi u sanitarijama obloženi su keramičkim pločicama. Temelji zidova su trakasti, armirano betonski širine 40,0 – 50,0 cm. Dio temelja izveden je na temeljima samcima dim 140x140 cm. Temelji zgrade dubine su 60,0 cm i izvedeni su na čvrstoj podlozi.

3.2. Godina izgradnje (adaptacije ukoliko je izvedena)

Poslovne zgrade izgrađena je 2008. godine, iz kvalitetnih materijala.

3.3. Grijanje

Izvedeno je centarlano grijanje, Energent za grijanje – plin. Hlađenje zgrade, putem klima uređaja.

3.4. Priključci

Građevina ima sve infrastrukturne priključke, odnosno vodu, struju, telefon i odvod fekalnih i otpadnih voda .

3.5. Prozori , vrata

Sva vanjska stolarija je iz kvalitetnog aluminijuma, ostakljena termopan staklom (sa karakteristikama danim u fizici zgrade). Vanjska stolarija, ima grilje. Unutarnja stolarija je drvena, dijelom puna, a dijelom ostakljena Sva stolarija je nova i od kvalitetnih materijala. Na svim otvorima na pročelju zgrade – postavljene su kamene erte.

3.6.Unutarnje uređenje

Svi zidovi su obostrano žbukani i završno obrađeni disperzivnim bojama.. Vanjska pročelja završno obrađena, komplet sa završnom bojom. Podovi u sanitarnim čvorovima – protuklizna vodonepropusna. Pod uljare protuklizni, otporni i nepropusni za ulje.

3.7.Atraktivnost građevine (urbanistički planovi)

Za predmetnu građevinu izdana je građevinska i uporabna dozvola (izgrađena unutar urbaniziranog područja). Kao salon izveden je iz atraktivnih materijala i atraktivne rasvjete.

3.8.Stanje održavanja zgrade

Zgrada je redovno održavana – novogradnja.

4. SPECIFIKACIJA POVRŠINE

ISKAZ POVRŠINA				
R.br.	Naziv prostorije	Površina m ²	Koeficijent	neto povr. m ²
A/ PRIZEMLJE				
1.	Ulaz	1,80	0,75	1,35
2.	Hodnik	20,65	1,00	20,65
3.	Vatrodjava	1,15	0,75	0,86
4.	Prijem maslina	94,45	1,00	94,45
5.	Ured i laboratorij	9,20	1,00	9,20
6.	Čekaonica	33,00	1,00	33,00
7.	Predprostor	2,15	1,00	2,15
8.	Predprostor WC ženski	1,45	1,00	1,45
9.	WC ženski	1,35	1,00	1,35
10.	Predprostort WXC muški	3,65	1,00	3,65
11.	WC muški	1,35	1,00	1,35
12.	Garderoba	3,00	1,00	3,00
13.	WC osoblje	1,35	1,00	1,35
14.	Tuš osoblje	1,35	1,00	1,35
15.	Pogon uljare	163,95	1,00	163,95
16.	Pakirnica i kušaona	54,50	1,00	54,50
17.	manipulativni prostor uljare	38,05	1,00	38,05
A/ UKUPNO PRIZEMLJE				431,66

	B/ KAT			
	STAMBENA JEDINICA 1			
1.1.	Dnevni boravak i blagovaonica	72,80	1,00	72,80
1.2.	Kuhinja	6,45	1,00	6,45
1.3.	Kupaonica	3,80	1,00	3,80
1.4.	Terasa	5,30	0,50	2,65
	UKUPNO STAMBENA JEDINICA 1			85,70
	STAMBENA JEDINICA 2			
2.1.	HODNIK	13,25	1,00	13,25
2.2.	Kupaonica			
2.3.	Kuhinja i blagovaonica	17,50	1,00	17,50
2.4.	Terasa	5,30	0,50	2,65
2.5.	Dnevni boravak	16,50	1,00	16,50
2.6.	Soba	11,75	1,00	11,75
2.7.	Soba	11,80	1,00	11,80

	UKUPNO STAMBENA JEDINICA 2			83,80
18.	Stubište	14,80	1,00	14,80
19.	Podest	7,30	1,00	7,30
20.	WC ženski	7,55	1,00	7,55
21.	WC muški	7,55	1,00	7,55
	B/ UKUPNO KAT			206,70
	REKAPITULACIJA (NETO POVRŠINE m2)			
	A/ PRIZEMLJE			431,66
	B/ KAT			206,70
	SVEUKUPNO / A+B/			638,36 m2
	C/ OBUJAM ZGRADE (iz glavnog projekta)		V=3046,00 m3	

D/ POTPUNO UREĐEN PROSTOR			
A/ PRIZEMLJE			431,66
18. STUBIŠTE			14,80
19. PODEST			7,30
D/ POTPUNO UREĐEN PROSTOR			453,76
E/ DJELOMIČNO UREĐEN PROSTOR (65% DOVRŠEN)			
206,70-14,80-7,30			184,60
E/ DJELOMIČNO UREĐEN PROSTOR			184,60

5. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNNE

5.1. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI PRIZEMNOG DIJELA (ULJARA)

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UREĐENI DIO PRIZEMLA STEPENICA I PODESTA KATA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutanim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o građenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. br. 91/96
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02)
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- HRN U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata NN 52/ 84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – N.N. 109/01
- Generalni urbanistički plan za predmetnu lokaciju
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu i lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, svi građevinsko- obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

Etalonska cijena građena za 2009. godinu iznosi 5808,00 kn/m², što uz prosječnu stopu inflacije koja iznosi 2,4 % iznosi:

$$N_g = NKP \times C_j$$

$$C_j = 6086,78 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n/N \times (N+n) / (2 \times N)$$

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

$$Stg = (C_z + S_g \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki}) \times F_l \times F_{pp} + K_d, \text{ gdje je:}$$

C_z vrijednost zemljišta

S_g sadašnja građevinska vrijednost = NKP x C_j

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:

F_{kp} faktor korisne površine (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnine

F_p faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

F_{ki} faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)
ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima, te o kvaliteti materijala i opreme

F_l faktor lokacije (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

F_{pp} faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

K_d vrijednost komunalnih doprinosa

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA- prizemlje i stepenice
/POTPUNU UREĐEN PROSTOR/**

Vijek trajanja objekta u godinama N =	130
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,0094
U % =	0,944378698

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m ²	umanj. %	umanj. kn/m ²	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ²
Konstrukcija	55	3347,73	0,94	31,62	3316,11
Obrtnički radovi	15	913,017	1,89	17,24	895,77
Završni radovi	5	304,339	1,89	5,75	298,59
Instalacije	25	1521,7	1,89	28,74	1492,95
ukupno	100	6086,78			6003,43

Netto komercijalna površina- m ²	Sadašnja cijena - kn/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
453,76	6.003,43	2.724.116,73 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		2.043,90	96,50		197.236,35
	Vodni doprinos		2.043,90	7,85		16.044,62
2	Vrijednost zemljišta					0,00
UKUPNO:						213.280,97 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine				
zemljište				- kn
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki	
2.724.116,73 kn	1,00	1,00	1,20	3.268.940,07 kn
UKUPNO				3.268.940,07 kn

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	Fl	Fpp	
3.268.940,07 kn	1,10	1,10	3.955.417,49 kn
doprinosi			213.280,97 kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			4.168.698,46 kn

4.168.698,46 kn = 557.312,63 €

1.228,21 € /m²

5.2.PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI – KAT (ROH BAU)

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE VISOKI STUPANJ UREĐENJA KATA (65% DOVRŠENOSTI)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o građenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. br. 91/96
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02)
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- HRN U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata NN 52/ 84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – N.N. 109/01
- Generalni urbanistički plan za predmetnu lokaciju
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu i lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, svi građevinsko- obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

Etalonska cijena građena za 2009. godinu iznosi 5808,00 kn/m², što uz prosječnu stopu inflacije koja iznosi 2,4 % iznosi:

$$N_g = NKP \times C_j$$

$$C_j = 6086,78 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjena zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n/N \times (N+n) / (2 \times N)$$

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

$$Stg = (C_z + S_g \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki}) \times F_l \times F_{pp} + K_d, \text{ gdje je:}$$

C_z vrijednost zemljišta

S_g sadašnja građevinska vrijednost = NKP x C_j

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:

F_{kp} faktor korisne površine (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnine

F_p faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

F_{ki} faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)
ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima, te o kvaliteti materijala i opreme

F_l faktor lokacije (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

F_{pp} faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

K_d vrijednost komunalnih doprinosa

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA- GORNJI KAT
/ ROOH BAU – 65% DOVRŠENOSTI/**

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI					
Netto komercijalna površina - m ²	Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²	Nova gr. vrijednost - kn			
184,70	3.956,41	730.748,93			
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI					
Starost objekta u godinama n =					3
Vijek trajanja objekta u godinama N =					130
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$					0,0094
U % =					0,944378698
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA					
Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m ²	umanj. %	umanj. kn/m ²	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ²
Konstrukcija	55	2176,03	0,94	20,55	2155,48
Obrtnički radovi	15	593,462	1,89	11,21	582,25
Završni radovi	5	197,821	1,89	3,74	194,08
Instalacije	25	989,103	1,89	18,68	970,42
ukupno	100	3956,41			3902,23
Netto komercijalna površina- m ²	Sadašnja cijena - kn/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost		
184,70	3.902,23		720.742,42 kn		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA					
Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1 Komunalni doprinos		1.002,10	96,50		96.702,65
Vodni doprinos		1.002,10	21,00		21.044,10
2 Vrijednost zemljišta	0,00			0,00	0,00
UKUPNO:					117.746,75 kn
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
Elementi vrijednosti nekretnine					
zemljište					- kn
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki		
720.742,42 kn	1,00	1,00	1,20	864.890,91 kn	
1.,1					864.890,91 kn
REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	FI	Fpp			
864.890,91 kn	1,10	1,10	1.046.518,00 kn		
doprinosi					117.746,75 kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST					1.164.264,75 kn
1.164.264,75 kn	=	155.650,37 €			
842,72 € /m ²					

5.3.PROCJENA VRIJEDNOSTI INFRASTRUKTURE- PROJEKTI I NADZOR

TROŠKOVNIK					
za infrastrukturu i uređenje okoliša					
I ZEMLJANI RADOVI					
R.br.	Opis stavke troškownika	jed.mj	kol.	j. cijena	ukupno
1.	Široki iskop u terenu "A" do "C" . Iskop se računa u sraslom . Materijal iz iskopa se koristi za nasipavanje depresije - poravnanje terena.	m3	1220,25	40,00	48810,00
2.	Nasipavanje materijalom iz iskopa komplet s nabijanjem u slojevima od po 50,0 cm, uz kontrolu zbijenosti.-	m3	1220,25	15,00	18303,75
3.	Iskop rova za fekalnu kanalizaciju, tehnološku kanalizaciju, oborinsku i elektro priključak. Iskop u terenu A i C ktg. obračun bez obzira na ktg. Poravnanje dna kanala.	m3	135,90	50,00	6795,00
4.	Iskop za temelje potpornih i ogradnih zidova u terenu A i C ktg. Ravno zasijecanje stranica i poravnanje dna temelja. Betoniranje u temeljnim jamama.	m3	141,03	50,00	7051,50
5.	Uisto kao prethodna stavka, samo iskop za proširenje uz šahtove.	m3	8,66	60,00	519,60

6.	Iskop u terenu A i C ktg, za separator ulja - tehnološke vode od proizvodnje.				
		m3	277,50	50,00	13875,00
7.	Iskop za separator oborinske vode - tipski okrugli, dubine 140,0 cm				
		m3	1,10	60,00	66,00
8.	Iskop u terenu A i C ktg, bez obzira na ktg. terena za upojni bunar. Dimenzije iz projekta. Komplet sa izvedbom suhozida i a,b. ploče iznad separatora.				
		m3	60,00	200,00	12000,00
9.	Iskop u terenu A i C ktg - bez obzira na ktg. terena za plinski spremnik.				
		m3	3,00	60,00	180,00
10.	Iskopo temelja za a.b. zid uz plinski spremnik u terenu A i C ktg (bez obzira na ktg. terena)				
		m3	3,13	60,00	187,80
11.	Iskop kanala za polaganje linijske odvodne rešetke u terenu A i C ktg. Obračun bez obzira na ktg. terena.				
		m3	4,13	60,00	247,80

12.	Iskop terene za temelje a.b. zida uz klizna vrata. Iskop u terenu A i C ktg. Obračun bez obzira na ktg. terena.				
		m3	1,21	60,00	72,60
13.	Dobava i razastiranje mašinskog pijeska po kanalima i iznad položenih cijevi. Obračun po m3.				
		m3	33,91	140,00	4747,40
14.	Zatrpavanje materijalom iz iskopa oko spreminka, separatora, i rovova				
		m3	201,70	30,00	6051,00
15.	Utovar i odvoz viška materijala na deponiju. Obračun sa faktorom rastresitosti 1,4.				
		m3	651,74	16,00	10427,20
I ZEMLJANI RADOVI UKUPNO					85405,05
II BETONSKI I ARM. BETONSKI RADOVI					
1.	Betoniranje temelja u temeljnim jamama betonom C25/30.				
	a/ beton	m3	141,03	750,00	105772,50
	b/ armatura	kg	8460,00	10,00	84600,00

2.	Betoniranje armirano betonskih zidova u dvostranoj oplati. Beton C25/30 .				
	a/ beton	m3	34,69	750,00	26017,50
	b/ oplata	m2	320,42	110,00	35246,20
	c/ armatura	kg	2775,00	10,00	27750,00
3.	Izvedba linijske rešetke, komplet sa betonom C25/30, armaturom i oplatom. Te završnom rešetkom				
		m'	15,00	1100,00	16500,00
4.	Izvedba svih šahtova, komplet oplata, beton, armatura.				
		kom	14,00	3000,00	42000,00
5.	Dobava i posta va lj. željeznih poklopaca				
	a/ teški	kom	18,00	850,00	15300,00
	b/ laki	kom	3,00	500,00	1500,00
6.	Izvedba zida obostrano kameni, segmentni, komplet sa dobavom kamena, obradom i ugradbom				
		m3	4,16	1900,00	7904,00

7.	Izvedba slivnika, komplet sa rešetkom.				
		kom	2,00	1500,00	3000,00
8.	Izvedba separatora, komplet sa vodonepropusnim betonom C25/30, armaturom i oplatom.				
	a/ beton	m3	36,21	750,00	27157,50
	b/ oplata	m2	248,23	110,00	27305,30
	c/ armatura	kg	2896,80	10,00	28968,00
9.	Armirano betonski zid uz spremnik plina, beton C25/30.				
	a/ beton	m3	1,25	750,00	937,50
	b/ oplata	m3	12,50	110,00	1375,00
	c/ armatura	kg	100,00	10,00	1000,00
10	Betoniranje nogostupa oko zgrade, komplet sa mrežom Q-335, debljine d=10,0 cm, sa dilataijama i bočnom oplatom. Obrqacun po m2.				
		m2	75,70	70,00	5299,00
II BETONSKI I ARM. BETONSKI RADOVI UKUPNO:					457632,50

III BRAVARSKI ADOVI					
1.	Tipska ograda na a.b. zidovima. Ograda visine 130,0 cm, komplet sa tipskim metalnim stupovima na osnom razmaku od 250,0 cm. Obračun po m'.				
		m'	146,20	280,00	40936,00
2.	Metalna vrata, klizna komplet sa mehanizmom za otvaranje.				
	a/ klizna 620x160 cm	kom	1,00	17000,00	17000,00
	b/ klizna 720x160 cm	kom	1,00	18500,00	18500,00
	c7 ulazna zaokretna 100x150 cm	kom	1,00	1600,00	1600,00
III BRAVARSKI RADOVI UKUPNO					78036,00
IV KANALIZACIJA, OBORINSKA, TEHNOLOŠKA					
1.	Dobava i postava kanalizacionih PVC cijevi , komplet sa svim fazonskim komadima				
	a/ DN 160	m'	242,90	80,00	19360,00
	b/ DN 200	m'	6,00	90,00	540,00
2.	Dobava i postava vanjskog hidranta, komplet sa ormarićem i opremom				
	a/ hidrant	kom	1,00	6000,00	6000,00

	b/ ormarić sa opremom za hidrant	kom	1,00	2800,00	2800,00
3.	Separator ulja profila 100 cm, dubine 140 cm, tipski,				
		kom	1,00	7000,00	7000,00
4.	Hidrantski vod i priključak				
	a/ cijevi 80 mm	m'	50,00	50,00	2500,00
	b/ cijevi 50 mm	m'	10,00	30,00	300,00
	c/ iskop kanala i zatrapavanje	paušal			5 000
5.	Vodomjerni šaht i kombi vodomjer				
	a/ špaht sa poklopcem				10000,00
	b/ kombi vodomjer				3200,00
	IV KANALIZACIJA, OBORINSKA, TEHNOLOŠKA				56700,00
	V / ASFALTERSKI RADOVI				
1.	Izvedba komplet asfaltnih radova prema obračunu i priloženom računu "Istarskih cesta" d.o.o. Pule (račun u prilogu!)				
					98064,00

2.	Dobava, postava i fugiranje tipskih cestovnih ivičnjaka u okolišu zgrade. Obračun po m', komplet sa betonom i fugiranjem.				
		m'	104,30	180,00	18774,00
	V UKUPNO ASFALTERSKI RADOVI				116838,00
	VI PLINSKI SPREMNIK				35000,00
	VII ELEKTRO PRIKLJUČENJE				91177,92
	VIII PROJEKTI I NADZOR				280000,00
	REKAPITULACIJA (SVEUKUPNO OD I - VIII				1200789,47

5.4 POPIS OPREME, RAČUNOVODSTVENA VRIJEDNOST I AMORTIZACIJA

POPIS OPREME PROSTORA			
1. PAKIRNICA			
R.br.	Naziv robe	jed. mj.	kol.
1.	Središnji stol	kom	2
2.	Stolice	kom	5
3.	Pomoćni stol za čepljenje	kom	1
4.	Uredski sstol sa ormarićem	kom	1
5.	viseći element	kom	3
6.	Samostojeća visoka polica	kom	7
7.	Samostojeći ormar poluisok	kom	1
8.	Samostojeći ormar poluisok veći	kom	1
9.	Umivaonik komplet sa dozatorom	kom	1
10.	Isparivač klima un, jedinica	kom	1
11.	Protupožarni aparat S-6	kom	1
12.	Baner San Lorenzo (roli up)	kom	1
13.	telefonski aparat	kom	1
2. MANIPULATIVNI PROSTOR - SKLADIŠTE ULJA			
1.	Uređaj za komp. Jalove energije	kom	1
2.	Klima unutarnja i isparivač - kućna	kom	1
3.	Vatrogasni aparat S-6	kom	1
4.	Inox sudoper sa protočnim bojlerom - komplet	kom	1
5.	Instalacija za dušik	kom	1
6.	Ljeste sa 6 stepenica	kom	1
7.	stol 80x890 cm	kom	1
8.	Stolica	kom	1
3. PRIJEM MASLINA			
1.	Kotao centralno vakant turbo	kom	1
2.	Zidni pult za pisanje	kom	1
3.	Nosač vreća za otpad - role	kom	1
4.	Kanta za smeće PVC	kom	1
5.	Vatrogasni aparat S-6	kom	1
6.	Elektro viljuškar Vvustroj "OM" xe153ac sa punjačem	kom	1
7.	Paletar malisa dig. Vagom "Ravas" 2100	kom	1
8.	Box PVc psalete 1200x100x700	kom	5+67 (dvo)
9.	Kućna klima unutarnja - isparivač	kom	1
10.	Panorama Genius 6 - prihvatni koš	kom	1
	elevator	kom	1
	perilica pieralisi 007733	kom1	

4. URED - LABORATORIJ			
1.	Stol130x180	kom	1
2.	Uredska stolica kot, sa naslonom za ruke	kom	2
3.	Samostojeći ormar poluzatvoren	kom	1
4.	Komplet kutija za prvu pomoć	kom	1
5.	Ormar telekomunikacije	kom	1
6.	klima unutarnja i isparivač	kom	1
7.	kutni stol 160x160	kom	1
8.	viseće police 80x80	kom	1
9.	umjetnička slika - poklon grada	kom	1
10.	raspelo - poklon župnik	kom	1
11.	zidni sat - poklon	kom	1
12.	PC komplet monitor samsung	kom	1
13.	hp printer CP 1215	kom	1
14.	telefonski aparat lok	kom	1
15.	telefonski aparat master	kom	1
5. ČEKAONA			
1.	ŠANK, KOMPLET SA SUDOPEROM I FRIŽIDEROM	kom	1
2.	retro ormarić	kom	1
3.	klima unutarnja isparivač	kom	1
4.	stol 80x80 cm	kom	1
5.	stolice	kom	4
6.	vatrogasni aparat S-6	kom	1
7.	Sanitarni čvor M-Ž	kom	1
8.	garderoba sa tuš kabinom i WC-om	kom	1
9.	upravljačka jedinica protuprovalna	kom	1
6. PRERADA - POGON			
1.	pužni elevator	kom	1
2.	mlin 010660	kom	1
3.	klipna pumpa 001202	kom	1
4.	vatrogasni aparat	kom	3
5.	hidrant - komplet u objektu (ugrađen)	kom	3
6.	mješalica 2x3 011735	kom	1
7.	mješalica 2x3 011733	kom	1
8.	termopanel, instalacija, mješalica	kom	1
9.	električni ormar - upravljanje 83231/2008	kom	1
10.	centrifuga j04637	kom	1
11.	klipna pumpa za kominu 001171	kom	1
12.	Separator B10904, kompl. Sa košarom i upr. Jedinicom	kom	1
13.	Nosač vreća za otpad i role	kom	1
14.	Zidni pult za pisanje	kom	1
15.	PVC kanta za otpad 80 l	kom	1
16.	Klima kućna unutarnja sa isparivačem	kom	2
17.	podna portabl vaga KERNDY 0804748	kom	1

18.	Uređaj za čišć. Separatora 83231/08	kom	1
19.	stol 120x80 na kotačima	kom	1
20.	stol 80x80 cm	kom	1
21.	PVC box paleta 1200x1000x800	kom	3
22.	PVC kante za ulje maslinara	kom	50
23.	kotlovnica, plinski rielo, za grijanje tehn.vode	kom	1
7. KAT			
1.	uređene stepenice i podest protuprovalna i vatrodojava		
2.	vatroasni aparat S-6	kom	2
3.	degustaciona sala ROOH BAU (odvod svih instsalacija) sanitaarni čvor - odvodne instalacija		
4.	sanitarni čvor ROOH BAU o- odvod svih instalacija		
5.	dn. Boravak - pakiranje ROOH BAU - odvodne instalacije		
8. DVORIŠTE			
1.	hidrant vanjski - sa oramrićem - komplet	kom	1
2.	ormarić	kom	1
3.	plinski spremnik 2,5 m3	kom	1
4.	kontejner za smeće (grad Vodbnjan)	kom1	
9. PAKIRNICA			
1.	banves	kom	1
2.	čepilica spagni	kom	1
3.	fen za kapice	kom	1
10. MANIPULATIVNI PROSTOR I SKLADIŠTE ULJA			
1.	kompresor 80l automehaničarski	kom	1
2.	pločasti filter, komplet sa pumpom	kom	1
3.	punilica vakumska spagni	kom	1
4.	bačva inox 750 l letina	kom	5
5.	inox bačva 200l letina	kom	3
6.	inox bačva 150l letina	kom	1
7.	inox bačva 320 l (car)	kom	1
8.	inox bačva tros md 500l	kom	1
9.	inox bačva (car) 300l	kom	1
10.	inox bačva 400 l	kom	1

5.4.PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjenjuje se vrijednost zemljišta na K.Č. br. 1912/2 K.O. Vodnjan.

Ukupna površina zemljišta iznosi 1 627,00 m².

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta za tu lokaciju iznosi 600,00 Kn/m²

Vrijednost zemljišta:

$$1627,0 \times 600,00 = 976\,200,00 \text{ Kn}$$

Sl: devetstotinasedamdesetšesttisućaidvjestotinekuna.

Napomena!

Na tom zemljištu dobiveno je pravo građenja, potrebno je riješiti vlasnički odnos!

6. SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA			
1.	PRIZEMLJE ULJARE	4168698,46	
2.	KAT ULJARE (ROH BAU)	1211833,75	
3.	INFRASTRUKTURA I OKOLIŠ	1200783,47	
4.	OPREMA I POSTROJENJA (SA AMORTIZACIJOM)	2864125,87	
5.	ZEMLJIŠTE	976200,00	
	SVEUKUPNO:	10421641,55	
	Sl. desetmilionačetiristotinedvdesetjednatisućašeststotinačetrdesetjednakuna i pedesetpetlipa		

Procjenitelj:

Mr.sc. Dino Ružić dig.

U privitku:

- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- Tlocrti građevine i situacija
- Kopija katastarskog plana (fotokopija)
- Vlasnički list (neslužbena kopija)
- Fotodokumentacija