

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (BEZ POSTROJENJA I OPREME)

NEKRETNINE: Šljunčara Zlatno jezero i zemljišta
LOKACIJA: k.o. Sigetec, Općina Peteranec
NARUČITELJ: Zlatno jezero d.o.o. u stečaju, Trg bana J. Jelačića 9, Koprivnica
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost =	3.570.000,00 kn	ili	474.734,04 € (1 € = 7,52 kn)
----------------------	------------------------	-----	-------------------------------------

Varaždin, 07.09.2020.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

NASLOVNA STRANA

- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. TEHNIČKI OPIS I ZATEČNO STANJE
- 3. ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE I DRUGIH PODATAKA
- 4. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 5. PROCJENA ŠLJUNČARE - PRIHODOVNA METODA
- 6. REKAPITULACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-246/18-5
Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja Zlatno jezero d.o.o. u stečaju, Trg bana J. Jelačića 9, Koprivnica, izvršen je pregled šljunare, nekretnina i dostupne dokumentacije - Šljunara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i više zemljišta k.o. Sigetec, kraj Sigeca, Općina Peteranec.

Dana 02.09.2020. izvršen je obilazak i pregled predmetnih nekretnina. Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Naručitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija estica:

Predmetne nekretnine - Šljunara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i više zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec, su označena u zemljišnim knjigama pod oznakom:

- 1.1.1. zk.ul.br. 322 k.o. Sigetec, k. .br. 202/5 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1100 hv
- 1.1.2. zk.ul.br. 637 k.o. Sigetec, k. .br. 268/49 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1000 hv
- 1.1.3. zk.ul.br. 1619 k.o. Sigetec, k. .br. 266/1 k.o. Sigetec, u naravi LIVADA STRUŽICE ukupne površine 634 hv
- 1.1.4. zk.ul.br.1688 k.o. Sigetec, k. .br. 264/12 k.o. Sigetec, u naravi PAŠNJAK DOLNJE STRUŽICE ukupne površine 518 hv
- 1.1.5. zk.ul.br.3049 k.o. Sigetec, k. .br. 268/59 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 508 hv
- 1.1.6. zk.ul.br.3204 k.o. Sigetec, k. .br. 202/11 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 757 hv i k. .br. 264/11 k.o. Sigetec PAŠNJAK DOLNJE STRUŽICE ukupne površine 494 hv
- 1.1.7. zk.ul.br. 3277 k.o. Sigetec, k. .br. 268/40 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 400 hv
- 1.1.8. zk.ul.br. 3284 k.o. Sigetec, k. .br. 202/3 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 646 hv
- 1.1.9. zk.ul.br. 3289 k.o. Sigetec, k. .br. 268/36 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv
- 1.1.10. zk.ul.br. 3352 k.o. Sigetec, k. .br. 202/7 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv
- 1.1.11. zk.ul.br. 3502 k.o. Sigetec, k. .br. 268/60 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 820 hv
- 1.1.12. zk.ul.br. 3525/1 k.o. Sigetec, k. .br. 202/16 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK površine 709 hv i NEPLODNO OTOK površine 213 hv, ORANICA i NEPLODNO ukupne površine 922 hv
- 1.1.13. zk.ul.br. 3584 k.o. Sigetec, k. .br. 268/52 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 960 hv
- 1.1.14. zk.ul.br. 3619 k.o. Sigetec, k. .br. 268/51 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 750 hv
- 1.1.15. zk.ul.br. 3686 k.o. Sigetec, k. .br. 268/54 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 815 hv
- 1.1.16. zk.ul.br. 3688 k.o. Sigetec, k. .br. 268/58 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv
- 1.1.17. zk.ul.br. 3716 k.o. Sigetec, k. .br. 268/50 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1400 hv
- 1.1.18. zk.ul.br. 3782 k.o. Sigetec, k. .br. 264/13 k.o. Sigetec, u naravi LIVADA DONJE STRUŽICE ukupne površine 1 JUTRO odnosno 870 hv
- 1.1.19. zk.ul.br. 3803 k.o. Sigetec, k. .br. 268/57 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1005 hv
- 1.1.20. zk.ul.br. 3817 k.o. Sigetec, k. .br. 202/14 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 646 hv

- 1.1.21. zk.ul.br. 3819 k.o. Sigetec, k. .br. 202/2 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1000 hv
- 1.1.22. zk.ul.br. 3866 k.o. Sigetec, k. .br. 268/38 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 770 hv
- 1.1.23. zk.ul.br. 3980 k.o. Sigetec, k. .br. 202/22 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 655 hv
- 1.1.24. zk.ul.br. 4434 k.o. Sigetec,
k. .br. 202/12 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 757 hv;
k. .br. 202/13 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 757 hv;
k. .br. 202/15 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 646 hv;
k. .br. 202/17 k.o. Sigetec, u naravi NEPLODNO OTOK ukupne površine 1500 hv,
k. .br. 202/18 k.o. Sigetec, u naravi NEPLODNO OTOK ukupne površine 1100 hv,
k. .br. 202/19 k.o. Sigetec, u naravi NEPLODNO OTOK ukupne površine 866 hv i
k. .br. 268/43 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 870 hv
- 1.1.25. zk.ul.br. 4468 k.o. Sigetec, k. .br. 268/62 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 920 hv
- 1.1.26. zk.ul.br. 4642 k.o. Sigetec, k. .br. 202/23 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1534 hv
- 1.1.27. zk.ul.br. 4662 k.o. Sigetec, k. .br. 268/48 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv
- 1.1.28. zk.ul.br. 4664 k.o. Sigetec, k. .br. 202/20 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 755 hv
- 1.1.29. zk.ul.br. 4699 k.o. Sigetec, k. .br. 202/9 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1237 hv
- 1.1.30. zk.ul.br. 4700 k.o. Sigetec, k. .br. 268/42 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1090 hv
- 1.1.31. zk.ul.br. 4793 k.o. Sigetec,
k. .br. 202/8 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 745 hv;
k. .br. 202/10 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 757 hv;
k. .br. 202/21 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA POTOK ukupne površine 1100 hv,
k. .br. 268/41 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 710 hv,
k. .br. 268/44 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 870 hv,
k. .br. 268/45 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 700 hv,
k. .br. 268/46 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv,
k. .br. 268/47 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1150 hv i
k. .br. 268/64 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 700 hv
- 1.1.32. zk.ul.br. 4794 k.o. Sigetec, k. .br. 268/39 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 790 hv
- 1.1.33. zk.ul.br. 4796 k.o. Sigetec, k. .br. 268/37 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 634 hv
- 1.1.34. zk.ul.br. 4831 k.o. Sigetec, k. .br. 202/1 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 565 hv
- 1.1.35. zk.ul.br. 4843 k.o. Sigetec, k. .br. 268/55 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 760 hv
- 1.1.36. zk.ul.br. 4855 k.o. Sigetec, k. .br. 268/53 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1300 hv
- 1.1.37. zk.ul.br. 4862 k.o. Sigetec, k. .br. 202/6 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 645 hv
- 1.1.38. zk.ul.br. 4880 k.o. Sigetec, k. .br. 202/4 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 646 hv
- 1.1.39. zk.ul.br. 4882 k.o. Sigetec, k. .br. 268/35 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 735 hv
- 1.1.40. zk.ul.br. 4886 k.o. Sigetec, k. .br. 202/24 k.o. Sigetec, u naravi PUT ukupne površine 510 hv
- 1.1.41. zk.ul.br. 4887 k.o. Sigetec, k. .br. 268/56 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 1050 hv
- 1.1.42. zk.ul.br. 4892 k.o. Sigetec, k. .br. 268/61 k.o. Sigetec, u naravi ORANICA OTOK ukupne površine 800 hv.

1.2. Legalitet:

Unutar područja predmetnog proizvodnog kompleksa šljunare se nalaze mobilno postrojenje za separaciju, kontejneri, mosna vaga i trafostanica, odnosno većinom pokretna imovina i objekti za koje nije potrebna dokumentacija koja dokazuje legalitet građevina.

Zaključno, nema građevina za koje je određeno da moraju imati dokaz o legalitetu.

1.3. Dostavljena dokumentacija:

Dostavljena dokumentacija:

- Elaborat o rezervama građevnog pijeska i šljunka na eksploatacijskom polju "Zlatno jezero" treća obnova rezervi, izrađen od Rudarsko-geološko-naftni fakultet - Zagreb, od travnja 2020. godine.
- Popis predmeta stečajne mase ZLATNO JEZERO d.o.o. u stečaju (1. 221. SZ), Stečajni upravitelj Sanja Janić, od 31.12.2019. godine.
- Ugovor o koncesiji za eksploataciju građevnog pijeska i šljunka na eksploatacijskom polju građevnog pijeska i šljuna "Zlatno jezero" (Klasa: UP/I-310-01/19-03/298, Urbroj: 526-03-03-01-01/3-20-4, od 24.02.2020. godine).
- Rješenje kojim je povjerenstvo za utvrđivanje rezervi mineralnih sirovina za ocjenu "Elaborata o rezervama građevnog pijeska i šljunka na eksploatacijskom polju "Zlatno jezero" treća obnova rezervi, izrađen od Rudarsko-geološko-naftni fakultet - Zagreb, od travnja 2020. godine objavilo ocjenu i donijelo zaključak o prihvatanju dostavljenog elaborata o rezervama mineralnih sirovina (Klasa: UP/I-310-01/20-03/79, Urbroj: 526-03-03/2-20-4, od 03.06.2020. godine).

1.4. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za zemljišta - POREDBENA METODA,
- za proizvodni kompleks šljunare - PRIHODOVNA METODA.

1.5. Podaci o procjenitelju:

Procjenitelj je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin**

1.6. Napomene:

Postrojenje i oprema nisu predmet ove procjene već su predmet zasebnog elaborata.

Kako vjerovnici nisu donijeli odluku o prodaji šljunare kao cjeline, već su zatražili da se zasebno procijene pokretnine i šljunara kao nekretnine, ova procjena ne obuhvaća vrijednost pokretnina, kao i vrijednost zalihe jer su sve zalihe u međuvremenu prodane.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti preko 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele desetstisućice.

DAN VREDNOVANJA: 02.09.2020. god.

DAN KAKVO JE: 02.09.2020. god.

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

Predmet ove procjene je Šljun ara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i više zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec. Eksploatacijsko polje sa proizvodnim kompleksom je smješeno na ukupno 52 zemljišne estice koje su okružene u jednu cjelinu.

Eksploatacijsko polje "Zlatno jezero" izgra eno je od gra evnih pijesaka i šljunka dravske terase, povoljnih hidro-geoloških i inženjersko-geoloških zna ajki, što omogu ava jednostavnu i relativno jeftinu eksploataciju mineralne sirovine. Gra evni pijesci i šljunci su pogodna sirovina u cestogradnji i gra evinarstvu. Ležište gra evnog pijeska i šljunka smješteno je unutar naslaga druge dravske terase koje su u ovom podru ju široko rasprostranjene. Podinu im tvore pliocenski lapori i gline koje buša im istražnim radovima nisu probušene. U skladu s geološkom gra om i genetskim zna ajkama šireg prostora, ležište je svrstano u prvu skupinu ležišta gra evnog pijeska i šljunka.

Na predmetnom zemljištu, a u okviru proizvodne cjeline šljun are, nalaze se sljede e gra evine: trafostanica sa betonskim ku išem, taložnik mulja, septi ka jama, prilazna cesta za separaciju dužine cca 800 m, plato za deponij separiranog materijala, nasip za ome enje parcele. Provedena je instalacija vodovoda i kanalizacije. Osim gra evina tu su i postojenje za separaciju i mjerni i kontrolni ure aji te kontejner za vagu koji nisu predmet ove procjene ve su obra eni u zasbnom elaboratu.

Kompleks je ve inom ogra en ži anom ogradom jednostavne izvedbe ukupne dužine 413 m. Prilaz je makadamskom cestom površine oko 4800 m².

Prema podacima u Elaboratu o rezervama gra evnog pijeska i šljunka na eksploatacijskom polju "Zlatno jezero" (Tablica 6 - Pregled otkopanih rezervi gra evnog pijeska i šljunka po godinama) vidljivo je da su se aktivnosti na eksploatacijskom polju odvijale u razdoblju od 2015. do 2018. godine. U istom dokumentu su navedeni podaci o troškovima iskanja i dobiti po m³.

Budu a planirana eksploatacija iznosi 70.000 - 101.000 m³ godišnje u periodu od cca 5 godina.

Op i dojam: Slabije održavano, izvan funkcije od po etka 2019. godine.

Fotodokumentacija:

- postrojenje za separaciju: nije predmet procjene



- eksploatacijsko polje:



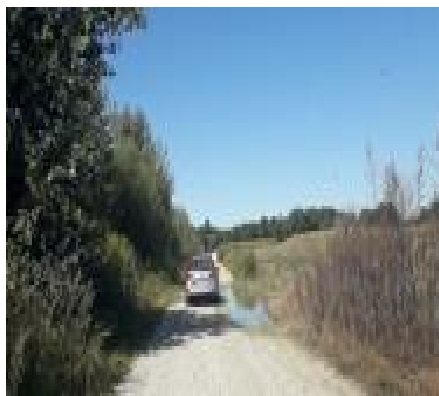
- kontejner i mosna vaga - nije predmet procjene



- trafostanica



- pristupni put



- zalihe šljunka - prodano



Priklju ci

Na lokaciji su izvedeni sljede i priklju ci:

- elektropriklju ak (trafostanica sa betonskim ku išem 500 kW).

Zemljišta k.o. Sigetec

Predmetne nekretnine - Šljun ara Zlatno jezero i više zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec, navedene su u to ki 1.1 i 3.2.

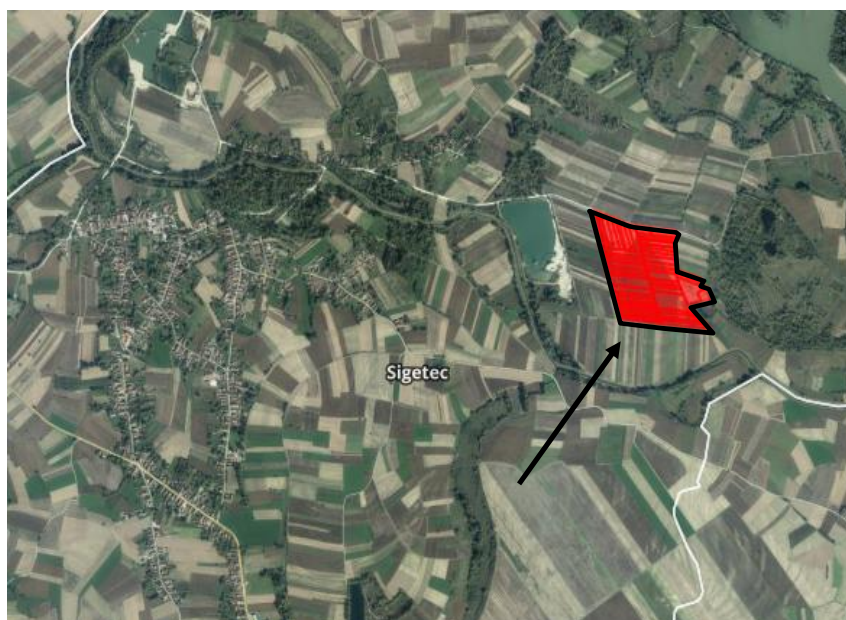
Lokacija:

Eksploatacijsko polje „Zlatno jezero“ smješteno je isto no od naselja Sigetec 8 kilometara sjeveroisto no od Koprivnice, u blizini šljun are EP "Otok" i ima oblik nepravilnog poligona. Okolina eksploatacijskog polja je ravni arsko podru je prosje ne nadmorske visine 125 m. Najvažnija rijeka koja odvodjava površinske i podzemne vode je rijeka Drava, koja se nalazi oko 1 km sjeverno od eksploatacijskog polja.

Gospodarski je to kraj s razvijenim poljoprivredom, eksploatacijom pijeska i šljunka, prehrambenom industrijom i obrtništvom. Transportne prilike su dobre jer postoji razvijena cestovna mreža i željezni ka pruga koja povezuje cijelo podru je Križevaca sa Zagrebom i drugim podru jima. Udaljeno je od grada Koprivnice oko 13 km u pravcu sjeveroistoka (slika 1), nedaleko od sela Sigetec.

Ukupna površina predmetnih zemljišta iznosi 177.920,29 m²

Oblik i položaj predmetnih estica prikazan je na prikazu lokacije (Slika 1) i na isje ku iz Geoportal preglednika (Slika 2 - oukvireno crno-crveno).



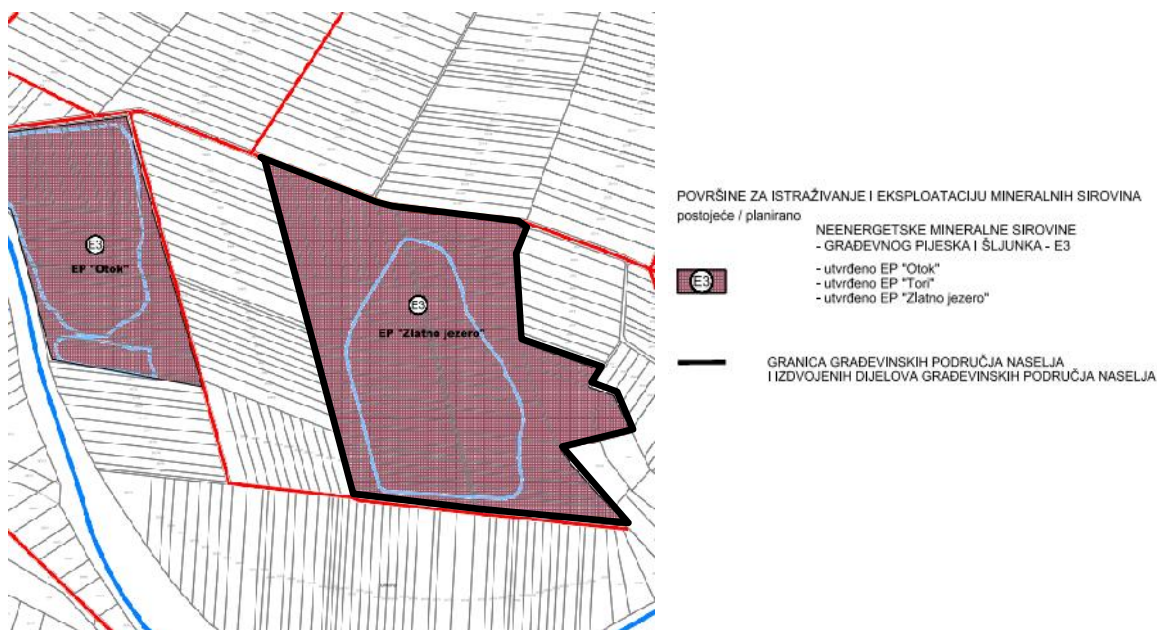
Slika 1. prikaz lokacije



Slika 2. Isje ak iz Geoportal preglednika

Položaj obzirom na prostorni plan

Iz podataka prema pregledniku ispu.mgipu.hr - KORIŠTENE I NAMJENA POVRŠINA - (izvor internetske stranice op ine Peteranec: https://peteranec.hr/wp-content/uploads/2019/11/IV_ID_PPUO_Peteranec_karta_4_3_Sigetec_2019_IS.pdf) vidljivo je da se predmetne estice k.o. Sigetec nalaze izvan gra evinskih podru ja naselja i izdvojenih dijelova gra evinskih podru ja naselja te unutar podru ja POVRŠINE ZA ISTRAŽIVANJE I EKSPLOATACIJU MINERALNIH SIROVINA - NEENERGETSKE MINERALNE SIROVINE - GRA EVINSKOG PIJESKA I ŠLJUNKA - E3 utvr eno EP "Zlatno jezero" (Slika 3).



Slika 3. Isje ak iz PPU Peteranec (Sigetec), predmetne estice su uokvirene crno

3. ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).

3.2. Zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec:

Red. Br.	zemljište	površina (jutro)	površina (hv)	površina ukupno (m2)
1.	k. .br. 202/5 k.o. Sigetec		1.100,00	3.956,26
2.	k. .br. 268/49 k.o. Sigetec		1.000,00	3.596,60
3.	k. .br. 266/1 k.o. Sigetec		634,00	2.280,24
4.	k. .br. 264/12 k.o. Sigetec		518,00	1.863,04
5.	k. .br. 268/59 k.o. Sigetec		508,00	1.827,07
6.	k. .br. 202/11 k.o. Sigetec		757,00	2.722,63
7.	k. .br. 264/11 k.o. Sigetec		494,00	1.776,72
8.	k. .br. 268/40 k.o. Sigetec		400,00	1.438,64
9.	k. .br. 202/3 k.o. Sigetec		646,00	2.323,40
10.	k. .br. 268/36 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
11.	k. .br. 202/7 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
12.	k. .br. 268/60 k.o. Sigetec		820,00	2.949,21
13.	k. .br. 202/16 k.o. Sigetec		922,00	3.316,07
14.	k. .br. 268/52 k.o. Sigetec		960,00	3.452,74
15.	k. .br. 268/51 k.o. Sigetec		750,00	2.697,45
16.	k. .br. 268/54 k.o. Sigetec		815,00	2.931,23
17.	k. .br. 268/58 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
18.	k. .br. 268/50 k.o. Sigetec		1.400,00	5.035,24
19.	k. .br. 264/13 k.o. Sigetec	1,00	870,00	8.883,68
20.	k. .br. 268/57 k.o. Sigetec		1.005,00	3.614,58
21.	k. .br. 202/14 k.o. Sigetec		646,00	2.323,40
22.	k. .br. 202/2 k.o. Sigetec		1.000,00	3.596,60
23.	k. .br. 268/38 k.o. Sigetec		770,00	2.769,38
24.	k. .br. 202/22 k.o. Sigetec		655,00	2.355,77
25.	k. .br. 202/12 k.o. Sigetec		757,00	2.722,63
26.	k. .br. 202/13 k.o. Sigetec		757,00	2.722,63
27.	k. .br. 202/15 k.o. Sigetec		646,00	2.323,40
28.	k. .br. 202/17 k.o. Sigetec		1.500,00	5.394,90
29.	k. .br. 202/18 k.o. Sigetec		1.100,00	3.956,26
30.	k. .br. 202/19 k.o. Sigetec		866,00	3.114,66
31.	k. .br. 268/43 k.o. Sigetec		870,00	3.129,04
32.	k. .br. 268/62 k.o. Sigetec		920,00	3.308,87
33.	k. .br. 202/23 k.o. Sigetec		1.534,00	5.517,18
34.	k. .br. 268/48 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
35.	k. .br. 202/20 k.o. Sigetec		755,00	2.715,43
36.	k. .br. 202/9 k.o. Sigetec		1.237,00	4.448,99
37.	k. .br. 268/42 k.o. Sigetec		1.090,00	3.920,29
38.	k. .br. 202/8 k.o. Sigetec		745,00	2.679,47
39.	k. .br. 202/10 k.o. Sigetec		757,00	2.722,63
40.	k. .br. 202/21 k.o. Sigetec		1.100,00	3.956,26

41.	k. .br. 268/41 k.o. Sigetec		710,00	2.553,59
42.	k. .br. 268/44 k.o. Sigetec		870,00	3.129,04
43.	k. .br. 268/45 k.o. Sigetec		700,00	2.517,62
44.	k. .br. 268/46 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
45.	k. .br. 268/47 k.o. Sigetec		1.150,00	4.136,09
46.	k. .br. 268/64 k.o. Sigetec		700,00	2.517,62
47.	k. .br. 268/39 k.o. Sigetec		790,00	2.841,31
48.	k. .br. 268/37 k.o. Sigetec		634,00	2.280,24
49.	k. .br. 202/1 k.o. Sigetec		565,00	2.032,08
50.	k. .br. 268/55 k.o. Sigetec		760,00	2.733,42
51.	k. .br. 268/53 k.o. Sigetec		1.300,00	4.675,58
52.	k. .br. 202/6 k.o. Sigetec		645,00	2.319,81
53.	k. .br. 202/4 k.o. Sigetec		646,00	2.323,40
54.	k. .br. 268/35 k.o. Sigetec		735,00	2.643,50
55.	k. .br. 202/24 k.o. Sigetec		510,00	1.834,27
56.	k. .br.268/56 k.o. Sigetec		1.050,00	3.776,43
57.	k. .br. 268/61 k.o. Sigetec		800,00	2.877,28
SVEUKUPNO (m2):		1,00	47.869,00	177.920,29

4. PROCJENA ZEMLJIŠTA - Zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec - POREDBENA METODA

4.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mekaničkog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mekaničkog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

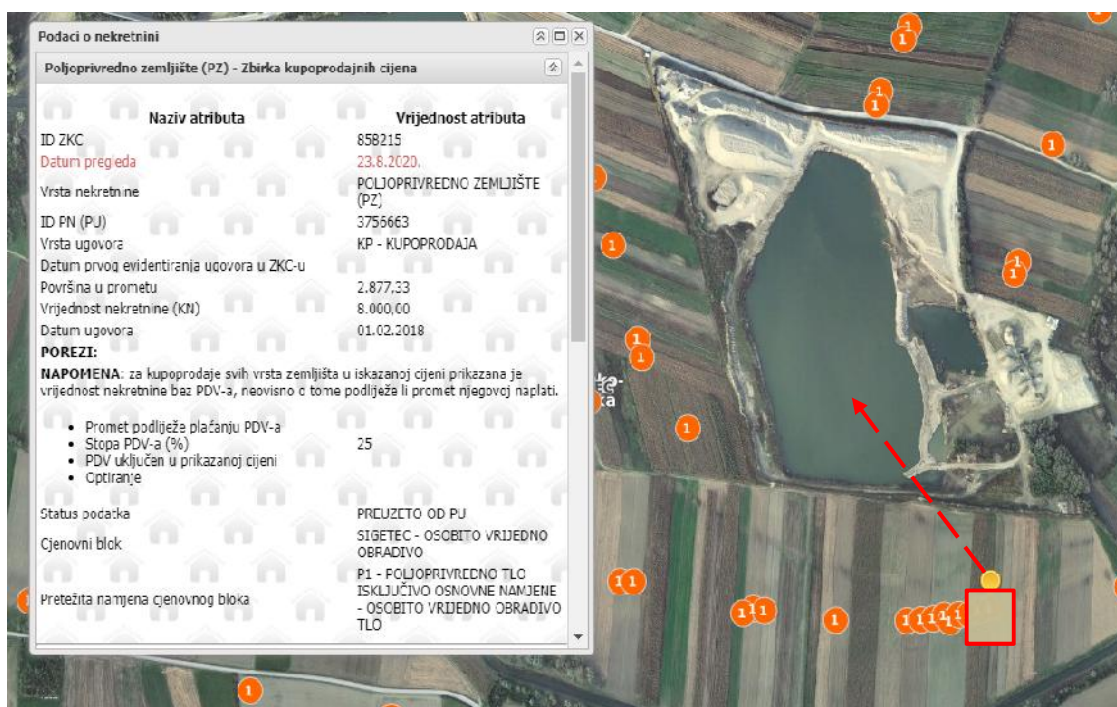
Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpij)).

Napomena: u registru eNekretnine nema poredbenih primjera koji bi odgovarali predmetnoj lokaciji i namjeni, pa su uzeti sličeći primjeri. Sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

4.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji



Podaci o nekretnosti
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	858215
Datum pregleda	23.8.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PJ)	3756663
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.877,33
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	01.02.2018

POREZI:

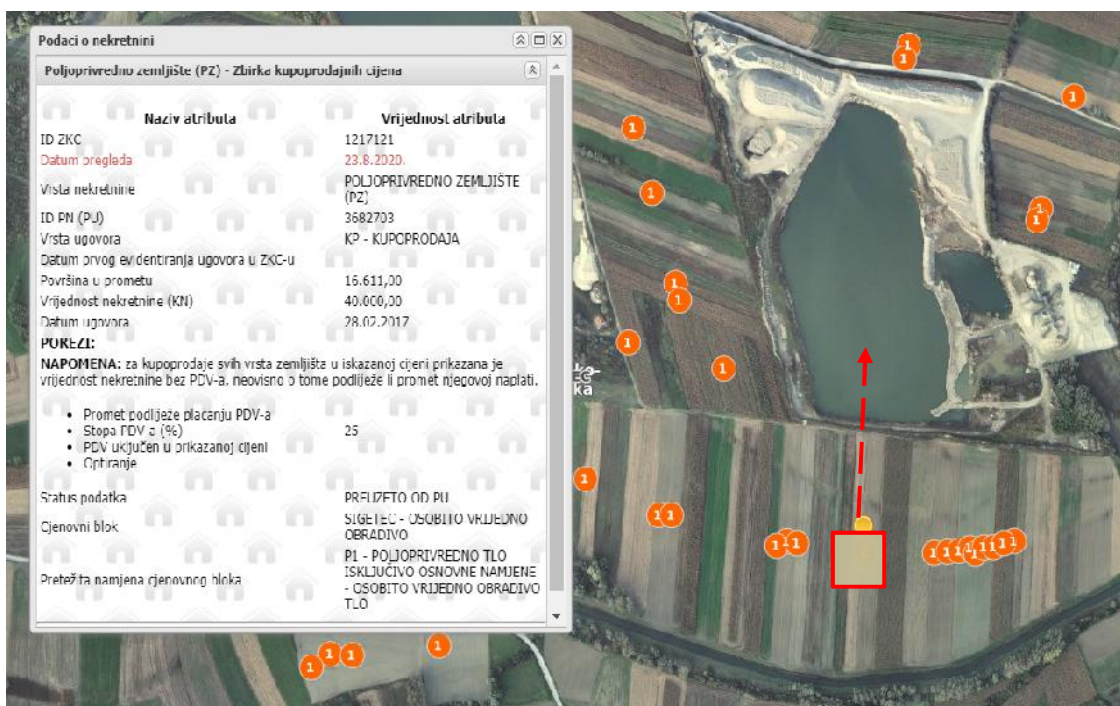
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka: PREUZETO OD PUJ
Cjenovni blok: SIGETEC - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P1 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

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

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.



Podaci o nekretnosti
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1217121
Datum pregleda	23.8.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PJ)	3682703
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	16.611,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	28.02.2017

POREZI:

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

25

Status podatka: PREUZETO OD PUJ
Cjenovni blok: SIGETEC - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P1 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

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

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.**4.2. Tablica - ulazni podaci:**

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Sigetec	Sigetec	Sigetec
	ID PN (PU) / ID ZKC	3756663	3682703	4146181
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	01.02.2018.	28.02.2017.	07.02.2019.
	Lokacija	Sigetec	Sigetec	Sigetec
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	8.000,00	40.000,00	64.000,00
	Površina nekretnine (m2)	2.877,33	16.611,00	23.040,25
	Kupopr. jedinica na cijena (kn/m2)	2,78	2,41	2,78

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

4.3. Tablica - izračun jedinice cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	99,57	95,53	100,59
	Indeks na dan vrednovanja	109,31	109,31	109,31
	Koeficijent korekcije	1,10	1,14	1,09
	Me uvremenski izjedna ena jedinica na cijena (kn)	3,05	2,76	3,02
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (pogled, zona)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		3,05	2,76	3,02
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		2,94		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,11	-0,19	0,08
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	3,75%	-6,35%	2,60%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,01	0,03	0,01
	Suma kvadrata aps. odstupanja	0,05		
	Standardno odstupanje (±):	0,16	5,53%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	0,33	11,05%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinica na cijena	2,94		

JEDINI NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - Šljun bara Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec:

Usklađena vrijednost u kn/m ² :	2,94
ili €/m ² :	0,39

4.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - Šljun bara Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec:

Zemljište	Površina - m ²	Jed. cijena kn/m ²	Ukupno:
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - Šljun bara Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec	177.920,29	2,94	523.085,64 kn

ili 69.559,26 €

5. PROCJENA ŠLJUN ARE (bez postrojenja i opreme) - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost proizvodnog kompleksa šljun are (bez postrojenja i opreme) - Šljun ara Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec, procjeniti e se uz pomo PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važe im Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

Objašnjenje za odabir metode:

Prema l. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvr ivanje tržišne vrijednosti izgra enih gra evnih estica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema l. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizi kih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni na in utvr uje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utje u na vrijednost nekretnine.

Prema l. 41 Pravilnika o metodama procjene nekretnina u pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvr uje se iz kapitaliziranog istog prihoda i utvr ene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomi nih površina prema op enitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n ;$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = isti prihod gra evine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja gra evine

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja gra evina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotra nu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = isti prihod gra evine; M = multiplikator;

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja gra evina - Prilog 9. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljede ih zakona, propisa i odluka :

01. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/2015)

02. Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)

04. Zakon o gra enju (NN RH 153/2013)

06. eNekretnine - baza kupoprodajnih cijena (Apis - Ministarstvo Graditeljstva RH)

09. Uredba o visini vodnog doprinosa

10. Odluka o komunalnom doprinosu Grada / Op ine

5.1. Šljunara Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec

5.1.1. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA - EKSPLOATACIJE:

GODINA PROCJENE:	2020 god.
------------------	-----------

TRAJANJE KONCESIJE / ILI DO ROKA EKSPLOATACIJE:	2025 god.
---	-----------

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 5 god.

5.1.2. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:

Prikaz odabira stope kapitalizacije:

- (prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)
- **za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5 do 8,0 %:** prosjek 7,25%, korigirana stopa $7,25 + (-0,50 + 0,00 - 0,50 + 1,00 + 0,0) = 7,25\%$, **zaokružno 7,50 %** - prema tablici u nastavku:

odabrano 7,50%

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

prema položaju nekretnine:		korekcija:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	0,00
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječni rizik	0,0%	
povećani rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

- Jedinična vrijednost dobiti: izvedene iz podataka o poslovanju šljunare Zlatno jezero a 2019. godinu, koji su dostupni procjenitelju:

ANALIZA PRIHODA OD ŠLJUN ARE "ZLATNO JEZERO" (2019. godina)

- Iz Elaborata o rezervama građevnog pijeska i šljunka na eksploatacijskom polju "Zlatno jezero" treba obnova rezervi, izrađen od Rudarsko-geološko-naftni fakultet - Zagreb, od travnja 2020. godine:

4. TEHNIČKO-EKONOMSKA OCJENA**4.1. Prirodni i vrijednosni pokazatelji****4.1.1. Prirodni pokazatelji****1. Rezerve mineralne sirovine**

Ukupna količina bilančnih rezervi (u sraslom stanju) iznosi 396 514 m³ B kategorije i 43 268 m³ C₁ kategorije ili ukupno B+C₁ 439 782 m³. Uz eksploatacijske gubitke od 7% (30 785 m³) dobiju se eksploatacijske rezerve od 408 997 m³.

Uzmemo li koeficijent rastresitosti od 1,2 (iskustveni podatak) dobit ćemo eksploatacijske rezerve u rastresitom stanju od 490 796 m³.

2. Godišnja eksploatacija

Godišnja eksploatacija građevnog pijeska i šljunka iznositi će 70 000 do maksimalno 101 000 m³ u rastresitom stanju, odnosno maksimalno 84 000 m³ u sraslom stanju uz koeficijent rastresitosti $K_r = 1,2$.

3. Vijek eksploatacije

Uz navedenu planiranu maksimalnu godišnju eksploataciju, predviđa se vijek eksploatacije od približno 4,9 godina.

4.1.2. Vrijednosni pokazatelji

Na tržištu je ostvarena cijena od **20,00 kn/m³**. Troškovi eksploatacije formirani su na temelju podataka dobivenih od strane investitora.

Površina eksploatacijskog polja „ZLATNO JEZERO“ iznosi 17,75 ha, te na temelju toga naknada za zauzetu površinu odobrenog eksploatacijskog polja „ZLATNO JEZERO“ iznosi:

$$17,75 \times 800,00 \text{ kn/ha} = 14 200,00 \text{ kn/god.}$$

što po m³ građevnog pijeska i šljunka iznosi :

$$14 200,00 \text{ kn} : 101 000 \text{ m}^3 = 0,14 \text{ kn/m}^3$$

4.2. Izračun troškova otkopavanja

Prosječni troškovi eksploatacije građevnog pijeska i šljunka iznose 15,04 kn, a sastoje se od:

PRIKAZ TROŠKOVA OTKOPAVANJA		
R. br.	Naziv troška	kn/m ³
1.	Troškovi istražnih radova i izrade topografske karte	0,10
2.	Troškovi utvrđivanja kvalitete mineralne sirovine	0,25
3.	Troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za zemljišne čestice	3,10
4.	Troškovi izrade tehničke dokumentacije	0,32
5.	Troškovi ishođenja akata	0,20
6.	Troškovi naknade za eksploataciju	1,14
7.	Troškovi prometne infrastrukture	0,25
8.	Troškovi nabave strojeva i opreme za otkopavanje	2,12
9.	Troškovi održavanja strojeva i opreme za otkopavanje	1,17
10.	Troškovi materijala i energije	1,55
11.	Troškovi radne snage na otkopavanju	3,51
12.	Troškovi zaštite na radu, zaštite okoliša i prirode, komunalne naknade	0,42
13.	Troškovi sanacije eksploatacijskog polja	0,91
Sveukupan iznos troškova otkopavanja:		15,04 kn

Ukupni godišnji trošak otkopavanja prema tome iznosi 1 519 040 kn.

Prodajna cijena (tržišna vrijednost) 1 m³ građevnog pijeska i šljunka iz eksploatacijskog polja „ZLATNO JEZERO“ iznosi 20,00 kn/m³, iz čega proizlazi dobit po m³ od 4,96 kn.

- Obzirom na svrhu predmetne procjene (prodaja zbog steaja) i aktivnu koncesiju, vidljivo je da su "troškovi istražnih radova i izrade topografske karte", "troškovi utvrđivanja kvalitete mineralne sirovine", "troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za zemljišne estice", "troškovi izrade projektne dokumentacije", "troškovi ishođenja akata" i "troškovi prometne infrastrukture" plaćeni odnosno nema potrebe za njihovom plaćanjem, te da ne terete budućeg kupca (uokvireno crveno u tabeli 4.2.).
- Slijedom navedenog proizlazi da je procjenjena dobit 4,96 kn/m³ uvećana za troškove koji su podmireni i ne terete buduća razdoblja:

Red. br.	Opis troška	jed. vrijednost (kn/m ³)
1.	TROŠKOVI ISTRAŽNIH RADOVA I IZRADE TOP. KARTE	0,10
2.	TROŠKOVI UTVRĐIVANJA KVALITETE MINERALNE SIROVINE	0,25
3.	TROŠKOVI RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA ZA ZEMLJIŠNE ESTICE	3,10
4.	TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	0,32
5.	TROŠKOVI ISHOĐENJA AKATA	0,20
6.	TROŠKOVI PROMETNE INFRASTRUKTURE	0,25
	UKUPNO:	4,22

- Zaključno, dobit po m³ građevnog pijeska i šljunka iznosi 4,96 + 4,22 = 9,18 kn/m³ bez PDV-a, odnosno 11,48 kn/m³ sa PDV-om.
- Godišnja eksploatacija iznosi 84.000 m³, mjesečno 84.000 / 12 = 7.000 m³.

5.1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Šljunak Zlatno jezero i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec:

PRIHOD OD NEKRETNOSTI

GRAĐEVINA	ISKOPANO / mj. (m ³)	Dobit / m ³		
		ugovorni (kn/m ²)	procjenjeni (kn/m ²)	kn ukupno/mjesečno
Šljunak Zlatno jezero k.o. Sigetec, Općina Peteranec / mjesečno	7.000,00		11,48	80.360,00 kn
GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD(kn ukupno/mjesečno x 12 mj.):				964.320,00 kn

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 964.320,00 kn

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

NAPOMENA: svi operativni troškovi već su obračunati u izračunu dobiti tj. troškova otkopavanja)

porez = 0,00 kn
18% = -173.577,60 kn

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **790.742,40 kn**

Stopa kapitalizacije (t.5.1.3.) 7,5%

Održivi ostatak vijeka korištenja 5 godina

Multiplikator (Prilog 14) 4,05

Diskontirana vrijednost zemljišta (Prilog 8.) 523.085,64 kn 0,6968 **364.486,07 kn**

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

5.1.4. VRIJEDNOST PROIZVODNOG KOMPLEKSA ŠLJUNAKA - Šljunak Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i zemljišta k.o. Sigetec, Općina Peteranec:	3.566.992,79 kn
---	------------------------

ili kn/m ³ iskopa	7,27
------------------------------	-------------

5.2. VRIJEDNOST ZALIHA - GOTOVIH PROIZVODA:

- Vrijednost gotovih proizvoda - zaliha iznosi 0,00 jer su zalihe u me uvremenu prodane.

Gotovi proizvodi - zalihe:	0,00 kn
-----------------------------------	----------------

5.3. REKAPITULACIJA - Šljun ara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec:

1.	VRIJEDNOST PROIZVODNOG KOMPLEKSA ŠLJUN ARE (bez postrojenja i opreme) (t.5.1.4. - PRIHODOVNA METODA)	3.566.992,79 kn
2.	VRIJEDNOST ZALIHA - GOTOVIH PROIZVODA (t.5.2.)	0,00 kn
5.3.1.	SVEUKUPNO:	3.566.992,79 kn

ili	kn/m3 iskopa	7,27
-----	---------------------	-------------

6. REKAPITULACIJA

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - Šljun ara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

Šljun ara Zlatno jezero (bez postrojenja i opreme) i zemljišta k.o. Sigetec, Op ina Peteranec:	3.566.992,79 kn ili	474.334,15 €
ZAOKRUŽENO (na cijele desetstisu ice):	3.570.000,00 kn ili	474.734,04 €
	ili €/m ³ iskopa	7,27

(Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 kn)

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 07.09.2020. godine

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

