

Јавно комунално предузеће за грејање
ЧАЧАК
Бр. 6091
26.10.2021 год.
ЧАЧАК, Скадарска 17

На основу члана 54. Статута града Чачка („Сл. лист града Чачка“ бр. 6/2019) и члана 31. став 1. алинеја 6. Одлуке о усклађивању оснивачког акта Јавног комуналног предузећа за грејање „Чачак“ Чачак са Законом о јавним предузећима („Сл. лист града Чачка“ бр. 22/2016),

Скупштина града Чачка, на седници одржаној 15. и 18. октобра 2021. године, донела је

ОДЛУКУ
О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ НАДЗОРНОГ ОДБОРА
ЈКП „ЧАЧАК“ ЧАЧАК БРОЈ 5395/1 ОД 22. СЕПТЕМБРА 2021. ГОДИНЕ

I

ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ на Одлуку о усвајању извештаја о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа за грејање „Чачак“ Чачак, коју је донео Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа за грејање „Чачак“ Чачак, на седници одржаној 22. септембра 2021. године, број 5395/1.

II

Ову одлуку објавити у „Службеном листу града Чачка“.

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА
Број: 06-165/2021-I
15. и 18. октобар 2021. године

ПРЕДСЕДНИК
Скупштине града Чачка
Игор Трифуновић



**IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI
IMOVINE I KAPITALA
JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE ZA GREJANJE "ČAČAK"
Čačak**



Predmet procene: Imovina, kapital i obaveze

Naručilac: Javno komunalno preduzeće za grejanje "Čačak",
ulica Skadarska 17, Čačak, PIB: 100890562,
matični broj: 07576382,
koga zastupa direktor Danko Čalović

Datum i mesto procene: 01.01.2021. godina, Čačak

Svrha procene: Za potrebe finansijskog izveštavanja

Procenitelj: Dil inženjering konsalting doo, Beograd



Beograd | jul 2021. godine

SADRŽAJ

1. IZVOD I REZIME IZVEŠTAJA O PROCENI:	4
2. IZJAVA PROCENITELJA.....	6
3. NAZIV NARUČIOCA PROCENE	7
4. NAZIV PROCENITELJA.....	7
5. UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽMANA.....	7
6. CILJ PROCENE IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA	8
7. PREDMET PROCENE	8
8. PRIMENJENA METODOLOGIJA I METODI PROCENE	8
9. IZBOR METODA PROCENE	9
10. DATUM INSPEKCIJE, PROCENE I IZVEŠTAJA	10
11. POSTUPAK PROCENE VREDNOSTI IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA	10
12. DOKUMENTACIONA OSNOVA.....	11
13. SADRŽAJ IZVEŠTAJA O PROCENI	11
14. OSNOV VREDNOSTI.....	11
15. POZICIJA PROCENJIVAČA U PROCENI	12
16. EKONOMSKI PREGLED	12
17. MAKRO I MIKROLOKACIJA	15
18. ANALIZA EKONOMSKO FINANSIJSKOG STANJA	18
18.1. Uvodne napomene	18
18.2. Analiza bilansa stanja i strukture aktive i pasive	19
18.3. Analiza bilansa uspeha i strukture prihoda i rashoda.....	23
18.4. Važniji ekonomsko finansijski indikatori – racio analiza.....	25
19. METODOLOGIJA I PROCENA PO POJEDINIM OBLICIMA IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA.....	28
19.1. Primena metodologije u postupku procene vrednosti.....	29
19.2. Opis metodologije i procena vrednosti nematerijalnih ulaganja	31
19.3. Opis metodologije procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme	34
19.4. Procena vrednosti zemljišta.....	37
19.5. Procena vrednosti građevinskih objekata	38
- Model priznavanja procenjenih vrednosti.....	38
- Izbor hijerarhije fer vrednosti	39
- Izbor metode – tehnike procene vrednosti	40
- Ograničenja procene vrednosti	41

- Pravni status nepokretnosti.....	42
- Tržište nepokretnosti.....	42
- Pretpostavke i specijalne pretpostavke.....	44
- Analiza najbolje i najisplativije upotrebe.....	44
- Analitički opis postupka procene nepokretnosti.....	45
- Identifikacija nepokretnosti.....	46
- Mišljenje o vrednosti.....	46
- Sintetički pregled korišćenih komparativa.....	46
- Primenjene komparativne matrice.....	48
19.6. Procena vrednosti postrojenja i opreme.....	49
19.7. Procena vrednosti investicionih nekretnina.....	52
19.8. Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi.....	54
19.9. Opis metodologije i procena vrednosti dugoročnih finansijskih plasmana.....	54
19.10. Opis metodologije i procena vrednosti zaliha.....	56
19.11. Opis metodologije i procena vrednosti kratkoročnih potraživanja, plasmana i gotovine.....	57
19.12. Opis metodologije i procena vrednosti dugoročnih rezervisanja i obaveza.....	60
19.13. Opis metodologije i utvrđivanje vrednosti ukupno kapitala.....	63
19.14. Finalni uporedni bilans stanja prema rezultatima procene.....	64
19.15. Uticaj korekcija na finalni bilans stanja prema rezultatima procene.....	68
20. ZAKLJUČAK O PROCENJENOJ VREDNOSTI IMOVINE I KAPITALA.....	69
PRILOZI.....	71

1. IZVOD I REZIME IZVEŠTAJA O PROCENI:

Naziv naručioca procene:	Javno komunalno preduzeće za grejanje "Čačak" Čačak
Sedište i adresa:	ulica Skadarska br. 17, 32000 Čačak
PIB:	100890562
Matični broj:	07576382
Veličina preduzeća:	Srednje
Direktor:	Danko Čalović
Drugi potencijalni korisnici procene	Nema
Predmet procene	Procena vrednosti imovine, kapitala i obaveza
Svrha procene	Za potrebe finansijskog izveštavanja
Datum inspekcije	26. januar 2021. godine
Datum procene	01. januar 2021. godine
Datum izveštaja	05. jul 2021. godine
Osnov vrednosti	Fer vrednost za finansijsko izveštavanje
Korišćenje nepokretnosti	Nepokretnosti se koriste u najboljoj i najisplativijoj nameni
Primenjena metodologija	Kombinovani su komparativni pristup sa troškovnom metodom
Srednji kurs NBS na dan procene	117,5802 RSD / 1 EUR

**REZIME PROCENE VREDNOSTI IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA
JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE ZA GREJANJE "ČAČAK" ČAČAK**

sa stanjem na dan 01.01.2021.

Bilansne pozicije prema proceni	Iznos u RSD	Iznos u EUR
1. Ukupna poslovna aktiva	1.043.301.714,97	8.873.107,16
- stalna imovina	893.885.069,33	7.602.343,50
- obrtna imovina	149.416.645,64	1.270.763,66
- odložena poreska sredstva	0,00	0,00
2. Poslovna pasiva – obaveze	689.903.757,14	5.867.516,45
- dugoročna rezervisanja	21.309.726,66	181.235,67
- dugoročne obaveze	36.546.935,04	310.825,59
- kratkoročne obaveze	629.660.413,66	5.355.156,85
- odložene poreske obaveze	2.386.681,78	20.298,33
3. Kapital (1-2)	353.397.957,83	3.005.590,72

2. IZJAVA PROCENITELJA

Procenitelj potvrđuje da ne postoje bilo kakvi lični interesi niti pristrasnost procenjivača u vezi sa predmetom procene, te da ne postoji sukob interesa, odnosno ne postoji situacija u kojoj je nepristrasno izvršenje ugovorenih obaveza bilo kog lica vezanog ugovorom ugroženo zbog prilike da to lice svojom ili drugim aktivnostima učini sebi ili sa njim povezanim licima, bilo kakvu materijalnu ili nematerijalnu korist.

Izveštaj o proceni vrednosti imovine, kapitala i obaveza je sačinjen, od strane Procenitelja u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI) objavljenih u "Službenom glasniku RS" broj 92 od 21.11.2019. godine, a procena vrednosti nepokretnosti je izvršena uz delimičnu primenu odredbi Pravilnika o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS" broj 70 od 20. jula 2017. godine) i svim ostalim pozitivnim propisima Republike Srbije.

Procenitelj se u toku izrade predmetnog Izveštaja u svemu pridržavao najviših standarda poštenja i integriteta, a u skladu sa navedenim podzakonskim aktima i ne postoje bilo kakva odstupanja od njih.

Procenitelj nije direktno ni indirektno vezan za Naručioca procene.

Ne postoji nikakva materijalna povezanost u prošlom, sadašnjem ili eventualno budućem periodu između Procenitelja, predmeta procene, Naručioca i drugih lica vezanih za predmet procene.

Procenitelj



Dil inženjering konsalting doo
Goran Luković, dipl. ekon.



3. NAZIV NARUČIOCA PROCENE

Naručilac procene je Javno komunalno preduzeće za grejanje "Čačak" Čačak (skraćeno JKP Čačak Čačak), ulica Skadarska 17, 32000 Čačak.

4. NAZIV PROCENITELJA

Procenu fer vrednosti imovine i kapitala izradilo je društvo Dil Inženjering Konsalting d.o.o., sa svojim timom procenitelja.

Kontakt:

Dil inženjering konsalting doo, Beograd, +381 11 3231 541, e-mail: office@dil.rs

Miroslav Višnjić, e-mail: miroslav.visnjic@dil.rs

Autorski tim:

EKONOMSKI TIM	
ing. Miroslav Višnjić dipl. oec.	rukovodilac ekonomskog tima, licencirani procenitelj, br. licence 182
Dr Boško Višnjić, dipl. oec	član užeg tima, sudski veštak, procenitelj
Goran Luković, dipl. oec	član užeg tima, sudski veštak, procenitelj
TIM ZA PROCENU NEKRETNINA	
Tamara Kilibarda dipl. oec.	član užeg tima, licencirani procenitelj, br. licence 141
Vladimir Paunović dipl. agroekonomista	član užeg tima, stečajni upravnik, licencirani procenitelj, br. licence 142
INŽENJERSKI TIM	
Prof. dr Stojan Šunjka, dipl. inž. proiz.	rukovodilac inženjerskog tima, profesor, procenitelj, sudski veštak
Milorad Matić	Sudski veštak – oblast građevinarstvo, uža specijalnost - geodezija
Aleksandar Mirković	Sudski veštak – oblast građevinarstvo

5. UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽMANA

Na osnovu učešća u otvorenom postupku za javnu nabavku male vrednosti broj JN 11-MVU/2020 – pružanje usluge procene vrednosti imovine, kapitala i obaveza Javno komunalnog preduzeća za grejanje "Čačak" Čačak na dan 01.01.2021. godine, prema konkursnoj dokumentaciji

Naručioca usluge broj 11-MVU/2020 od 21.08.2020. godine, u kom postupku je za najboljeg Ponuđača izabran Ponuđač Dil inženjering konsalting doo iz Beograda, Miročka 1, PIB 100207374, Naručilac i Ponuđač sklopili su Ugovor dana 05.11.2020. godine.

Naručilac procene je putem konkursne dokumentacije za učešće u javnoj nabavci upoznao Dobavljača o poslovima koje su predmetne javne nabavke. Predmet nabavke, koji je definisan potpisanim Ugovorom o pružanju usluge procene vrednosti imovine, kapitala i obaveza u svemu je u skladu sa specifikacijama Naručioca i Ponudi dobavljača.

6. CILJ PROCENE IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA

Primarni cilj procene je utvrđivanje realne tržišne vrednosti ukupne poslovne imovine, kapitala i obaveza Javno komunalnog preduzeća za grejanje „Čačak“ Čačak (u daljem tekstu Preduzeće ili JKP Čačak) u skladu sa Zakonom o računovodstvu, MRS i MSFI (IAS/IFRS), kao i Međunarodnim standardima procene (IVS) sa stanjem na dan 01.01.2021. godine, koja će poslužiti kao informaciona i dokumentaciona osnova za potrebe finansijskog izveštavanja shodno zahtevima MRS 16, MRS 20, MRS 36 i MSFI 13.

7. PREDMET PROCENE

U skladu sa zaključenim Ugovorom o pružanju usluge procene vrednosti imovine, kapitala i obaveza broj 98 od 05.11.2020. godine, ovom procenom utvrđuje se vrednost imovine, obaveza i kapitala primenom modela realne (fer) tržišne vrednosti u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI) objavljenih u “Službenom glasniku RS” broj 92/2019 od 21.11.2019. godine, uz delimičnu primenu odredbi Pravilnika o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (“Službeni glasnik RS” broj 70 od 20. jula 2017. godine) i svim ostalim pozitivnim propisima Republike, sa stanjem na dan 01.01.2021. godine.

8. PRIMENJENA METODOLOGIJA I METODI PROCENE

Procena vrednosti imovine, kapitala i obaveza izvršena je u skladu sa sledećim propisima:

- Zakon o računovodstvu (“Sl. glasnik RS” broj 62/2013, 30/2018 i 73/2019 – dr. zakon);
- Međunarodni računovodstveni standardi i Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja i sa njima povezana tumačenja, izdata od Komiteta za tumačenje računovodstvenih standarda (IFRIC) (u daljem tekstu MRS i MSFI) (“Sl. gl. RS”, br. 77/10, 95/10 - ispr., 35/14 i 92/19);
- Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti („Sl. glasnik RS“ broj 108/2016 i 113/2017 – dr.zakon);
- Pravilnik o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za privredna društva,.... („Sl.gl.RS“, broj 95/14);

- Pravilnik o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja za privredna društva,... ("Sl. gl. RS" 95/14 i 144/14);
- Pravilnik o načinu i rokovima vršenja popisa i usklađivanja knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem ("Sl. gl. RS", br. 118/13 i 137/14);
- Zakon o javnim preduzećima ("Sl. glasnik", br. 15/16 i 88/2019).
- Zakon o javnoj svojini ("Sl. glasnik", br. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - dr. zakon, 108/16, 113/17 i 95/18) .
- Zakon o komunalnim delatnostima ("Sl. glasnik", br. 88/11, 104/16 i 95/2018).

Ostali razni propisi i prateći pravilnici, uputstva, odluke i sl. uz citirane osnovne propise iz oblasti računovodstva i procene imovine, obaveza i kapitala preduzeća.

U načelu, za procenu vrednosti stalne imovine po metodi realne (fer) tržišne vrednosti, relevantni su propisi o računovodstvenim i finansijskim standardima MRS-16 i MRS-40, zatim MRS-38 i MSFI 13.

U proceni vrednosti imovine, kapitala i obaveza u osnovi su moguća tri osnovna pristupa:

- **prihodni pristup** (dohodovni, prinosni, "income approach"), koji se zasniva na pretpostavci da je vrednost kapitala društva sadašnja vrednost budućih neto priliva (koristi) koje će ostvariti njegov vlasnik.
- **tržišni pristup** ("market approach"), koji se zasniva na pretpostavci da se vrednost može utvrditi na osnovu analize skorijih prodaja na tržištu.
- **pristup zasnovan na uložnim sredstvima** (troškovni pristup, "asset based approach"), koji se zasniva na pretpostavci da je vrednost jednaka troškovima reprodukcije ili zamene određenog sredstva umanjena za iznos amortizacije.

9. IZBOR METODA PROCENE

Na osnovu raspoloživosti i kvaliteta podataka, kao i sveobuhvatne analize prikupljenih podataka Procenitelj se odlučio da u konkretnom slučaju u postupku procene izabere sledeće metode koje su najpogodnije u proceni vrednosti imovine, kapitala i obaveza JKP Čačak, i to kombinacijom komparativnog pristupa sa troškovnom metodom kroz primenu sledeće dve metode:

1) **tržišna metoda** u okviru pristupa direktnog poređenja prodajnih cena odnosno tržišnog (komparativnog) pristupa - u meri u kojoj su podaci bili raspoloživi. Tržišni pristup je korišćen kod procene zemljišta, poslovnih prostora, garaža i pojedinih vozila.

2) **metod depresiranih troškova zamene** u okviru pristupa zasnovanog na uložnim sredstvima odnosno troškovnog pristupa, kao korektivni metod procene vrednosti. U konkretnom slučaju, za značajan deo imovine JKP Čačak ne postoje podaci o uporedivim transakcijama slične imovine te je ovaj pristup procene imao osnov za primenu.

Metod diskontovanja neto novčanih tokova (DNT) i metod diskontovanja buduće dobit u okviru prinosnog pristupa, Procenitelj je ocenio da su neadekvatni u konkretnom slučaju usled nemogućnosti identifikovanja novčanih tokova individualnih komponenti imovine Preduzeća i

izračunavanja njihove upotrebne vrednosti u generisanju novčanih tokova. Procenitelj konstatuje da su metode diskontovanja budućih prinosa i kapitalizacije prihoda zasnovane na prinosnom pristupu neprimenjive.

Procenitelji su u ovom slučaju smatrali da za deo nepokretnosti imaju dovoljno očiglednih inputa, koje mogu da se primene, pa su se opredelili na TRŽIŠNI (KOMPARATIVNI) PRISTUP – poređenjem cena sa tržišta za realizovane i nerealizovane transakcije. Prilikom procene ostalih nepokretnosti, primenjen je TROŠKOVNI PRISTUP, pri čemu su na ovaj način dobijene vrednosti korigovane u slučaju da se vrednosti dobijene troškovnim pristupam previše razlikuju od dobijenih vrednosti utvrđenih komparativnim pristupam za nepokretnosti na istoj lokaciji.

10. DATUM INSPEKCIJE, PROCENE I IZVEŠTAJA

Procenitelji su izvršili inspekciju nepokretnosti dana 26. januara 2021. godine.

U postupku inspekcije izvršeno je fotografisanje nepokretnosti i njihova identifikacija, a inspekcija je izvršena metodom ograničene inspekcije (bez ulaska u svaku od nepokretnosti i analize enterijera).

U skladu sa definisanim ciljem procene, datum procene je 01. januar 2021. godine, a datum izveštaja je 05. jul 2021. godine.

11. POSTUPAK PROCENE VREDNOSTI IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA

Postupak procene vrednosti imovine, kapitala i obaveza Preduzeća u skladu sa propisanom metodologijom procene obuhvatio je sledeće faze:

- Pripremu za procenu, koja se sastoji iz izrade informacione osnove koju čine podaci o Preduzeću,
- Detaljne analize postojećeg ekonomskog i finansijskog stanja Preduzeća,
- Sagledavanje i analiza relevantnih pokazatelja iz osnivačkih i drugih akata Preduzeća, Statuta, pravilnika, rešenja o registraciji i sl., sa uvidom i proverom podataka u osnovnoj i ostaloj dokumentaciji za procenu,
- Sagledavanje i analiza objektivnih parametara iz bilansa Preduzeća i popisa imovine i obaveza na dan 31.12.2020. godine,
- Sprovođenje postupka procene vrednosti prema primenjenim propisanim standardima sa primenom određenih metodoloških pravila, načela i tehnike koji obezbeđuju utvrđivanje objektivne fer vrednosti imovine, kapitala i obaveza Preduzeća,
- Proveru rezultata dobijenih procenivanjem,
- Obrada Izveštaja o proceni sa konačnim zaključkom o proceni i utvrđivanju vrednosti imovine, obaveza i kapitala.

12. DOKUMENTACIONA OSNOVA

Svi neophodni podaci i informacije o stanju imovine i obaveza Preduzeća dobijeni su analizom relevantnih poslovnih izveštaja, planova, programa i druge dokumentacije. U vezi sa tim, u postupku procene vrednosti imovine i kapitala korišćena je sledeća dokumentacija:

- Normativna i imovinsko-pravna dokumentacija;
- Bilans stanja i uspeha na dan 31.12.2020. godine, kao godišnji obračuni - bilansi stanja i uspeha u poslednjih 5 godina, posebni podaci;
- Izveštaj o reviziji računovodstvenih izveštaja na dan 31.12.2020. godine od eksternog revizora "COR Consult" d.o.o. Petra Jovanovića 7/29, 11090 Beograd;
- Popisne liste stalne imovine i zaliha Preduzeća na dan 31.12.2020. godine;
- Specifikacije svih potraživanja i obaveza Preduzeća na dan 31.12.2020. godine;
- Podaci dobijeni prilikom posete i obilaska lokaciji Preduzeća i
- Ostala relevantna dokumentacija.

Svu navedenu dokumentaciju pripremile su odgovarajuće stručne službe Preduzeća.

13. SADRŽAJ IZVEŠTAJA O PROCENI

Procena sadržana i prezentirana u ovom Izveštaju usklađena je sa citiranim zakonima, uredbama i uputstvima o primeni zakonskih propisa u postupku procene i primene MRS i MSFI.

Izveštaj sadrži sledeća poglavlja:

1. Izvod izveštaja o proceni,
2. Opšte napomene,
3. Ekonomski pregled i analize tržišta nekretnina,
4. Analize o ekonomsko finansijskom stanju i poslovanju Preduzeća,
5. Prikaz metodologije koja je primenjena u postupku procene,
6. Detaljne proračune i obrazloženja u vezi sa procenom imovine i kapitala Preduzeća,
7. Zaključne stavove i prikaz rezultata,
8. Priloge, izveštaje, izjave itd.

14. OSNOV VREDNOSTI

Nacionalni standard za procenu vrednosti 1 – NSP 1 je propisao i dao definiciju tržišne vrednosti kao: „Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom“.

Nadalje, u Nacionalnom standardu za procenu vrednosti 2 – NSP 2 daju se definicije procene vrednosti koje nisu zasnovane na tržišnoj vrednosti. Takve vrednosti se koriste kada to zahteva

zakon, okolnosti ili instrukcije naručioca i tamo gde pretpostavke koje podupiru tržišnu vrednost nisu prikladne ili ostvarive. Druge osnove vrednosti su *Fer vrednost* čija opšta definicija kaže da je to vrednost koja se može koristiti između određenih identifikovanih učesnika u stvarnoj ili potencijalnoj transakciji, pre nego što bi se pretpostavilo šire tržište mogućih ponuđača. *Fer vrednost* za svrhu finansijskog izveštavanja je ona osnova vrednosti koja je prihvaćena kao pojam u okviru Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja – MSFI. *Specifična vrednost* se definiše kao mišljenje o vrednosti koje uzima u obzir karakteristike koje imaju određenu vrednost za specifičnog kupca. *Sinergetska vrednost* predstavlja posebnu kategoriju specifične vrednosti i definiše sa kao „dodatni element vrednosti koji je nastao kombinacijom dve ili više nepokretnosti ili vlasničkog udela na njima, pri čemu je kombinovana vrednost veća od zbira pojedinačnih vrednosti“. *Investiciona vrednost* je vrednost koju nepokretnost ima za konkretno identifikovano lice u svrhu individualne investicije, sopstvenog vlasništva ili poslovanja. *Vrednost u slučaju alternativne upotrebe* podrazumeva tržišnu vrednost nepokretnosti bez pretpostavke o kontinuiranoj trenutnoj upotrebi. *Vrednost u slučaju prinudne prodaje* je iznos do koga se može doći prodajom nepokretnosti kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti.

U skladu sa ugovorom i zahtevom naručioca, kao i na osnovu napred navedenog, a obzirom na definisanu svrhu procene, procenitelj se opredelio za realnu (fer) vrednost za potrebe finansijskog izveštavanja.

15. POZICIJA PROCENJIVAČA U PROCENI

Procenitelj je sa Naručiocem procene zaključio ugovor kojim se ovlašćuje da izvrši procenu vrednosti imovine, kapitala i obaveza Preduzeća. Obaveza procenitelja je da u postupku procene sve relevantne podatke i informacije vezane za vrednovanje imovine i obaveza Preduzeća na adekvatan način proverava i obrađuje, koristeći pri tom pomoć odgovarajućih službi Preduzeća.

U postupku procene kapitala procenitelj se pridržavao sledećih načela:

- vrednost Preduzeća je utvrđena kao rezultat nepristrasne, nezavisne i objektivne procene, na principima utvrđivanja fer tržišne vrednosti, saglasno propisanoj metodologiji i načelima u MRS i MSFI.
- celokupni materijal koji je korišćen u postupku procene vrednosti imovine, kapitala i obaveza predstavlja svojinu Preduzeća.

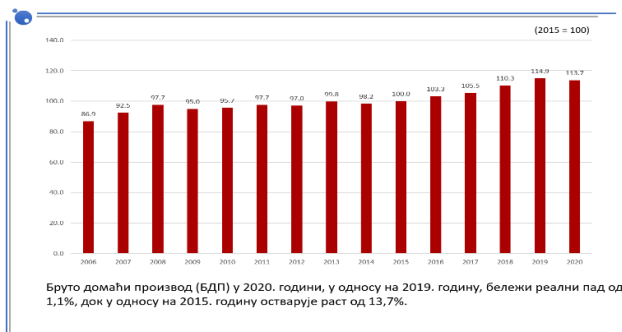
16. EKONOMSKI PREGLED

Procenjeno je da je ukupna ekonomska aktivnost u Republici Srbiji u 2020. godini, merena realnim kretanjem bruto domaćeg proizvoda (BDP), zabeležila pad od 1,1% u odnosu na 2019. godinu. Bruto investicije u osnovna sredstva u 2020. godini pokazuju realan pad od 2,8%, u poređenju sa prethodnom godinom.

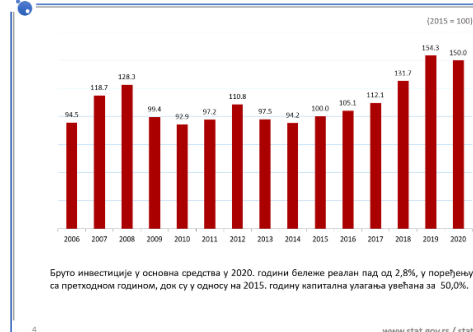
Poljoprivredna proizvodnja ostvarila je u 2020. godini rast fizičkog obima od 4,4%, dok je industrijska proizvodnja, u istom periodu, zabeležila povećanje fizičkog obima od 0,2%. Vrednost izvedenih radova u građevinarstvu u 2020. godini beleži realni pad od 4,3%, u odnosu

na prethodnu godinu. Promet u trgovini na malo ostvario je realni rast od 5,0%, dok je promet u trgovini na veliko nominalno umanjen za 6,1%. U sektoru Usluge smeštaja i ishrane u 2020. godini procenjen je realni pad od 26,8%, dok je broj noćenja turista smanjen za 37,5% u odnosu na 2019. godinu. U sektoru Saobraćaja i skladištenja registrovano je smanjenje fizičkog obima od 33,4%, a u oblasti telekomunikacija rast od 15,1%. Spoljnotrgovinska robna razmena, u evrima, u 2020. godini, u odnosu na 2019, pokazuje pad izvoza za 3,5% i pad uvoza za 3,0%. Prema rezultatima Ankete o radnoj snazi došlo je do povećanja stope zaposlenosti i smanjenja stope nezaposlenosti - u trećem kvartalu 2020. godine stopa zaposlenosti iznosi 49,9%, dok je stopa nezaposlenosti 9,0%. Zarade bez poreza i doprinosa u 2020. godini u odnosu na prethodnu godinu, nominalno su veće za 9,4%, a realno za 7,7%. Godišnja stopa inflacije iznosi 1.2%. Svi podaci o ekonomskim kretanjima u 2020. godini izneti u ovom saopštenju procenjeni su na osnovu dostupnih i do sada objavljenih podataka. Prikazani pokazatelji ne obuhvataju podatke za AP Kosovo i Metohija.

Бруто домаћи производ, у сталним ценама



Бруто инвестиције у основна средства, у сталним ценама



	Индекси, претходна година = 100	
	2019	2020 ¹⁾
Бруто домаћи производ, у сталним ценама	104,2	98,9
Бруто инвестиције у основна средства, у сталним ценама	117,2	97,2
Физички обим производње		
Пољопривреда	98,8	104,4
Индустрија	100,3	100,2
Грађевинарство	135,3	95,7
Промет у трговини на мало, у сталним ценама	109,9	105,0
Извоз, мил. ЕУР	107,7	96,5
Увоз, мил. ЕУР	108,9	97,0
Потрошачке цене	101,7	101,6
Реалне зараде без пореза и доприноса	108,5	107,7
	у %	
Годишња стопа инфлације (децембар текуће у односу на децембар претходне године)	1,9	1,2
Стопа запослености	49,0	49,9 ²⁾
Стопа незапослености	10,4	9,0 ²⁾

Izvori: www.nbs.rs, www.stat.gov.rs

Analiza tržišta – poslovni i industrijski objekti

U izveštaju sa tržišta nepokretnosti za prvih šest meseci navodi se da je u Srbiji u tom periodu broj prometa u odnosu na isti period prošle godine opao za 14%, a broj prometovanih nepokretnosti za 13%, dok je količina novca na tržištu opala za 8% u ukupnom iznosu prometa od 1,7 mlrd EUR. Iz toga proizilazi da su u prometu bile skuplje nepokretnosti.

Gledano u celini, ako se analizira period 2017- 2020. godine po polugodištima Covid-19 uticao je na broj prometovanih nepokretnosti kao i na učešće novca na tržištu, dok je nastavljen stabilan rast prosečne vrednosti prometovane nepokretnosti.

RGZ u izveštaju ukazuje da je tokom poslednje tri godine tržište nepokretnosti u Srbiji doživelo ekspanziju i najveći rast još od 2008. godine. Tome su doprinele niske kamatne stope, izmena zakona i legalna gradnja, Grad Beograd kao raskrsnica puteva i centar jugoistočne Evrope, veliki broj stranih predstavništva i ustaljeno mišljenje građana da je ulaganje u nepokretnosti sigurno ulaganje.

Kako je ove godine ceo svet pogođen pandemijom virusa covid-19, globalna situacija različito je uticala na različita podržišta nepokretnosti. Na podržištu zemljišta u prometu su bile nepokretnosti niže vrednosti, a na podržištima posebnih delova objekata, a naročito objekata u prometu su bile nepokretnosti viših vrednosti.

Na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji je u prvoj polovini 2020. godine sačinjeno 40.884 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koje je kroz Registar cena nepokretnosti obradio Republički geodetski zavod. Broj ostvarenih kupoprodaja je za 14% manji u odnosu na broj kupoprodaja iz prvog polugodišta 2019. godine.

Ukupan broj prometovanih poslovnih prostora u prvom polugodištu godine je za 15% manji u odnosu na isti period prethodne godine. Najveći broj prometovanih poslovnih prostora je na području opština Novi Sad i Novi Beograd. Najaktivniji mesec na tržištu nepokretnosti u prvom polugodištu 2020. godine je jun sa 10.288 kupoprodaja, što je u poređenju sa 2019. godinom na nivou najaktivnijih meseci na tržištu tokom godine, odnosno za oko 20 odsto više u odnosu na jun prošle godine.

Posmatrano po regionima najveći broj kupoprodaja registrovan je na teritoriji Vojvodine, zatim na teritoriji Grada Beograda, teritoriji Šumadije i zapadne Srbije i teritoriji južne i istočne Srbije.

U prvom polugodištu 2020. godine na tržištu nepokretnosti najviše su učestvovali stanovi, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, stambeni objekti, pomoćni objekti, garažni prostori i drugo.

Za vreme vanrednog stanja u odnosu na ukupan obim prometa, stanovi su se prodavali u znatno većem procentu u poređenju sa prethodnim periodom, dok je prodaja građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta i stambenih objekata bila u nešto nižim procentima.

Posle vanrednog stanja, tržište se vratilo na nivo pre vanrednog stanja, gde su stanovi i dalje najtraženiji na tržištu nepokretnostima ali je njihov učinak u ukupnom obimu manji, a povećan je učinak građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta stambenih objekata i vikendica, navodi se u izveštaju.

Najviše novca je učestvovalo na tržištu nepokretnosti u Gradu Beogradu blizu 875 miliona evra, od čega su stanovi 594 miliona evra. Slede Grad Novi Sad sa 199 miliona evra, Grad Niš sa 57 miliona evra, Subotica sa 28 miliona evra, Kragujevac sa 26 miliona evra, Novi Pazar sa blizu 23 miliona evra, Pančevo sa 21 milion evra.

Ukupan broj prometovanih poslovnih prostora u prvom polugodištu godine je za 15 odsto manji u odnosu na isti period prethodne godine.

Najveći broj prometovanih poslovnih prostora je na području opština Novi Sad i Novi Beograd.

17. MAKRO I MIKROLOKACIJA

Šumadija

Šumadija je geografska regija u Srbiji. Ime je dobila po šumama koje su nekada prekrivale najveći deo njene teritorije. Administrativno središte je Kragujevac, koji je ujedno i centar Šumadijskog okruga. Šumadija je najveća subregija srednje Srbije. Njena teritorija u širem smislu obuhvata prostore između tokova Save i Dunava na severu, Velike Morave na istoku, Zapadne Morave na jugu i Dičine, Ljiga i Kolubare na zapadu. U užem smislu ona obuhvata prostore do dolinskih razvođa Save, Dunava i dveju Morava. Prema nekim interpretacijama (savremene društvene prilike, tradicionalna geologija (Cvijić) i etnologija (Erdeljanović), kao severna granica Šumadije označen je pojas između Kosmaja i Avale a kao južna granica planina Jastrebac. Nedavno je Republički geodetski zavod objavio da je u naselju Pčelice, koje se nalazi 8 km zapadno od Kragujevca, geografski centar Srbije tako da i ne čudi što Šumadiju mnogi nazivaju "srcem Srbije". Nekada je ova oblast obilovala nepreglednim gustim šumama, pretežno hrastovim i bukovim, pa otuda i ime Šumadija.



U reljefu Šumadije ističe se serija površi, iznad kojih se dižu niske ostrvske planine i široke doline usečene u površi. Šumadijske planine su ranije izdvajane kao prelazna zona Rodopskih planina na severu a u novije vreme se priključuju Dinaridima. Šumadijske planine se razlikuju i od Dinarskih i rodopskih planina. Njihova jezgra sastoje se od granita i škriljaca, po čemu bi pripadale rodopskoj masi. Međutim, one se sastoje i od krečnjaka, laporca, peščara, konglomerata i drugih mlađih stena. Na više mesta serpentinskih masa i eruptivnih stena. Šumadija je bogata izvorima i vodotocima. Pored brojnih potoka ima i nekoliko većih reka. One protiču i razilaze se od hidrografskog čvora Rudnika prema Velikoj Moravi, Zapadnoj Moravi i Savi.

Međutim, one se sastoje i od krečnjaka, laporca, peščara, konglomerata i drugih mlađih stena. Na više mesta serpentinskih masa i eruptivnih stena. Šumadija je bogata izvorima i vodotocima. Pored brojnih potoka ima i nekoliko većih reka. One protiču i razilaze se od hidrografskog čvora Rudnika prema Velikoj Moravi, Zapadnoj Moravi i Savi.

Prema nekim interpretacijama (savremene društvene prilike, tradicionalna geologija (Cvijić) i etnologija (Erdeljanović), kao severna granica Šumadije označen je pojas između Kosmaja i Avale a kao južna granica planina Jastrebac. Nedavno je Republički geodetski zavod objavio da je u naselju Pčelice, koje se nalazi 8 km zapadno od Kragujevca, geografski centar Srbije tako da i ne čudi što Šumadiju mnogi nazivaju "srcem Srbije". Nekada je ova oblast obilovala nepreglednim gustim šumama, pretežno hrastovim i bukovim, pa otuda i ime Šumadija.

U reljefu Šumadije ističe se serija površi, iznad kojih se dižu niske ostrvske planine i široke doline usečene u površi. Šumadijske planine su ranije izdvajane kao prelazna zona Rodopskih planina na severu a u novije vreme se priključuju Dinaridima. Šumadijske planine se razlikuju i od Dinarskih i rodopskih planina. Njihova jezgra sastoji se od granita i škriljaca, po čemu bi pripadale rodopskoj masi. Međutim, one se sastoje i od krečnjaka, laporca, peščara, konglomerata i drugih mlađih stena. Na više mesta serpentinskih masa i eruptivnih stena. Šumadija je bogata izvorima i vodotocima. Pored brojnih potoka ima i nekoliko većih reka. One protiču i razilaze se od hidrografskog čvora Rudnika prema Velikoj Moravi, Zapadnoj Moravi i Savi.

MORAVIČKI UPRAVNI OKRUG



Moravički upravni okrug se nalazi u centralnom delu Srbije. Obuhvata jedan grad i tri opštine. Ima ukupno 212.149 stanovnika (Popis 2011.). Sedište okruga je u gradu Čačku. Posebno mesto u spomeničkoj baštini Čačka i okoline imaju bogomolje: manastiri i crkve. Deset manastira u Ovčarsko-kablarskoj klisuri, nazvani su Srpskom Svetom gorom. Neki od njih su podignuti u doba srpske vlastele Nemanjića, Lazarevića i Brankovića. U ovih deset manastira vekovima su čuvane stare rukopisne knjige, a neke od njih su ovde i nastale. Čačak je veliki privredni centar Srbije. U privredi dominantno mesto ima industrija.

Čačak



Čačak se nalazi u središnjem delu centralne Srbije, u Šumadiji, između opštine Gornji Milanovac na severu i opštine Lučani na jugozapadu. Administrativno pripada Moravičkom upravnom okrugu, čiji je administrativni centar. Na zapadu je opština Požega koja pripada Zlatiborskom okrugu, istočno je opština Knić koja je sastavu Šumadijskog okruga, a na jugoistoku je grad Kraljevo koja pripada Raškom okrugu.

Grad Čačak je administrativni, privredni i kulturni centar Moravičkog upravnog okruga. Grad Čačak ima 58 naselja. Po popisu iz 2011. godine Čačak ima 73.331 stanovnika.

Grad Čačak zauzima geografski prostor između 20°7'15" i 20°38'30" istočne geografske dužine i 43° 44' i 44° 00' 30" severne geografske širine.

Čačak se nalazi 145 km južno od Beograda. Najbliža mu je granica sa Bosnom i Hercegovinom. Čačak se nalazi na kontaktu Šumadije i unutrašnjih Dinarida. Grad zauzima površinu od 636 km² niz tok Zapadne Morave, okružen planinama Vujan (857 m) na severu, Ovčar (958 m) i Kablar (885 m) na zapadu i Jelica (929 m) na jugu dok je na istoku otvoren prema kraljevačkoj kotlini. U njegovoj blizini su i planine Suvobor i Maljen koje se nalaze na severozapadu.

Planine Jelica sa (929 m), Ovčar (985 m), Kablar (885 m) i Vujan (857 m) okružuju Čačansku kotlinu kroz koju protiče reka Zapadna Morava čija je dužina 318 km. Površina kotline je preko 270 km², duga je oko 40 km i pruža izvanredne uslove za poljoprivredu.

Jedinstvenu morfološku celinu predstavlja Ovčarsko-kablarska klisura koja se odlikuje strmim stranama, uklještenim meandrima i nalazi se pod zaštitom države kao prirodno dobro od izuzetnog značaja. U klisuri se nalazi Ovčar Banja kao i Ovčarsko-kablarski manastiri, što klisuri i okolini daje poseban značaj

18. ANALIZA EKONOMSKO FINANSIJSKOG STANJA

18.1. Uvodne napomene

Ova analiza obuhvata period rada i poslovanja od 2016. do 31.12.2020. godine, kao godine koje prethode proceni vrednosti imovine i ima za cilj da iskaže sadašnje finansijsko stanje i položaj Preduzeća.

U ovoj analizi sadržani su podaci o imovini, izvorima imovine, prihodima, rashodima, finansijskom rezultatu, sa prikazom ekonomsko finansijskih pokazatelja poslovanja, polazeći od sagledavanja po sledećim oblastima:

- Analiza bilansa stanja i strukture aktive i pasive za period od 2016.-31.12.2020. godine, a naročito: veličina, bliža struktura, funkcionalne veze i odnosi u pogledu strukturnog sastava i boniteta ključnih pozicija imovine i pokriva vrednosti te imovine sa odgovarajućim izvorima sredstava, sa naznakom tokova i promena, te stanje ekonomsko finansijskog položaja Preduzeća i slično.
- Analiza obima i strukture obaveza.
- Analiza bilansa uspeha sa aspekta veličine i strukture prihoda i rashoda i njihovih međusobnih veza i odnosa u navedenom periodu, sa posebnim prikazima ekonomsko finansijskih pokazatelja i indikatora u ostvarivanju rezultata poslovanja-ratio analiza.
- Zaključne konstatacije o ekonomsko finansijskom stanju i problematici poslovanja Preduzeća.

U sastavljanju godišnjih izveštaja, Preduzeće je primenilo Međunarodne računovodstvene i finansijske standarde (MRS/MSFI, odnosno u izvornom značenju „IAS/IFRS), počev sa 2004. godinom kako je i predviđeno po tada važećem Zakonu o računovodstvu i reviziji.

Pri sastavljanju godišnjih izveštaja za 2008 godinu, Preduzeće je primenilo i izmene, odnosno dopune pravila po navedenim standardima (MRS/MSFI), kao i Zakon o računovodstvu i reviziji („Sl.glasnik RS“, broj 46/2006), koji se primenjuje počev od 2006. godine. Takođe, pri sastavljanju godišnjih izveštaja od 2009. godine, Preduzeće je primenilo i izmene po osnovu izmena Zakona o računovodstvu i reviziji („Sl.gl.RS“, broj 111/2009).

Finansijski izveštaji Privrednog društva sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu („Službeni glasnik RS“ br. 62/2013), kojim se uređuju uslovi i način vođenja poslovnih knjiga, priznavanje i procenjivanje imovine i obaveza, prihoda i rashoda, sastavljanje, prezentacija, dostavljanje i obelodanjivanje finansijskih izveštaja u skladu sa zakonskom i profesionalnom regulativom, koja podrazumeva Okvir za pripremanje i prikazivanje finansijskih izveštaja, Međunarodne računovodstvene standarde (MRS), odnosno Međunarodne standarde finansijskog izveštavanja (MSFI), kao i tumačenja koja su sastavni deo standarda, koji se obavezno primenjuju za finansijsku godinu koja počinje 1. januara 2013. godine. Pri sastavljanju godišnjih izveštaja za 2014 godinu, Preduzeće je primenilo i izmene, odnosno dopune po tom novom Zakonu o računovodstvu, koji se primenjivao počev od 2014. godine

Rešenjem ministra finansija Republike Srbije utvrđeni su prevodi osnovnih tekstova MRS i MSFI, odnosno izmene postojećih standarda izdati od Odbora za međunarodne računovodstvene standarde, kao i tumačenja izdata od Komiteta za tumačenja računovodstvenih standarda koji se obavezno primenjuju za finansijsku godinu koja počinje 1. januara 2013. godine i objavljeni su u "Službenom glasniku RS" br. 35/2014 od 27. marta 2014. godine.

Finansijski izveštaji su sastavljeni u skladu sa načelom istorijskog troška.

Uz godišnje izveštaje u periodu od 2016. do 2020. godine kao posebni izveštaji date su i napomene uz finansijske izveštaje.

Finansijski izveštaji Preduzeća uključuju bilans stanja na dan 31. decembra 2020. godine, bilans uspeha, izveštaj o promenama na kapitalu i izveštaj o tokovima gotovine za godinu koja se završava na taj dan, kao i pregled značajnih računovodstvenih politika i procena, te napomene uz finansijske izveštaje.

Podaci sadržani u analiziranim bilansima stanja i uspeha, odnosno u finansijskim izveštajima Preduzeća za period od 2016. do 2020. godine, obuhvaćeni su kontrolom od strane ovlašćenih finansijskih revizora o čemu su sačinjeni izveštaji o izvršenoj reviziji za taj period. Revizija navedenih dokumenata i izveštaja izvršena je u skladu sa Međunarodnim računovodstvenim standardima i Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja i sa njima povezanim tumačenjima, izdatih od Komiteta za tumačenje računovodstvenih standarda (IFRIC) ("Sl. gl. RS", br. 77/10, 95/10 - ispr., 35/14 i 92/19), sa odredbama Zakon o računovostvu ("Sl. glasnik RS" broj 62/2013, 30/2018 i 73/2019).

U zaključnom mišljenju Revizora ("COR Consult" d.o.o. 11090 Beograd, Petra Jovanovića 7/29) u obrađenom izveštaju o reviziji za 2020. godinu od 26.02.2021. godine, istaknuto je da priloženi finansijski izveštaji Preduzeća prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijski položaj JKP Čačak, Čačak, na dan 31.12.2020. godine, kao i finansijsku uspešnost njegovog poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završila na taj dan, u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja i računovodstvenim propisima Republike Srbije odnosno izraženo je **pozitivno mišljenje** za finansijske izveštaje.

18.2. Analiza bilansa stanja i strukture aktive i pasive

U narednom prikazu prema bilansnoj šemi dati su podaci o obimu i strukturi osnovnih kategorija ukupne aktive i pasive za prethodnih 5 godina, sa ostalim analitičkim ekonomskim parametrima. U naredne dve tabele dati se prikazi Bilansa stanja sa stanjem u poslednjih pet godina, izraženo u 000 Dinara i Evra:

18.2.1. Prikaz bilansa stanja u poslednjih pet godina

(u 000 RSD)

Bilansne pozicije	2016	2017	2018	2019	2020
A K T I V A					
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0	0	0	0	0
B. STALNA IMOVINA	606.147	580.508	558.892	549.342	529.059
1. Nematerijalna ulaganja	7.271	7.491	7.633	8.003	8.060
2. Nekretnine, postrojenja i oprema	595.802	570.769	549.188	539.448	519.266
3. Biološka sredstva					
4. Dugoročni finansijski plasmani	3.074	2.248	2.071	1.891	1.733
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	0	0	0	0
D. OBRтна IMOVINA	257.734	181.056	165.668	146.846	149.417
1. Zalihe	20.650	20.193	26.930	18.983	20.228
2. Kratkoročna potraživanja, plasmani i got,	237.084	160.863	138.738	127.863	129.189
2.1. Potraživanja	220.915	147.106	122.154	114.623	99.299
2.2. Kratkoročni finansijski plasmani	886	157	156	160	1.582
2.3. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	7.294	6.660	7.251	4.255	21.375
2.4. PDV i AVR	7.989	6.940	9.177	8.825	6.933
E. UKUPNA AKTIVA=POSLOVNA IMOVINA	863.881	761.564	724.560	696.188	678.476
P A S I V A					
A. KAPITAL (1+2-3+4+5+6-7+8+9-10)	123.273	133.998	137.457	137.769	146.232
1. Osnovni kapital	93.194	93.194	93.194	93.194	93.194
2. Upisani a neuplaćeni kapital					
3. Otkupljene sopstvene akcije					
4. Rezerve					
5. Revalorizacione rezerve					
6. Nerealizovani dobiti po osnovu hov			2.851	2.070	
7. Nerealizovani gubici po osnovu hov	247	315			172
8. Neraspoređeni dobitak	41.536	41.119	41.412	42.505	53.210
9. Učešće bez prava kontrole					
10. Gubitak	11.210				
B. DUGOROCNA REZERVISANJA I OBAVEZE	131.851	108.958	89.730	75.435	57.857
I. DUGOROCNA REZERVISANJA	16.716	16.897	16.254	20.609	21.310
II. DUGOROCNE OBAVEZE	115.135	92.061	73.476	54.826	36.547
1. Dugoročni krediti	115.135	92.061	73.476	54.826	36.547
2. Ostale dugoročne obaveze					
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	5.295	5.112	4.889	3.428	2.387
D. KRATKOROČNE OBAVEZE	603.462	513.496	492.484	479.556	472.000
1. Kratkoročne finansijske obaveze	84.037	63.988	58.266	57.982	103.285
2. Obaveze iz poslovanja	156.255	119.360	130.279	137.162	105.541
3. Ostale kratkoročne obaveze	7.865	8.232	6.603	6.848	7.706
4. Obaveze po osnovu PDV-a i ostalih poreza, doprinosa i drugih dažbina i PVR	355.305	321.916	297.336	277.564	255.468
E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0	0
F. UKUPNA PASIVA	863.881	761.564	724.560	696.188	678.476

(u 000 EUR)

Bilansne pozicije	2016	2017	2018	2019	2020
Srednji kurs RSD za 1 EUR	123,4723	118,4727	118,1946	117,5928	117,5802
A K T I V A					
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B. STALNA IMOVINA	4.909,2	4.899,9	4.728,6	4.671,6	4.499,6
1. Nematerijalna ulaganja	58,9	63,2	64,6	68,1	68,5
2. Nekretnine, postrojenja i oprema	4.825,4	4.817,7	4.646,5	4.587,4	4.416,3
3. Biološka sredstva					
4. Dugoročni finansijski plasmani	24,9	19,0	17,5	16,1	14,7
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
D. OBRтна IMOVINA	2.087,4	1.528,3	1.401,7	1.248,8	1.270,8
1. Zalihe	167,2	170,4	227,8	161,4	172,0
2. Kratkoročna potraživanja, plasmani i gotovina	1.920,1	1.357,8	1.173,8	1.087,3	1.098,7
2.1. Potraživanja	1.789,2	1.241,7	1.033,5	974,7	844,5
2.2. Kratkoročni finansijski plasmani	7,2	1,3	1,3	1,4	13,5
2.3. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	59,1	56,2	61,3	36,2	181,8
2.4. PDV i AVR	64,7	58,6	77,6	75,0	59,0
E. UKUPNA AKTIVA=POSLOVNA IMOVINA	6.996,6	6.428,2	6.130,2	5.920,3	5.770,3
P A S I V A					
A. KAPITAL (1+2-3+4+5+6-7+8+9-10)	998,4	1.131,0	1.163,0	1.171,6	1.243,7
1. Osnovni kapital	754,8	786,6	788,5	792,5	792,6
2. Upisani a neuplaćeni kapital					
3. Otkupljene sopstvene akcije					
4. Rezerve					
5. Revalorizacione rezerve					
6. Nerealizovani dobitci po osnovu hov			24,1	17,6	
7. Nerealizovani gubici po osnovu hov	2,0	2,7			1,5
8. Neraspoređeni dobitak	336,4	347,1	350,4	361,5	452,5
9. Učešće bez prava kontrole					
10. Gubitak	90,8				
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	1.067,9	919,7	759,2	641,5	492,1
I. DUGOROČNA REZERVISANJA	135,4	142,6	137,5	175,3	181,2
II. DUGOROČNE OBAVEZE	932,5	777,1	621,7	466,2	310,8
1. Dugoročni krediti	932,5	777,1	621,7	466,2	310,8
2. Ostale dugoročne obaveze					
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	42,9	43,1	41,4	29,2	20,3
D. KRATKOROČNE OBAVEZE	4.887,4	4.334,3	4.166,7	4.078,1	4.014,3
1. Kratkoročne finansijske obaveze	680,6	540,1	493,0	493,1	878,4
2. Obaveze iz poslovanja	1.265,5	1.007,5	1.102,2	1.166,4	897,6
3. Ostale kratkoročne obaveze	63,7	69,5	55,9	58,2	65,5
4. Obaveze po osnovu PDV-a i ostalih poreza, doprinosa i drugih dažbina i PVR	2.877,6	2.717,2	2.515,6	2.360,4	2.172,7
E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F. UKUPNA PASIVA	6.996,6	6.428,2	6.130,2	5.920,3	5.770,3

18.2.2. Indikatori finansijske strukture i poslovnog funkcionisanja

(1) STANJE, STRUKTURA I ODNOSI KOD STALNE IMOVINE

Bilansne pozicije	2016	2017	2018	2019	2020
STALNA IMOVINA	100%	100%	100%	100%	100%
1. Nematerijalna ulaganja	1,20%	1,29%	1,37%	1,46%	1,52%
2. Nekretnine, postrojenja i oprema	98,29%	98,32%	98,26%	98,20%	98,15%
3. Biološka sredstva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4. Dugoročni finansijski plasmani	0,51%	0,39%	0,37%	0,34%	0,33%
- Učešće stalne imovine u ukupnoj aktivi	70,17%	76,23%	77,14%	78,91%	77,98%
- Učešće nekretnina, postrojenja i opreme u ukupnoj aktivi	68,97%	74,95%	75,80%	77,49%	76,53%
- Koeficijent pokrića stalne imovine kapitalom	0,203	0,231	0,246	0,251	0,276
- Koeficijent pokrića stalne imovine obavezama	0,797	0,769	0,754	0,749	0,724

(2) STANJE, STRUKTURA I ODNOSI KOD OBRRTNE IMOVINE

Bilansne pozicije	2016	2017	2018	2019	2020
OBRRTNA IMOVINA	100%	100%	100%	100%	100%
1. Zalihe	8,01%	11,15%	16,26%	12,93%	13,54%
2. Kratkoročna potraživanja, plasmani i gotovina	91,99%	88,85%	83,74%	87,07%	86,46%
2.1. Potraživanja	85,71%	81,25%	73,73%	78,06%	66,46%
2.2. Kratkoročni finansijski plasmani	0,34%	0,09%	0,09%	0,11%	1,06%
2.3. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	2,83%	3,68%	4,38%	2,90%	14,31%
2.4. PDV i AVR	3,10%	3,83%	5,54%	6,01%	4,64%
3. Odložena poreska sredstva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
- Učešće obrtne imovine u ukupnoj aktivi	29,83%	23,77%	22,86%	21,09%	22,02%
- Učešće zaliha u ukupnoj aktivi	2,39%	2,65%	3,72%	2,73%	2,98%
- Učešće potraživanja u ukupnoj aktivi	25,57%	19,32%	16,86%	16,46%	14,64%
- Učešće ostale obrtne imovine u ukupnoj aktivi	1,87%	1,81%	2,29%	1,90%	4,41%

18.3. Analiza bilansa uspeha i strukture prihoda i rashoda

(u 000 RSD)

Pozicije bilansa uspeha	2016	2017	2018	2019	2020
PRIHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
A. POSLOVNI PRIHODI	515.653	512.987	501.606	497.400	532.517
1. Prihodi od prodaje	486.401	486.441	474.230	474.051	509.857
2. Prihodi od premija, subvencija, dotacija, donacija i sl.	25.866	23.154	22.848	23.072	22.614
3. Ostali poslovni prihodi	3.386	3.392	4.528	277	46
RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
B. POSLOVNI RASHODI (1-2-3+4+5+6+7+8)	443.112	469.399	485.974	504.174	505.630
1. Nabavna vrednost prodate robe					
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	4.879	3.698	39	8.398	3.808
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka					
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka					
5. Troškovi materijala	307.989	317.345	334.525	356.788	336.634
6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	71.252	76.205	79.741	83.348	100.448
7. Troškovi amortizacije i rezervisanja	42.138	42.418	37.897	37.981	36.919
8. Ostali poslovni rashodi	26.612	37.129	33.850	34.455	35.437
C. POSLOVNI DOBITAK	72.541	43.588	15.632		26.887
D. POSLOVNI GUBITAK				6.774	
E. FINANSIJSKI PRIHODI	27.695	39.601	26.801	26.342	21.403
F. FINANSIJSKI RASHODI	19.610	10.252	5.585	4.803	4.649
G. DOBITAK IZ FINANSIRANJA	8.085	29.349	21.216	21.539	16.754
H. GUBITAK IZ FINANSIRANJA					
I. OSTALI PRIHODI	24.242	22.238	52.281	73.089	61.896
J. OSTALI RASHODI	57.165	85.533	80.537	83.191	91.780
K. DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	47.703	9.642	8.592	4.663	13.757
L. GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA					
M. NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA		3.272		177	
N. NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	1.042		896		458
O. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	46.661	12.914	7.696	4.840	13.299
P. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA					
Q. POREZ NA DOBITAK					
1. Poreski rashod perioda	5.428	2.305	2.229	2.364	3.949
2. Odloženi poreski rashodi perioda					
3. Odloženi poreski prihodi perioda	303	184	222	1.462	1.041
R. NETO DOBITAK	41.536	10.793	5.689	3.938	10.391
S. NETO GUBITAK					

(u 000 EUR)

Pozicije bilansa uspeha	2016	2017	2018	2019	2020
Prosečni godišnji srednji kurs RSD za 1 EUR	123,1179	121,3367	118,2716	117,8524	117,5777
PRIHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
A. POSLOVNI PRIHODI	4.188,3	4.227,8	4.241,1	4.220,5	4.529,1
1. Prihodi od prodaje	3.950,7	4.009,0	4.009,7	4.022,4	4.336,3
2. Prihodi od premija, subvencija, dotacija, donacija i sl.	210,1	190,8	193,2	195,8	192,3
3. Ostali poslovni prihodi	27,5	28,0	38,3	2,4	0,4
RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
B. POSLOVNI RASHODI (1-2-+4+5+6+7+ 8)	3.599,1	3.868,6	4.109,0	4.278,0	4.300,4
1. Nabavna vrednost prodane robe					
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	39,6	30,5	0,3	71,3	32,4
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka					
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka					
5. Troškovi materijala	2.501,6	2.615,4	2.828,4	3.027,4	2.863,1
6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	578,7	628,0	674,2	707,2	854,3
7. Troškovi amortizacije i rezervisanja	342,3	349,6	320,4	322,3	314,0
8. Ostali poslovni rashodi	216,2	306,0	286,2	292,4	301,4
C. POSLOVNI DOBITAK	589,2	359,2	132,2		228,7
D. POSLOVNI GUBITAK				57,5	
E. FINANSIJSKI PRIHODI	224,9	326,4	226,6	223,5	182,0
F. FINANSIJSKI RASHODI	159,3	84,5	47,2	40,8	39,5
G. DOBITAK IZ FINANSIRANJA	65,7	241,9	179,4	182,8	142,5
H. GUBITAK IZ FINANSIRANJA					
I. OSTALI PRIHODI	196,9	183,3	442,0	620,2	526,4
J. OSTALI RASHODI	464,3	704,9	680,9	705,9	780,6
K. DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	387,5	79,5	72,6	39,6	117,0
L. GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA					
M. NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA		27,0		1,5	
N. NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	8,5		7,6		3,9
O. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	379,0	106,4	65,1	41,1	113,1
P. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA					
Q. POREZ NA DOBITAK					
1. Poreski rashod perioda	44,1	19,0	18,8	20,1	33,6
2. Odloženi poreski rashodi perioda					
3. Odloženi poreski prihodi perioda	2,5	1,5	1,9	12,4	8,9
R. NETO DOBITAK	337,4	89,0	48,1	33,4	88,4
S. NETO GUBITAK					

- STRUKTURA UČEŠĆA POSLOVNIH RASHODA PO VRSTAMA

POSLOVNI RASHODI	Učešće po godinama u %					Prosek
	2016	2017	2018	2019	2020	
1. Nabavna vrednost prodane robe	68,75	67,08	68,83	69,61	66,08	68,07
2. Troškovi materijala	15,90	16,11	16,41	16,26	19,72	16,88
3. Troškovi zarada i naknada zarada	9,41	8,97	7,80	7,41	7,25	8,17
4. Troškovi amortizacije	5,94	7,85	6,96	6,72	6,96	6,89
5. Ostali poslovni rashodi	68,75	67,08	68,83	69,61	66,08	68,07
Ukupno	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

18.4. Važniji ekonomsko finansijski indikatori – racio analiza

OSNOVNI ELEMENTI RATIO ANALIZE	2016	2017	2018	2019	2020
I LIKVIDNOST:					
Rigorozni racio (likvidnost I stepena) - racio trenutne likvidnosti	0,012	0,013	0,015	0,009	0,045
Tekući racio (likvidnost II stepena) - racio reducirane likvidnosti	0,389	0,310	0,279	0,265	0,272
Ukupni (opšti) racio (likvidnost III stepena)	0,423	0,349	0,333	0,304	0,315
II POKRIVENOST OBRTNE IMOVINE OBAVEZAMA:					
Obrtna imovina/Ukupne obaveze	34,8%	28,9%	28,2%	26,3%	28,1%
Obrtna imovina/Kratkoročne obaveze	42,3%	34,9%	33,3%	30,4%	31,5%
III STEPEN ZADUŽENOSTI:					
Ukupne obaveze/ Poslovna imovina	85,7%	82,4%	81,0%	80,2%	78,4%
Kratkoročne obaveze/Poslovna imovina	70,5%	68,1%	68,6%	69,4%	69,9%
Finansijske obaveze/Ukupne obaveze	26,9%	24,9%	22,4%	20,2%	26,3%
IV KOFICIJENTI OBRTA I DANI VEZIVANJA:					
Ukupni koeficijent obrta	0,645	0,706	0,782	0,843	0,898
Prosečni dani vezivanja	566	517	467	433	407
Koeficijent obrta zaliha	21,372	22,912	20,633	21,979	25,792
Broj dana vezivanja zaliha	17	16	18	17	14
Koeficijent obrta kupaca	2,171	2,645	3,525	4,006	4,767
Broj dana naplate potraživanja od kupaca	168	138	104	91	77
Koeficijent obrta dobavljača	2,759	3,407	3,950	3,713	4,177
Broj dana plaćanja obaveza prema dobavljačima	132	107	92	98	87

OSNOVNI ELEMENTI RATIO ANALIZE	2016	2017	2018	2019	2020
V POKAZATELJI POSLOVNE AKTIVNOSTI:					
Poslovni prihod/Poslovna imovina	0,60	0,66	0,69	0,71	0,78
Ukupni prihod/Poslovna imovina	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91
Neto obrtni fond (NOF) u 000 Evra	-2.800,0	-2.806,0	-2.765,1	-2.829,3	-2.743,5
Pokriće zaliha NOF	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pokriće obrtne imovine NOF	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VI POKAZATELJI POKRIĆA I SOLVENTNOSTI:					
Kapital/Stalna imovina	0,203	0,231	0,246	0,251	0,276
Dugoročni izvori/Stalna imovina	0,421	0,419	0,406	0,388	0,386
VII POKAZATELJI EKONOMIČNOSTI:					
Ukupni prihodi/Ukupni rashodi	1,081	1,013	1,011	1,006	1,018
Poslovni prihodi/Poslovni rashodi	1,164	1,093	1,032	0,987	1,053
Poslovni dobitak (gubitak)/Poslovni prihod	14,07%	8,50%	3,12%	-1,36%	5,05%
VIII POKAZATELJI PROFITABILNOSTI:					
Neto dobitak (gubitak)/Ukupni rashodi	7,91%	1,90%	0,99%	0,66%	1,71%
Neto dobitak (gubitak)/Poslovna imovina	4,72%	1,33%	0,77%	0,55%	1,51%
Učešće amortizacije u poslovnim prihodima	8,2%	8,3%	7,6%	7,6%	6,9%
Neto dobitak/Ukupan kapital	40,35%	8,35%	4,19%	2,86%	7,32%

OSNOVNE KARAKTERISTIKE EKONOMSKO FINANSIJSKIH INDIKATORA POSLOVANJA:

- Pokazatelji likvidnosti I, II i III stepena su nepovoljni u svim posmatranim godinama. Vrednosti indikatora likvidnosti u svim godinama je ispod granične vrednosti 1, što ukazuje da Društvo nema sposobnost da iz redovnih novčanih priliva (I stepen likvidnosti), niti iz naplate kratkoročnih potraživanja (II stepen likvidnosti), kao i ni iz postojeće obrtne imovine (III stepen likvidnosti) uredno izmiruje svoje kratkoročne obaveze.
- Pokazatelji o stepenu zaduženosti daju slične iznete konstatacije u analizi o zaduženosti Preduzeća, kod kog ukupne obaveze u 2020. godini čine visokih 78,4% ukupne poslovne aktive, ali sa tendencijom smanjenja od 85,7% u 2016. godini do spomenutih 78,4% u 2020. godini.
- Ukupan koeficijent obrta ima nepovoljne vrednosti u svim posmatranim godinama, jer se koeficijent obrta kretao ispod 1., sa tendencijom rasta od 2016. godine.
- Broj dana vezivanja zaliha imaju vrlo povoljnu tendenciju rasta u posmatranim godinama, s obzirom da se kreću od 17 u 2016. godini do 14 dana u 2020. godini.
- Broj dana vezivanja kod dobavljača imaju povoljnu tendenciju rasta od 2016. godine s obzirom da se kreću od 132 u 2016. godini do 87 dana u 2020. godini.
- Broj dana vezivanja kod potraživanja imaju takođe povoljnu tendenciju rasta u posmatranim godinama u rasponu od 168 dana (2016.g.) do 77 dana (2020.g.)

- U svim analiziranim godinama Preduzeće je ostvarivalo negativan neto obrtni fond sa tendencijom blagog smanjenja u posmatranom periodu s obzirom da se kretao od -2.800 hiljada Evra u 2016. godini do -2.743,5 hiljada Evra u 2020. godini.
- Pokazatelji ekonomičnosti imaju pozitivne rezultate u svim posmatranim godinama. Naime, pokrivenost ukupnih rashoda ukupnim prihodima po godinama imalo sledeće vrednosti: u 2016.g. = 1,081, u 2017.g. = 1,013, u 2018.g. = 1,011, u 2019.g. = 1,006 i u 2020.g. = 1,018.
- U pogledu odnosa poslovnih prihoda i poslovnih rashoda kao bitnog pokazatelja uspešnog poslovanja, ako je pokazatelj odnosa veći od 1, ili neuspešnog poslovanja, ako je ovaj pokazatelj ispod 1, Preduzeće je po godinama imalo sledeće vrednosti ovog pokazatelja: u 2016. god. = 1,164, u 2017. god. = 1,093, u 2018.god. = 1,032, u 2019.god. = 0,987 i u 2020.god. = 1,053. Kao što se iz navedenih podataka vidi, Preduzeće je u svim posmatranim godinama (sem u 2019. godini) imalo pozitivne vrednosti sa pokazateljima iznad koeficijenta 1.
- Pokazatelji profitabilnosti imaju takođe povoljne vrednosti u svim analiziranim godinama. Stope profitabilnosti po godinama su iznosile: u 2016. god. = 40,35%, u 2017. god. = 8,35%, u 2018.god. = 4,19%, u 2019.god. = 2,86% i u 2020.god. = 7,32%.
- Preduzeće je u poslovnoj 2020. godini ostvarilo pozitivan finansijski rezultat u neto iznosu od 10.391 hiljada RSD, ili 88.376 Evra.

19. METODOLOGIJA I PROCENA PO POJEDINIM OBLICIMA IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA

Iz odredaba Zakona o računovodstvu, kao i prateće Uredbe o procenjivanju bilansnih pozicija, sastavljanju i dostavljanju finansijskih izveštaja, te odredbi MRS i MSFI, proizilazi obaveza rukovodstva preduzeća da obezbedi da se sredstva i obaveze tačno iskažu u poslovnim knjigama i finansijskim izveštajima i da se u tom cilju kontinuirano vrši usaglašavanje knjigovodstvenih stanja sa stvarnim stanjem, kako po količinama, tako i po vrednostima koje treba da odgovaraju FER vrednostima na dan sastavljanja godišnjih finansijskih izveštaja.

Fer vrednost u skladu sa MSFI 13 se definiše kao cenu koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja.

Prilikom godišnjih provera da li su knjigovodstvene vrednosti u knjigama, odnosno iskazane u bilansima, u skladu sa računovodstvenim standardima i načelima finansijskog izveštavanja, zakonska je obaveza utvrđivanja početnih vrednosti imovine i obaveza i tekuće praćenje i proveravanje usklađenosti knjigovodstvenih vrednosti sa MRS i MSFI pri sastavljanju godišnjeg finansijskog izveštaja.

Samim činom ovih provera usklađenosti knjigovodstvenih vrednosti sa fer vrednostima, postiže se osnovni cilj, tj. da se knjigovodstvene vrednosti kreću u granicama zamenljivih vrednosti, koje mogu da se ostvare putem budućeg poslovanja preduzeća, ili u granicama realnih tržišnih vrednosti, koje bi se mogle ostvariti u postupku prodaje sredstava, odnosno određene imovine.

U postupku proveravanja aktuelnih knjigovodstvenih vrednosti neophodno je primeniti metod procenjivanja vrednosti imovine i obaveza polazeći od pojedinačnih vrsta, odnosno oblika sredstava i obaveza, uz korišćenje posebnih ekonomskih i tržišnih principa, načela i kategorija procene.

U postupku procene vrednosti imovine i obaveza koriste se sledeće važnije ekonomsko-tržišne kategorije, kao modeli merenja i procenjivanja vrednosti:

- (1) Upotrebna i zamenjiva vrednost, koja polazi od toga da sredstvo, odnosno dobro, u tržišnoj ekonomiji ima upotrebnu vrednost, čije korišćenje donosi ekonomsku korist i drugo, da to sredstvo u postupku tržišne razmene ima svoju tržišnu cenu;
- (2) Tržišna vrednost, koja se ostvari na tržištu, putem prodaje sredstava, odnosno imovine;
- (3) Vrednost supstance, određenog sredstva, odnosno imovine;
- (4) Vrednost čiste supstance, kao oblika vrednosti čistih sredstava;
- (5) Vrednost poslovno potrebnih i poslovno nepotrebnih sredstava;
- (6) Višak nabavne vrednosti u postupku sticanja sredstava, u odnosu na interes sticaoca u fer vrednosti stečenih sredstava (goodwill);
- (7) Vrednost na osnovu zahtevanog stepena dobiti i diskontnog stepena;
- (8) Sadašnja vrednost buduće dobiti, utvrđena metodom diskontovanja neto novčanih tokova (poznata kao metod DNT).

U suštini, od svakog preduzeća, kao ekonomsko poslovnog subjekta, koji radi i posluje u normalnim tržišnim uslovima, očekuje se da u postupku poslovanja ostvaruje ekonomsku korist u obliku određenog prihoda i da uz pokriće normalnih troškova, ostvaruje i određeni neto dobitak, odnosno neto priliv novčanih sredstava u određenoj strukturi novčanih tokova, koji su imanentni prirodi poslova i delatnosti konkretnog preduzeća.

U postupku utvrđivanja realne fer vrednosti imovine, primenjuju se u osnovi:

- I. Metod procene vrednosti neto sredstava tj. metod utvrđivanja fer vrednosti poslovne imovine, na načelima poštene vrednosti, tako da razlika između procenjene vrednosti ukupne imovine, priznate prema MRS i MSFI, na jednoj strani i procenjene vrednosti obaveza, na drugoj strani, predstavlja procenjenu vrednost kapitala preduzeća. U postupku procene po ovoj metodi, u najvećoj meri, primenjuju se načela realne tržišne nabavne vrednosti, ili cene koštanja, što je u osnovi sadržano u tržišnoj i troškovnoj metodi, i
- II. Prinosni metod odnosno Metod procene sadašnje vrednosti budućih prihoda, prema postupku diskontovanja neto novčanih tokova (DNT metoda).

Pored ova tri metoda, u postupku procene vrednosti preduzeća, odnosno njegove imovine i obaveza, moguće je primeniti i druge načine i kombinovane metode, u zavisnosti od konkretnog slučaja i u pogledu interesa vlasnika kapitala.

Nakon utvrđivanja procenjene vrednosti, preduzeće u narednom periodu, tj. pri sastavljanju godišnjih finansijskih izveštaja, dakle u kontinuitetu, prati i proverava usklađenost iskazanih vrednosti u knjigama sa tekućim tržišnim vrednostima, i zavisno od situacije, razloga i potreba, sprovodi postupak nove procene ili alternativni postupak, tj. putem revalorizacije. Naravno, prema načelima MRS, primena revalorizacije nije obavezujući akt, ali je dopušteno da se primeni i revalorizacija, kao alternativni postupak, uz mogućnost primene načela fer tržišne nabavne vrednosti ili cene koštanja. Bitno je da se primenom metoda revalorizacije obezbedi da iskazane vrednosti, pri sastavljanju godišnjih bilansa, odnosno izveštaja, odgovaraju fer vrednostima. Naravno, i u ovom slučaju MRS i MSFI polaze od baznih uslova, da se takvom revalorizacijom vrednost imovine i obaveza dovodi sasvim približno nivou koji se dobija procenom, tj. utvrđivanjem fer vrednosti.

19.1. Primena metodologije u postupku procene vrednosti

Prema MRS/MSFI, svaka grupa poslovne imovine, obaveza i kapitala ima svoja načela i osnove kod utvrđivanja procenjenih vrednosti, tako da se ceo postupak merenja, procenjivanja odnosno uvrđivanja njihove fer vrednosti sastoji iz dve osnovne faze postupka:

- (1) Sagledavanje i analiza primene odgovarajuće metodologije zasnovane na načelima i principima MRS i MSFI, i
- (2) Praktično merenje i procenjivanje, odnosno utvrđivanje fer vrednosti po svakoj vrsti i grupi poslovne imovine, prava, obaveza i kapitala preduzeća.

Prema načelima MRS i MSFI, kao fer vrednost smatra se onaj iznos, za koji se određeno sredstvo može zameniti na tržištu, između voljnih strana – međusobno suočenih u postupku tržišne razmene.

U postupku utvrđivanja fer vrednosti – reč je o proceni prodajne vrednosti preduzeća, ili njegove imovine i obaveza, koji po pravilu ne moraju biti predmet konkretne prodaje, odnosno kupovine. Fer vrednost u postupku procene postiže se tako što se polazi od stvarne, realne tržišne vrednosti ili amortizovanih troškova zamene sredstava koje se procenjuje. Ukoliko za neko sredstvo ne postoji dokaz tržišne vrednosti zbog specifičnosti imovine, u takvim slučajevima procena se vrši po amortizovanoj vrednosti njihove zamene. Pod amortizovanim troškovima zamene imovine podrazumeva se prema MRS iznos, koji bi trebalo platiti, ako bi ista ili slična bila nabavljena ili proizvedena u sopstvenoj režiji po ceni koštanja.

Jednom utvrđena realna tržišna vrednost, za neko konkretno sredstvo nije statična kategorija, već promenljiva tokom perioda korišćenja, koja može da se povećava ili smanjuje, što uzrokuju različiti faktori.

Naime, smanjenje vrednosti kod nekog sredstva, postrojenja ili opreme, odnosno tehničkog sistema, nastaje ne samo prirodno, putem njihove upotrebe i u vezi s tim odgovarajućim ekonomskim otpisivanjem (za amortizaciju), već i po osnovu raznih oblika tzv. obezvređivanja. Konkretno, u slučaju ovog preduzeća smanjenje vrednosti može da nastupi i usled promene tehnologije, tehnološke zastarelosti opreme i instalacija, promene tehnologije i uticaja raznih drugih poremećaja, pa i elementarnih nepogoda, raznih šteta i slično.

Uvek kada nastupe navedene ili slične okolnosti, moraju se postupkom procene usklađivati dotadašnje evidencione knjigovodstvene i bilansirane vrednosti, prema novim saznanjima o stanju na tržištu, na principima i načelima fer vrednosti, saglasno navedenim standardima.

U obrnutim slučajevima može se ukazati potreba da se uvećaju iskazane vrednosti u knjigama, odnosno bilansirane vrednosti, što se naročito javlja u inflatornim kriznim periodima, ili u slučajevima tržišnih pogodnosti recimo kod nekretnina, kao što je slučaj kod prodaje maloprodajnih objekata, tako da se u postupku procene uzimaju u obzir i ovakve situacije.

S obzirom da u postupku procene brojnih sredstava i složene tehničke strukture naročito u oblasti procesne opreme i postrojenja, nije uvek moguće idealno identifikovati odgovarajuću tržišnu cenu, naročito u uslovima eksploatisanih, tj. korišćenih sistema postrojenja, u postupku procene tržišne vrednosti, primenjuje se metod nabavne vrednosti procenjen prema tzv. zamenjivim troškovima, ili na principu reprodukcioni troškova, putem proračuna cene koštanja, pa i kombinovanjem jednog i drugog načina.

Kod primene načela nabavne vrednosti u postupku procene, ocenjuje se vrednost sredstva na nivou procenjenih troškova, koji bi se javili prilikom izrade tog sredstva, slične ili iste korisnosti i ostalih karakteristika.

Nabavna vrednost uključuje pored neto nabavne vrednosti i zavisne troškove nabavke, koji uobičajeno nastaju prilikom sticanja sredstva sličnog sredstvu koje se procenjuje i to sve do momenta stavljanja sredstva u upotrebu. U procenjenu nabavnu vrednost mogu su uključiti i vrednost procenjenih troškova demontaže radi uklanjanja sredstva, kao i troškovi uređenja

lokacije. Pri svemu tome uzima se u obzir i eksploatacioni vek korišćenja sredstva do momenta procene.

Dodatna ulaganja na nekretnini, postrojenju i opremi smatraju se investicijom i mogu se dodati nabavnoj vrednosti, ako se time produžava vek upotrebe sredstva ili povećava kapacitet, odnosno poboljšava kvalitet posla.

U drugom slučaju, sa primenom načela reprodukcioni troškova, odnosno korišćenja metoda cene koštanja, pri proceni vrednosti, polazi se od procene troškova koji bi nastali, ako bi se izradilo novo sredstvo sa istim ili sličnim karakteristikama (što podrazumeva probnu izradu novog sredstva, ako želimo idealne uporedivosti), uzimajući u obzir i prirodno ekonomski amortizovani deo sredstva u toku eksploatacije do momenta procene.

Međutim, i kod primene ovog načina koristi se metod poređenja na tržištu, na načelima normativnih i cenovnih poređenja.

Primenom opisane metodologije posebno je obezbeđeno i sledeće:

- Identifikovana su sva dobra po tipu, lokaciji i starenju, odnosno definisan je sastav i struktura svih osnovnih sredstava i ostale poslovne imovine sa kojom raspolaže, odnosno koja se koristi u procesu rada i poslovanja, tj. ostvarenja projektovane realizacije preduzeća.
- U postupku obrtne aktive proveren je njihov bonitet - na načelima realnosti bilansiranja i primene tržišnih kriterija cenovnih vrednosti kod zaliha.

Specifičnosti metodologije u postupku procene svakog oblika poslovne imovine, daje se u sklopu utvrđivanja procenjene fer vrednosti za svaku od tih kategorija imovine, čiji prikazi slede kroz opis metodologije i procene vrednosti u postupku utvrđivanja fer vrednosti po pojedinim oblicima poslovne imovine.

19.2. Opis metodologije i procena vrednosti nematerijalnih ulaganja

Pod nematerijalnim ulaganjima u smislu MRS-38, smatra se nematerijalno, odnosno nenovčano sredstvo, koje nema fizički sadržaj, koje služi za proizvodnju, isporuku robe i pružanje usluga, ili za iznajmljivanje drugim licima, pa i ako se koristi za administrativne svrhe.

Takvo sredstvo se može identifikovati kada ono može da se izdvoji, ili onda kada ono nastane iz ugovornih ili drugih zakonskih prava. Prema tome, sredstva koja mogu da se izdvoje, mogu i da se prodaju, prenesu, licenciraju i slično.

Nematerijalno sredstvo može da služi za proizvodnju, isporuku robe, pružanje usluga, ili za iznajmljivanje drugim licima, pa i ako se koristi za administrativne svrhe.

Prema načelima MRS-38, u principu, priznaju se sledeća nematerijalna ulaganja:

- 1) Kompjuterski softver;
- 2) Koncesije, patenti, licence, zaštitni znak i druga slična prava (osim Goodwill-a u vezi MRS-36 i 38);
- 3) Igrani filmovi (ukoliko isti nesumnjivo donose buduću ekonomsku korist kroz prilive supstance);

- 4) Franšize i druga marketinška prava, koja ispunjavaju osnovne kriterijume po MRS-38 (osim interno generisanih brendova, zaglavlja, naslovi za objavljivanje, liste klijenata i sl.);
- 5) Autorska prava i uvozne kvote;
- 6) Ulaganja u razvoj i ostala nematerijalna ulaganja, koja ispunjavaju uslove da se mogu priznati kao sredstvo (MRS-38).

Troškovi i izdaci vezani za istraživanje tretiraju se kao rashodi. Međutim, određeni troškovi za razvoj (u vezi tačke 6), koji su u skladu sa specificiranim kriterijima MRS-38 priznaju se kao nematerijalno sredstvo.

Zajedničko za navedene vrste nematerijalnih ulaganja koja se u principu priznaju prema načelima MRS-38, MRS-36 i drugih relevantnih MRS, neophodno je da ispunjavaju sledeće osnovne uslove: (1) da se mogu identifikovati kao nematerijalno sredstvo, (2) da je moguće uspostaviti kontrolu nad resursom, (3) da postoje mogućnosti stvaranja budućih ekonomskih koristi (kroz budući priliv supstance) i (4) da se nematerijalno sredstvo može nesmetano realizovati na tržištu.

Nematerijalno sredstvo sa ograničenim rokom upotrebe se amortizuje, a sa neograničenim rokom upotrebe se ne amortizuje, ali se za takvo ulaganje vrši jednom godišnje provera realnosti iskazane vrednosti, radi eventualnog umanjenja.

Nematerijalna sredstva se inicijalno procenjuju prema učinjenim troškovima odnosno izdacima u postupku nabavke tj. sticanja ovog sredstva. Nakon ovog inicijalnog merenja i priznavanja nematerijalno sredstvo se vrednuje prema učinjenim troškovima tj. prema nabavnoj vrednosti umanjeno za akumuliranu amortizaciju tj. za kumulativni iznos njegove ispravke vrednosti, kao i za druge gubitke, obezvređenja i slično.

Povećanje, ili smanjenje vrednosti, prema proceni, direktno koriguje iskazanu nabavnu vrednost, odnosno sadašnju vrednosti nematerijalnog sredstva.

Način početnog vrednovanja, odnosno procenjivanja nematerijalnih ulaganja, koja se priznaju u smislu MRS-38, polazi od utvrđivanja nabavne vrednosti, ili po ceni koštanja, što je osnovni postupak, koji obezbeđuje primenu načela poštene vrednosti.

Nakon priznavanja i vrednovanja početne poštene tržišne vrednosti nematerijalnog ulaganja u budućem vremenskom toku, prati se i kontinuirano usklađuje i aktuelizuje njegova vrednost, koja treba stalno, tj. pri svakom sastavljanju godišnjih finansijskih izveštaja da predstavlja poštenu tržišnu vrednost, primenom načela nabavne vrednosti, ili cene koštanja, uz umanjenje za ukupnu amortizaciju i ukupne gubitke zbog obezvređenja.

Prema dopuštenom alternativnom postupku (što subjekt treba da predvidi u svom opštem aktu), nakon početnog priznavanja i merenja, nematerijalno ulaganje se može iskazati i prema revalorizovanom iznosu, ukoliko on predstavlja poštenu vrednost na dan sprovođenja revalorizacije i uz umanjenje za ukupnu naknadnu amortizaciju i ukupne naknadne gubitke zbog obezvređenja. Pri tome treba imati u vidu da standard MRS-38 dopušta revalorizaciju nematerijalnih ulaganja, prema cenama aktivnih tržišta, a ne prostim množenjem pomoću Koeficijenta rasta cena na malo u periodu kada se meri i ocenjuje poštena tržišna vrednost nematerijalnih ulaganja.

Kada usled revalorizacije nematerijalnog ulaganja dođe do povećanja njegove vrednosti, u odnosu na iskazanu vrednost u knjigama, odnosno bilansu, utvrđena razlika se knjiži kao povećanje nabavne vrednosti nematerijalnog ulaganja (na grupi konta 01) uz odobrenje novom Rn-u 330 – Revalorizacione rezerve – do iznosa potražnog salda na tom računu, posmatrano analitički za konkretno sredstvo, a posle iskorišćenja revalorizacionih rezervi negativna razlika se knjiži na teret Rn-a 581 – Obezvredenje nematerijalnog ulaganja.

U postupku procene utvrđuje se koja evidentirana nematerijalna ulaganja u knjigama preduzeća ne ispunjavaju uslove prema MRS-38, jer se u nematerijalna ulaganja ne priznaju učinjeni izdaci, koji ne ulaze u nabavnu vrednost ili u cenu koštanja tog ulaganja. Kao nematerijalno ulaganje ne priznaje se, prema odredbama mrs-38, sledeće: (1) osnivačka ulaganja; (2) ulaganja u istraživanje, uključujući i projektovanje; (3) ulaganje u probnu proizvodnju, zatim (4) interno nastale robne marke, kao i (5) nematerijalna ulaganja koja su pokrivena drugim MRS (na primer ugovori o lizingu, koja su regulisana u MRS-17, i slično), zatim (6) interno stečeni goodwill (na primer, putem ranijih procena). Interno nastali goodwill se ne priznaje, po pravilima MRS, kao sredstvo, odnosno ulaganje iz razloga što ne predstavlja resurs koji se može identifikovati niti kontrolisati kao resurs, a takođe ne može se pouzdano izmeriti njegova vrednost po metodi cene koštanja.

Inače, nematerijalna ulaganja se otpisuju putem amortizacije, kao i nekretnine, postrojenja, oprema i ostala osnovna sredstva, s tim što se rokovi otpisa, odnosno stope amortizacije, više ne propisuju kao zakonska obaveza, već rokove otpisa i stope amortizacije utvrđuje pravno lice u svom opštem aktu o računovodstvenim politikama.

U knjigama Preduzeća iskazano je na dan 31.12.2020. godine nematerijalno ulaganje u iznosu sadašnje knjigovodstvene vrednosti od 8.059.966,09 dinara i odnosi se na sledeća ulaganja u:

- kompjuterske programe odnosno softvere (Konto 012), i
- ostala nematerijalna ulaganja (014).

Ostala nematerijalna ulaganja konto 014 se pored osalog odnose na ulaganja u okviru kojih su dugoročno plaćeni troškovi zakupa na zemljištu tj. pravo zakupa i korišćenja državnog zemljišta na 99 godina.

U postupku korišćenja ovih ulaganja, prema načelima računovodstvenih i finansijskih standarda, utvrđena je njihova realna (fer) tržišna vrednost u iznosu od 465.569.822,30 dinara.

U nastavku je data rekapitulacija ovih ulaganja.

REKAPITULACIJA PROCENE NEMATERIJALNIH ULAGANJA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena sadašnja vrednost	Razlika (6-5)
		Nabavna	Ispravka	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
012200	SOFTVER MAGACINSKO POSLOVANJE-NADOGRADNJA	325.000	113.750	211.250	210.594,00	-656,00
012600	SOFTVER HEXAGON GEOMEDIA ESSENTIAL	438.500	219.250	219.250	218.114,00	-1.136,00

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena sadašnja vrednost	Razlika (6-5)
		Nabavna	Ispravka	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
012700	SOFTVER APLIKACIJA ZA POTREBE TERENSKE SLUŽBE NAPLATE	482.500	144.750	337.750	336.780,00	-970,00
012900	SOFTVER ZA FUK (019912)	250.000	4.167	245.833	245.845,00	11,67
012	Softver i ostala prava	1.496.000	481.917	1.014.083	1.011.333,00	-2.750,33
014601	ZEMLIŠTE - GRADAC	2.714.079	253.563	2.460.516	2.896.305,00	435.789,01
014700	NEMATERIJALNO ULAGANJE-DIGITALIZACIJA TOPLOVODNE MREŽE	1.259.680	784.285	475.395	467.375,00	-8.019,67
014800	ULAGANJE ZEMLIŠTA GRADSKA TOPLANA	4.619.287	509.315	4.109.972	4.263.209,00	153.236,90
014	Ostala nematerijalna ulaganja	8.593.046	1.547.163	7.045.883	7.626.889,00	581.006,24
01	UKUPNO NEMATERIJALNA IMOVINA	10.089.046	2.029.080	8.059.966	8.638.222,00	578.255,91

Analitička specifikacija procene vrednosti nematerijalne imovine data je u okviru **Priloga 1** ovog izveštaja o proceni vrednosti.

19.3. Opis metodologije procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Osnovni polazni model računovodstvenih standarda, koji se primenjuje na nekretnine, postrojenja i opremu jeste MRS 16, po kojem je i rađena procena, uz primenu i ostalih standarda MRS-17, MRS-2 te MRS-32, MRS-36, MRS-38, MRS-40 i 41, u specifičnim situacijama procenjivanja i praćenja vrednosti ove grupe materijalnog oblika sredstava.

Prema računovodstvenim standardima, pod pojmom nekretnine, postrojenja i oprema, smatraju se ona osnovna sredstva koja predstavljaju materijalni oblik i koja ispunjavaju propisane uslove da se mogu priznati kao osnovna sredstva, što zavisi od ispunjavanja narednih kriterija:

1. da imaju upotrebnu tržišnu vrednost i da služe u poslovanju, da služe za pružanje usluga, kao i za iznajmljivanje drugim licima;
2. da imaju sposobnost da vremenski služe, odnosno da se koriste duže od godinu dana, odnosno duže od jednog obračunskog perioda;
3. da će to sredstvo u buduće nesumnjivo donositi ekonomske koristi koje će priticati u preduzeće kao resurs; i
4. da se nabavna vrednost, ili cena koštanja može pouzdano meriti.

Svako sredstvo ima svoju početnu ili nabavnu tržišnu vrednost i naknadna uvećanja ili smanjenja te početne vrednosti, s tim što se u toku veka trajanja osnovnog sredstva, vrše stalna usklađivanja bilansiranih vrednosti sa fer vrednostima, što se i čini ovom procenom.

Saglasno modelu procenjivanja prema načelima MRS/MSFI postoje različiti oblici vrednosti, kao: iskazana bilansirana vrednost, početna procenjena vrednost, nabavna vrednost, preostala čista (sadašnja) vrednost, obezvređena vrednost i sl., čije se specifičnosti ogledaju u sledećem:

- Iskazana bilansna vrednost predstavlja iznos po kojem je određeno materijalno sredstvo

vrednosno priznato i iskazano u bilansu stanja po umanjenju za amortizaciju i ukupne gubitke po osnovu tzv. obezvređivanja tog sredstva.

- Procenjena fer vrednost predstavlja onaj iznos za koji sredstvo može da se razmeni na tržištu između međusobno suočenih strana.
- Procenjena vrednost je ona vrednost po kojoj se sredstvo priznaje i iskaže u knjigama, odnosno bilansu preduzeća i ona treba da odgovara približno fer vrednosti, a utvrđuje se procenom po nabavnoj vrednosti ili po ceni koštanja. U postupku procene realno merenje kod utvrđivanja fer vrednosti vrši se po načelu nabavne vrednosti, koju čini fakturna cena (za isto sredstvo ili sredstvo sličnih karakteristika) uvećana za sve zavisne troškove nabavke, odnosno za pripadajuće troškove dovođenja sredstva u stanje funkcionalne pripravnosti i sposobnosti.
- Nabavna vrednost predstavlja iznos izdataka za nabavku ili zamenu sredstava u vreme sticanja tog sredstva. U nabavnu vrednost sredstva uključuje se tzv. fakturna vrednost (tj. plaćeni iznos dobavljaču) uvećano za ostale prateće zavisne troškove nabavke, koji se po MRS-u priznaju.
- U postupku procene cena koštanja osnovnog sredstva, u slučaju kada se ono izrađuje u sopstvenoj režiji utvrđuje se na bazi stvarnih utrošaka resursa za njegovu izradu, računato po fer vrednostima, uz primenu svih načela koji važe kod formiranja nabavne vrednosti istog, ili sličnog osnovnog sredstva.
- Preostala (sadašnja) vrednost čini onaj iznos, koji preduzeće može dobiti za sredstvo na kraju njegovog korisnog veka trajanja, ili u momentu prodaje, odnosno otuđenja, po odbitku njegovih troškova otuđenja.
- Obezvređena vrednost sredstva je onaj iznos za koji knjigovodstvena, odnosno iskazana vrednost u bilansu, prelazi iznos fer vrednosti, po kojoj bi to sredstvo moglo da se povрати (koja se utvrđuje prema načelima MRS-36).

POSEBNI SLUČAJEVI I SPECIFIČNOSTI KOD RAČUNOVODSTVENOG OBUHVATANJA NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME:

Prema osnovnom načelu po MRS-16, u specifičnim slučajevima, dopušteno je različito postupanje u odnosu na bazni postupak po MRS-16, kao:

- U slučaju Lizing poslova, kod kojih su postupanja u računovodstvenom evidentiranju kod davaoca i primaoca sredstava, uređeni prema načelima MRS 17;
- U slučaju računovodstvenog obuhvatanja dodeljivanja, obelodanjivanja državne pomoći za subvencioniranje nabavke osnovnih sredstava, kod kojih se za primljena sredstva umanjuje nabavna vrednost tako kupljenih osnovnih sredstava (saglasno načelima MRS-20);
- U ostalim raznim slučajevima (uključivanje kursnih razlika zbog promene kurseva i pod određenim uslovima u nabavnu vrednost osnovnih sredstava MRS-21), zatim poslovne kombinacije (MRS-22), obuhvatanje kamata u nabavnu vrednost osnovnih sredstava pod određenim uslovima (MRS-23), rezervisanje potencijalnih obaveza prema određenim uslovima i potencijalna sredstva (MRS-37) itd.

KRITERIJUMI ZA RAČUNOVODSTVENO PRIZNAVANJE NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME (MRS-16, TAČ.7):

Za priznavanje nekretnina, postrojenja i opreme u bilansu stanja na poziciji osnovnih sredstava, bitno je da sredstvo ispunjava dva osnovna kriterijuma:

- Da postoji sigurnost, odnosno izvesnost postizanja buduće ekonomske koristi, koja će kao resurs priticati u preduzeće. U postupku procene neophodno je sagledati kolika je sigurnost i verovatnoća da će, po osnovu konkretnog sredstva, zaista doći do ostvarenja ekonomske koristi, s obzirom na moguću promenljivost uslova i druge neizvesnosti. Ukoliko se pri ovakvim ocenama ustanovi da neće doći, ili da je neizvesno da će doći, do priliva ekonomske koristi, u tom slučaju takvo sredstvo ne može da se prizna u postupku procene i ne može da se iskaže u bilansu stanja na poziciji osnovnih sredstava, pa se primenjuje postupak rashoda kroz bilans uspeha.
- Drugi bitan uslov za priznavanje osnovnog sredstva u postupku procene, odnosno sastavljanja bilansa stanja, je kriterijum da se nabavna vrednost ili cena koštanja konkretnog osnovnog sredstva može pouzdano izmeriti, odnosno vrednovati po tržišnim kriterijima.

Saglasno dopuštenim metodama po osnovu detaljne analize prikupljenih informacija u ovoj proceni primenjen je tržišni (komparativni) metod za zemljište, poslovne prostore, garaže i opremu opšte namene, a za specifična postrojenja i opremu primenjen je troškovni metod, koji se zasniva na troškovima zamene koji se umanjuje za stepen realne amortizovanosti po osnovu procene korisnog veka konkretnog sredstva.

Pri tome, važi pretpostavka neograničenog veka funkcionisanja privrednog društva.

U primeni metodologije pošlo se od cena koje se formiraju u zavisnosti od uslova na tržištu, odnosno primene tržišnih principa, načela i kriterija koji važe na dan procene. Procenitelj je vrednovao sve pozicije aktive na način i prema principima pri "najboljoj nameni", uz pretpostavku da se dobra prodaju na načelima njihove tržišne vrednosti pri "boljem korišćenju" (odnosno uz ocenu najpovoljnijeg alternativnog korišćenja - tj. upotrebe).

Prinosni pristup procene nije primenljiv kod određivanja vrednosti pojedinačnih sredstava koja su u upotrebi, jer je nemoguće izolovati novčani tok koji se pripisuje isključivo konkretnom sredstvu ili grupi sredstava.

U okviru primene opisane metodologije identifikovana su sva dobra po tipu, lokaciji i starenju, odnosno definisan je sastav i struktura svih osnovnih sredstava i ostale poslovne imovine sa kojom raspolaže, odnosno koja se koristi u procesu rada i poslovanja, tj. ostvarenja projektovane realizacije privrednog društva.

Na osnovu opisane metodologije za sva osnovna sredstva utvrđene su procenjene vrednosti po pojedinačnim sredstvima sa stanjem na dan 01.01.2021. godine.

Konkretne specifikacije procene i zbirni bilansni prikazi po navedenim sredstvima Preduzeća, dati su u nastavku, sa upoređenjem sa knjigovodstvenim vrednostima i utvrđenim razlikama.

U nastavku sledi prikaz postupka i rezultata procene, prema pojedinim oblicima i kategorijama stalne imovine.

19.4. Procena vrednosti zemljišta

U Bruto Bilansu stanja Preduzeća (konto 021) iskazana je knjigovodstvena vrednost građevinskog zemljišta u iznosu od 1.288.086,35 dinara, a nalazi se u katastarskoj opštini K.O. Čačak.

Preduzeće prema podacima iz bruto bilansa sa stanjem na dan 31.12.2020. godine i uvida u popisne liste osnovnih sredstava je korisnik gradskog građevinskog zemljišta.

Prema podacima iz listova nepokretnosti izdatih od strane nadležnih Službi za katastar nepokretnosti za zemljište sa pravom korišćenja državnoj svojini proizilazi da se radi o zemljištu u javnoj svojini i vlasnik je Grad Čačak, a Preduzeću je dato pravo na korišćenje na zemljištu. Preduzeće ima pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta.

Polazeći od navedenih informacija, prakse i pretpostavki Procenitelj je u vrednostima zemljišta iskazivao aktuelne procenjene tržišne vrednosti.

- Određivanje vrednosti zemljišta

Korišćeni su sledeći parametri za utvrđivanje tržišne vrednosti zemljišta:

- Namena građevinskog zemljišta,
- Urbanistički parametri iz Planske dokumentacije,
- Posebne urbanističke pogodnosti lokacije,
- Stepem opremljenosti lokacije (pripremljenost i opremljenost zemljišta),
- Ponuda i potražnja za građevinskim zemljištem.

Procenitelj je za određivanje tržišne vrednosti zemljišta koja bi mogla da se ostvari izabrao za komparative kako realizovane transakcije iz baze RGZ-a, tako i oglase, ponuđene transakcije, preuzete sa specijalizovanih sajtova koji se bave oglašavanjem kupoprodaja nepokretnosti.

Analizom tržišta na predmetnim lokacijama i u okruženju i upoređivanjem navedenih komparativa procenitelj je utvrdio da je ostvaren mali obim prometa nepokretnosti.

Po osnovu citirane metodologije, kao i ostale dokumentacije, a i na osnovu utvrđene prosečne cena kvadratnog metra u procesu utvrđivanja poreza na nepokretnosti, u postupku procene utvrđeno je sledeće stanje:

REKAPITULACIJA PROCENE ZEMLJIŠTA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika (4-3)
1	2	3	4	5
021000	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1.288.086,35	7.329.137,00	6.041.050,65
021	UKUPNO ZEMLJIŠTE	1.288.086,35	7.329.137,00	6.041.050,65

Analitičke specifikacije procene vrednosti zemljišta date su u okviru **Priloga 2** ovog izveštaja o proceni vrednosti.

19.5. Procena vrednosti građevinskih objekata

Napred navedenim pozitivnim propisima definisana su tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti i to komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup. Svaki od pojedinačnih pristupa za izradu procene vrednosti nepokretnosti će dovesti procenitelja do mišljenja o vrednosti ali je na procenitelju ostavljeno da detaljnom analizom konkretne nepokretnosti, uslova tržišta i ostalih relevantnih inputa, odluči koju metodologiju je neophodno ili moguće primeniti.

Komparativni pristup pretpostavlja poređenje predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim cenama, na koji način se dolazi do procenjene vrednosti.

Prinosni pristup pretpostavlja utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. Konkretno, u ovom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini *kapitalizacijom prihoda*, gde se takozvana „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike“ – all-risk yield primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period ili *diskontovanjem novčanih tokova*, gde se diskontna stopa primenjuje na nizu budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

Troškovni pristup se najčešće primenjuje kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao a najčešće se primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene.

- Model priznavanja procenjenih vrednosti

Istovremeno Međunarodni računovodstveni standardi trenutno propisuju dva modela za priznavanje nekretnina kao sredstava u bilansu stanja:

- a. Model nabavne vrednosti: pošto su priznate kao sredstvo, stavke iz nekretnina postrojenja i opreme treba uneti po njihovoj nabavnoj vrednosti, umanjenoj za sve akumulirane amortizacije i sve akumulirane gubitke usled obezvređivanja (MRS 16.30) i
- b. Model Fer vrednosti koji se oslanja na cenu koja bi mogla da se dobije pri prodaji sredstva ili cena koja bi mogla da se plati za transfer obaveza u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja. (MRS 16.31 i MSFI 13 - Odmeravanje fer vrednosti).

U konkretnom slučaju obzirom na ugovorom definisanu obavezu procene FER VREDNOSTI imovine naručioca, jasno je da se naručilac opredelio za drugi model (b) konkretnog priznavanja nekretnina kao i za namenu procene – za potrebe finansijskog izveštavanja.

MSFI definiše Fer vrednost kao:

„Cena koja bi se primila pri prodaji sredstva ili platila za prenos obaveza u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja“.

MSFI 13 dodaje i sledeća objašnjenja kako bi se definicija bolje razumela:

- Hipotetička transakcija - Fer vrednost treba da predstavi prodajnu cenu u hipotetičkoj transakciji. Potrebno je razmatrati tu prodaju kao da se dešava na glavnom tržištu za tip sredstva koje je u pitanju, ili, u nedostatku glavnog tržišta na tržištu koje je najpovoljnije za to sredstvo
- Učesnici na tržištu - Fer vrednost treba odmeravati korišćenjem pretpostavki koje bi koristili učesnici na tržištu prilikom određivanja cene za sredstvo, pod pretpostavkom da učesnici na tržištu postupaju u skladu sa svojim najboljim ekonomskim interesima.
- Cena - Fer vrednost bi trebalo da bude cena koju bi primili pri prodaji sredstva na dan odmeravanja MSFI 13 posebno naglašava da bi to trebalo da bude izlazna cena, tj. neto iznos koji će primiti prodavac, a ne bruto cena koju plaća kupac. Dakle, troškovi transakcije nisu uključeni u Fer vrednost. Ukoliko je to potrebno oni će se obračunati na drugom mestu u skladu sa pravilima odgovarajućeg MRS.

Kako se ovde svakako radi o odmeravanju posle prvobitnog priznavanja - naručilac se opredelio za model revalorizacije (procene) prilikom određivanja svoje računovodstvene politike i primenjuje tu politiku na celu klasu nekretnina, postrojenja i opreme.

Ovaj model - revalorizacije navodi da se bilo koja stavka nekretnine, postrojenja i opreme čija se fer vrednost može pouzdano odrediti, zavodi po revalorizovanom (procenjenom) iznosu, koji predstavlja njihovu fer vrednost na dan procene, umanjen za naknadnu akumuliranu amortizaciju i naknadne akumulirane gubitke zbog obezvređivanja.

Standard dalje nalaže da bi procenu trebalo vršiti dovoljno često, kako bi se obezbedilo da se knjigovodstvena vrednost ne razlikuje bitno od vrednosti do koje bi se došlo procenom fer vrednosti na dan izrade bilansa stanja (MRS 16.31).

Imovina naručioca koja je predmet procene su nekretnine garaže i garažna mesta, koja su u vlasništvu ili kojima gazduje naručilac koji je procenitelju dostavio podatke kojima je raspolagao u evidencijama o predmetnoj imovini.

- Izbor hijerarhije fer vrednosti

Procenitelj je analizirao podatke dostavljene od strane naručioca, raspoložive i javno dostupne podatke kao i podatke kojima licencirani procenitelj ima pristup (NBS, RGZ, lične baze), u cilju određivanja hijerarhija Fer vrednosti, tj. određivanja nivoa inputa koji su mu na raspolaganju i koji će ovu hijerarhiju odrediti (nivo inputa = nivo fer vrednosti)

MSFI 13 određuje „hijerarhiju Fer vrednosti” kojom kategoriše inpute koji se koriste u tehnikama procene na tri nivoa. Svrha uvođenja ovog pojma je da se omogući čitaocima finansijskih izveštaja da razumeju u kojoj meri je procenjena vrednost bazirana na jasno očiglednim dokazima ili, sa druge strane, izvedena iz drugih metoda.

Inputi su podeljeni na Nivo 1, 2 i 3, kako sledi:

- Nivo 1 inputa su nekorigovane kotirane cene na aktivnim tržištima za stavke identične sredstvu koje se odmerava;

- Nivo 2 inputa su ostali inputi koji ne spadaju u kotirane cene koje su obuhvaćene Nivoom 1 a koje su očigledne, bilo direktno bilo indirektno;
- Nivo 3 inputa su neočigledni inputi. Entitet koji podnosi izveštaj razvija neočigledne inpute korišćenjem najboljih raspoloživih informacija u datim okolnostima, koje bi mogle da obuhvate sopstvene podatke entiteta, uzimajući u obzir sve informacije o pretpostavkama tržišnih učesnika koje su razumno raspoložive.

Standard takođe navodi da bi korekcija značajnog inputa Nivoa 2 mogla da dovede do kategorizacije tog inputa na Nivo 3, ukoliko se korekcija vrši na bazi značajnih neočiglednih inputa. Ovaj koncept je prilično značajan prilikom procene vrednosti nekretnina, kao što ćemo to u nastavku videti. Procenitelji bi stoga trebalo da obrate posebnu pažnju na koncept korekcija na očiglednim inputima, prilikom određivanja nivoa hijerarhije koji će dodeliti inputu.

Obzirom na raspoložive inpute može se reći da će fer vrednost dobijena ovom procenom svakako biti pre svega KORIGOVANA FER VREDNOST NIVOA 2.

Ne bi trebalo smatrati da će korišćenje jednog ili drugog metoda automatski dovesti do toga da se procena vrednosti kategorizuje kao Nivo 1, 2 ili 3 - konačna klasifikacija će zavisiti od prirode inputa koji se koriste u svakom pojedinačnom slučaju. Ako su inputi uzimani iz različitih Nivoa, čitavo odmeravanje Fer vrednosti će biti kategorizovano na najnižem mogućem nivou koji je od značaja (Nivo 3 je najniži). Tako će procena vrednosti koja sadrži značajne inpute iz Nivoa 3, biti klasifikovana kao nivo 3.

Važno je razumeti da klasifikacija odmeravanja vrednosti kao Nivo 3, pre nego Nivo 2, na primer, ne sugeriše da je procena na kojoj je zasnovana nižeg ili slabijeg kvaliteta. Razlika između Nivoa 2 i Nivoa 3 bi trebalo da čitaocu finansijskog izveštaja ukaže na prirodu korišćenih inputa, pre nego što bi na neki način mogla da bude merilo kvaliteta procene. Na sličan način, klasifikovanje odmeravanja Fer vrednosti na Nivo 3 nema nameru da implicira da je nekretnina manje likvidna od ostalih.

- Izbor metode – tehnike procene vrednosti

Na osnovu analiziranih podataka i inputa procenitelj je doneo odluke o rangiranju fer vrednosti i načinu obrade pribavljenih inputa za koji smatra da će uz primenu odgovarajuće metode dati najrelevantnije vrednosti i fer vrednost u skladu sa pomenutim standardima.

Procenitelji koriste termin metode procene dok MSFI 13 govori o tehnikama procene vrednosti pri proceni bi trebalo da koristi metodu koja je odgovarajuća okolnostima i za koju postoji dovoljno podataka da bi se odmerila Fer vrednost, pri čemu treba maksimizirati korišćenje očiglednih inputa a minimizirati korišćenje neočiglednih inputa:

- Očigledni inputi su inputi koji su razvijeni korišćenjem podataka sa tržišta, kao što su javno dostupne informacije o stvarnim transakcijama koje odražavaju pretpostavke koje bi koristili učesnici na tržištu.
- Neočigledni inputi su inputi za koje nema dostupnih podataka sa tržišta i koji su razvijeni korišćenjem najboljih dostupnih informacija u vezi sa pretpostavkama koje bi koristili učesnici na tržištu.

MSFI 13 postavlja tri tehnike procene vrednosti: tržišni pristup, troškovni pristup i prinosni pristup (MSFI 13.62). Entitet treba da koristi metode koje su u skladu sa jednim ili više ovih pristupa.

Procenitelji su u ovom slučaju smatrali da za deo nepokretnosti imaju dovoljno očiglednih inputa, koje mogu da se primene, pa su se opredelili na TRŽIŠNI (KOMPARATIVNI) PRISTUP – poređenjem cena sa tržišta za realizovane i nerealizovane transakcije. Prilikom procene ostalih nepokretnosti, primenjen je TROŠKOVNI PRISTUP, pri čemu su na ovaj način dobijene vredosti korigovane u slučaju da se vrednosti dobijene troškovnim pristupom previše razlikuju od dobijenih vrednosti utvrđenih komparativnim pristupom za nepokretnosti na istoj lokaciji.

- Ograničenja procene vrednosti

Ova procena vrednosti nepokretnosti je urađena isključivo na dan procene i za potrebe naručioca procene a u definisanu svrhu procene. Bilo koja druga upotreba ovog izveštaja može dovesti do pogrešnog tumačenja navedenih elemenata procene i samog mišljenja o vrednosti a za šta procenitelj ne može da snosi odgovornost.

Procenitelj je, u skladu sa načelom pouzdanja (poverenja) u zemljišne knjige, prihvatio da su dostavljena vlasnička dokumenta bez ikakvih pravnih smetnji. Nije proveravana vlasnička dokumentacija, jer je pretpostavka da su u dostavljenu vlasničku dokumentaciju upisani tačni podaci i dokumenti nisu pravno tumačeni. Postojeća procena se zasniva na procenitelju dostupnim i dostavljenim dokumentima i informacijama, te ukoliko dođe do novih informacija ili dokumentacije, procenu je potrebno dopuniti.

Obzirom da od procenitelja nije zahtevano da izvrši precizno merenje nepokretnosti, procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultate procene ukoliko naknadna merenja predmet procene pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.

Mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima i ograničeno je zaključcima donetim u uslovima relativno nestabilnih tržišnih prilika. Tržišni uslovi su uslovi koji su promenjivi i zavise od velikog broja faktora pa se i rezultat procene mora prihvatiti kao subjektivan stav procenitelja na efekte koje trenutne tržišne okolnosti imaju na konkretan predmet procene a koji je korigovan i u odnosu na iskustva samog procenjivača, primenom zakonom određenih metodologija i postupaka. Međutim, ukoliko bi došlo do ozbiljnijih poremećaja funkcionisanja tržišta nepokretnosti, potrebno je izvršiti ponovnu procenu a u skladu sa novonastalim uslovima.

Mišljenje procenitelja je doneto na osnovu svih parametara i pokazatelja koji su dobijeni ograničenom inspekcijom i istragom i koji su bili dostupni u toku pisanja izveštaja.

Prezentovani podaci i izvedeni zaključci i mišljenje procenitelja je uslovljeno promenjivim ekonomskim, tržišnim, političkim i drugim prilikama i zavisi od budućih događaja koji ne mogu biti izvesni. Iz tih razloga, stvarni rezultati mogu odstupati od ovde iznetih pretpostavki i donetih zaključaka, a procenitelj ne garantuje da će se predviđanja procenitelja i ostvariti u potpunosti ili u pretežnom delu.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja ograničene inspekcije nepokretnosti.

Kako je procenitelj preuzeo ugovornom definisanu obavezu da proceni FER vrednost imovine naručioca a koja implicira i obaveznu primenu međunarodnih računovodstvenih standarda, pre svega MRS 16 kao i primenu Međunarodnog standarda finansijskog izveštavanja pre svega MSFI 13 uz analognu primenu međunarodnih standarda procene.

Procenitelj je u konkretnoj proceni pošao od činjenice da nekretnine, postrojenja i oprema - MRS 16 definiše kao materijalna sredstva koja se drže radi korišćenja za proizvodnju ili snabdevanja robom i pružanje usluga, za iznajmljivanje trećim licima ili u administrativne svrhe, a za koje se očekuje da će se upotrebiti tokom vremena koje je duže od jednog obračunskog perioda, kao i da se MRS 16 odnosi na imovinu koju koristi - zauzima vlasnik.

Predmetna procena je izrađena na osnovu inputa i podataka iz više različitih izvora dostavljenih od strane Naručioca (različite evidencije Naručioca) kao i sa javno dostupnim podacima objavljenim u javnoj evidenciji nepokretnosti i bazama podataka kojima je procenitelj imao pristup.

- **Pravni status nepokretnosti**

Imovinsko-pravni status nepokretnosti koje su obuhvaćene procenom imovine i kapitala Naručioca je definisan uglavnom kao javna svojina i ukoliko postoji upis ista je uneta i u javne knjige – katastar nepokretnosti. Za svaku konkretnu nepokretnost procenitelj je podatke o ovom statusu preuzeo iz javno dostupnih podataka, sa zvanične internet stranice Republičkog geodetskog zavoda Republike Srbije i to <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/PublicAccess.aspx> Listovi nepokretnosti su javno dostupan podatak, koji se može videti na zvaničnoj web stranici Republičkog geodetskog zavoda RS, na strani <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/PublicAccess.aspx> iz kog razloga procenitelji u ovom Izveštaju ne prilažu iste.

- **Tržište nepokretnosti**

Укупан број уговора достављених Заводу од 01.01.2014. до 31.12.2020. године је 926.733. У 2020. години јавни бележници и основни судови су доставили 143.154 уговора, односно у просеку на месечном нивоу око 11.930 уговора. Од укупног броја достављених уговора 21% су уговори о поклону и размени, а 2% уговори (документа) која се не могу регистровати у РЦН-у. Број достављених уговора у 2020. години је на истом нивоу као и претходне године.

Четвртина свих уговора у Републици Србији односи се на промет непокретности на територији 17 општина Града Београда. Према броју достављених уговора, број промета непокретности је у сагласности са степеном развијености општина. У 2020. години највећи обим промета непокретности имале су општине са степеном развијености изнад или 80-100% од републичког просека (Нови Сад – 11.452, Звездара – 4.477, Нови Београд – 3.819, Вождовац – 3.629, Суботица –

3.491, Палилула (Београд) – 3.018, Земун – 2.943, Зрењанин – 2.752, Панчево – 2.674, Крагујевац – 2.625, и др.). Од општина чији је степен развијености испод 50% републичког просека (девастирана подручја), највећи обим промета непокретности имале су општине Тутин – 634, Бела Паланка 367, Пријепоље – 279, Сурдулица – 275, Куршумлија – 246, Лебане – 200, Бојник – 199, Голубац – 183 и др. Укупан број уговора о купопродаји непокретности регистрованих у РЦН бази података од 01.01.2014. до 31.12.2020. године је 744.979 уговора. Број регистрованих уговора о купопродајама непокретности у 2020. години износио је 111.806. У табели 1 је приказан број регистрованих уговора о купопродаји непокретности у периоду 2018-2020., а на графику 2 приказан је број уговора о купопродаји непокретности по регионима и по кварталима.

2018	2019	2020	Укупно
121.165	109.417	111.806	342.388

Табела 1: Број регистрованих уговора у РЦН систему у периоду 2018-2020.

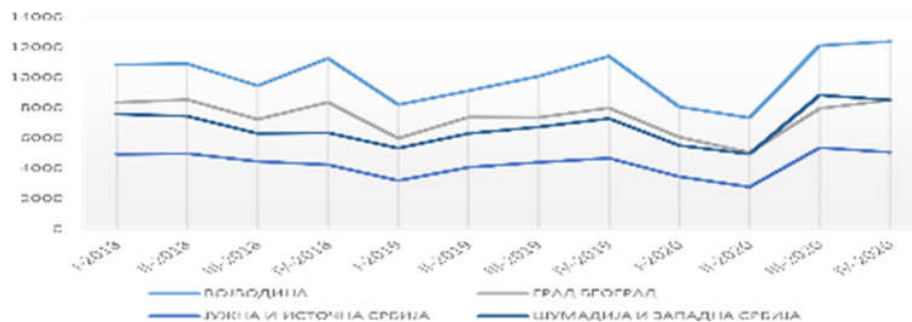
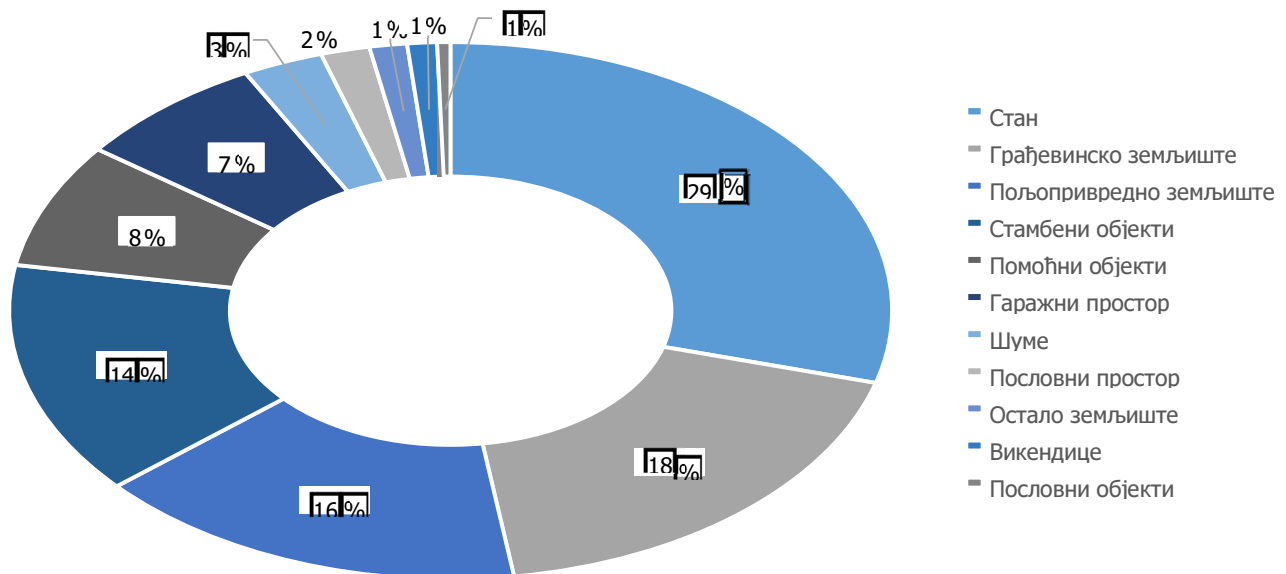


График 2: Број регистрованих уговора у РЦН систему по регионима, у периоду 2018-2020.

На подручју Републике Србије у 2020. години закључено је преко 40.000 уговора којим је прометовано земљиште, при чему је у око 70% уговора прометована по једна парцела, у око 23% уговора две и више парцела исте врсте земљишта, док су у око 7% уговора прометоване парцеле различитих врста земљишта (нпр. пољопривредно и грађевинско, пољопривредно и шумско, шумско и остало и др.). Највећи број уговора о купопродаји земљишта са једном парцелом у промету односио се на земљиште на територији Града Београда - 75%, док је у осталим регионима износио од 69% до 71%. Највећи број уговора који за предмет имају купопродају две и више парцела у промету исте врсте земљишта реализован је на територији Војводине - 26%. Купопродаје са различитим врстама земљишта у промету су највише биле заступљене на територији Шумадије и западне Србије и износиле су око 10%.

У 2020. години регистроване су 15.343 купопродаје објеката. Од укупног броја купопродаја објеката око 87% су чинили промети у којима је учествовао један објекат са једном парцелом, око 8% су промети са више објеката исте врсте на једној парцели и око 5% су промети различитих врста објеката на једној парцели (нпр. пословни и стамбени објекат или пословни и индустријски објекти и др). Посматрано по регионима, удео броја промета једног објекта са једном парцелом у односу на укупан промет објеката кретао се од 86% у

региону Јужна и источна Србија до 89% на подручју Шумадије и западне Србије. На подручју региона Јужна и источна Србија је највећи број промета са више објеката исте врсте на једној парцели и износио је 10%, док је у осталим регионима износио 8%. Удео купопродаја са различитим врстама објеката у промету по регионима се кретао од 3 до 5% од укупног промета објеката.



Преглед регистрованих купопродаја према врстама непокретности у промету у 2020. години за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1% приказан је на графику.

- **Pretpostavke i specijalne pretpostavke**

Procenitelj je koristio pretpostavku da u izgradnji samih predmeta procene nije došlo do korišćenja štetnih materijala i/ili opasnih materija, kao i da tlo i objekti nisu kontaminirani, te da ne postoje materije koje su opasne po životnu sredinu.

- **Analiza najbolje i najisplativije upotrebe**

Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu, što znači da je nepokretnost iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri onda kada se upotrebljava na način da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri a na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv.

MSFI 13 zahteva da entitet koji podnosi izveštaj (a koji je obično klijent procenitelja) potvrdi da je nekretnina procenjena na osnovu njenog najboljeg i najisplativijeg korišćenja. Da bi entitet koji podnosi izveštaj mogao da iznese ovakvu tvrdnju, potrebno je da procenitelj u svom izveštaju navede da je nekretninu procenio na osnovu njenog najboljeg i najisplativijeg korišćenja. U većini slučajeva to neće predstavljati nikakav problem za procenitelja, s obzirom da je veliki deo nekretnina već u najboljem i najisplativijem korišćenju, posebno investicione nekretnine. U

drugim slučajevima, moguće je predvideti upotrebe koje bi dale veću vrednost nekretnini, ali ukoliko nijedna od tih drugih upotreba ne zadovoljava tri uslova: fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva, onda bi se moglo smatrati da je tekuće korišćenje nekretnine ujedno i najbolje i najisplativije korišćenje. Ukoliko procenitelj nije vršio procenu vrednosti nekretnine na osnovu njenog najboljeg i najisplativijeg korišćenja, onda to treba da navede, kao i da navede razloge zbog kojih to nije uradio. Entitet koji podnosi izveštaj bi onda mogao da takvu informaciju uvrsti u svoj izveštaj.

- **Analitički opis postupka procene nepokretnosti**

Za predmet procene – nepokretnosti, pre svega je identifikovana mikrolokacija na kojoj se iste nalaze, nakon čega je izvršeno ispitivanje tržišta i identifikacija adekvatnih komparativa sa stanovišta namene i upotrebe.

Prilikom izbora komparativa, procenitelj je prvo pribavio OČIGLEDNE podatke sa tržišta – komparative, iz sledećih izvora:

- javno dostupne baze podataka o stvarnim – realizovanim transakcijama predmeta procene koje su preuzete sa zvanične web stranice Repbličkog geodetskog zavoda na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>
- javno dostupne podatke – oglašene cene predmeta procene, koje objavljuju specijalizovani sajtovi za promet nepokretnosti

Navedene baze podataka koje je procenitelj koristio kao inpute predstavljaju zvanične baze podataka realizovanih transakcija (RGZ), kojima procenitelj ima pristup u skladu sa Zakonom, dok je bazu oglašanih nepokretnosti, tj. podatke o ponuđenim cenama nepokretnosti, procenitelj usvojio kao relevantnu jer predstavlja sveobuhvatnu bazu oglašanih nepokretnosti.

Procenitelj je za svako konkretno područje/deo grada, lokaciju na kojoj se nalaze predmeti procene, iz napred navedenih izvora, pronašao dovoljan broj adekvatnih komparativa, u smislu mikrolokacije, površine, pristupa i sl.

Uporedive nepokretnosti su po svojim karakteristikama najslabije i lokacijski su kompatibilne, odnosno, nalaze se na istoj mikrolokaciji na kojoj se nalazi predmet procene. Smatrajući da navedene baze daju inpute najvišeg raspoloživog nivoa (inputi nivoa II) u skladu sa hijerarhijom inputa pri proceni fer vrednosti, procenitelj je obezbedio dovoljan uzorak pomenutih inputa iz svakog od izvora. U skladu sa obavezom definisanom u skladu sa MSFI 13 procenitelj je koristio sve dostupne inpute najvišeg nivoa koji su mu bili na raspolaganju.

Na napred navedeni način identifikovane su sledeće mikrolokacije u Gradu Čačku. Nakon izbora reprezentativnih nepokretnosti za svaku od navedenih mikrolokacija kao i adekvatnih komparativa za odabrane tipove nepokretnosti, procenitelji su postavili komparativne matrice preko kojih su došli do mišljenja o vrednosti. Primenjenim komparativnim matricama procenitelji su izvršili poređenje konkretnih predmeta procene sa izabranim komparativima, tako što su analizirani i upoređivani najvažniji atributi nepokretnosti.

Nakon procene reprezentativnih nepokretnosti na napred navedeni način, procenitelji su izvršili procenu preostalih nepokretnosti primenom troškovnog pristupa.

- **Identifikacija nepokretnosti**

Nepokretnosti koje su predmet ove procene, evidentirane su u odgovarajućem registru Republičkog geodetskog zavoda RS pretežno kao imovina u javnoj svojini.

Nepokretnosti koje su predmet procene su u najvećoj meri redovno održavane i u standardnom su korišćenju. Procenitelji su detaljnu specifikaciju predmeta procene prikazali u okviru **Priloga 3** ovog Izveštaja, kao i ortofoto skice lokacija i foto dokumentacija na kojima se nalaze predmetne nepokretnosti u okviru **Priloga 4** ovog Izveštaja.

- **Mišljenje o vrednosti**

Za potrebe izrade mišljenja o vrednosti predmetnih nepokretnosti, procenitelj je izvršio inspekciju nepokretnosti, identifikovao i analizirao sve napred navedene parametre predmetne nepokretnosti.

Na bazi prikupljenih podataka, procenitelj je sproveo upoređivanje cena nepokretnosti (komparativa) sa nepokretnostima koje su predmet procene. Pored navedenog, sprovedeno je i usklađivanje za sve razlike koje postoje između nepokretnosti koje se koriste kao komparativi i nepokretnosti koja je predmet procene.

- **Sintetički pregled korišćenih komparativa**

Kako je već ranije navedeno, procenitelj je sistematizovao sve korišćene komparative, realizovane i oglašene transakcije, na način da je moguće primeniti ih u komparativnoj matrici. Pregled svih korišćenih komparativa dati su u okviru **Priloga 5** ovog izveštaja a u narednoj tabeli je dat je pregled korišćenih komparativa za gradsko građevinsko zemljište, koje je evidentirano u okviru konta 021 – Građevinsko zemljište.

#	Lokacija	Izvor	Datum	Površina m ²	Jedinična cena (EUR/m ²)	Cena (EUR)	Link
1	Čačak, potes Pomen park 52	oglas	28.04.2021.	3.300	24,24	80.000	https://www.4zida.rs/prodaja/placevi/gradske-lokacije/oglas/potes-spomen-park/5ea02ee19a30916307037712
2	Čačak, pijaca Ljubić	oglas	26.04.2021.	518	28,96	15.000	https://www.4zida.rs/prodaja/placevi/gradske-lokacije/oglas/pijaca-liubic/6086c25c57394631401d5779
3	Čačak, ul. Pigoa, Vinara	RGZ	13.03.2020.	28	53,57	1.500	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
4	Čačak, ul. Stevana Moljevića	RGZ	22.01.2020.	439	38,04	16.700	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
5	Čačak, ul. 420	RGZ	15.10.2020.	1.322	49,17	65.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
6	Čačak, ul. Gospodar Jovanova	RGZ	22.04.2021.	99	151,52	15.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/

U sledećoj tabeli dat je pregled korišćenih komparativa za poslovne prostore.

#	Tip nepokretnosti	Adresa	Izvor	Datum	Površina m ²	Cena		Link
						EUR	EUR/m ²	
7	Objekat III etaže + magacin	Čačak, ul. Đorđa Tomaševića	Oglas	apr 2021.	1.150	500.000	435	https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-lokala/cacak-objekat--1150m2/5425634349194?kid=1&sid=1620643889072
8	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	Čačak, ul. Bate Jankovića	RGZ	nov 2020.	84	58.000	690	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
9	Ostali poslovni objekti	Čačak, ul. Ljubić polje	RGZ	apr 2021.	246	82.800	337	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
10	Trgovinski poslovni objekat sa zemljištem	Čačak, ul. Đorđa Tomaševića, Ljubić	RGZ	dec 2020.	173	75.000	434	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
11	Upravna zgrada	Čačak, Industrijska zona (Naučn.teh.park)	LB	nov 2019.	1.344	641.800	478	lična baza: procena TV Slovas doo, Čačak
12	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	Čačak, centar	RGZ	nov 2020.	225	323.496	1.438	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/

U narednoj tabeli dat je pregled korišćenih komparativa za garaže, koji su evidentirani u okviru konta 024 – Investicione nekretnine.

#	Lokacija	Datum	Izvor	Površina m ²	Jedinična cena (EUR/m ²)	Cena (EUR)	Link
13	Čačak, Svetozara Markovića 28	apr 2021.	Oglas	13	346,15	4.500	https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-garaza/garaza-na-prodaju-ili-izdavanje/5425636331339?kid=1
14	Čačak	29.07.2020.	RGZ	12	87,17	1.046	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
15	Čačak	09.10.2020.	RGZ	16	250,00	4.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
16	Čačak	29.10.2020.	RGZ	17	129,41	2.200	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
17	Čačak	24.03.2020.	RGZ	16	406,25	6.500	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
18	Čačak	12.04.2020.	RGZ	14	214,29	3.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
19	Čačak	04.03.2021.	RGZ	22	161,45	3.552	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
20	Čačak	17.11.2020.	RGZ	12	166,67	2.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
21	Čačak	01.03.2021.	RGZ	13	323,08	4.200	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
22	Čačak	03.02.2021.	RGZ	19	63,16	1.200	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
23	Čačak	10.04.2021.	RGZ	13	153,85	2.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
24	Čačak	22.03.2021.	RGZ	15	166,67	2.500	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/
25	Čačak	12.02.2021	RGZ	18	277,78	5.000	https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/

- **Primenjene komparativne matrice**

Na osnovu napred navedenih i sistematizovanih komparativa, procenitelji su kroz komparativne matrice došli do procenjene realne (fer) tržišne vrednosti nepokretnosti i iskazali je u metrima kvadratnim i ukupno.

Sve korišćene komparativne matrice date su u okviru **Priloga 5** ovog izveštaja.

• **Procena vrednosti građevinskih objekata:**

U postupku procene, prema posebnim specifikacijama utvrđena je procenjena vrednost pojedinačno po svakom građevinskom objektu, prema svim lokacijama, a u skladu sa opisanom metodologijom.

Polazeći od detaljnih specifikacija pojedinačno po objektima, u nastavku je data rekapitulacija procene po kontima.

REKAPITULACIJA PROCENE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena sadašnja vrednost	Razlika (6-5)
		Nabavna	Ispravka	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
022000	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	54.398.453,17	14.316.034,97	40.082.418,20	43.540.734,00	3.458.315,80
022001	TOPLANA LJUBIĆ KEJ - GRAĐEVINSKI DEO	5.216.716,13	1.560.782,45	3.655.933,68	6.276.681,00	2.620.747,32
022003	TOPLANA ŠUMADIJA IZ EARA-495002	8.865.810,59	2.696.684,56	6.169.126,03	3.774.020,00	-2.395.106,03
022004	DIREKCIJA SKADARSKA 1. ULAZ 7/III	33.739.233,23	5.651.321,57	28.087.911,66	30.799.327,00	2.711.415,34
022007	GRADSKA TOPLANA GRAĐEVINSKI DEO IZ EARA-495003	18.304.966,60	4.843.189,13	13.461.777,47	15.960.233,00	2.498.455,53
022008	TOPLOVODI-PAROVODI	193.818.687,65	121.391.472,82	72.427.214,83	186.283.204,00	113.855.989,17
022009	TOPLOVOD ŠUMADIJA IZ EARA-495002	20.923.480,00	12.728.450,32	8.195.029,68	30.554.863,00	22.359.833,32
022010	TOPLOVOD GRADSKJE TOPLANE IZ EARA 495003	62.214.736,19	23.045.375,23	39.169.360,96	85.312.271,00	46.142.910,04
022011	TOPLOVOD KFW-E L.REKA-NEMANJINA	37.169.097,25	8.781.199,20	28.387.898,05	52.971.010,00	24.583.111,95
022012	TOPLOVOD KFW-E SV.MARKOVIĆ-BVK	133.049.747,11	26.388.199,85	106.661.547,26	191.905.377,00	85.243.829,74
022013	TOPLOVOD SUD - MUP	9.220.753,42	576.297,09	8.644.456,33	16.196.315,00	7.551.858,67
022	UKUPNO GRAĐEVINSKI OBJEKTI	576.921.681,34	221.979.007,19	354.942.674,15	663.574.035,00	308.631.360,85

Analičke specifikacije procene vrednosti građevinskih objekata date su u **Prilogu 3** ovog izveštaja o proceni vrednosti.

19.6. Procena vrednosti postrojenja i opreme

U proceni postrojenja i opreme preduzeća u osnovi su moguća tri pristupa:

- **tržišni** koji se zasniva na poređenju neke od stavki imovine koja se procenjuje sa tržišnim cenama koje su za sličnu imovinu postignute na tržištu,
- **troškovni**, koji se zasniva na troškovima zamene, koji se umanjuju za stepen realne amortizovanosti,
- **i prinosni** koji se zasniva na kapitalizaciji ostvarenih rezultata ili diskontovanju budućih rezultata poslovanja.

Tržišni pristup

Ovaj pristup je baziran na metodi direktnog upoređivanja cena pribavljenih na tržištu, a zatim njihovim poređenjem sa opremom koja se procenjuje. Uporedive cene se potom koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja se procenjuje. Po korigovanju ovih cena, iste mogu koristiti kao uporediva osnova za procenu konkretnih sredstava.

U tom cilju treba istaći na značajne parametre kao što su: efektivna starost, stanje sredstava, kapacitet, kvalitet, referenca proizvođača i sl.

Prinosni pristup

Ovaj pristup procene vrednosti opreme, definiše vrednost imovine kao iznos/ili raspon vrednosti/ jednak sadašnjoj vrednosti budućih priliva, koji pripadaju vlasniku imovine koja je predmet procene. U okviru ovog pristupa poznate su dve osnovne metode određivanja vrednosti imovine:

- Kapitalizacija ostvarenih rezultata i
- Diskontovanje budućih rezultata poslovanja

Prema metodi Diskontovanog novčanog toka, vrednost imovine jednaka je sadašnjoj vrednosti budućih neto novčanih tokova. U primeni ovog metoda vrši se projekcija neto novčanog toka, tako što se od projektovanog priliva oduzimaju projektovani odlivi sredstava. Neto novčani tok, utvrđen za svaku narednu godinu, zatim se diskontuje radi utvrđivanja njegove sadašnje vrednosti.

Važno je napomenuti da se ovi prihodi odnose samo u okviru opreme koja se procenjuje.

Troškovini pristup (metod depresiranih troškova zamene)

Troškovni pristup se bazira na predpostavci zamene uloženi sredstava, pri čemu se polazi od predpostavke da racionalni Kupac neće za konkretnu imovinu platiti cenu višu nego što bi bilo potrebno za sličnu imovinu pribavi kupovinom nekretnina ili postrojenja sa sličnim karakteristikama. U osnovi, procenjena sadašnja vrednost sredstava po metodi amortizovane vrednosti zamene, predstavlja razliku između aktuelne vrednosti novog sredstva i ukupnog umanjenja vrednosti uzimajući u obzir, fizičko, funkcionalno i ekonomsko umanjenje.

U tom cilju neophodno je uzeti u obzir parametre kao što su :

- procenjena nabavna vrednost /nove/ opreme sličnih karakteristika,
- ekonomski vek upotrebe,
- procenjen fizički otpis,
- procenjen iznos funkcionalnog otpisa,
- procenjen iznos ekonomskog otpisa.

Unošenjem ovih parametara moguće je potom sa dosta relnom mogućnošću odrediti sadašnju tržišnu, a po potrebi likvidacionu vrednost procenjivane opreme.

S obzirom na realnu činjenicu, da likvidno sekundarno tržište osnovnih sredstava u Srbiji praktično ne postoji, a procenjivana oprema je nabavljena po specifičnim potrebama Preduzeća, smatra se da "Tržišni princip" nije adekvatan, a "Prinosni princip", dosta nepouzdan usled niza ograničavajućih faktora, prvenstveno usled nerazvijene prakse iznajmljivanja sredstava.

Saglasno dopuštenim metodama po osnovu detaljne analize prikupljenih informacija u ovoj proceni primenjen je metod depresiranih troškova zamene kao osnovni (za specifična postrojenja i opremu), koji se umanjuje za stepen realne amortizovanosti po osnovu procene korisnog veka konkretnog sredstva i tržišni metod kao alternativni (kod opreme opšte namene). Pri tome, važi pretpostavka neograničenog veka funkcionisanja privrednog društva.

U skladu sa prihvatljivom analizom, a imajući u vidu svrhu procene, veći broj ustanova koje se bave ovim poslom koristi "troškovni pristup" kao najprikladniji za procenu opreme. Ipak, i kod ovog pristupa, u meri u kojoj je bilo moguće, korišćeni su i tržišni i iskustveni podaci kao korektiv.

U primeni metodologije pošlo se od cena koje se formiraju u zavisnosti od uslova na tržištu, odnosno primene tržišnih principa, načela i kriterija koji važe na dan procene. Procenitelj je vrednovao sve pozicije pokretne imovine na način i prema principima pri "najboljoj nameni", uz pretpostavku da se dobra prodaju na načelima njihove tržišne vrednosti pri "boljem korišćenju" (odnosno uz ocenu najpovoljnijeg alternativnog korišćenja - tj. upotrebe).

U nastavku sledi prikaz postupka i rezultata procene, prema pojedinim oblicima i kategorijama pokretne imovine.

Preduzeće raspolaže sa ukupno 168 pozicija postrojenja i opreme različitih poslovnih sadržaja i namene.

U postupku procene, prema posebnim specifikacijama utvrđena je procenjena vrednost pojedinačno po svakoj poziciji opreme, a u skladu sa opisanom metodologijom.

Na osnovu detaljnih specifikacija procene pojedinačnih pozicija opreme i njihove identifikacije, utvrđena je ukupna vrednost opreme - u vidu rekapitulacije po kontima - čiji prikaz sledi:

REKAPITULACIJA PROCENE POSTROJENJA I OPREME

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena sadašnja vrednost	Razlika (6-5)
		Nabavna	Ispravka	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
023002	TOPLANA ŠUMADIJA-DONACIJA EARA-495002	70.898.909,31	42.609.384,50	28.289.524,81	40.593.824,00	12.304.299,19
023003	IZMENJIVAČI I MERAČI	899.254,23	720.012,33	179.241,90	245.616,00	66.374,10
023004	TOPLANA LJUBIĆ KEJ-mašinski deo	44.852.978,43	38.450.061,76	6.402.916,67	13.504.765,00	7.101.848,33
023005	KALORIMETRI IZ DONACIJE MINISTARSTVO ENERGETIKE	1.664.067,05	657.720,16	1.006.346,89	966.025,00	-40.321,89
023006	OPREMA KOTLARNICA LJUBIĆ KEJ - ALT.UPUŠ.MOTOR. POGONA	917.390,00	374.600,92	542.789,08	518.557,00	-24.232,08
023013	TOPLANA ŠUMADIJA IZ 495000	5.157.738,39	5.157.738,39	0,00	1.448.284,00	1.448.284,00
023014	OPREMA GRADSKA TOPLANA IZ 495000	17.597.568,52	9.837.247,57	7.760.320,95	9.464.512,00	1.704.191,05
023015	VINARA INDIVIDUALNA GASNA KOTLARNICA IZ 495000	9.653.200,00	5.120.469,45	4.532.730,55	5.706.532,00	1.173.801,45
023100	KANCELARIJSKI NAMEŠTAJ	148.701,60	30.701,60	118.000,00	91.287,00	-26.713,00
023110	RAČUNARI	4.237.638,88	3.716.352,11	521.286,77	571.496,00	50.209,23
023111	RACK ORMAR	233.000,00	217.466,67	15.533,33	14.860,00	-673,33
023120	TELEFONSKA CENTRALA, APARATI I UPS	3.884.786,54	2.245.172,48	1.639.614,06	1.457.358,00	-182.256,06
023130	PEĆI	31.977,21	31.977,21	0,00	3.871,00	3.871,00
023160	RAČUNSKE MAŠINE	88.954,19	27.895,57	61.058,62	58.858,00	-2.200,62
023180	KASE ČELIČNE	253.622,72	128.965,55	124.657,17	140.928,00	16.270,83
023190	RASHLADNI UREĐAJI	335.273,19	263.272,53	72.000,66	70.795,00	-1.205,66
023200	OPREMA MOĆNI RENDŽERI	315.000,00	98.437,50	216.562,50	215.632,00	-930,50
023210	VOZNI PARK	11.769.758,83	9.312.125,16	2.457.633,67	3.908.419,00	1.450.785,33
023240	BUŠILICE BRUSILICE I APARATI OPREMA U MAGACINU	1.638.695,73	1.317.808,12	320.887,61	450.870,00	129.982,39
023270	VIDEO NADZOR GRADSKA TOPLANA	444.007,55	328.807,56	115.199,99	128.656,00	13.456,01
023271	VIDEO NADZOR - LJUBIĆ KEJ BLAGAJNA	162.500,00	27.083,33	135.416,67	134.959,00	-457,67
023281	OPREMA GRADSKE TOPLANE IZ EARA-495003	172.441.556,87	91.974.246,38	80.467.310,49	99.155.887,00	18.688.576,51
023282	AUTOMATIKA I REGULACIJA PODSTANICA IZ EARA-495004	38.126.073,49	26.913.512,66	11.212.560,83	13.293.544,00	2.080.983,17
023913	KOMPAKTNA TOPLOTNA PODSTANICA - OPŠTINA-EKONOMSKA	889.200,00	118.619,28	770.580,72	766.081,00	-4.499,72
023914	TOPLOTNA PODSTANICA - GIMNAZIJA	684.400,00	144.294,34	540.105,66	536.209,00	-3.896,66
023	UKUPNO POSTROJENJA I OPREMA	387.326.252,73	239.823.973,13	147.502.279,60	193.447.825,00	45.945.545,40

Analitička specifikacija procene vrednosti postrojenja i opreme data je u **Prilogu 6** ovog izveštaja o proceni vrednosti.

19.7. Procena vrednosti investicionih nekretnina

Metodologija

Pod pojmom Investiciona nekretnina prema MRS 40 smatra se nekretnina (zemljište ili zgrada, ili deo zgrade ili oboje), koju vlasnik drži radi ostvarivanja zarade od izdavanja nekretnine ili radi uvećanja vrednosti kapitala zbog očekivanog porasta vrednosti te nekretnine.

Početno procenjivanje investicionih nekretnina prilikom nabavke vrši se po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja. Naknadni izdaci koji se vrše na investicionoj nekretnini povećavaju nabavnu vrednost, pod uslovom da će po tom osnovu doći do povećanja ekonomske koristi. Ostali izdaci priznaju se u rashodima tekućeg obračunskog perioda.

Procenjivanje nakon početnog priznavanja vrši se u skladu sa usvojenom računovodstvenom politikom, koja se jednako primenjuje na sve investicione nekretnine u pravnom licu, za šta postoje dva metoda, i to:

- 1) Metod fer vrednosti (stavovi 33-55 MRS 40)
- 2) Metod nabavne vrednosti (stav 56 MRS 40)

- 1) Metod fer vrednosti

Pravno lice koje je za vrednovanje nakon početnog priznavanja, odabralo metod fer vrednosti treba sva svoja ulaganja u nekretnine da vrednuje primenom ovog metoda, osim u izuzetnim slučajevima u kojima nije moguće utvrđivanje fer vrednosti, kada primenjuje metod nabavne vrednosti.

Ako se pravno lice odlučilo za metod fer vrednosti, ne vrši obračun amortizacije i ne vrši obračun obezvređivanja investicione nekretnine, ali iskazuje prihode i rashode po osnovu promene fer vrednosti investicione nekretnine.

Fer vrednost nekretnina se utvrđuje na bazi tržišnih vrednosti. Tržišnu vrednost nekretnina se utvrđuje na bazi procene angažovanjem profesionalno stručnog ovlašćenog procenitelja. Fer vrednost nekretnine je cena po kojoj bi se nekretnina mogla razmeniti između obaveštenih, voljnih strana u nezavisnoj transakciji. Ta vrednost nekretnine treba da predstavlja najverovatniju cenu koja se može postići na tržištu na dan bilansa, pri čemu se polazi od pretpostavke da se transakcija odvija između nepovezanih i nezavisnih strana. Ona odražava trenutno stanje i okolnosti na tržištu na dan bilansa.

Najbolji dokaz fer vrednosti nekretnine su obično tekuće cene na aktivnom tržištu, slične nekretnine, na istoj lokaciji i pod sličnim uslovima.

Ukoliko na aktivnom tržištu nema tekućih cena razmatraju se informacije iz raznih izvora, uključujući:

- trenutne cene na aktivnom tržištu za nekretnine čiji su priroda, stanje ili lokacija različiti prilagođene tako da odražavaju ove razlike,
- na manje aktivnim tržištima, cene iz bliske prošlosti prilagođene tako da odražavaju sve promene u ekonomskim uslovima od dana kada se desila transakcija po tim cenama, i

- prinosnu metodu po kojoj se na osnovu zakupnina koje se postižu na tržištu i očekivane stope kapitalizacije, postupkom direktne kapitalizacije ostvarenih rezultata dolazi do vrednosti imovine.

Međutim, u izuzetnim slučajevima, kada postoje jasni dokazi da, se ne može kontinuirano pouzdano utvrditi fer vrednost, kada uporedive tržišne transakcije nisu česte i alternativne pouzdane procene fer vrednosti nisu dostupne, u takvim slučajevima, pravno lice odmerava nekretnine primenom osnovnog postupka metode nabavne vrednosti iz MRS 16.

2) Metod nabavne vrednosti

Pravno lice koje izabere metod nabavne vrednosti nakon početnog priznavanja treba da svoju investicionu nekretninu procenjuje u skladu sa metodom nabavne vrednosti koji je definisan u MRS 16, odnosno vrednovanje se vrši u visini nabavne vrednosti umanjene za iznos ispravke vrednosti po osnovu amortizacije i za iznos ispravke vrednosti po osnovu obezvređenja (MRS 36).

Odabrani metod treba da se primenjuje na sve investicione nekretnine koje pravno lice ima. Prelazak sa jednog na drugi metod može da bude opravdan samo kada ta promena omogućava bolje prikazivanje, što predstavlja izuzetke koje ne treba često koristiti.

Prema MRS 40, svako pravno lice, nezavisno od toga da li koristi metod fer vrednosti ili metod nabavne vrednosti, treba da utvrdi fer vrednost ulaganja u nekretnine i da o njoj prikaže podatak u napomenama uz finansijske izveštaje.

JKP Čačak se u svom opštem aktu tj. Pravilniku o računovodstvu i računovodstvenim politikama opredelilo da nakon utvrđivanja početne vrednosti investicionih nekretnina, saglasno citiranim načelima MRS, primenjuje osnovni postupak, koji znači vrednovanje i procenjivanje primenom metode nabavne vrednosti.

Bez obzira na opredeljenje za primenu metode nabavne vrednosti shodno MRS 40 Društvo treba da utvrdi i fer vrednost investicionih nekretnina i da je unese u napomenama uz finansijske izveštaje.

Na osnovu opisane metodologije za investicione nekretnine Preduzeća utvrđena je procenjena vrednost sa stanjem na dan 01.01.2021. godine čiji prikaz dajemo u nastavku.

U okviru konta 024 Preduzeće je iskazalo 15 garaža u iznosu od 61.145,70 dinara.

Polazeći od pojedinačnih pozicija, u nastavku je data rekapitulacija procene ovih ulaganja.

REKAPITULACIJA PROCENE INVESTICIONIH NEKRETNINA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena sadašnja vrednost	Razlika (6-5)
		Nabavna	Ispravka	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
024001	INVESTICIONE NEKRETNINE - GARAŽE	116.763,25	55.617,55	61.145,70	3.690.540,00	3.629.394,30
024	INVESTICIONE NEKRETNINE	116.763,25	55.617,55	61.145,70	3.690.540,00	3.629.394,30

Analitička specifikacija procene vrednosti investicionih nekretnina data je u **Prilogu 7** ovog izveštaja o proceni vrednosti.

19.8. Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi

U okviru konta 026 Preduzeće je iskazalo ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu u pripremi u iznosu od 15.472.447,79 dinara.

Polazeći od pojedinačnih pozicija, u nastavku je data rekapitulacija procene ovih ulaganja.

REKAPITULACIJA PROCENE NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME U PRIPREMI

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena vrednost	Razlika (6-5)
		Vrednost ulaganja	Obevređenje	Sadašnja		
1	2	3	4	5	6	7
026013	OPREMA PODSTANICE OŠ V. KARADŽIĆ, MUZIČKA I TEHNIČKA ŠKOLA	3.937.747,25	0,00	3.937.747,25	3.937.747,25	0,00
026015	ZGRADE PR.MAZ. ST G. T SISTEM ZA GAŠENJE PENOM (gradska toplana)	345.000,00	0,00	345.000,00	345.000,00	0,00
026016	IZRADA GASNE KOTLARNICE ŠKOLE-FAKULTETI	1.083.000,00	0,00	1.083.000,00	1.083.000,00	0,00
026017	TOPLOVOD AGRONOMSKI FAX-VUK KARADŽIĆ	6.793.950,54	0,00	6.793.950,54	6.793.950,54	0,00
026018	OPREMA GASNE KOTLARNICE AGRONOMSKI FAX - ŠKOLA	3.312.750,00	0,00	3.312.750,00	3.312.750,00	0,00
026	UKUPNO	15.472.447,79	0,00	15.472.447,79	15.472.447,79	0,00

Kao što se vidi iz rekapitulacije iskazane knjigovodstvene vrednosti nekretnina i opreme u pripremi (konto 026) odražavaju realne fer vrednosti, i nema potrebe za obevređivanjem, pošto se od ukupnog iznosa 10.286.247,79 dinara (66,48%) odnosi na ulaganja iz 2020. godine, a ostatak iz oktobra 2019. godine.

19.9. Opis metodologije i procena vrednosti dugoročnih finansijskih plasmana

Postupak procene dugoročnih finansijskih plasmana, odnosno učešća u kapitalu drugih pravnih lica, u osnovi je uređen načelima MRS-27, 28, 31, 36, 39 i dr.

U okviru dugoročnih finansijskih plasmana javljaju se različiti oblici učešća u kapitalu, kao: (1) ulaganja u kapital zavisnih pravnih lica, zatim (2) povezanih pravnih lica i (3) ostalih pravnih lica. Merenje navedenih ulaganja vrši se saglasno MRS-28 po nabavnoj vrednosti, a za ulaganja u pridružena preduzeća (dakle kod spajanja imovine, obaveza i kapitala) prema odredbama MRS-39, kao u slučaju priznavanja i merenja kod finansijskih instrumenata (sredstva, potraživanja i obaveze).

Prema ovom računovodstvenom standardu (MRS-28) uređen je postupak iskazivanja po nabavnoj vrednosti kod oba subjekta, tj. kako kod investitora tj. uplatioca sredstava, tako i kod drugog subjekta, tj. korisnika uloga.

Kod učešća, ulaganje se najpre iskazuje po nabavnoj vrednosti, s tim što se dalje iskazana vrednost uvećava ili smanjuje, na taj način da se investitoru, odnosno ulagaču priznaje pravo učešća u dobitku kod korisnika, ili obaveza snošenja srazmernog dela gubitka kod korisnika uloga (pri proceni, u ovakvim slučajevima, mora se ispitati da li su ulagač i korisnik međusobno usaglasili bilansirane vrednosti).

Nabavna vrednost, kao računovodstveni metod, po kojem se ulaganje kod korisnika iskazuje po nabavnoj vrednosti, podrazumeva da se investitoru (tj. ulagaču) priznaje prihod samo u meri u kojoj je stvarno primio svoj deo iz raspodele dobitka kod korisnika uloga. Kada ovako primljeni iznosi dobitka premaše stvarnu visinu uloga investitora, smatra se da taj višak predstavlja povraćaj investicije i iskazuje se kao smanjenje nabavne vrednosti te investicije.

U strukturi ukupnih dugoročnih finansijskih ulaganja, Preduzeće je na dan 31.12.2020. godine imalo ulaganja u stambeni zajmove konto 048 iskazani u iznosu od 1.732.862,54 RSD, odnose se na dugoročne stambene kredite koje je Preduzeće odobravalo zaposlenima. Na dan 31.12.2020. godine evidentirano je 5 stambenih kredita, koje zaposleni uredno izmiruju. Ugovorima o kreditu predviđena je valutna klauzula po srednjem kursu strane valute (EUR) na dan bilansa.

Na osnovu knjigovodstvene dokumentacije u bilansu Preduzeća, a saglasno opisanoj metodologiji, utvrđena je u postupku procene realna (fer) vrednost ovih ulaganja po njihovom konkretnom obliku i po pojedinačnim korisnicima ovih plasmana, o čemu sledi prikaz u obliku specifikaciji po kontima.

REKAPITULACIJA PROCENE DUGOROČNIH FINANSIJSKIH PLASMANA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena vrednost	Razlika (6-5)
		Nominalna	Ispravka	Saldo		
1	2	3	4	5	6	7
048001	Miladinović Stevan	171.405,34	0,00	171.405,34	171.405,34	0,00
048003	Stavanić Slavica	114.698,82	0,00	114.698,82	114.698,82	0,00
048004	Prijović Vojo	119.853,16	0,00	119.853,16	119.853,16	0,00
048005	Ranitović Miodrag	272.330,67	0,00	272.330,67	272.330,67	0,00
048008	Kuzmanović Živko	1.054.574,55	0,00	1.054.574,55	1.054.574,55	0,00
048	Ukupno ostali dugoročni finansijski plasmani	1.732.862,54	0,00	1.732.862,54	1.732.862,54	0,00
04	UKUPNO DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	1.732.862,54	0,00	1.732.862,54	1.732.862,54	0,00

Polazeći od svega navedenog, Procenitelj nije vršio korekciju knjigovodstvenih vrednosti dugoročnih finansijskih plasmana evidentiranih na dan 31.12.2020. godine.

19.10. Opis metodologije i procena vrednosti zaliha

U okviru ukupnih zaliha Preduzeće ima zalihe materijala, rezervnih delova, alata i inventara. Navedene zalihe prate i dati avansi za zalihe i usluge.

U postupku procene vrednosti zaliha primenjuju se načela MRS-2, 11, 41 i dr. U osnovi, prilikom procene, zalihe se mere po nabavnoj vrednosti ili po ceni koštanja, odnosno po neto prodajnoj vrednosti, ukoliko je ona niža od cene koštanja, u slučajevima kada zalihe proisteknu iz sopstvene proizvodnje.

Kod nabavne vrednosti ili cene koštanja (koja sadrži i utroške materijala, alata, inventara i sl., po nabavnim vrednostima) sadržani su svi troškovi proizvodnje i nabavke. Konkretnije, u troškove nabavke zaliha ulazi nabavna cena po fakturnoj vrednosti dobavljača, uvećano za sve prateće zavisne troškove nabavke (kao: uvozne dažbine, pripadajuće kursne razlike i eventualno plaćeni porezi, koji se ne vraćaju, zatim troškovi prevoza i manipulacije u funkciji nabavke), s tim što se rabati i drugi popusti pri nabavci oduzimaju kod utvrđivanja konačne nabavne vrednosti troškova konkretne nabavke.

Osnovni postupak za merenje vrednosti zaliha materijala i nabavljene robe je nabavna vrednost, kako je napred opisana, a za zalihe nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda iz sopstvene proizvodnje, kao osnov za procenu služi cena koštanja, pod navedenim uslovima, odnosno prodajna cena ako je ona niža od cene koštanja.

Kod ocene i merenja zaliha koje su nekurentne i neupotrebljive za sopstvenu proizvodnju, odnosno usluge, koje treba iz ovih ili bilo kojih drugih razloga otuđiti, procenjuje se po vrednostima koje se mogu ostvariti u postupku redovne prodaje, odnosno rasprodaje.

Plaćeni avansi u funkciji zaliha uzimaju se prema nominalnim iskazanim vrednostima, koje odražavaju realne tržišne vrednosti, uzimajući u obzir i druge eventualno ugovorene uslove, za koje je predviđeno materijalno konkretizovanje, kao dodatno pravo ili obaveza između davaoca i korisnika.

Zalihe materijala u ukupnom iznosu od 20.103.824,68 RSD se odnose na: zalihe mazuta u iznosu od 5.971.014,70 dinara, zalihe potrošnog materijala 2.914.737,83, materijala za izradu u iznosu od 6.974.303,99, materijala po proceni popisa u iznosu 8.000,00 dinara, rezervnih delova u iznosu 10.268.991,46 dinara, alata i sitnog inventara u iznosu od 1.204.866,11 dinara.

Zalihe materijala, rezervnih delova, alata i inventara su iskazane u poslovnim knjigama po nabavnoj vrednosti koja obuhvata fakturnu cenu dobavljača, uvozne dažbine, transportne troškove i druge zavisne troškove nabavke. Obračun izlaza (utroška) zaliha vrši se po metodu prosečne ponderisane cene na kraju svakog meseca.

Na kraju svakog izveštajnog perioda vrši se obezvređenje zaliha materijala, koja nisu u upotrebi zadnjih dvanaest meseci prema MRS 2 prema predlogu centralne komisije i tehničkog direktora, koja daje predlog da se samo zbog tehničke zastarelosti i nemogućnosti upotrebe izvrši obezvređenje vrednosti materijala, koja nemaju primenu u iznosu svođenja nabavne vrednosti na tržišnu vrednost.

Kako Preduzeće realno prikazuje pozicije zaliha materijala, realna (fer) vrednost sa stanjem na dan 01.01.2021. godine procenjena je u visini knjigovodstvene.

Dati avansi evidentirani su u iznosu od 123.987,85 RSD. Obzirom na usaglašenosti stanja sa dobavljačima, vrednost pozicije datih avansa procenjena je u visini knjigovodstvene vrednosti.

Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti pozicije zaliha dat je u narednoj specifikaciji po kontima:

REKAPITULACIJA PROCENE ZALIHA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika (4-3)
1	2	3	4	5
100001	MATERIJAL - MAZUT	5.971.014,70	5.971.014,70	0,00
100300	MATERIJAL - HTZ OPREMA U UPOTREBI	0,00	0,00	0,00
100600	SITAN INVENTAR U UPOTREBI	-0,03	-0,03	0,00
100	UKUPNO OBRAČUN NABAVKE ZALIHA MATERIJALA	5.971.014,67	5.971.014,67	0,00
101002	POTROŠNI MATERIJAL	2.914.737,83	2.914.737,83	0,00
101003	MATERIJAL ZA IZRADU	6.974.303,99	6.974.303,99	0,00
101005	MATERIJAL PO PROCENI POPISA	8.000,00	8.000,00	0,00
101	UKUPNO MATERIJAL	2.658.952,44	2.658.952,44	0,00
102	UKUPNO REZERVNI DELOVI	10.268.991,46	10.268.991,46	0,00
103	UKUPNO ALAT I SITAN INVENTAR	1.204.866,11	1.204.866,11	0,00
10	UKUPNO ZALIHE MATERIJALA (101+102+103)	20.103.824,68	20.103.824,68	0,00
11	NEDOVRSENA PROIZVODNJA	0,00	0,00	0,00
12	GOTOVI PROIZVODI	0,00	0,00	0,00
13	ROBA (u prometu na veliko - polipropilen)	0,00	0,00	0,00
150000	DATI AVANSI ZA MATERIJAL I REZERVNE DELOVE	0,01	0,01	0,00
154000	DATI AVANSI DOBAVLJAČIMA	123.987,84	123.987,84	0,00
15	PLAĆENI AVANSI ZA ZALIHE I USLUGE	123.987,85	123.987,85	0,00
	UKUPNE ZALIHE (10+11+12+13+15)	20.227.812,53	20.227.812,53	0,00

19.11. Opis metodologije i procena vrednosti kratkoročnih potraživanja, plasmana i gotovine

U slučaju Preduzeća iskazana potraživanja u bilansu sastoje se od: potraživanja od kupaca u zemlji, potraživanja od zaposlenih i ostalih potraživanja.

Potraživanja, kao oblik finansijskih instrumenata, procenjuju se prema načelima MRS-a 18 i 39.

Osnovno polazište u postupku procene svakog potraživanja sastoji se u tome da potraživanje proističe iz ugovorenog prava prodavca da primi gotovinu i da je ta činjenica u direktnoj povezanosti sa obavezom druge strane, tj. kupca, da ugovoreni iznos svog duga isplati gotovinski.

U postupku procenjivanja realne tržišne vrednosti potraživanja, polazi se od načela MRS-a 18 i 39 po kome se finansijsko sredstvo, odnosno potraživanje, meri po njegovoj nabavnoj vrednosti,

koja proizilazi iz cene prema obavljenoj transakciji po ugovoru, a što predstavlja izraz fer vrednosti po nabavnom standardu, ukoliko po tom osnovu nisu usledili sporovi.

Kratkoročna potraživanja, kod kojih su po pravilu ugovoreni kraći rokovi naplate (za razliku od dugoročnih potraživanja i plasmana) i kod kojih, najčešće, nisu ugovorene kamatne stope, kao fer procenjene vrednosti uzimaju se vrednosti iz originalnih faktura, odnosno prema iskazima u knjigama.

U slučajevima, kada je ugovorena kamatna stopa, kao zaštita uredne naplate u postupku procene i kada je njena naplata izvesna, tj. nesporna – priznaje se tržišna kamatna stopa, sa obračunom dobitka (koji se uključuje u početnu vrednost) samo do dana početnog vrednovanja (obračun za merenje nakon početnog vrednovanja uključuje se u procenjenu poštnu vrednost, koja se utvrđuje u budućim periodima sastavljanja godišnjih finansijskih izveštaja.

U slučaju kada je potraživanje ugovoreno u stranoj valuti, na primer po izvoznim poslovima, učinci promene kursa mere se prema načelima MRS-21, tako da se sve pozitivne i negativne kursne razlike, nastale po tom osnovu, iskazuju u neto rezultatu.

1. Potraživanja po osnovu prodaje:

Preduzeće u svojim poslovnim knjigama realno iskazuje iznos potraživanja od kupaca.

U skladu sa računovodstvenim politikama, Preduzeće vrši pojedinačnu ispravku vrednosti dospelih potraživanja, za koja rukovodstvo proceni da su nenaplativa po osnovu kreditne sposobnosti. Ispravka vrednosti se knjiži na teret bilansa uspeha za sva potraživanja i ulaganja koja nisu naplaćena u roku od 60 dana od dana dospeća, uz dodatnu analizu naplativosti istih od strane menadžmenta. Naplata ranije ispravljenih potraživanja knjiži se u korist prihoda.

Uvidom u starosnu strukturu potraživanja od kupaca konstatovano je da Preduzeće vrši ispravku vrednosti potraživanja od kupaca u skladu sa računovodstvenim politikama. Preduzeće je za 2020. godinu izvršilo izmenu kriterijuma za ispravku vrednosti pojedinačnih potraživanja kod kojih je od roka az naplatu prošlo najmanje 60 dana umesto prethodnog kriterijuma 240 dana.

Polazeći od svega navedenog, potraživanja po osnovu prodaje na dan 01.01.2021. godine procenjena su u visini knjigovodstvenih vrednosti.

2. Druga potraživanja:

Druga potraživanja Preduzeća na dan 31.12.2019. godine, prema knjigovodstvenoj evidenciji, obuhvataju:

- potraživanja za kamatu i dividende u ukupnom iznosu od 132.702.293,47 dinara;
- potraživanja od zaposlenih u ukupnom iznosu od 56.808,11 dinara;
- ostala potraživanja u ukupnom iznosu od 809.259,54 dinara.

Preduzeće je izvršilo ispravku vrednosti kod potraživanja za kamatu i dividend u iznosu od 131.693.156,31 dinara, te su procenjene vrednosti u visini knjigovodstvene vrednosti.

Kod potraživanja od radnika, procenjena vrednost je jednaka knjigovodstvenoj vrednosti.

Na kontu 228 Ostala potraživanja Preduzeće je izvršilo ispravku vrednosti u iznosu od 301.633,32 dinara, te su ta potraživanja procenjena u visini knjigovodstvene vrednosti.

3. Kratkoročni finansijski plasmani:

Kratkoročni finansijski plasmani Preduzeća na dan 31.12.2020. godine obuhvataju u celosti kratkoročne plasmane zaposlenima, koje zaposleni uredno izmiruju. Procenitelj prilikom procene nije vršio korekciju knjigovodstvene vrednosti

4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina:

Knjigovodstvena vrednost gotovinskih ekvivalenata i gotovine na dan 31.12.2020. godine iznosila je 21.374.869,20 dinara.

Procena fer vrednosti gotovinskih ekvivalenata i gotovine izvršena je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

5. Porez na dodatu vrednost i aktivna vremenska razgraničenja:

Preduzeće na dan 31.12.2020. godine ima evidentirana potraživanja za više plaćen porez na dodatu vrednost u iznosu od 5.262.697,49 dinara, a aktivna vremenska razgraničenja ukupno iznose 1.670.599,26 dinara.

Potraživanja po osnovu PDV-a i AVR-a procenjena su u visini knjigovodstvene vrednosti.

Svi oblici kratkoročnih potraživanja i plasmana i gotovine, su dati u specifikaciji po kontima, koja sledi:

SPECIFIKACIJA PROCENE KRATKOROČNIH POTRAŽIVANJA, FINANSIJSKIH PLASMANA I GOTOVINE

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena vrednost	Razlika (6-5)
		Nominalna	Ispravka	Saldo		
1	2	3	4	5	6	7
204004	Kupci - saglasnost	1.636.306,70	-798.584,58	837.722,12	837.722,12	0,00
204005	Kupci učešća	539.527,14	-73.952,08	465.575,06	465.575,06	0,00
204006	Kupci - prodaja kalorimetara	12.574,00	-12.574,00	0,00	0,00	0,00
204012	Kupci - stanarina (zakup)	3.167.314,84	-3.131.954,36	35.360,48	35.360,48	0,00
204013	Kupci - garaže	1.070.914,95	-1.027.740,61	43.174,34	43.174,34	0,00
204019	Grejanje građani	115.114.507,90	-51.992.164,51	63.122.343,39	63.122.343,39	0,00
204115	Kamate - privreda	1.077.645,27	0,00	1.077.645,27	1.077.645,27	0,00
204116	Kupci - privreda grejanje	39.453.187,41	-17.390.248,75	22.062.938,66	22.062.938,66	0,00
204916	Privreda - utuženi korisnice	12.925.914,77	-7.927.036,22	4.998.878,55	4.998.878,55	0,00
204917	Privreda - prijavljeni u stečaju	3.392.688,71	0,00	3.392.688,71	3.392.688,71	0,00
204950	Građani - utuženi	139.890.941,39	-138.201.341,24	1.689.600,15	1.689.600,15	0,00
204	Ukupno potraživanja od kupaca	318.281.523,08	-220.555.596,35	97.725.926,73	97.725.926,73	0,00
20	UKUPNO POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	318.281.523,08	-220.555.596,35	97.725.926,73	97.725.926,73	0,00
220019	Potraživanja za kamatu - grejanje građani	14.351.377,10	-13.504.245,17	847.131,93	847.131,93	0,00
220116	Potraživanja za kamatu - privreda	3.322.267,17	-3.160.261,94	162.005,23	162.005,23	0,00
220950	Potraživanja za kamatu - grejanje utuženi	115.028.649,20	-115.028.649,20	0,00	0,00	0,00
220	Ukupno potraživanja za kamatu i dividende	132.702.293,47	-131.693.156,31	1.009.137,16	1.009.137,16	0,00
221	Potraživanja od radnika - pretplata za mobilni telefon	56.808,11	0,00	56.808,11	56.808,11	0,00
228000	Potraživanja od fonda za bolovanje	147.367,46	0,00	147.367,46	147.367,46	0,00

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost			Procenjena vrednost	Razlika (6-5)
		Nominalna	Ispravka	Saldo		
1	2	3	4	5	6	7
228100	Druga dospela potraživanja	603.266,68	-301.633,32	301.633,36	301.633,36	0,00
228200	Dospela potraživanja - Mileta Petrović	58.625,40	0,00	58.625,40	58.625,40	0,00
228	Ukupno ostala potraživanja	809.259,54	-301.633,32	507.626,22	507.626,22	0,00
22	UKUPNO DRUGA POTRAŽIVANJA (220+221+228)	133.568.361,12	-131.994.789,63	1.573.571,49	1.573.571,49	0,00
	UKUPNO POTRAŽIVANJA (20+22)	451.849.884,20	-352.550.385,98	99.299.498,22	99.299.498,22	0,00
232200	Kratkoročni zajam za zaposlene	1.416.600,00	0,00	1.416.600,00	1.416.600,00	0,00
232	Ukupno kratkoročni krediti u zemlji	1.416.600,00	0,00	1.416.600,00	1.416.600,00	0,00
234	Ukupno deo dugoročnih finansijskih plasmana do godinu dana - 5 zaposlenih	164.568,94	0,00	164.568,94	164.568,94	0,00
	UKUPNO KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	1.581.168,94	0,00	1.581.168,94	1.581.168,94	0,00
240	Hartije od vrednosti - gotovinski ekvivalenti	1.122.398,83	0,00	1.122.398,83	1.122.398,83	0,00
241	Ukupno tekući (poslovni) računi	19.935.310,54	0,00	19.935.310,54	19.935.310,54	0,00
243	Blagajna	317.083,00	0,00	317.083,00	317.083,00	0,00
248	Ostala novčana sredstva - Intesa	76,83	0,00	76,83	76,83	0,00
	UKUPNO GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA (240+241+243+248)	21.374.869,20	0,00	21.374.869,20	21.374.869,20	0,00
270	PDV u primljenim fakturama po opštoj stopi	964.274,64	0,00	964.274,64	964.274,64	0,00
271	PDV u primljenim fakturama po posebnoj stopi	4.298.422,85	0,00	4.298.422,85	4.298.422,85	0,00
27	UKUPNO POREZ NA DODATU VREDNOST	5.262.697,49	0,00	5.262.697,49	5.262.697,49	0,00
289000	Razgraničeni unapred plaćeni troškovi	428.634,20	0,00	428.634,20	428.634,20	0,00
289100	Aktivna vremenska razgraničenja za PDV	1.241.965,06	0,00	1.241.965,06	1.241.965,06	0,00
289	Ukupno ostala AVR	1.670.599,26	0,00	1.670.599,26	1.670.599,26	0,00
	UKUPNO AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA (280+289)	1.670.599,26	0,00	1.670.599,26	1.670.599,26	0,00
	UKUPNO PDV I AVR (27+28)	6.933.296,75	0,00	6.933.296,75	6.933.296,75	0,00
	UKUPNO KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, PLASMANI I GOTOVINA	481.739.219,09	-352.550.385,98	129.188.833,11	129.188.833,11	0,00

19.12. Opis metodologije i procena vrednosti dugoročnih rezervisanja i obaveza

U Bruto Bilansu stanja Preduzeća na dan 31.12.2020. godine iskazane su ukupna dugoročna rezervisanja i obaveze u iznosu od 21.309.726,66 dinara.

Postupak procene dugoročnih rezervisanja, u osnovi je uređen načelima MRS-11, 12, 17, 19 i 37. Prema MRS-37 formiranje dugoročnih rezervisanja je zasnovano na načelu uzročnosti prihoda i rashoda, tj. za prihode tekućeg perioda vezuju se rashodi budućih perioda koji nastaju kao posledica prihoda tekućeg perioda.

Preduzeće vrši rezervisanja za otpremnine u skladu sa MRS-19. Sa stanjem na dan 31.12.2020. godine, rezervisanja su po osnovu otpremnina prilikom odlaska u penziju iznosila 12.758.629,10 dinara.

Preduzeće na kraju 2020. godine prvi put je izvršilo rezervisanja na bazi aktuarskog obračuna u skladu sa MRS 19 sa analitikom aktuarskih gubitaka i dobitaka svakog zaposlenog na neodređeno vreme. Rezervisanja za beneficije zaposlenima izvršene su na osnovu sadašnje vrednosti očekivanih isplata zaposlenima po osnovu otpremnina za odlazak u penziju nakon ispunjavanja uslova. Sadašnja vrednost očekivanih budućih isplata za otpremnine utvrđena je aktuarskim

obračunom dugoročnih rezervisanja po osnovu obaveza za naknade zaposlenima pri odlasku u redovnu penziju sa stanjem na dan 31.12.2020. godine urađene od strane Privrednog savetnika d.o.o. Beograd.

Preduzeće je na dan 31.12.2020. godine formiralo rezervisanje za potencijalne gubitke po osnovu sudskih sporova u iznosu od 8.551.097,56 dinara.

Prema MRS-37 i 39, obaveze prema isporučiocima, tj. dobavljačima i drugim poveriocima, prema zaposlenima i slično, su faktične obaveze koje se plaćaju za primljeni materijal, robu, usluge, rad i slično činjenje, koje su fakturisane, ali nisu plaćene.

Obaveze se procenjuju i iskazuju po vrednostima prema ugovorima i fakturama i drugim pratećim dokumentima, a zakonske obaveze prema obračunu, saglasno važećim pozitivnim propisima u periodu na koji se odnose. Tako utvrđene obaveze su u skladu sa načelima realnih poštenih tržišnih nabavnih vrednosti, s obzirom da su utvrđene po ugovorenim i obavljenim kupoprodajnim transakcijama, odnosno prema zakonskim propisima, kada su u pitanju razni porezi i doprinosi i druge dažbine. Sve što je rečeno u vezi merenja i procenjivanja kod potraživanja, važi i za postupak merenja kod obaveza.

Polazeći od opisane metodologije, izvršena je procena svih obaveza prema prikazima koji slede.

SPECIFIKACIJA PROCENE DUGOROČNIH REZERVISANJA I OBAVEZA

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika (4-3)
1	2	3	4	5
404002	Rezervisanja za otpremnine MRS-19	12.758.629,10	12.758.629,10	0,00
404	Ukupno rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	12.758.629,10	12.758.629,10	0,00
405100	Rezervisanja za sudske sporove	8.551.097,56	8.551.097,56	0,00
405	Ukupno rezervisanja za sudske sporove	8.551.097,56	8.551.097,56	0,00
40	UKUPNO DUGOROČNA REZERVISANJA (404+405)	21.309.726,66	21.309.726,66	0,00
415	Dugoročni krediti u inostranstvu - KFW	36.546.935,04	36.546.935,04	0,00
41	UKUPNO DUGOROČNE OBAVEZE	36.546.935,04	36.546.935,04	0,00
422032	Kredit OTP Banka 2020.g.	85.011.881,45	85.011.881,45	0,00
422100	Naknada za članarinu platna kartica Intesa	333,33	333,33	0,00
422	Kratkoročni krediti u zemlji	85.012.214,78	85.012.214,78	0,00
424	Deo dugoročnih kredita koji dospeva do jedne godine	18.273.468,10	18.273.468,10	0,00
42	UKUPNO KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE (422+424)	103.285.682,88	103.285.682,88	0,00
430	Primljeni avansi, depoziti i kaucije	13.660.565,68	13.660.565,68	0,00
435	Dobavljači u zemlji	91.880.852,14	91.880.852,14	0,00
	UKUPNO OBAVEZE IZ POSLOVANJA (430+435)	105.541.417,82	105.541.417,82	0,00
450	Obaveze za neto zarade i naknade zarada osim naknada zarada koje se refundiraju	4.456.132,59	4.456.132,59	0,00
451	Obaveze za porez na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog	465.701,54	465.701,54	0,00
452000	Doprinosi za PIO	860.245,73	860.245,73	0,00
452100	Doprinosi za zdravstveno osiguranje	316.447,49	316.447,49	0,00
452200	Doprinosi za nezaposlene	46.084,59	46.084,59	0,00

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika (4-3)
1	2	3	4	5
452	Ukupno obaveze za doprinose na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog	1.222.777,81	1.222.777,81	0,00
453000	Doprinosi za PIO	706.630,44	706.630,44	0,00
453100	Doprinosi za zdravstveno osiguranje	316.447,49	316.447,49	0,00
453500	Doprinosi za privrednu komoru Kraljevo	19.165,00	19.165,00	0,00
453	Ukupno obaveze za poreze i doprinose na zarade i naknade zarada na teret poslodavca	1.042.242,93	1.042.242,93	0,00
454	Obaveze za neto naknade zarada koje se refundiraju - za bolovanje	56.999,91	56.999,91	0,00
455	Obaveze za poreze i doprinose na naknade zarada na teret zaposlenog koje se refundiraju	19.230,60	19.230,60	0,00
456	Obaveze za poreze i doprinose na naknadu zarada na teret poslodavca koje se refundiraju - Doprinosi za zdravstveno osiguranje	12.692,36	12.692,36	0,00
45	UKUPNO OBAVEZE PO OSNOVU ZARADA I NAKNADA ZARADA (450+451+452+453+454+455+456)	7.275.777,74	7.275.777,74	0,00
460	Obaveze za poreze na zarade - Kamata OTP Banka 2020	257.346,02	257.346,02	0,00
463	Obaveze prema zaposlenima - prevoz neto	-0,08	-0,08	0,00
464	Obaveze prema članovima nadzornog odbora - neto zarade	172.800,00	172.800,00	0,00
46	UKUPNO DRUGE OBAVEZE (460+463+464)	430.145,94	430.145,94	0,00
	UKUPNO OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE (45+46)	7.705.923,68	7.705.923,68	0,00
474	Obaveze za PDV prema članovima upravnog i nadzornog odbora	26.238,12	26.238,12	0,00
479	Obaveze za PDV po osnovu razlika po poreskoj prijavi	2.552.999,93	2.552.999,93	0,00
47	UKUPNO OBAVEZE ZA PDV (474+479)	2.579.238,05	2.579.238,05	0,00
481	Obaveze za poreze iz dobiti	955.156,78	955.156,78	0,00
482	Obaveze za poreze na imovinu i druge dažbine	-1,85	-1,85	0,00
489000	Ostali porezi i doprinosi	83.623,37	83.623,37	0,00
489001	Obaveze prema članovima nadzornog odbora	43.471,54	43.471,54	0,00
489002	Obaveze prema članovima nadzornog odbora	55.426,34	55.426,34	0,00
489	Ostale obaveze za poreze, doprinose i druge dažbine	182.521,25	182.521,25	0,00
48	UKUPNO OBAVEZE ZA OSTALE POREZE, DOPRINOSE I DRUGE DAŽBINE (481+482+489)	1.137.676,18	1.137.676,18	0,00
495000	Odloženi prihodi od subvencija opštine	64.983.288,83	64.983.288,83	0,00
495002	Donacija EAR-A toplana Šumadija	42.653.681,46	42.653.681,46	0,00
495003	Gradska toplana - donacija EAR-a	131.727.774,30	131.727.774,30	0,00
495004	In. kotlarnice iz donacije EAR-a	11.212.560,46	11.212.560,46	0,00
495009	Odloženi prihodi za delitelje od Ministarstva energetike	1.173.376,26	1.173.376,26	0,00
495	Ukupno odloženi prihodi i primljene donacije	251.750.681,31	409.410.475,05	157.659.793,74
498	Odložene poreske obaveze	2.386.681,78	2.386.681,78	0,00
49	UKUPNO PVR (495+498)	254.137.363,09	411.797.156,83	157.659.793,74
47+48+49	UKUPNO OBAVEZE PO OSNOVU PDV-a I OSTALIH JAVNIH PRIHODA	257.854.277,32	415.514.071,06	157.659.793,74
	SVEGA KRATKOROČNE OBAVEZE	474.387.301,70	632.047.095,44	157.659.793,74
	SVEGA OBAVEZE	532.243.963,40	689.903.757,14	157.659.793,74

Ovom procenom vršeno je usaglašavanje samo kod Odloženih prihoda i primljenih donacija (konto 495) za pozitivne i negativne efekte procene imovine koja su finansirana iz donacija što u neto efektu iznosi 157.659.793,74 dinara, dok se kod ostalih pozicija obaveza priznaju vrednosti dugoročnih rezervisanja i obaveza iskazanih u Bilansu Preduzeća pod 31.12.2020. godine.

19.13. Opis metodologije i utvrđivanje vrednosti ukupno kapitala

Prema odredbama MRS-32, proizilazi da je sopstveni kapital ostatak, vrednosti koji se dobija kada se od fer vrednosti imovine pokriju sve njegove obaveze.

Prema tome, iznos kapitala koji je prikazan u bilansu stanja zavisi od merenja vrednosti imovine tj. sredstava, na jednoj strani i obaveza na drugoj strani. Drugim rečima, visinu ukupne procenjene vrednosti kapitala preduzeća opredeljuje način i realnost procene ukupne poslovne imovine i obaveza preduzeća.

Na osnovu rezultata procene fer vrednosti poslovne imovine, obaveza i kapitala, utvrđena je sledeća vrednost i struktura ukupnog kapitala Preduzeća:

UTVRĐENA VREDNOST UKUPNOG KAPITALA

Bilansne pozicije prema proceni	I z n o s u RSD	I z n o s u EUR
1. Ukupna poslovna aktiva	1.043.301.714,97	8.873.107,16
2. Poslovna pasiva – obaveze	689.903.757,14	5.867.516,45
- dugoročna rezervisanja	21.309.726,66	181.235,67
- dugoročne obaveze	36.546.935,04	310.825,59
- kratkoročne obaveze	629.660.413,66	5.355.156,85
- odložene poreske obaveze	2.386.681,78	20.298,33
3. Kapital (3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6-3.7+3.8+3.9-3.10)	353.397.957,83	3.005.590,72
3.1. Osnovni kapital	93.194.537,87	792.604,01
3.2. Upisani a neuplaćeni kapital	0,00	0,00
3.3. Otkupljene sopstvene akcije	0,00	0,00
3.4. Rezerve	0,00	0,00
3.5. Revalorizacione rezerve	212.879.350,41	1.810.503,39
3.6. Nerealizovani dobiti po osnovu hov	0,00	0,00
3.7. Nerealizovani gubici po osnovu hov	0,00	0,00
3.8. Neraspoređeni dobitak	47.324.069,55	402.483,32
3.9. Učešće bez prava kontrole	0,00	0,00
3.10. Gubitak	0,00	0,00

Sve razlike po proceni u odnosu na bilansirane vrednosti sintetizovane su u uporednom bilansu prema procenjenim vrednostima sa upoređenjem prema knjigovodstvenim vrednostima, čiji prikaz je dat u nastavku na narednoj strani:

19.14. Finalni uporedni bilans stanja prema rezultatima procene

UPOREDNI BILANS STANJA NA DAN 01.01.2021. GODINE

u RSD

POZICIJE	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika
A K T I V A			
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0,00	0,00	0,00
B. STALNA IMOVINA	529.059.462,22	893.885.069,33	364.825.607,11
I Nematerijalna ulaganja	8.059.966,09	8.638.222,00	578.255,91
II Nekretnine, postrojenja i oprema	519.266.633,59	883.513.984,79	364.247.351,20
1. Zemljišta	1.288.086,35	7.329.137,00	6.041.050,65
2. Građevinski objekti	354.942.674,15	663.574.035,00	308.631.360,85
3. Postrojenja i oprema	147.502.279,60	193.447.825,00	45.945.545,40
4. Investicione nekretnine	61.145,70	3.690.540,00	3.629.394,30
5. Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	15.472.447,79	15.472.447,79	0,00
III Biološka sredstva	0,00	0,00	0,00
IV Dugoročni finansijski plasmani	1.732.862,54	1.732.862,54	0,00
1. Učešća u kapitalu	0,00	0,00	0,00
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	1.732.862,54	1.732.862,54	0,00
V Dugoročna potraživanja	0,00	0,00	0,00
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0,00	0,00	0,00
D. OBRTNA IMOVINA	149.416.645,64	149.416.645,64	0,00
I Zalihe	20.227.812,53	20.227.812,53	0,00
1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	20.103.824,68	20.103.824,68	0,00
2. Nedovršena proizvodnja i nedovršene usluge	0,00	0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	0,00	0,00	0,00
4. Roba	0,00	0,00	0,00
5. Stalna sredstva namenjena prodaji	0,00	0,00	0,00
6. Plaćeni avansi za zalihe i usluge	123.987,85	123.987,85	0,00
II Potraživanja po osnovu prodaje	97.725.926,73	97.725.926,73	0,00
III Potraživanja iz specifičnih poslova	0,00	0,00	0,00
IV Druga potraživanja	1.573.571,49	1.573.571,49	0,00
V Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0,00	0,00	0,00
VI Kratkoročni finansijski plasmani	1.581.168,94	1.581.168,94	0,00
VII Gotovinski ekvivalenti i gotovina	21.374.869,20	21.374.869,20	0,00
VIII Porez na dodatu vrednost	5.262.697,49	5.262.697,49	0,00
IX Aktivna vremenska razgraničenja	1.670.599,26	1.670.599,26	0,00
UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA	678.476.107,86	1.043.301.714,97	364.825.607,11

POZICIJE	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika
PASIVA			
A. KAPITAL	146.232.144,46	353.397.957,83	207.165.813,37
1. Osnovni kapital	93.194.537,87	93.194.537,87	0,00
2. Upisani a neuplaćeni kapital	0,00	0,00	0,00
3. Otkupljene sopstvene akcije	0,00	0,00	0,00
4. Rezerve	0,00	0,00	0,00
5. Revalorizacione rezerve	-172.034,36	212.879.350,41	213.051.384,77
6. Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti	0,00	0,00	0,00
7. Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0,00	0,00	0,00
8. Neraspoređeni dobitak	53.209.640,95	47.324.069,55	-5.885.571,40
9. Učešće bez prava kontrole	0,00	0,00	0,00
10. Gubitak	0,00	0,00	0,00
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	57.856.661,70	57.856.661,70	0,00
I. Dugoročna rezervisanja	21.309.726,66	21.309.726,66	0,00
II. Dugoročne obaveze	36.546.935,04	36.546.935,04	0,00
1. Dugoročni krediti	36.546.935,04	36.546.935,04	0,00
2. Ostale dugoročne obaveze	0,00	0,00	0,00
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	2.386.681,78	2.386.681,78	0,00
D. KRATKOROČNE OBAVEZE	472.000.619,92	629.660.413,66	157.659.793,74
1. Kratkoročne finansijske obaveze	103.285.682,88	103.285.682,88	0,00
2. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	13.660.565,68	13.660.565,68	0,00
3. Obaveze iz poslovanja	91.880.852,14	91.880.852,14	0,00
4. Ostale kratkoročne obaveze	7.705.923,68	7.705.923,68	0,00
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	2.579.238,05	2.579.238,05	0,00
6. Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	1.137.676,18	1.137.676,18	0,00
7. Pasivna vremenska razgraničenja	251.750.681,31	409.410.475,05	157.659.793,74
E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0,00	0,00	0,00
F. UKUPNA PASIVA	678.476.107,86	1.043.301.714,97	364.825.607,11

UPOREDNI BILANS STANJA NA DAN 01.01.2021. GODINE

u EUR

POZICIJE	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika
A K T I V A			
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0,00	0,00	0,00
B. STALNA IMOVINA	4.499.562,53	7.602.343,50	3.102.780,97
I Nematerijalna ulaganja	68.548,67	73.466,64	4.917,97
II Nekretnine, postrojenja i oprema	4.416.276,16	7.514.139,16	3.097.863,00
1. Zemljišta	10.954,96	62.333,09	51.378,13
2. Građevinski objekti	3.018.728,27	5.643.586,55	2.624.858,27
3. Postrojenja i oprema	1.254.482,30	1.645.241,50	390.759,20
4. Investicione nekretnine	520,03	31.387,43	30.867,39
5. Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	131.590,59	131.590,59	0,00
III Biološka sredstva	0,00	0,00	0,00
IV Dugoročni finansijski plasmani	14.737,71	14.737,71	0,00
1. Učešća u kapitalu	0,00	0,00	0,00
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	14.737,71	14.737,71	0,00
V Dugoročna potraživanja	0,00	0,00	0,00
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0,00	0,00	0,00
D. OBRтна IMOVINA	1.270.763,66	1.270.763,66	0,00
I Zalihe	172.034,17	172.034,17	0,00
1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	170.979,68	170.979,68	0,00
2. Nedovršena proizvodnja i nedovršene usluge	0,00	0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	0,00	0,00	0,00
4. Roba	0,00	0,00	0,00
5. Stalna sredstva namenjena prodaji	0,00	0,00	0,00
6. Plaćeni avansi za zalihe i usluge	1.054,50	1.054,50	0,00
II Potraživanja po osnovu prodaje	831.142,72	831.142,72	0,00
III Potraživanja iz specifičnih poslova	0,00	0,00	0,00
IV Druga potraživanja	13.382,96	13.382,96	0,00
V Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0,00	0,00	0,00
VI Kratkoročni finansijski plasmani	13.447,58	13.447,58	0,00
VII Gotovinski ekvivalenti i gotovina	181.789,70	181.789,70	0,00
VIII Porez na dodatu vrednost	44.758,36	44.758,36	0,00
IX Aktivna vremenska razgraničenja	14.208,17	14.208,17	0,00
UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA	5.770.326,19	8.873.107,16	3.102.780,97

POZICIJE	Knjigovodstvena vrednost	Procenjena vrednost	Razlika
PASIVA			
A. KAPITAL	1.243.546,75	3.005.590,72	1.761.721,92
1. Osnovni kapital	792.604,01	792.604,01	0,00
2. Upisani a neuplaćeni kapital	0,00	0,00	0,00
3. Otkupljene sopstvene akcije	0,00	0,00	0,00
4. Rezerve	0,00	0,00	0,00
5. Revalorizacione rezerve	-1.463,12	1.810.503,39	1.811.966,51
6. Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti	0,00	0,00	0,00
7. Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0,00	0,00	0,00
8. Neraspoređeni dobitak	452.539,13	402.483,32	-50.055,80
9. Učešće bez prava kontrole	0,00	0,00	0,00
10. Gubitak	0,00	0,00	0,00
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	492.061,26	492.061,26	0,00
I. Dugoročna rezervisanja	181.235,67	181.235,67	0,00
II. Dugoročne obaveze	310.825,59	310.825,59	0,00
1. Dugoročni krediti	310.825,59	310.825,59	0,00
2. Ostale dugoročne obaveze	0,00	0,00	0,00
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	20.298,33	20.298,33	0,00
D. KRATKOROČNE OBAVEZE	4.014.286,59	5.355.156,85	1.340.870,26
1. Kratkoročne finansijske obaveze	878.427,51	878.427,51	0,00
2. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	116.180,83	116.180,83	0,00
3. Obaveze iz poslovanja	781.431,33	781.431,33	0,00
4. Ostale kratkoročne obaveze	65.537,60	65.537,60	0,00
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	21.935,99	21.935,99	0,00
6. Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	9.675,75	9.675,75	0,00
7. Pasivna vremenska razgraničenja	2.141.097,58	3.481.967,84	1.340.870,26
E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0,00	0,00	0,00
F. UKUPNA PASIVA	5.770.326,19	8.873.107,16	3.102.780,97

19.15. Uticaj korekcija na finalni bilans stanja prema rezultatima procene

UTICAJ KOREKCIJA NA BILANS STANJA POSLE IZVRŠENE PROCENE SA STANJEM NA DAN
01.01.2021

Konto	Pozicija	Efekti		Uticaj		
		Pozitivni	Negativni	Na gubitak/dobitak ranijih godina	Na revalorizacione rezerve	Na 495
012	Softver i ostala prava	11,67	2.762,00	2.762,00	11,67	
014	Ostala nematerijalna ulaganja	589.025,91	8.019,67	8.019,67	435.789,01	153.236,90
021	Građevinsko zemljište	6.276.825,86	235.775,21	235.775,21	6.276.825,86	
022	Građevinski objekti	316.496.176,69	7.864.816,63	5.469.709,94	192.261.689,53	121.839.380,47
023	Postrojenja i oprema	46.371.227,54	425.680,80	169.304,03	10.447.674,40	35.667.176,37
024	Investicione nekretnine	3.629.394,30			3.629.394,30	
	Ukupne korekcije	373.362.661,97	8.537.054,31	5.885.570,85	213.051.384,77	157.659.793,74
	Neto efekat korekcije	364.825.607,66			364.825.607,66	

20. ZAKLJUČAK O PROCENJENOJ VREDNOSTI IMOVINE I KAPITALA

Polazeći od Ugovora o pružanju usluga između Javno komunalnog preduzeća za grejanje "Čačak" Čačak i „Dil Inženjering Konsalting“-a iz Beograda, Konsultant je izvršio procenu vrednosti kompletne imovine, kapitala i obaveza Preduzeća.

Procenjivači su se držali opštih pravila i tehnika za procenjivanje vrednosti imovine. Pri tome su procenjivači imali u vidu svrhu ove procene, tj. da je predviđeno da će se podaci i vrednosti dobijene ovom procenom koristiti za potrebe iskazivanja realne (fer) tržišne vrednosti imovine, kapitala i obaveza Javno komunalnog preduzeća za grejanje "Čačak" Čačak u skladu sa MRS, MSFI (IAS/IFRS) i Međunarodnim standardima procene (IVS).

Pocenjena vrednost je jednaka očekivanoj vrednosti, koja bi se mogla postići prilikom eventualne prodaje predmetne imovine u redovnoj transakciji između dobro obaveštenih učesnika na tržištu.

Prilikom procene vrednosti, procenjivači su pošli od pretpostavke da je pravni status nepokretnosti koji su predmet procene regulisan i nesporan, da na nepokretnostima nema ni knjižnih ni vanknjižnih tereta i da je njihova kompletna površina odmah useljiva.

Na osnovu svih u studiji navedenih parametara i pretpostavki, Konsultant je izvršio procenu kompletne imovine i obaveza i utvrdio je sledeću vrednost kapitala Javno komunalnog preduzeća za grejanje "Čačak" Čačak .

Bilansne pozicije prema proceni	I z n o s u RSD	I z n o s u EUR
1. Ukupna poslovna aktiva	1.043.301.714,97	8.873.107,16
- stalna imovina	893.885.069,33	7.602.343,50
- obrtna imovina	149.416.645,64	1.270.763,66
- odložena poreska sredstva	0,00	0,00
2. Poslovna pasiva – obaveze	689.903.757,14	5.867.516,45
- dugoročna rezervisanja	21.309.726,66	181.235,67
- dugoročne obaveze	36.546.935,04	310.825,59
- kratkoročne obaveze	629.660.413,66	5.355.156,85
- odložene poreske obaveze	2.386.681,78	20.298,33
3. Kapital	353.397.957,83	3.005.590,72

Procenom vrednosti imovine, kapitala i obaveza Javno komunalnog preduzeća za grejanje "Čačak" Čačak utvrđena je vrednost ukupnog kapitala na dan 01.01.2021. godine u iznosu od 353.397.957,83 dinara, odnosno 3.005.590,72 evra.

U Beogradu, 05.07.2021. godine

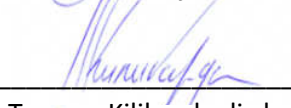
Procenitelji



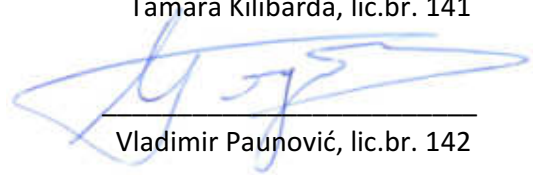
Dil Inženjering konsalting doo



Miroslav Višnjic, lic.br. 182



Tamara Kilibarda, lic.br. 141



Vladimir Paunovic, lic.br. 142



PRILOZI
IZVEŠTAJA O PROCENI IMOVINE I KAPITALA
JAVNO KOMUNALNOG PREDUZEĆA "ČAČAK"
Čačak



SADRŽAJ:

- 1. Analitička specifikacija procene vrednosti nematerijalnih ulaganja;**
- 2. Analitička specifikacija procene vrednosti zemljišta;**
- 3. Analitička specifikacija procene vrednosti građevinskih objekata;**
- 4. Ortofoto pregled, foto dokumentacija i izvodi iz RGZ-a nepokretnosti;**
- 5. Korišćeni komparativi i primenjene komparativne matrice;**
- 6. Analitička specifikacija procene vrednosti postrojenja i opreme;**
- 7. Analitička specifikacija procene vrednosti investicionih nekretnina;**
- 8. Rešenja, licence i druga dokumentacija procenitelja.**



1. Analitička specifikacija procene vrednosti nematerijalnih ulaganja;



2. Analitička specifikacija procene vrednosti zemljišta;



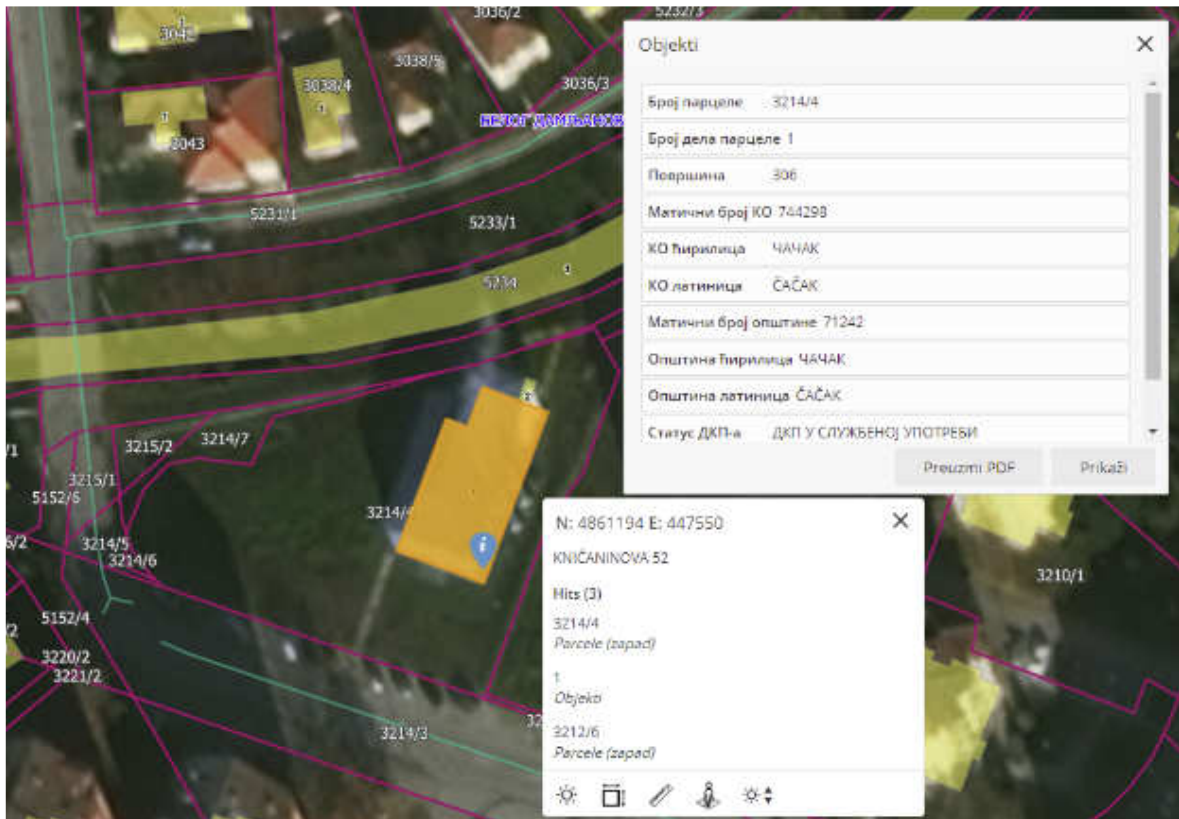
3. Analitička specifikacija procene vrednosti građevinskih objekata;



4. Ortofoto pregled, foto dokumentacija i izvodi iz RGZ-a nepokretnosti;

ORTOFOTO PREGLED, FOTO DOKUMENTACIJA I IZVODI IZ RGZ-a

1. **Toplana "Ljubić kej",** ul. Knićaninova br. 52, Čačak, KP 3214/4, KO Čačak, površina parcele 1.974 m² (inv.br. 901272) objekat br. 1 površine u osnovi 306 m² (inv.br. 015030) i objekat br. 2 površine u osnovi 5 m²







Podaci katastra nepokretnosti preuzeti sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>

Подаци о земљишту (парцела и делови парцеле)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потос:	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 3214/4	1	306	СУВИ БРЕГ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНОКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 3214/4	2	5	СУВИ БРЕГ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНОКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 3214/4	3	1.663	СУВИ БРЕГ	ЊИВА 2. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНОКО ЗЕМЉИШТЕ
5: 1.9/1					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кубни број	Кубни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ КНИЂАНИНОВА	52		306	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Републички геодетски завод 2008-2021

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кубни број	Кубни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СУВИ БРЕГ				5 ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЊУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Републички геодетски завод 2008-2021

2. **Gradska toplana**, ul. Sime Sarage 27, Čačak, KP 5731 – P zemlj. = 440 m², KP 5732/1 – P zemlj. = 387 m², P objekta 13 m², KP 5732/2 – P zemlj. = 24 m², KP 5733 – P zemlj. = 426 m², P objekta (TS) 26 m², KP 5734 – P zemlj. = 414 m², P objekata (ukupno na više KP) = 442 m², KP 5735/1 – P=330 m², KP 5728/3 – P=162 m², KP 5728/4 – P=1.748 m², P objekta (pumpna mazutna podstanica, na dve KP) = 19 m² i 2 kom. Cisterna za mazut P = 61 m² i P = 60 m²



Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5731	1	440	КЉУЧ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 440			

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5732/1	1	13	КЉУЧ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5732/1	2	374	КЉУЧ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 387					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ КЉУЧ			13	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5733	1	26	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5733	2	17	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5733	3	9	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5733	4	374	СИМЕ САРАГЕ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 426					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ			26	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5734	1	171	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5734	2	121	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5734	3	13	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5734	4	109	СИМЕ САРАГЕ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 414					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ	27		171	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ			121	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ			13	ОБЈЕКАТ ДРУГИХ ДЕЛАТНОСТИ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина м ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5735/1	1	78	КЉУЧ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5735/1	2	46	КЉУЧ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5735/1	3	206	КЉУЧ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 330					

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина м ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5728/4	1	61	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5728/4	2	60	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5728/4	3	1.621	СИМЕ САРАГЕ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5728/4	4	6	СИМЕ САРАГЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 1.748					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ			61	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

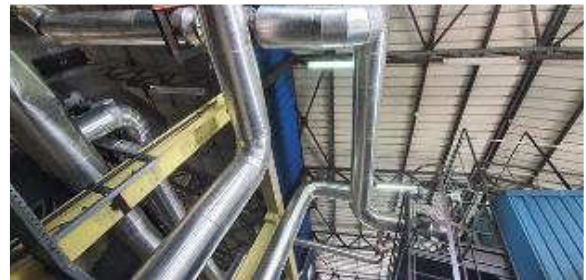
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ СИМЕ САРАГЕ			60	ОБЈЕКАТ ДРУГИХ ДЕЛАТНОСТИ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

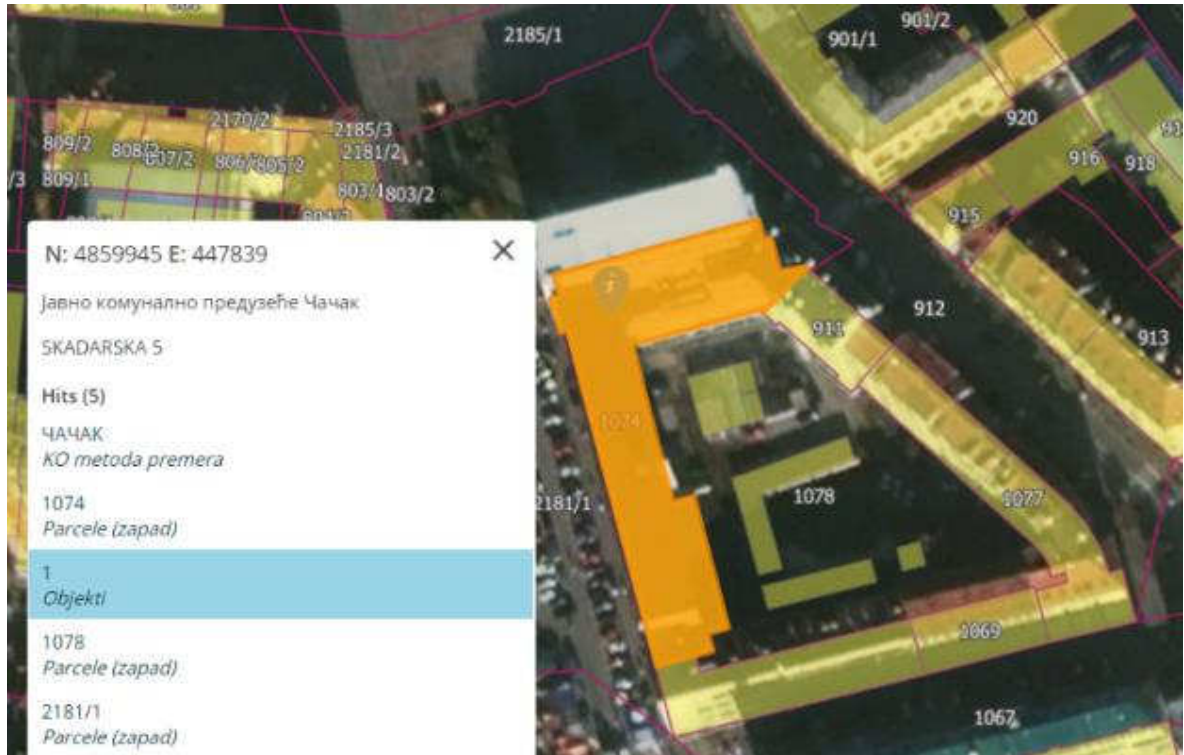
Podaci katastra nepokretnosti preuzeti su sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>







3. **Upravna zgrada i montažna blagajna**, ul. Skadarska broj 17, Čačak, KP 1074, površine 419m²+18m². U suterenu iste zgrade se nalazi Podstanica "Šumadija" sa magacinom, površine 93.35 m².



Општина: ЧАЧАК

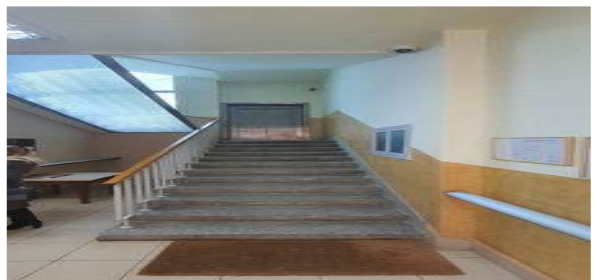
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Кућни број	Катастарска општина	Број парцеле	Под бр. парцеле	Број дела	Површина м ²	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
▶ 17	ЧАЧАК	1074	0	1	1775	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

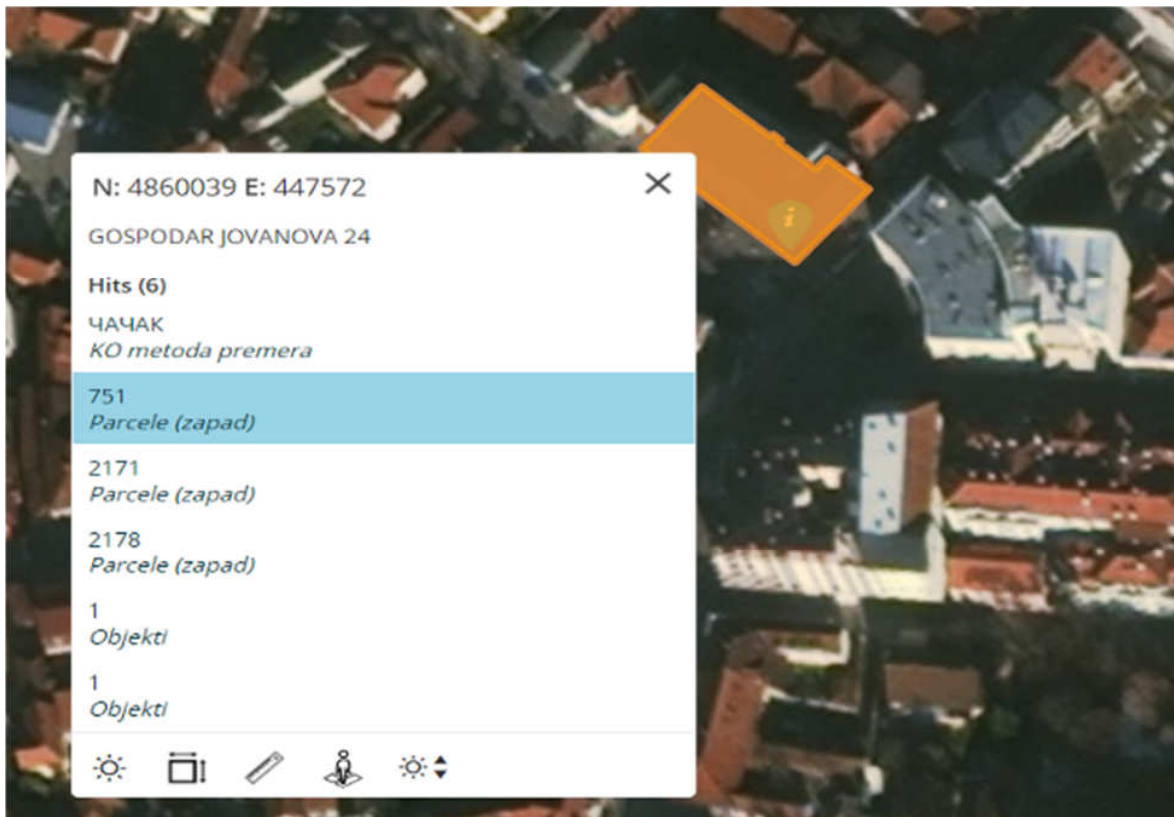
Површина м ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ 1775	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Podaci katastra nepokretnosti preuzeti su sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>





4. **Poslovni prostor, ul. Gospodar Jovanova br.24, Čačak, KP 751, površine u prizemlju 201.55 m² i na drugom spratu 61.50m²**



Општина: ЧАЧАК

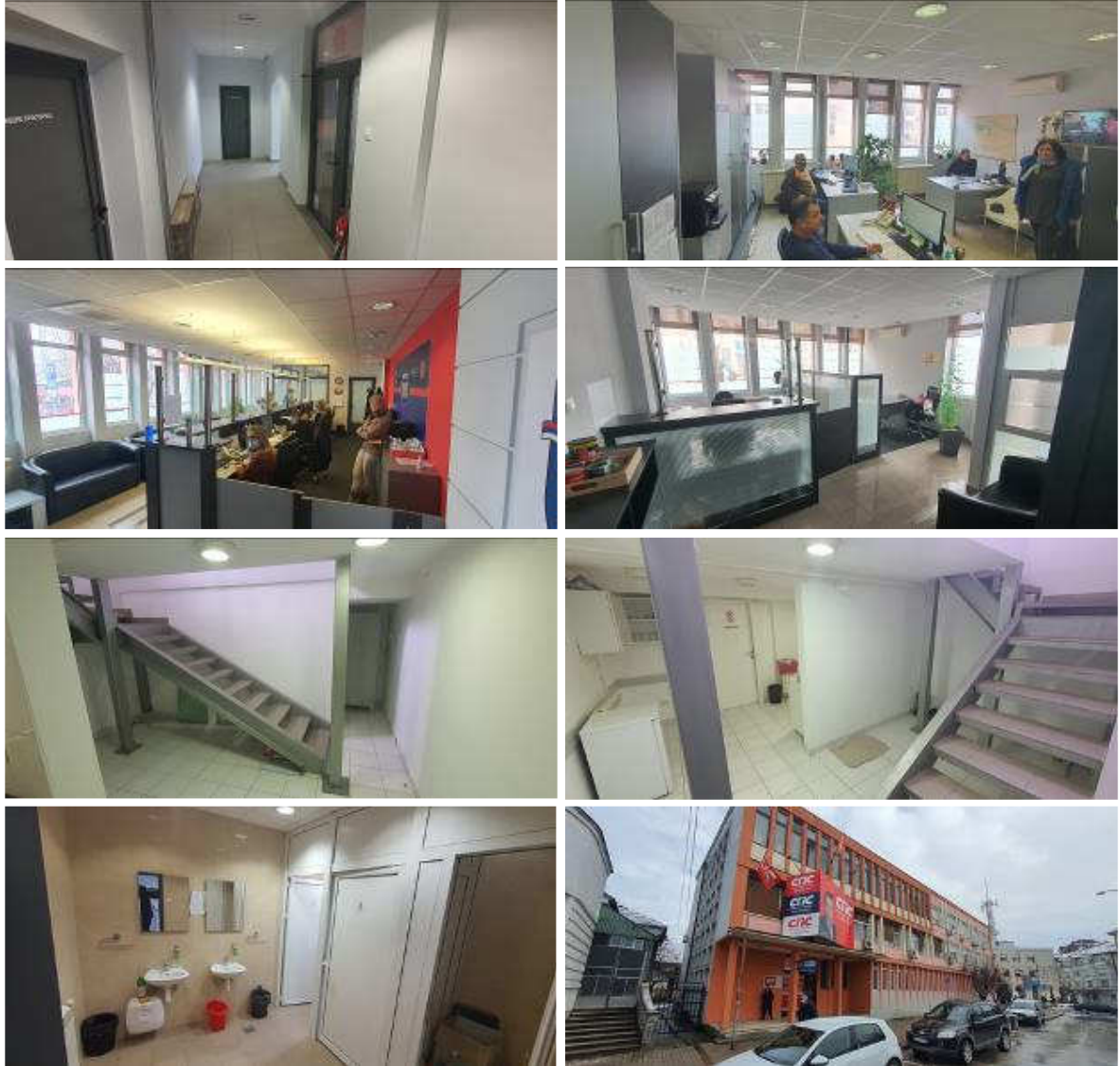
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Кућни број	Катастарска општина	Број парцеле	Под бр. парцеле	Број дела	Површина м ²	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
▶ 24	ЧАЧАК	751	0	1	487	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

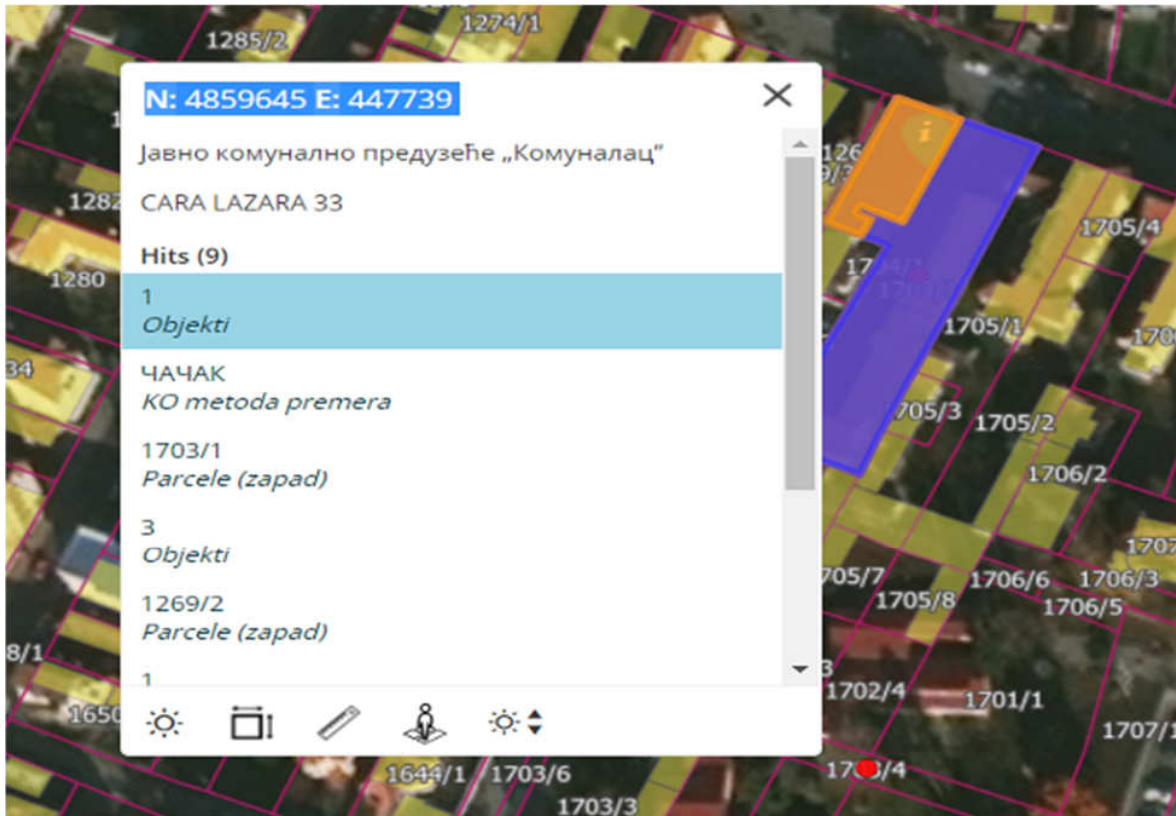
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Површина м ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ 487	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Podaci katastra nepokretnosti preuzeti su sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>



5. Poslovni prostor, ul. Cara Lazara 33, Čačak, KP 1703, površine 247m²



Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Кућни број	Катастарска општина	Број парцеле	Под бр. парцеле	Број дела	Површина м ²	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
▶ 33	ЧАЧАК	1703	1	1	247	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

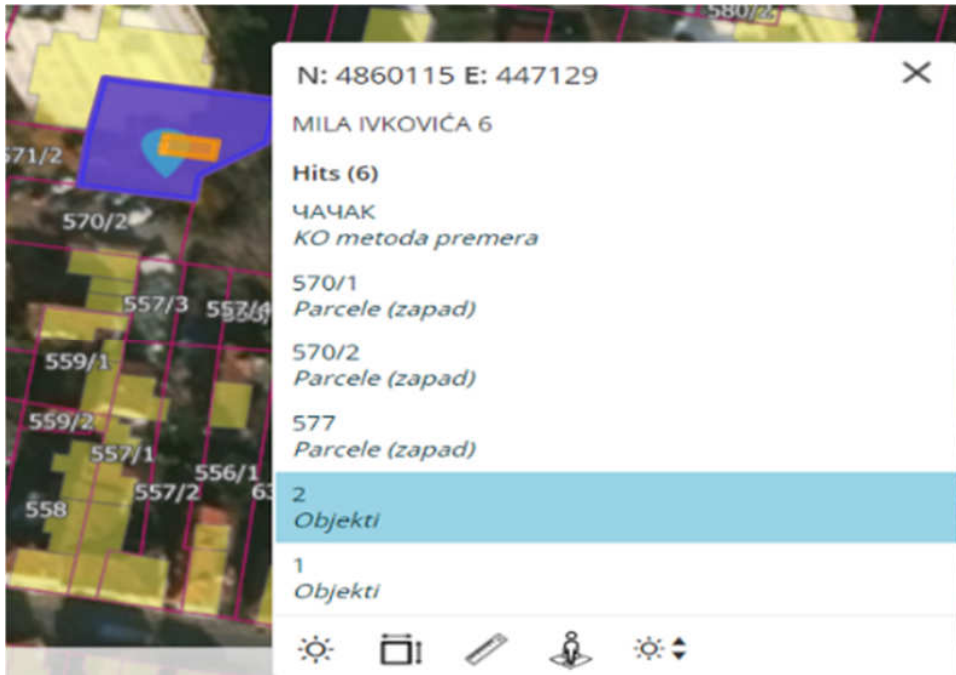
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Површина м ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ 247	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЛУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Podaci katastra nepokretnosti preuzeti su sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>



6. **Kotlarnica "Vinara", ul. Mila Višnjića 6 površine 23.07m²**

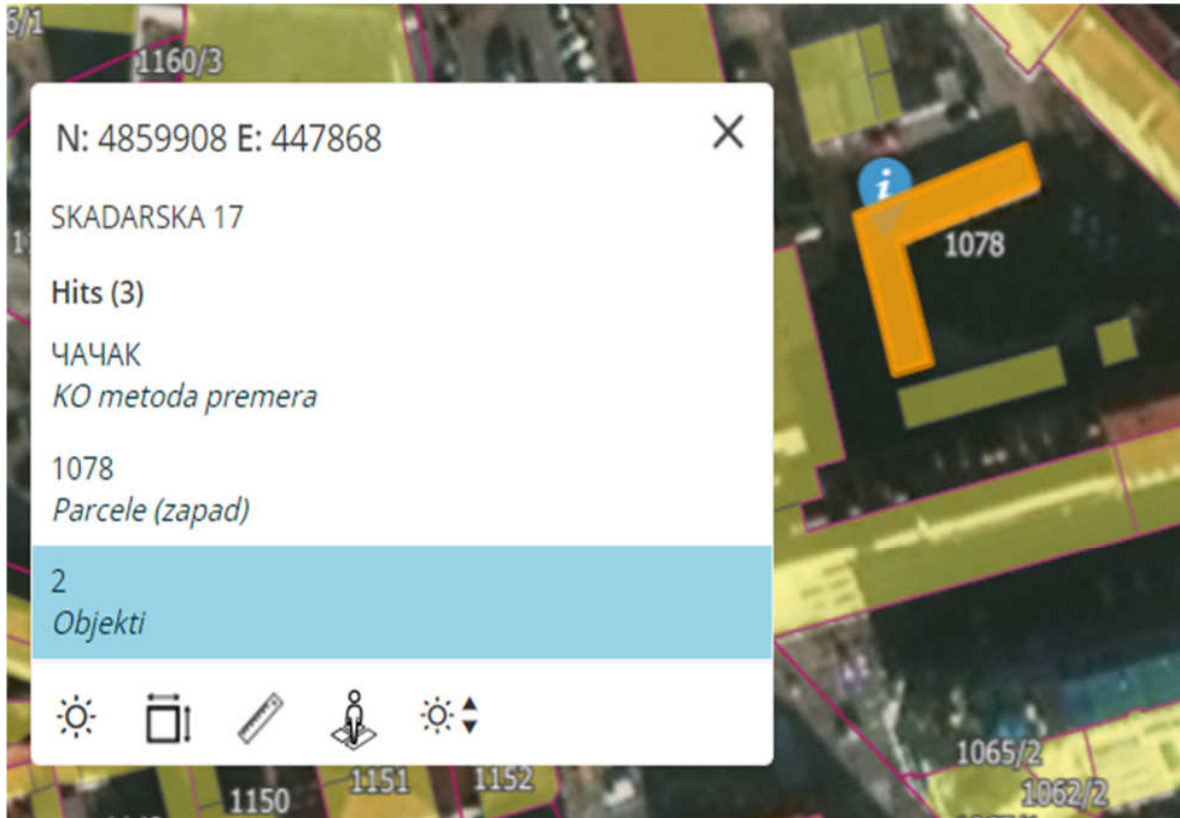


Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина м ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 570/1	1	134	УЧИТЕЉСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 570/1	2	29	УЧИТЕЉСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 570/1	3	364	УЧИТЕЉСКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Podaci katastra nepokretnosti preuzeti su sa zvaničnog sajta Republičkog geodetskog zavoda RS na adresi <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>



7. Garaže pored upravne zgrade, ul. Skadarska 17, KP 1078, 2 objekta ukupne površine 220m²





8. Vozila JKP Čačak

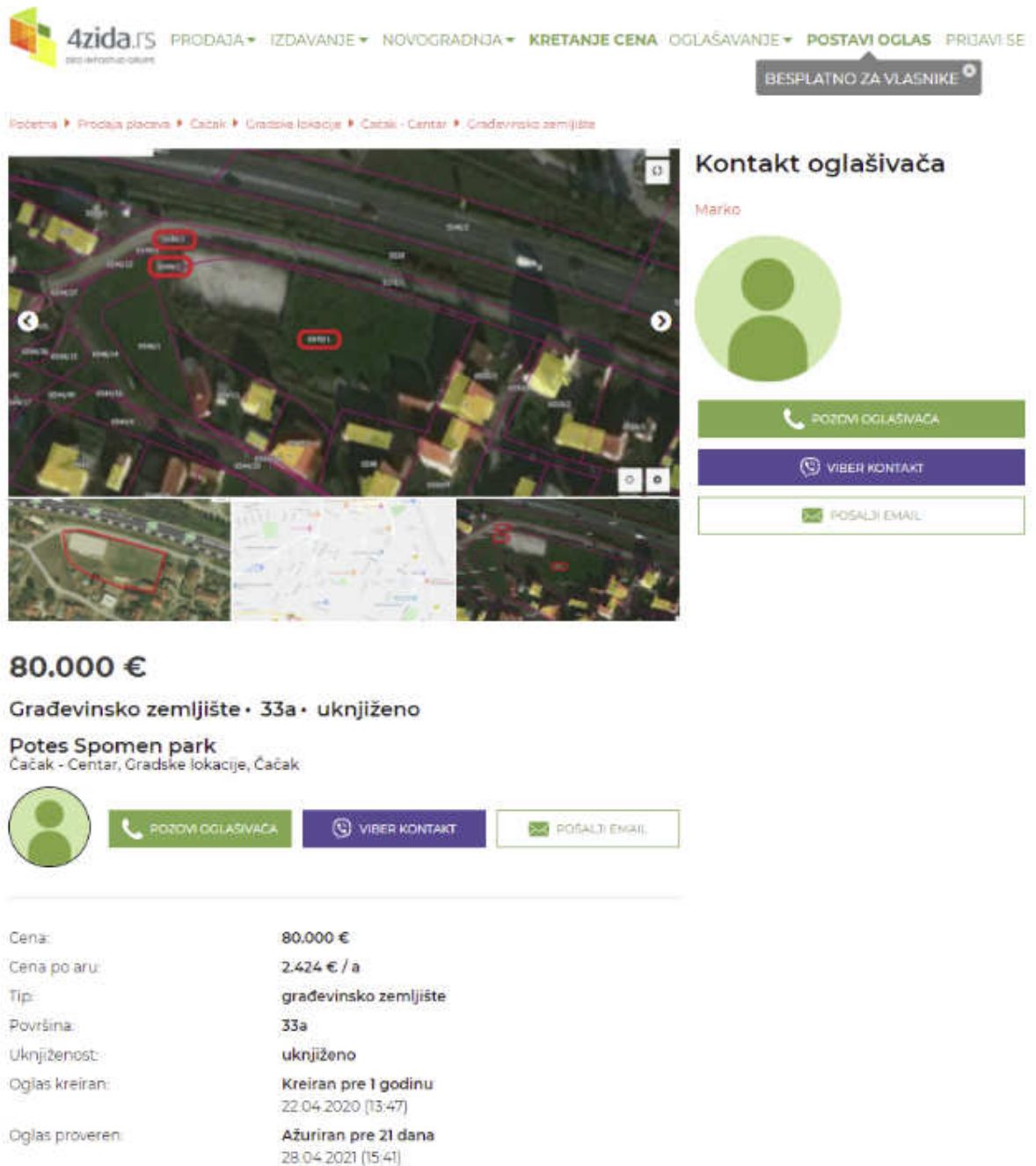




5. Korišćeni komparativi i primenjene komparativne matrice;

Korišćeni komparativi za gradsko građevinsko zemljište:

1. <https://www.4zida.rs/prodaja/placevi/gradske-lokacije/oglas/potes-spomen-park/5ea02ee19a30916307037712>



4zida.rs PRODAJA ▾ IZDAVANJE ▾ NOVOGRADNJA ▾ **KRETANJE CENA** OGLAŠAVANJE ▾ **POSTAVI OGLAS** PRIJAVI SE

BESPLATNO ZA VLASNIKE

Početna ▸ Prodaja placova ▸ Čačak ▸ Gradske lokacije ▸ Čačak - Centar ▸ Građevinsko zemljište

Kontakt oglašivača

Marko

POZOVNI OGLASIVAČA

VIBER KONTAKT

POŠALJI EMAIL

80.000 €

Građevinsko zemljište • 33a • uknjiženo

Potes Spomen park
Čačak - Centar, Gradske lokacije, Čačak

POZOVNI OGLASIVAČA

VIBER KONTAKT

POŠALJI EMAIL

Cena:	80.000 €
Cena po aru:	2.424 € / a
Tip:	građevinsko zemljište
Površina:	33a
Uknjiženost:	uknjiženo
Oglas kreiran:	Kreiran pre 1 godinu 22.04.2020 (13:47)
Oglas proveren:	Ažuriran pre 21 dana 28.04.2021 (15:41)

2. <https://www.4zida.rs/prodaja/placevi/gradske-lokacije/oglas/pijaca-ljubic/6086c25c57394631401d5779>



Početna ▶ Prodaja placeva ▶ Čačak ▶ Gradske lokacije ▶ Pijaca Ljubić ▶ Građevinsko zemljište



Kontakt oglašivača

Vlasnik



POZOV OGLASIVAČA

POSALJI EMAIL

15.000 €

Građevinsko zemljište • 5a • uknjiženo

Pijaca Ljubić

Pijaca Ljubić, Gradske lokacije, Čačak



POZOV OGLASIVAČA

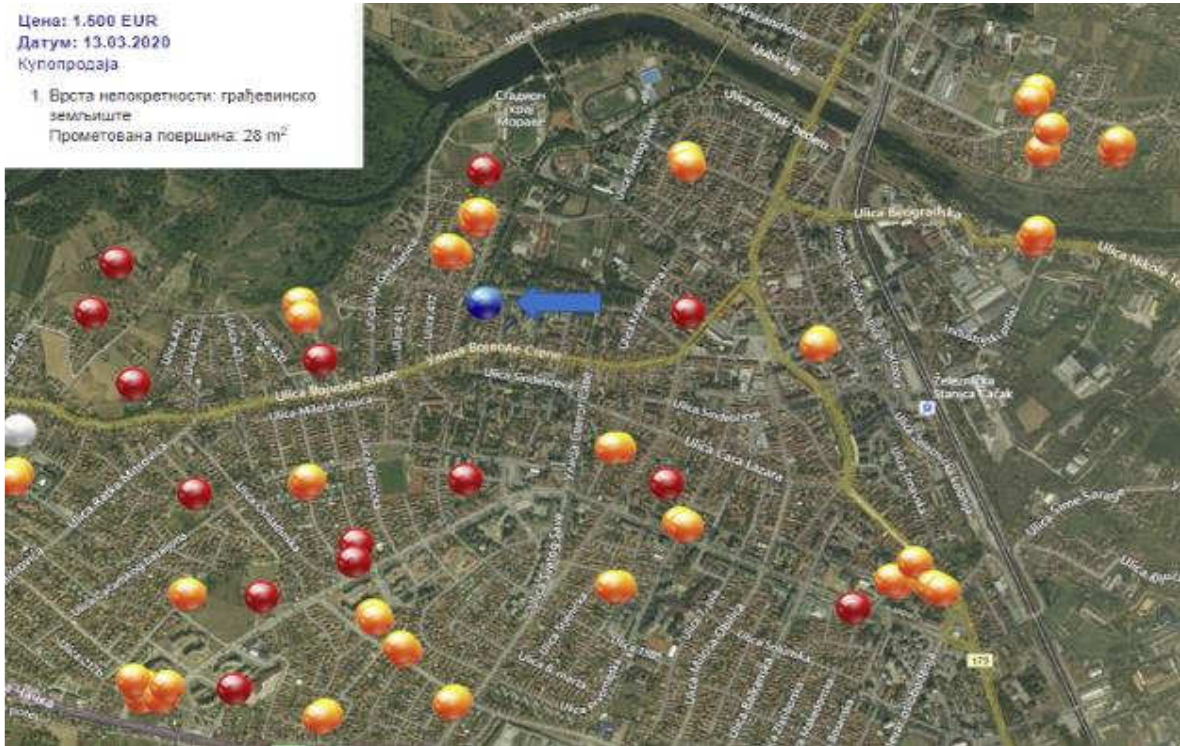
POSALJI EMAIL

Cena:	15.000 €
Cena po aru:	3.000 € / a
Tip:	građevinsko zemljište
Površina:	5a
Uknjiženost:	uknjiženo
Oglas kreiran:	Kreiran pre 23 dana 26.04.2021 (15:38)
Oglas proveren:	Ažuriran pre 23 dana 26.04.2021 (15:38)

3. <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Цена: 1.500 EUR
Датум: 13.03.2020
Купопродаја

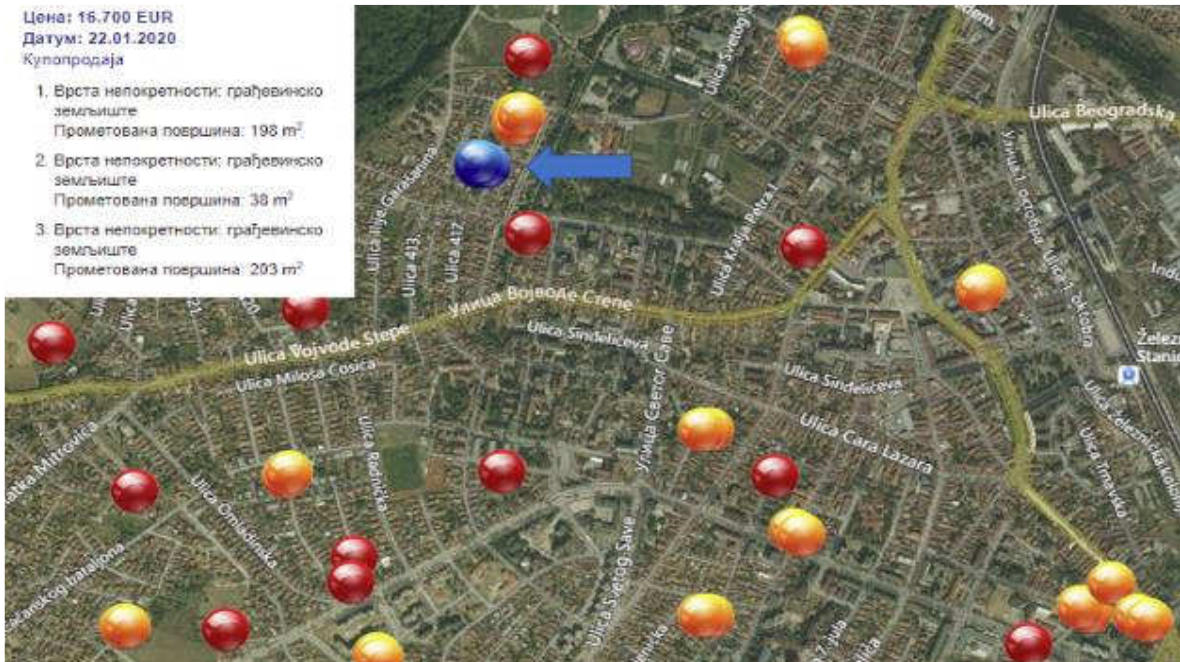
1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 28 m²



4. <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Цена: 16.700 EUR
Датум: 22.01.2020
Купопродаја

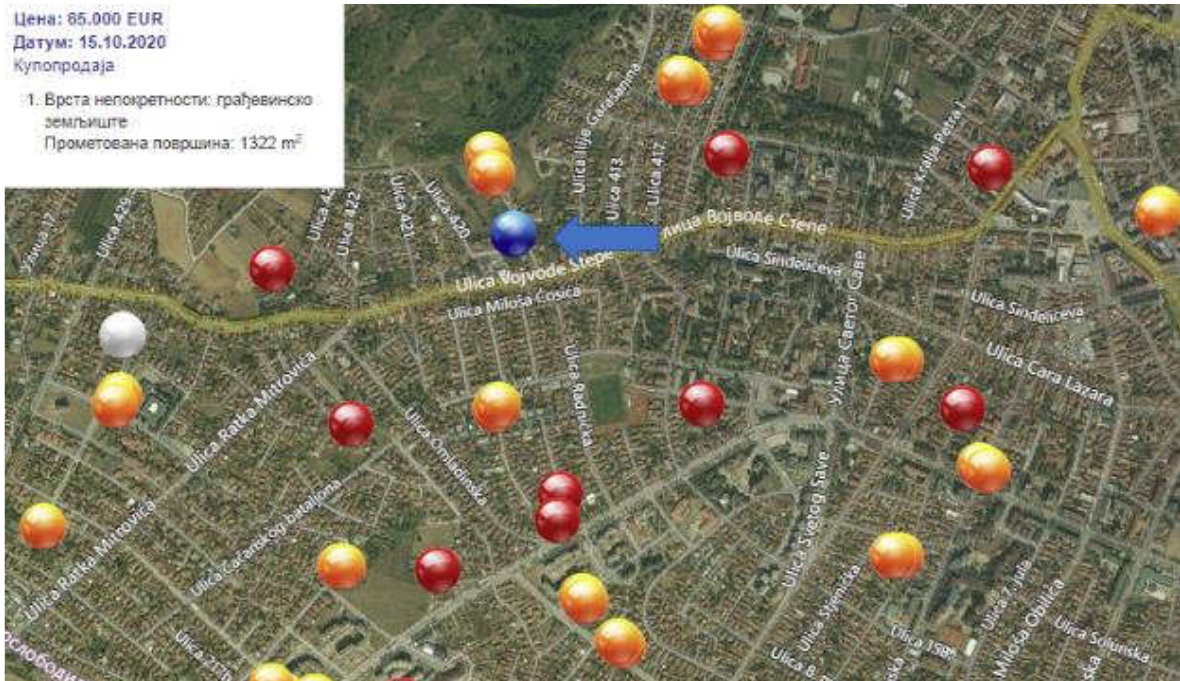
1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 198 m²
2. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 38 m²
3. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 203 m²



5. <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Цена: 65.000 EUR
Датум: 15.10.2020
Купопродаја

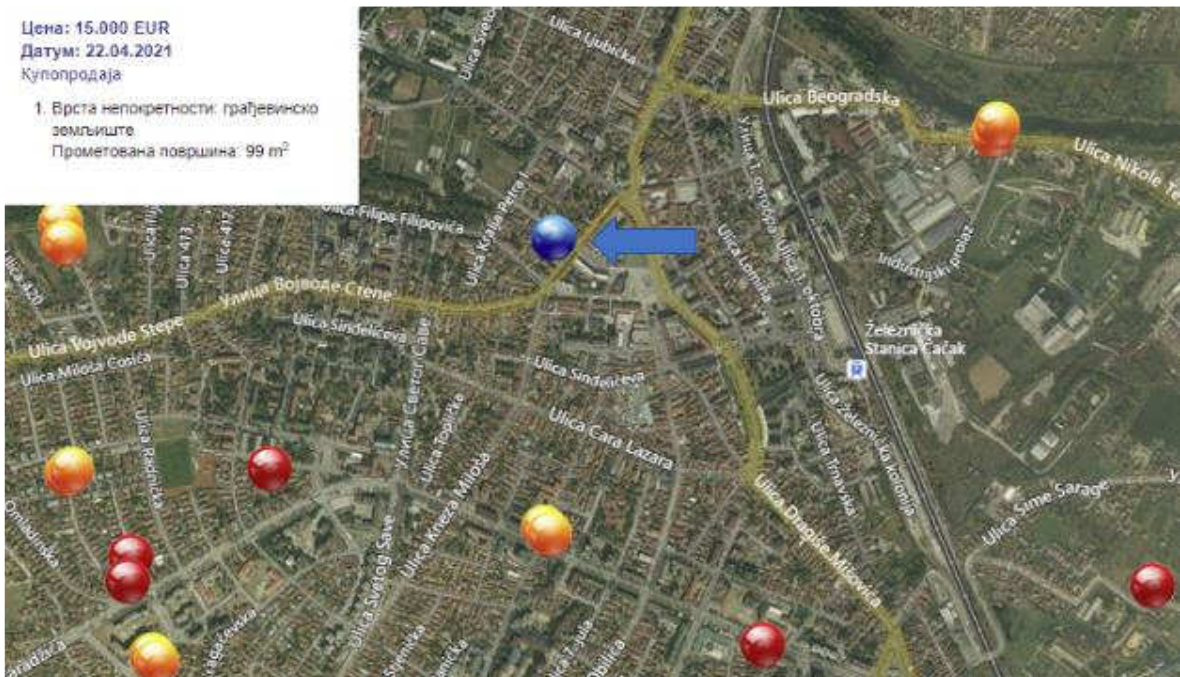
1. Врста непокретности: грађевинско
земљиште
Прометована површина: 1322 m²



6. <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Цена: 15.000 EUR
Датум: 22.04.2021
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско
земљиште
Прометована површина: 99 m²



Korišćeni komparativi za poslovne prostore:

#7 <https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-lokala/cacak-objekat---1150m2/5425634349194?kid=1&sid=1620643889072>



Čačak, OBJEKAT - 1150m²

Čačak • Gradska lokacija • Centar

Lokal **1.150 m²**

Tip nekretnine Kvadratura

Čačak - na ulazu u centar, PP - 1150m² noviji objekat, III etaže + magacin, parking u odličnom stanju, idealan

500.000 €

435 €/m²

11.04.2021. AGENCIJA



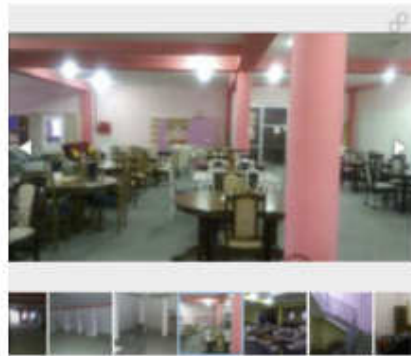

Čačak, OBJEKAT - 1150m²

Čačak - Gradska lokacija - Centar

500.000 €

435 €/m²

Cena sa porezom 534.500 €



Tip nekretnine	Kvadratura
lokal	1.150 m²

Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Stanje objekta	Izvorno stanje
Grejanje	TA
Sprat	PR

Dodatno

✓ Ukljčen

Ostalo

✓ Klima

✓ Izlog

✓ Video nadzor

✓ Sanitarni čvor

✓ Parking

Dodatni opis

Čačak - na ulazu u centar, PP - 1150m²

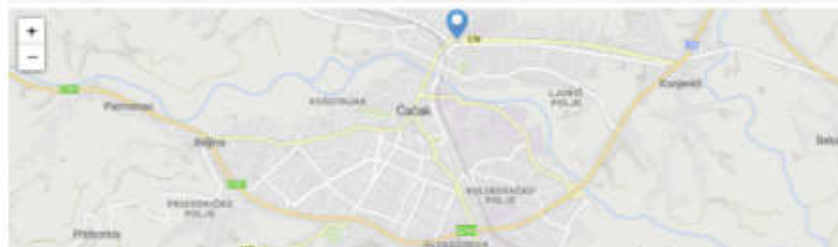
noviji objekat, III etaže + magacin, parking

u odličnom stanju, idealan za izložbeno-prodajne salone ili markete

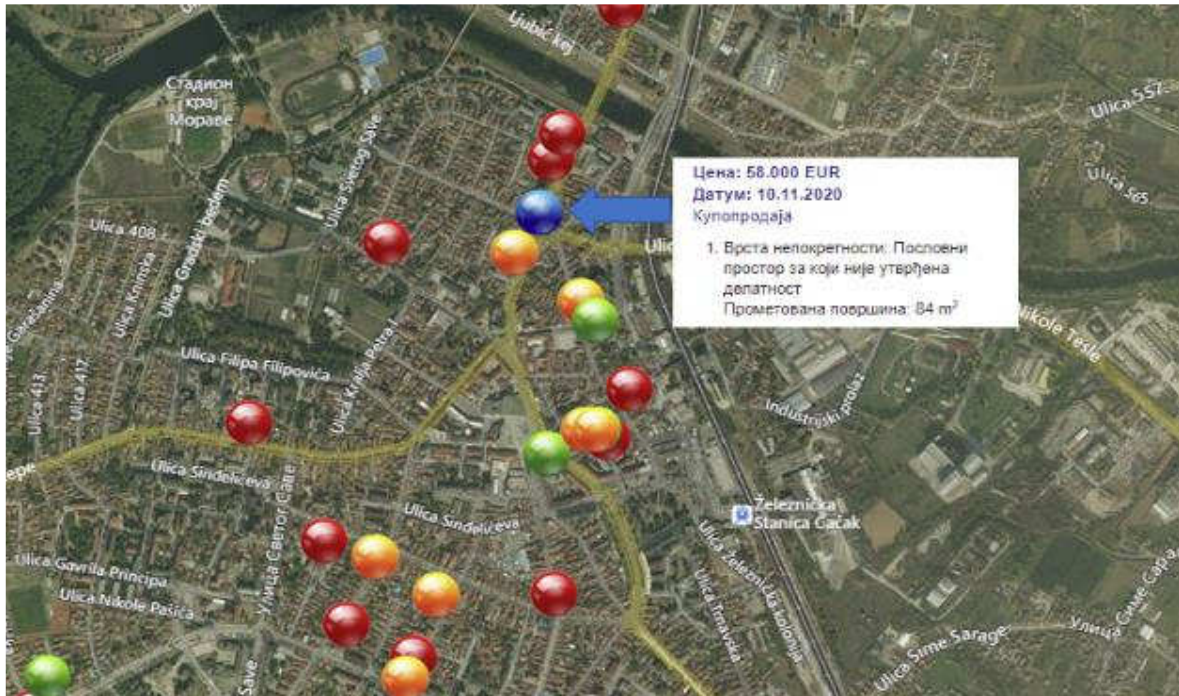
može i za izdavanje - cena je 3eur/m²

prodaju vodi - agent - Dejan Andrić 063/222-503

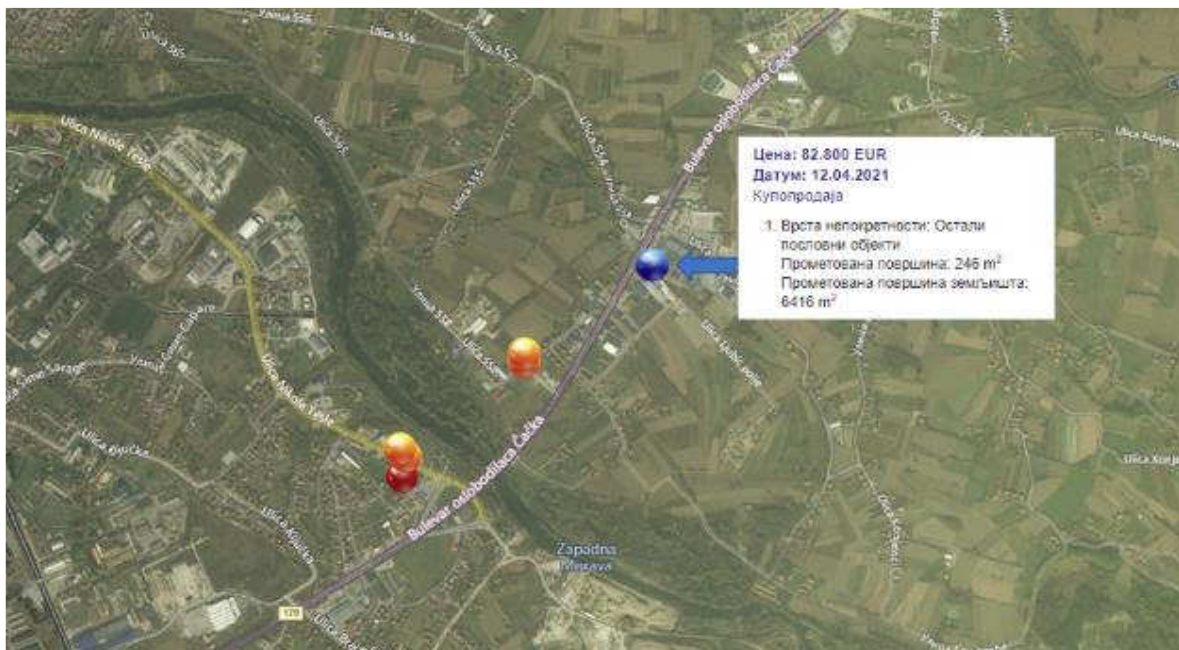
Prikaz mape



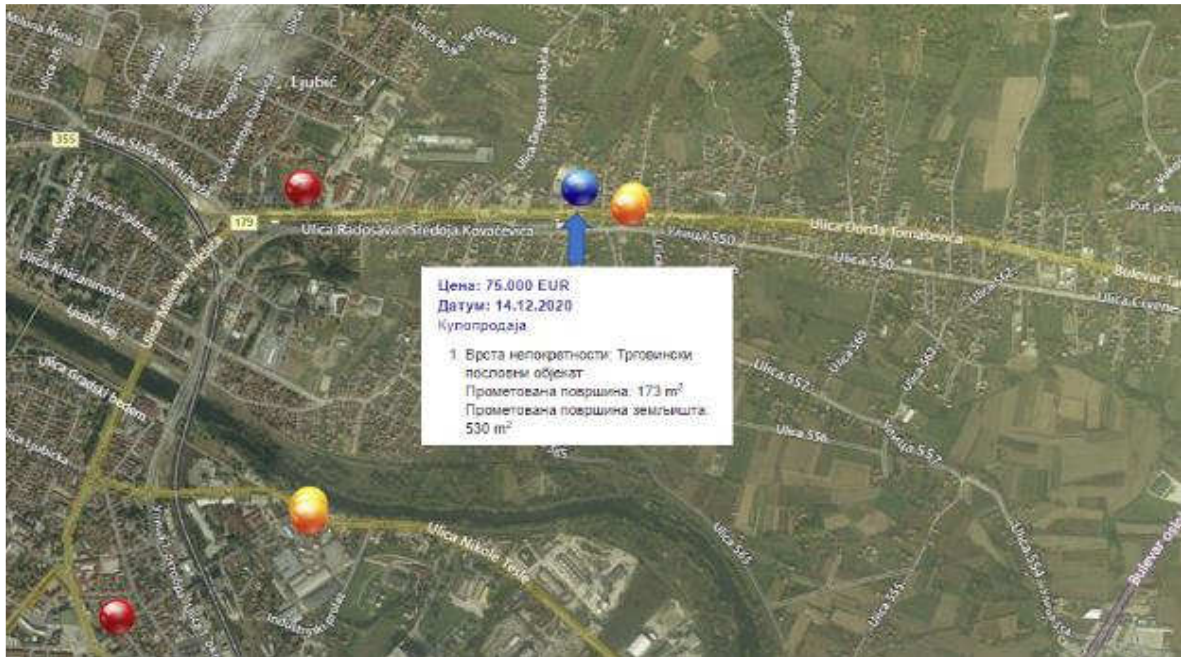
#8 <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



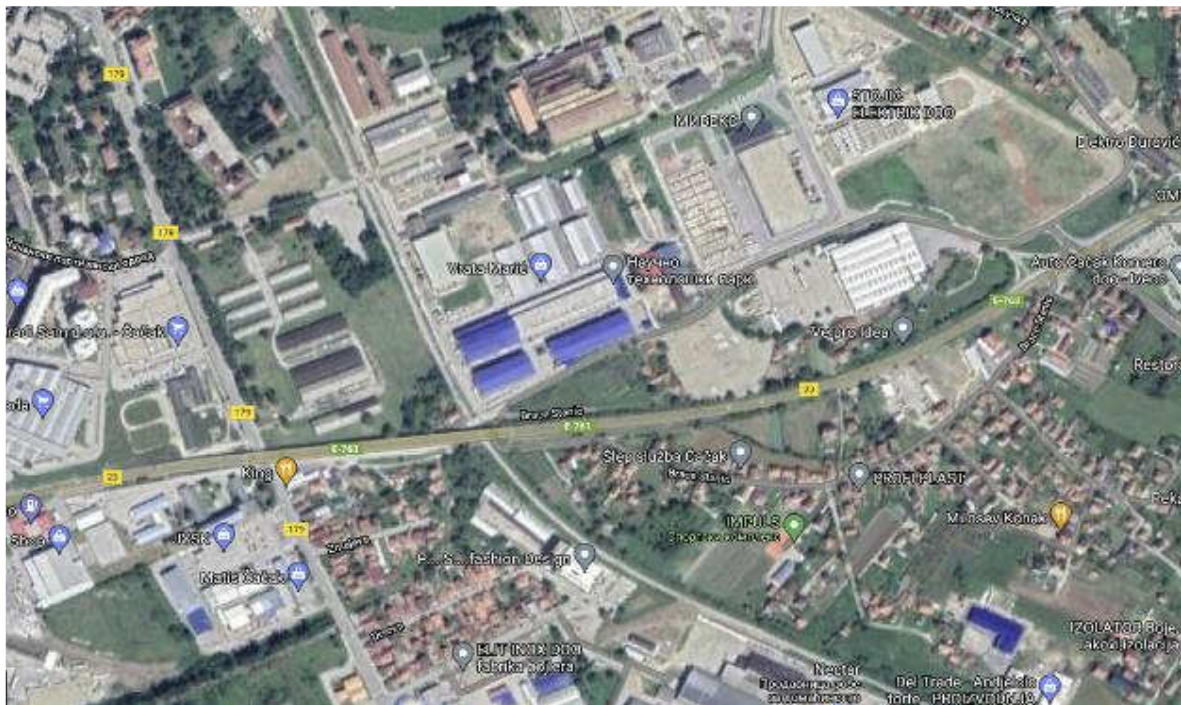
#9 <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



#10 <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



#11 Lična baza





Upravna zgrada



Prizemlje – ulaz, kuhinja, toaleti, kancelarije



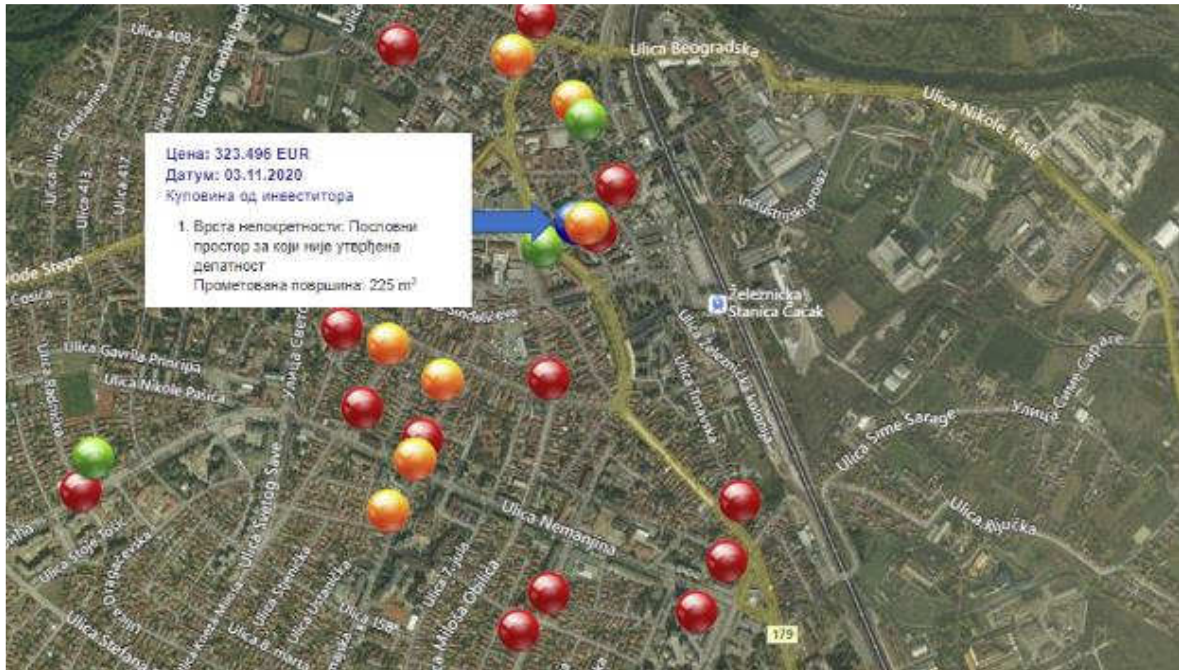
1. sprat – kancelarije



2. sprat – kancelarije



#12 <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



Korišćeni komparativi za garaže:


Garaža na prodaju ili izdavanje




Čačak - Gradska lokacija - Centar - Svetozara Markovića 28

4.500 €

346 €/m²

Cena sa lokacijom 321 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura
garaža	13 m²
Oglašivač	Vlasnik
Tip objekta	Zidani

Dodatno

Uknjižen

Ostalo

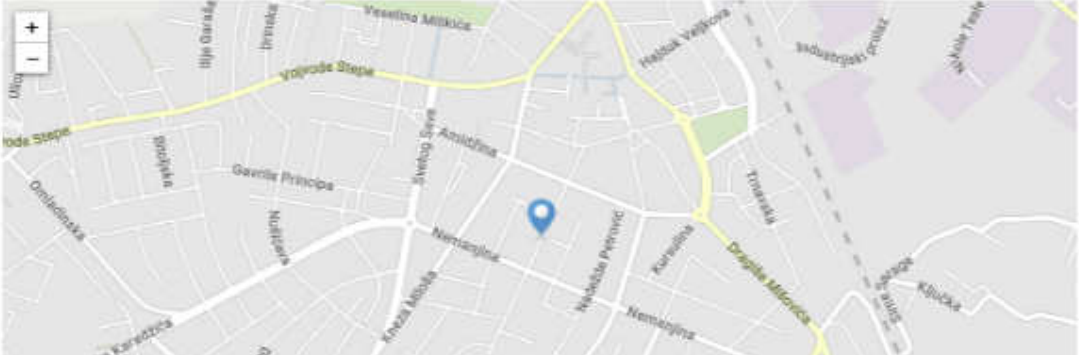
Struja Daljinsko otvaranje

Dodatni opis

Garaža je ulazu zgrade, zidana i ima daljinsko otvaranje. U njoj su postavljene kvalitetne police, koje praktično dođu kao velika ostava, jer na njih može stati ogromna količina stvari.

Prikaz mape

■ vrtići
■ osnovne škole
■ srednje škole
■ fakulteti
■ domovi zdravlja
■ pijace
■ marketi



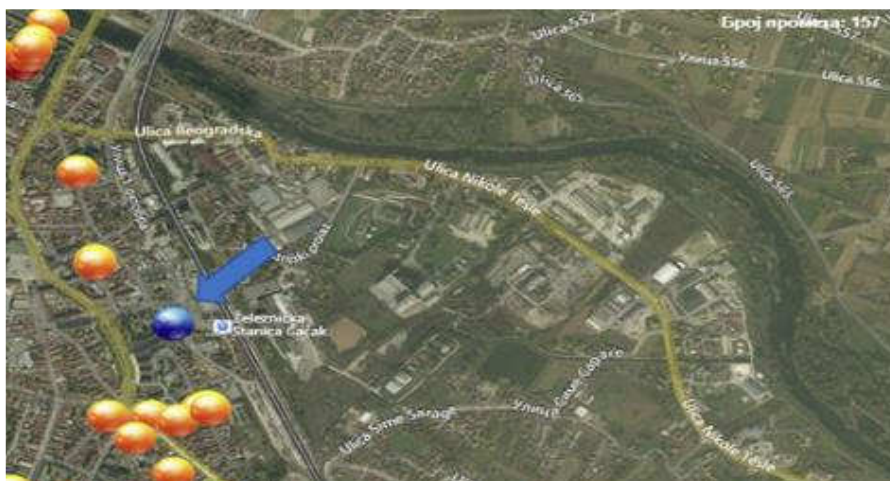
#14 do 25 <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



Број промета: 157
Цена: 123.006 RSD
Датум: 26.07.2020
Кулопродаја
1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 12 m²



Број промета: 107
Цена: 4.000 EUR
Датум: 09.10.2020
Кулопродаја
1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 16 m²



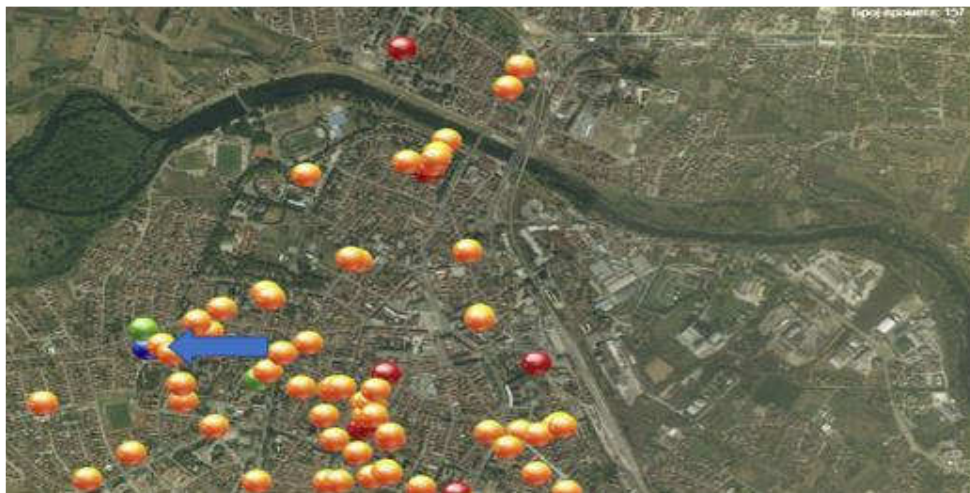
Број промета: 157
Цена: 2.200 EUR
Датум: 29.10.2020
Кулопродаја
1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 17 m²



Број пројекта: 157

Цена: 8.000 EUR
Датум: 24.03.2020
Суплоградња

1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометна површина: 15 m²



Број пројекта: 157

Цена: 263.000 RSD
Датум: 17.04.2021
Пулсација од инфраструктура

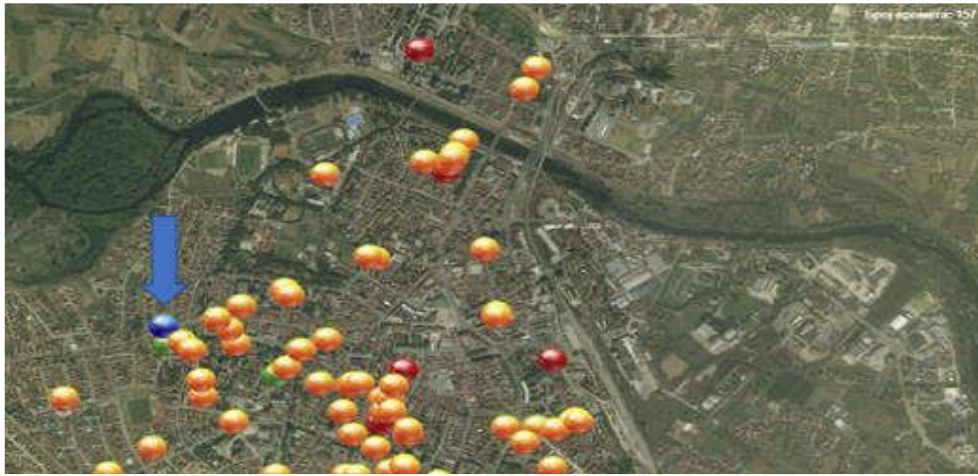
1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометна површина: 14 m²



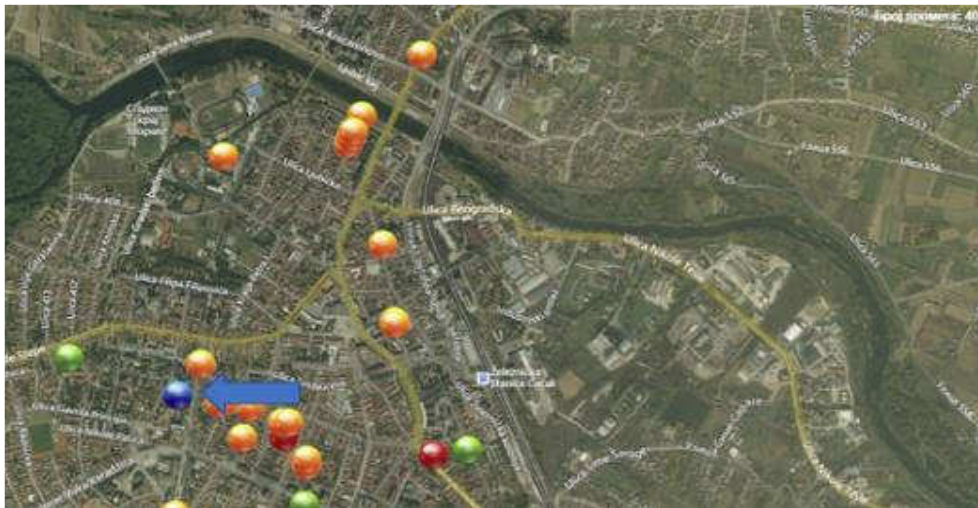
Број пројекта: 157

Цена: 817.004 RSD
Датум: 04.05.2021
Пулсација

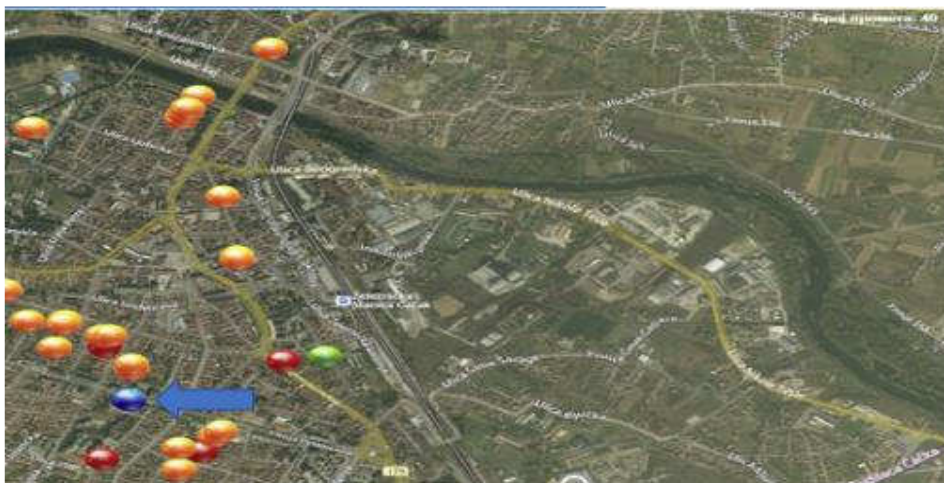
1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометна површина: 9 m²



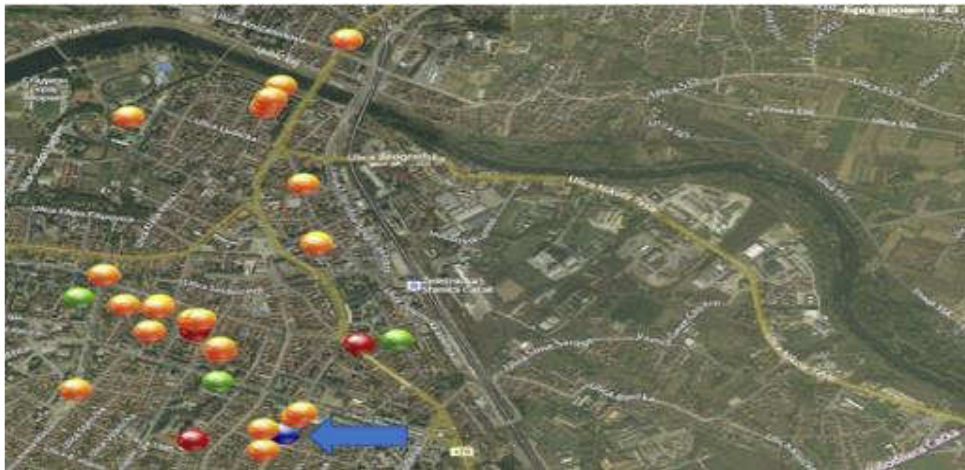
Број пројекта: 157
Цена: 2.000 ЕУР
Датум: 13.11.2020
Куповна од инвеститора
1. Врста непокретности: Гаражно
место
Прометна површина: 12 м²



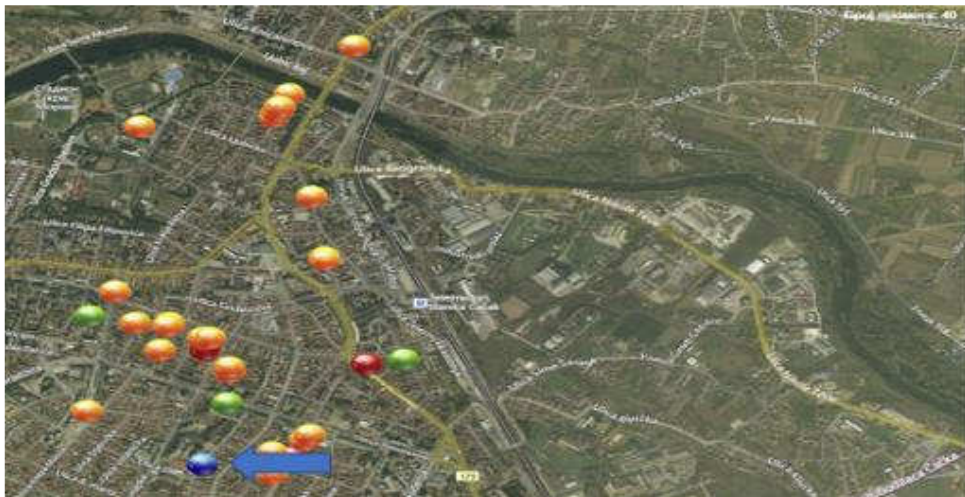
Број пројекта: 40
Цена: 4.200 ЕУР
Датум: 01.03.2021
Куповна од инвеститора
1. Врста непокретности: Гаражно
место
Прометна површина: 12 м²



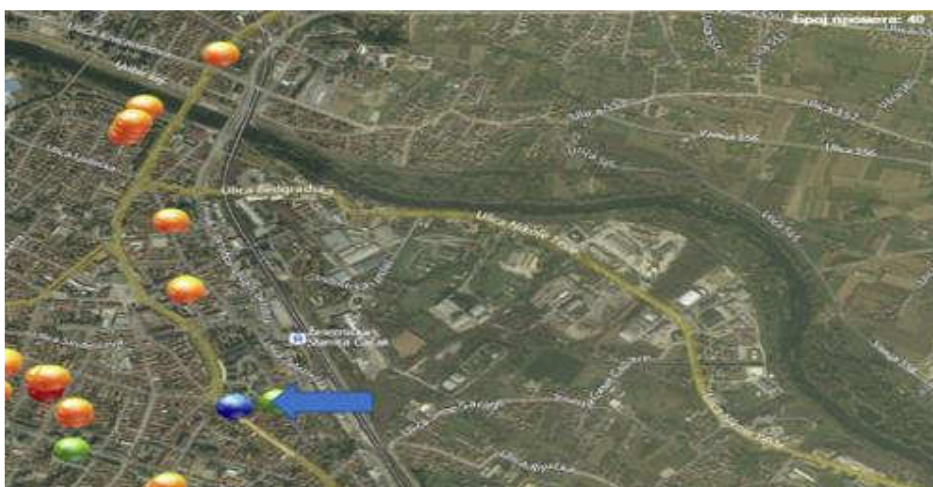
Број пројекта: 40
Цена: 4.200 ЕУР
Датум: 03.02.2021
Куповна од инвеститора
1. Врста непокретности: Гаражно
место
Прометна површина: 10 м²



Цена: 2.000 €/m²
Датум: 18.02.2021
Комуналска
1. Врста непокретности: Гаражна
места
Проектована површина: 45 m²



Цена: 2.000 €/m²
Датум: 22.02.2021
Комуналска
1. Врста непокретности: Гаражна
места
Проектована површина: 45 m²



Цена: 5.000 €/m²
Датум: 12.02.2021
Комуналска
1. Врста непокретности: Гаражна
просторија
Проектована површина: 40 m²

PRIMENJENE KOMPARATIVNE MATRICE:

Na osnovu napred navedenih i sistematizovanih komparativa, procenitelji su kroz komparativne matrice došli do procenjene realne (fer) tržišne vrednosti nepokretnosti i iskazali je u metrima kvadratnim i ukupno.

U nastavku dajemo komparativne matrice na osnovu kojih su dobijene prosečne cene.

Komparativna matrica za utvrđivanje prosečne cene gradskog građevinskog zemljišta

#	Lokacija	Izvor	Datum	Površina m ²	Jedinična cena (EUR/m ²)	Cena (EUR)	Korekcije					Prilagođena cena po m ²
							Oglašeno/ realizovano	Lokacija	Površina	Ostalo	Ukupno	
1	Čačak, potes Pomen park 52	oglas	28.04.2021.	3.300	24,24	80.000	-5%	-10%	5%	0%	-10%	21,82
2	Čačak, pijaca Ljubić	oglas	26.04.2021.	518	28,96	15.000	-5%	-10%	0%	0%	-15%	24,61
3	Čačak, ul. Pigoa, Vinara	RGZ	13.03.2020.	28	53,57	1.500	0%	0%	-10%	0%	-10%	48,21
4	Čačak, ul. Stevana Moljevića	RGZ	22.01.2020.	439	38,04	16.700	0%	5%	0%	0%	5%	39,94
5	Čačak, ul. 420	RGZ	15.10.2020.	1.322	49,17	65.000	0%	5%	3%	0%	8%	53,10
6	Čačak, ul. Gospodar Jovanova	RGZ	22.04.2021.	99	151,52	15.000	0%	-5%	-10%	0%	-15%	128,79
Prosečna cena €/m²:					57,58							52,75

Komparativna matrica za utvrđivanje prosečne cene poslovnog prostora

#	Tip nepokretnosti	Adresa	Izvor	Datum	Površina m ²	Cena		Korekcije					Prilagođena cena €/m ²
						EUR	EUR/m ²	Oglašeno/ realizovano	Lokacija	Površina	Ostalo	Ukupno	
7	Objekat III etaže + magacin	Čačak, ul. Đorđa Tomaševića	Oglas	apr 2021.	1.150	500.000	435	-5%	25%	-5%	20%	35%	586,96
8	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	Čačak, ul. Bate Jankovića	RGZ	nov 2020.	84	58.000	690	0%	10%	5%	0%	15%	794,05
9	Ostali poslovni objekti	Čačak, ul. Ljubić polje	RGZ	apr 2021.	246	82.800	337	0%	30%	3%	0%	33%	447,66
10	Trgovinski poslovni objekat sa zemljištem	Čačak, ul. Đorđa Tomaševića, Ljubić	RGZ	dec 2020.	173	75.000	434	0%	28%	3%	0%	31%	567,92
11	Upravna zgrada	Čačak, Industrijska zona (Naučn.teh.park)	LB	nov 2019.	1.344	641.800	478	0%	20%	-5%	5%	20%	573,04
12	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	Čačak, centar	RGZ	nov 2020.	225	323.496	1.438	0%	0%	0%	-16,67%	-17%	1.198,13
Procenjena tržišna fer vrednost €/m²:												694,63	

Površina predmeta procene - direkcija u Skadarskoj 17, na III spratu, Čačak, INV.BR. 015031 u m2:	419,00
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	291.047,93
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	34.221.473,92
Površina predmeta procene - montažna blagajna u Skadarskoj 17, Čačak, INV.BR. 015033 u m2:	18,00
Korekcija (umanjenje) procenjene jedinične cene:	35%
Korigovana procenjena tržišna fer vrednost €/m2:	451,51
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	8.127,11
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	955.587,70
Površina predmeta procene - poslovni prostor u ul. Cara Lazara 33, Čačak, INV.BR. 015001 u m2:	139,11
Korekcija (umanjenje) procenjene jedinične cene:	45%
Korigovana procenjena tržišna fer vrednost €/m2:	382,04
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	53.146,12
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	6.248.930,98
Površina predmeta procene - poslovni prostor u ul. Gospodar Jovanova 34, prizemlje, Čačak, INV.BR. 015002 u m2:	201,55
Korekcija (povećanje) procenjene jedinične cene:	15%
Korigovana procenjena tržišna fer vrednost €/m2:	798,82
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	161.001,95
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	18.930.641,48
Površina predmeta procene - poslovni prostor u ul. Gospodar Jovanova 34, II sprat Čačak, INV.BR. 015003 u m2:	61,50
Korekcija (povećanje) procenjene jedinične cene:	5%
Korigovana procenjena tržišna fer vrednost €/m2:	729,36
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	44.855,42
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	5.274.109,02
Površina predmeta procene - Toplana Šumadija u Skadarskoj 17, Čačak, INV.BR. 060001 u m2:	93,35
Korekcija (umanjenje) procenjene jedinične cene:	45%
Korigovana procenjena tržišna fer vrednost €/m2:	382,04
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u €:	35.663,79
Procenjena tržišna fer vrednost predmeta procene u RSD na dan 31.12.2020. god:	4.193.355,67

Komparativna matrica za utvrđivanje prosečne cene garaža

#	Lokacija	Datum	Izvor	Površina m ²	Jedinična cena (EUR/m ²)	Cena (EUR)	Korekcije					Prilagođena cena	
							Oglašeno/ realizovano	Lokacija	Površina	Ostalo	Ukupno	€ po m ²	Ukupno EUR
13	Čačak, Svetozara Markovića 28	apr 2021.	Oglas	13	346,15	4.500	-5%	-2%	0%	0%	-7%	321,92	4.185,00
14	Čačak	29.07.2020.	RGZ	12	87,17	1.046	0%	-3%	0%	0%	-3%	84,55	1.014,62
15	Čačak	09.10.2020.	RGZ	16	250,00	4.000	0%	-5%	2%	0%	-3%	242,50	3.880,00
16	Čačak	29.10.2020.	RGZ	17	129,41	2.200	0%	-2%	3%	0%	1%	130,71	2.222,00
17	Čačak	24.03.2020.	RGZ	16	406,25	6.500	0%	-3%	2%	0%	-1%	402,19	6.435,00
18	Čačak	12.04.2020.	RGZ	14	214,29	3.000	0%	-5%	0%	0%	-5%	203,57	2.850,00
19	Čačak	04.03.2021.	RGZ	22	161,45	3.552	0%	-6%	5%	0%	-1%	159,84	3.516,48
20	Čačak	17.11.2020.	RGZ	12	166,67	2.000	0%	-5%	0%	0%	-5%	158,33	1.900,00
21	Čačak	01.03.2021.	RGZ	13	323,08	4.200	0%	-3%	0%	0%	-3%	313,38	4.074,00
22	Čačak	03.02.2021.	RGZ	19	63,16	1.200	0%	-2%	4%	0%	2%	64,42	1.224,00
23	Čačak	10.04.2021.	RGZ	13	153,85	2.000	0%	-4%	0%	0%	-4%	147,69	1.920,00
24	Čačak	22.03.2021.	RGZ	15	166,67	2.500	0%	-5%	1%	0%	-4%	160,00	2.400,00
25	Čačak	12.02.2021	RGZ	18	277,78	5.000	0%	-4%	4%	0%	0%	277,78	5.000,00
Prosečna cena					211,22	3.208						205,15	3.124,70



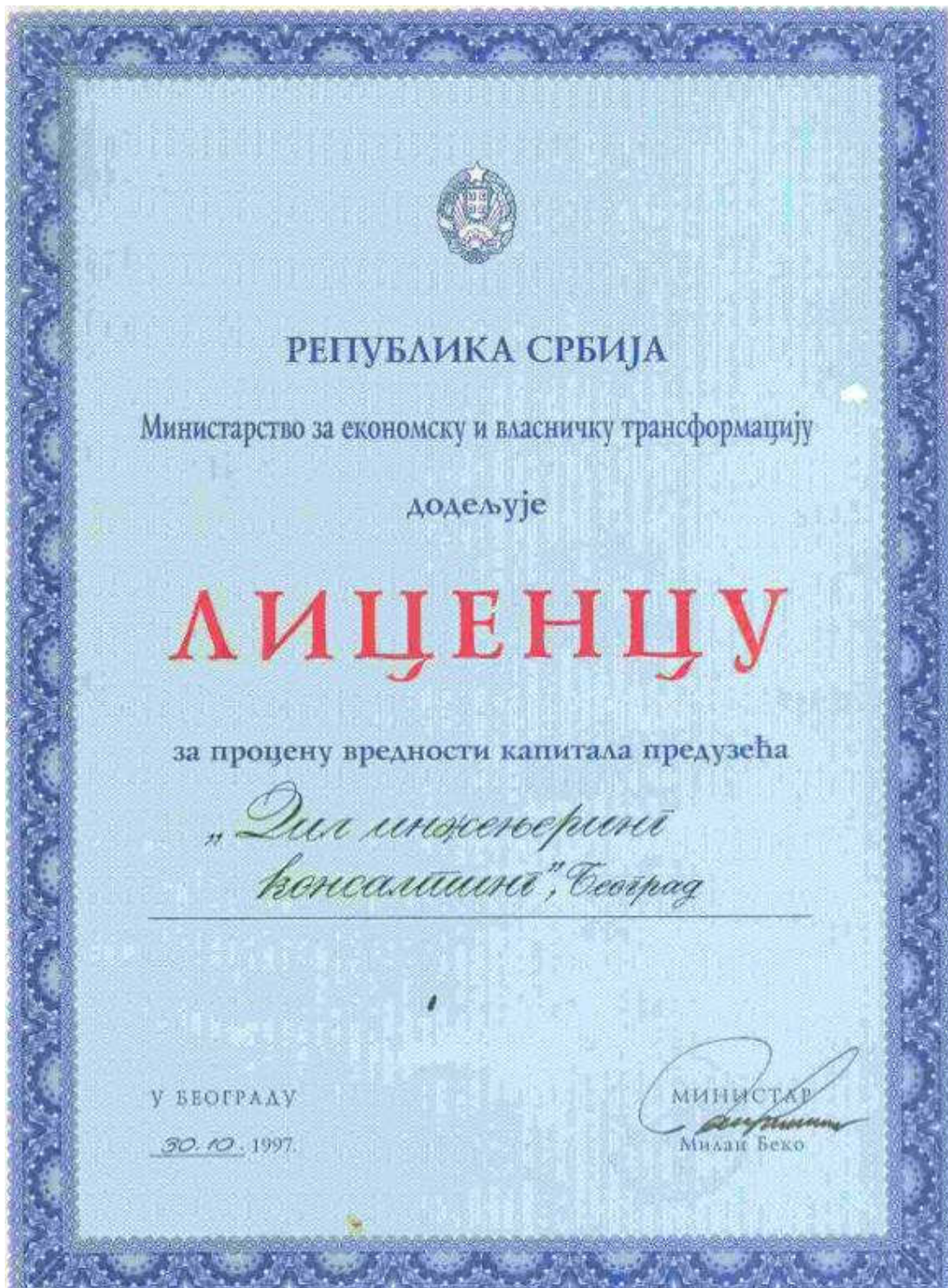
6. Analitička specifikacija procene vrednosti postrojenja i opreme;



7. Analitička specifikacija procene vrednosti investicionih nekretnina;



8. Rešenja, licence i druga dokumentacija procenitelja.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-00309/11-03
Датум: 03.04.2012. године
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 22. став 2. Закона о судским вештацима (“Сл.гласник Републике Србије” број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку (“Сл.лист СРЈ” број 33/97 и 31/2001 и “Сл.гласник Републике Србије”, број 30/2010), решавајући по захтеву који је поднео ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

I

УПИСУЈЕ СЕ у Регистар правних лица за обављање послова вештачења ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд, број телефона 011/322-30-14, за област вештачења **економско-финансијска** и ужу специјалност процена вредности имовине и капитала

II

Ово решење објавити у «Сл.Гласнику Републике Србије»

Образложење

ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд је дана 28.11.2011. године поднео захтев за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења, у складу са одредбама члана 22. став 1. Закон о судским вештацима (“Сл.гласник Републике Србије” број 44/2010),(у даљем тексту: закон).

Одредбама члана.22. став 1. Закона прописано је да правна лица подносе захтев за упис у регистар правних лица за обављање послова вештачења које води министарство надлежно за послове правосуђа те да решење о упису у регистар правних лица доноси министар.

Одредбама члана.3. став 1. истог закона је, између осталог прописано, да вештачење обављају и правна лица која испуњавају услове предвиђене овим



законом. С тим у вези, чланом 9. Закона је прописано да правно лице може обављати вештачења ако испуњава услове и то да је уписано у Регистар надлежног органа за делатност у одговарајућој области, да су у тим правним лицима запослена лица која су уписана у Регистар вештака, те да у име правног лица послове вештачења могу обављати само та лица.

Уз наведени захтев, ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд је као доказ о испуњености услова за упис у Регистар правних лица приложило следећу документацију:

-доказ о упису у регистар правног лица(извод из Агенције за привредне регистре Београд , БД 38755/2005);

-доказ да су у том правном лицу запослена лица која су уписана у Регистар вештака за област и специјалност из изреке овог решења (обрасци М1, М4 и решења о именовану судских вештака).

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима , утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења,па је донето решење као у изреци сходно члану 22. став 2. у вези са чланом 23. Закона.

Поука:

Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења

РЕПУБЛИКА
МИНИСТАРСТВО
УПРАВЕ
БЕОГРАД

МИНИСТАР
Снежана Маловић

Снежана Маловић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-2782/2019-16
16. јул 2019. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1 и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16) и Решења о преносу овлашћења 08 Број: 112-01-1/199-2019, од 28. марта 2019. године, решавајући по захтеву Мирослава Вишњића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

МИРОСЛАВУ ВИШЊИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0609967710185

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности

регистарски број: 182

на период од три године и важи до 16. јула 2022. године.

Образложење

Мирослав Вишњић поднео је 12. јула 2019. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је поклађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављени документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.950,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03-исправка, 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/15, 112/15 и 113/17) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Број: 740-05-01854/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Вишњић Бошко за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Вишњић (Илија) Бошко, доктор наука, адреса: Војводе Богдана 24, Београд, за судског вештака за област економско-финансијска - ужа специјалност: процена вредности имовине и капитала

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,



- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења

МИНИСТАР
Снежана Маловић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-01856/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Луковић Горан за именоване судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Луковић (Драгиша) Горан, дипломирани економиста, адреса: Владимира Поповића 26/23, Београд, за судског вештака за област економско-финансијска - ужа специјалност: процена вредности имовине и капитала

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именоване судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,



-извод из матичне књиге рођења,

-доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,

-доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима, доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења

МИНИСТАР
Снежана Маловић





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-5057/2018-16
28. децембар 2018. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1. и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавајући по захтеву Тамаре Килибарде за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим:

РЕШЕЊЕ

којим се

ТАМАРИ КИЛИБАРДИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0402992715295

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 141

на период од три године и важи до 28. децембра 2021. године.

Образложење

Тамара Килибарда поднела је 28. децембра 2018. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставила документацију из члана 11. став 1. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон - у делови текста: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбом члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је показао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћањем таксама за обављање лиценце. Захтев за обављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца простије да важи истовек три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ, у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обављање лиценце.

Увидом у приложну и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење изplaћена је у износу од 5.700,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичком административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03-исправа, 61/03, 101/03-др. закон, 5/09, 34/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/13, 112/15 и 113/17) и тарифним бројем 61а Тарифе републичког административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.







Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-5058/2018-16
28. децембар 2018. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1. и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавајући по захтеву Владимира Пауновића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси:

РЕШЕЊЕ

којим се

ВЛАДИМИРУ ПАУНОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2712973752011

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 142
на период од три године и важи до 28. децембра 2021. године.

Образложење

Владимир Пауновић поднео је 25. децембра 2018. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истомом три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпуни захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење изплаћена је у износу од 5.700,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03-исправка, 61/05, 101/05-др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/15, 112/15 и 113/17) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Број: 740-05-01542/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Шуњка Стојан за именоване судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Шуњка (Остоја) Стојан, доктор техничких наука, адреса: Булевар ослобођења 150, Београд, за судског вештака за област технологија и металургија - ужа специјалност: технолошка, производна и остала опрема

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именоване судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,



- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-01475/2014-22
Датум: 08.12.2014. године
Београд

На основу члана 4. став 1, члана 13. став 1. и члана 14. Закона о судским вештацима („Службени гласник РС”, број 44/10), члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС”, број 30/10) и члана 18. став 1. Закона о управним споровима („Службени гласник РС”, број 111/09), решавајући по захтеву за именовање за судског вештака, министар правде доноси

РЕШЕЊЕ

I

ИМЕНУЈЕ СЕ Мирковић (Недељко) Александар, дипломирани грађевински инжењер, адреса: Београд, Кулина Бана бр.1, за судског вештака за област: Грађевинарство и ужу специјалност - Путеви, станоградња,

II

Ово решење објавити у „Службеном гласнику Републике Србије”.

Образложење

Министар правде и државне управе је на основу члана 11. ст. 1. и 2. Закона о судским вештацима („Службени гласник РС”, број 44/10) објавио Јавни позив за именовање судских вештака у „Службеном гласнику РС”, број 20/2014 од 21.02.2014. године.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредбе члана 12. Закона о судским вештацима („Службени гласник РС”, број 44/10), којом је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за обављање послова вештачења који су прописани одредбама члана 6. и 7. Закона о судским вештацима.

Имајући у виду наведено, на основу одредбе члана 13. став 1. Закона о судским вештацима одлучено је као у диспозитиву решења.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-5056/2018-16
28. децембар 2018. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1. и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавијући по захтеву Александра Мирковића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

АЛЕКСАНДРУ МИРКОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2312966792611

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 140
на период од три године и важи до 28. децембра 2021. године.

Образложење

Александар Мирковић поднео је 25. децембра 2018. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложеноу и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.700,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републиканским административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03-исправка, 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/15, 112/15 и 113/17) и тарифним бројем 61а Тарифе републиканских административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

