

Beograd, 05. avgust 2020. godine

**IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI
KAPITALA**

AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

ACA PROFESSIONAL AUDIT COMPANY DOO BEOGRAD
Carski venac 7/13/15

Kontakt:
Aleksandar Žunić
M: +381 63 660656

1. SADRŽAJ

1. SADRŽAJ.....	2
2. IZRAZI I SKRAĆENICE	5
3. IZJAVA AUTORA O NEZAVISNOSTI	6
4. INFORMACIJE O DRUŠTVU I PREDMETU PROCENE	7
4.1. Osnovni podaci.....	7
4.2. Istorijat.....	8
4.3. Delatnost i opis poslovanja	8
5. MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE I RELEVANTNO TRŽIŠTE	9
5.1. Domaća ekonomska aktivnost	9
5.2. Zaposlenost i zarade.....	11
5.3. Trgovina i strane direktne investicije	12
Unutrašnja trgovina.....	12
Spoljna trgovina	12
Strane direktne investicije.....	13
5.4. Finansijsko okruženje.....	14
6. METODOLOGIJA	19
6.1. Opšte informacije	19
6.2. Prinosni pristup.....	19
6.3. Tržišni pristup	21
6.4. Troškovni pristup	21
6.5. Predloženi metodološki pristup	22
7. FINANSIJSKA ANALIZA.....	23
8. PROCENA VREDNOSTI KAPITALA.....	26
8.1. Procena vrednosti kapitala metodom neto vrednosti imovine	27
OBRTNA IMOVINA.....	32
OBAVEZE	33
9. ZAKLJUČAK	35
10. PRILOZI	36

Beograd, 05.08.2020. godine

AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

Prvomajska 70

Beograd-Zemun

Željko Janković, izvršni direktor

Poštovani,

U skladu sa zadatkom koji ste poverili privrednom društvu ACA PROFESSIONAL AUDIT COMPANY DOO BEOGRAD (dalje u tekstu „Procenitelj“) prilikom angažovanja na proceni vrednosti kapitala privrednog društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN (dalje u tekstu Društvo ili Kompanija) dostavljamo Vam ovaj Izveštaj o proceni vrednosti (dalje u tekstu „Izveštaj“).

Predmet procene je procena vrednosti kapitala društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN, a na datum procene 05.08.2020. godine, za svrhu preduzimanja poslova i korporativnih radnji za koje je potrebno obezbediti procenu vrednosti.

Procenitelj je Izveštaj izradio na bazi dostavljenih podataka od strane ovlašćenih lica Kompanije, odnosno Naručioca, i posvetio dužnu pažnju u odnosu na zadatak da se uveri u verodostojnost dostavljenih podataka, ali nije vršio reviziju dostavljenih materijala te ne može garantovati za tačnost i potpunost istih. Korišćene informacije se sastoje od nerevidiranih finansijskih, komercijalnih i drugih podataka koje su predstavnici Kompanije smatrali za informacije od značaja za izradu ovog Izveštaja.

Prilikom procene vrednosti imovine i kapitala ovaj Izveštaj se oslanja na definiciju fer vrednosti iz Međunarodnog računovodstvenog standarda broj 13 - odmeravanje fer vrednosti (MSFI 13) koji definiše fer vrednost kao cenu koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja.

Pri utvrđivanju vrednosti ovaj Izveštaj je uvažio i Uredbu o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine kao i preporuke iz Međunarodnih standarda procene vrednosti (IVS - International Valuation Standards važećih od 31.01.2020. godine).

Procena vrednosti kapitala odnosno akcije je izvršena primenom troškovnog pristupa putem neto vrednosti imovine kao razlike između tržišne vrednosti imovine i obaveza.

Skreće se pažnja da je za procenu merodavno samo ono što je bilo poznato do datuma procene te da će buduće poslovanje izvesno imati drugačije ostvarene rezultate na koje će uticati brojni faktori kako subjektivni tako i objektivni. Ukazuje se i na prisutnu neizvesnost usled pandemije prouzrokovane virusom Covid-19 (pandemija je proglašena od strane Svetske zdravstvene organizacije 11.marta 2020. godine), a što je uticalo i na proglašenje epidemije u Republici Srbiji i uvođenje vanrednog stanja koje je trajalo od 16. marta do 06. maja 2020. godine. U takvim okolnostima stepen neizvesnosti je mnogo viši nego u redovnim okolnostima i u tom smislu pri analizi ovde izrađene procene treba uvažiti efekat date situacije i pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj.

Skreće se pažnja da procena ne uključuje bilo kakvo očekivano povećanje ili smanjenje cene akcije kao posledicu obaveze davanja ponude za preuzimanje, niti su nam poznate okolnosti postojanja obaveze davanja ponude za preuzimanje.

Pri proceni je primenjen troškovni pristup putem neto vrednosti imovine kao razlike između tržišne vrednosti imovine i obaveza.

Uvažavajući svrhu za koju je izvršena procena datum na koji se utvrđuje fer vrednost je 05.08.2020. godine, tj. na dan na koji je doneta odluka o datumu sazivanja skupštine, a uvažavajući dostupne podatke iz knjigovodstvene evidencije društva zaključno sa stanjem na dan 30.04.2020. godine što smatramo adekvatnim uvažavajući okolnost da, shodno izjavi uprave društva, između navedenih datuma nije došlo do materijalno značajne promene imovine i obaveza društva koje bi imale materijalno značajnog efekta na rezultat procene.

Procenjena vrednost na datum procene 05.08.2020. godine

**Troškovnim (imovinskim) pristupom procenjeno je da 100% kapitala privrednog društva AD
AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN na dan procene 05.08.2020. godine iznosi**

10.248.000 dinara.

Procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi 511 dinara.

S poštovanjem,



Aleksandar Žunić, ovlašćeni revizor

ACA PROFESSIONAL AUDIT COMPANY
DOO BEOGRAD



Aleksandar Žunić, direktor



2. IZRAZI I SKRAĆENICE

Izraz	Značenje
Procenitelj ili Veštak	ACA PROFESSIONAL AUDIT COMPANY DOO BEOGRAD
Društvo ili Kompanija	AKCIONARSKO DRUŠTVO AUTO KUĆA-ZEMUN, BEOGRAD (ZEMUN)
Izveštaj	Izveštaj o proceni vrednosti kapitala - AKCIONARSKO DRUŠTVO AUTO KUĆA-ZEMUN, BEOGRAD (ZEMUN)
Datum procene	05.08.2020.
Predmet i svrha procene	Predmet procene je procena vrednosti kapitala društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN, a na datum procene 05.08.2020. godine, za svrhu preduzimanja poslova i korporativnih radnji za koje je potrebno obezbediti procenu vrednosti.
Vrednost	Definisana Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja i to MSFI 13 – Odmeravanje fer vrednost kao fer vrednost pri čemu je fer vrednost cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja
DCF	Discounted cash flow (metod diskontovanja novčanih tokova ili DNT metod)
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (zarada pre rashoda kamata, poreza i amortizacije)
EBIT	Earnings before interest and tax – Zarada pre rashoda kamata i poreza
EBT	Earnings before tax – Zarada pre poreza

3. IZJAVA AUTORA O NEZAVISNOSTI

Procenitelj izjavljuje da je pri izradi Izveštaja delovao u skladu sa profesionalnim standardima i uz dužnu pažnju, da naknada za izvršenje usluge procene nema uticaja na rezultate rada procenitelja, te da je nezavisan u odnosu na Kompaniju čiji je kapital predmet procene.

4. INFORMACIJE O DRUŠTVU I PREDMETU PROCENE

4.1. Osnovni podaci

Poslovno ime Društva:	AKCIONARSKO DRUŠTVO AUTO KUĆA-ZEMUN, BEOGRAD (ZEMUN)
Adresa:	Prvomajska 70, Beograd-Zemun
PIB:	100203379
Matični broj:	07012667
Pravna forma:	Akcionarsko društvo
Datum osnivanja:	31.12.2001
Šifra i naziv delatnosti:	4520 - Održavanje i popravka motornih vozila
Zakonski zastupnik:	Željko Janković, izvršni direktor
Prosečan broj zaposlenih u toku 2018. godine:	1
Vlasnička struktura na datum procene:	Umka d.o.o. Umka – 17.620 komada ili 87,84963% ukupno izdatih akcija Yucel d.o.o. – 413 komada ili 2,05913% ukupno izdatih akcija Ostali akcionari po manje od 1%
Predmet procene	Predmet procene je procena vrednosti 100% vrednosti kapitala društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN odnosno procena vrednosti obične akcije (društvo nema drugih vrsta akcija)
Akcija	Obična akcija Društva (ISIN RSAKZEE09075, CFI ESUFR) Broj izdatih akcija na datum procene 20.057 komada, pojedinačne nominalne vrednosti 550 dinara Na datum procene Društvo nema u vlasništvu sopstvene akcije

4.2. Istorijat

Istorijat Društva se može pratiti od 1952. godine, kada je osnovano je preduzeće „Franjo Krc“ za potrebe zanatskih usluga popravke automobila, izradu kabina i karoserija. Preduzeće je 23.01.1992. godine promenilo naziv u današnji - Auto Kuća-Zemun sa p.o.

Društvo je bilo organizovano kao zatvoreno akcionarsko društvo rešenjem Agencije za privredne registre BD 864/1002 od 9.3.2007. godine.

Skupština akcionara društva na svojoj vanrednoj sednici održanoj dana 12.03.2010. godine donela je Odluku da se akcionarsko društvo Auto kuća Zemun, Zemun organizuje - pretvara iz zatvorenog u otvoreno akcionarsko društvo.

Rešenjem Agencije za privredne registre BD 26151/2010 od 21.05.2010. godine, registruje se promena oblika organizovanja privrednog subjekta AD Auto kuća Zemun, Zemun iz zatvorenog akcionarskog društva u otvoreno akcionarsko društvo.

Danas se Društvo ne bavi delatnošću koja je obeležila njegovo poslovanje u prethodnim decenijama, već davanjem u zakup nepokretne imovine. Na dan procene ima jednog zaposlenog radnika.

4.3. Delatnost i opis poslovanja

Prema klasifikaciji delatnosti pretežna delatnost Društva je Održavanje i popravka motornih vozila (šifra: 4520), međutim Društvo već godinama ne obavlja predmetnu delatnost.

Društvo svoje prihode ostvaruje od davanja u zakup nepokretne imovine, a tokom 2018. godine je prosečno zapošljavalo 1 radnika.

Poslednjih nekoliko godina Društvo, usled teškoća u poslovanju, u obavljanju osnovne delatnosti, kao i teškoća u izmirivanju obaveza prema poveriocima, dovodi u pitanje poslovanje po načelu stalnosti pravnog lica („going concern“). Prvenstveno zbog visoke stope zaduženosti, privredno društvo je završavalo poslovanje sa iskazanim gubicima koji su rezultirali gubitkom iznad visine kapitala.

5. MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE I RELEVANTNO TRŽIŠTE

5.1. Domaća ekonomska aktivnost

Svetska ekonomska kriza je ukazala na strukturne slabosti u modelu ekonomskog rasta Srbije i podstakla potrebu za fiskalnom konsolidacijom i ubrzanjem tranzicije u tržišnu ekonomiju. Na relativno brz rast Srbije u periodu 2001-2008. godine uglavnom je uticala domaća potrošnja koja je dovela do značajnih unutrašnjih i eksternih neravnoteža koji su se pokazali neodrživim.

Vlada je u poslednjih nekoliko godina pokrenula strukturalne reforme koje su podrazumevale fokus na transformaciju socijalnog sektora, reformu državne uprave, javnih finansija i privrede, paralelno sa procesom pridruživanja Evropskoj uniji (EU). Vladin program ekonomskih reformi fokusira se na obezbeđivanje ekonomske i finansijske stabilnosti, zaustavljanje dalje akumulacije duga i stvaranje okruženja za ekonomski oporavak i rast radi podsticanja zapošljavanja i podizanja životnog standarda.

Navedeni ciljevi će biti postignuti pre svega kroz mere fiskalne konsolidacije i ubrzanje strukturnih reformi, uključujući reformu državnih preduzeća, čime će se stvoriti temelji za srednjoročni brži rast i kreiranje radnih mesta u privatnom sektoru.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku **bruto domaći proizvod** u 2018. godini iznosio je, u tekućim cenama, 5.068.588,5 miliona RSD. U odnosu na prethodnu godinu, BDP nominalno je veći za 6,6%.¹

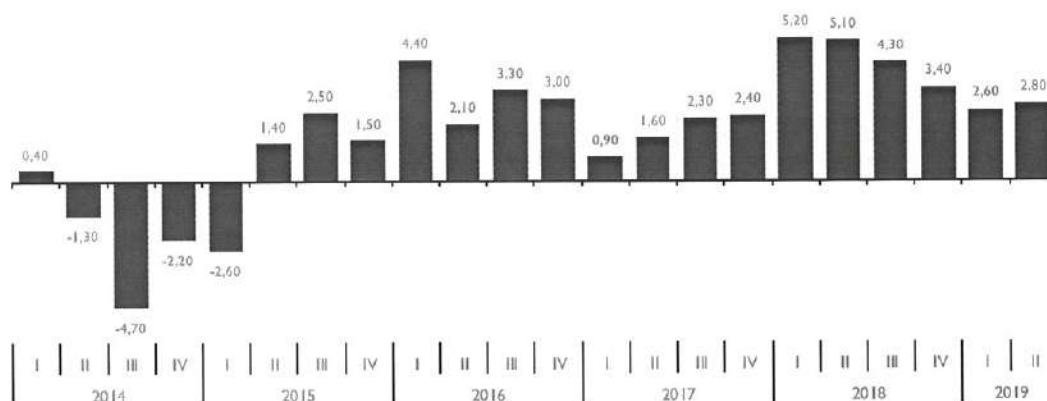
Posmatrano po delatnostima, u 2018. godini najznačajnije učešće u formiranju BDP-a imaju: sektor prerađivačke industrije, 14,5%, sektor trgovine na veliko i malo i popravke motornih vozila, 11,5%, sektor poslovanja nekretninama, 7,0%, sektor poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, 6,3% i sektor informisanja i komunikacija, 4,8%. S druge strane, u upotrebi BDP-a učešće izdataka za ličnu potrošnju domaćinstava je 68,1%, izdataka za finalnu potrošnju države 16,6%, bruto investicija u osnovna sredstva 20,1%, izvoza dobara i usluga 50,8% i uvoza dobara i usluga 59,3%.

Realni rast BDP-a u 2018. godini, u odnosu na prethodnu godinu, iznosio je 4,4%.

Po delatnostima, u 2018. godini u sektoru poljoprivrede, šumarstva i ribarstva ostvaren je realni rast bruto dodate vrednosti od 15,2%, sektoru građevinarstva 12,8%, sektoru trgovine na veliko i malo i popravke motornih vozila 7,3%, sektoru saobraćaja i skladištenja 5,6%, u sektoru usluga smeštaja i ishrane 8,0% i u sektoru informisanja i komunikacija 5,5%. Realni pad bruto dodate vrednosti zabeležen je u sektoru rudarstva, 4,7% i sektoru stručnih, naučnih, inovacionih i tehničkih delatnosti, 1,4%. Posmatrano sa rashodne strane, najveći realni rast beleže bruto investicije u osnovna sredstva, 17,8%. Izvoz dobara i usluga i uvoz dobara i usluga imaju realni rast od 8,3% odnosno 11,6%. Izdaci za finalnu potrošnju imaju realnu stopu rasta od 3,2%, od čega je realni rast izdataka za ličnu potrošnju sektora domaćinstava 3,0%. Izdaci za ličnu potrošnju države imaju realni rast od 4,2%, a izdaci za kolektivnu potrošnju rast od 2,9%.

Kretanje BDP-a po kvartalima u periodu I 2014 – II 2019. godine dato je u nastavku.

¹ Prema poslednjim revidiranim podacima od 01.10.2019, Izvor: Republički zavod za statistiku

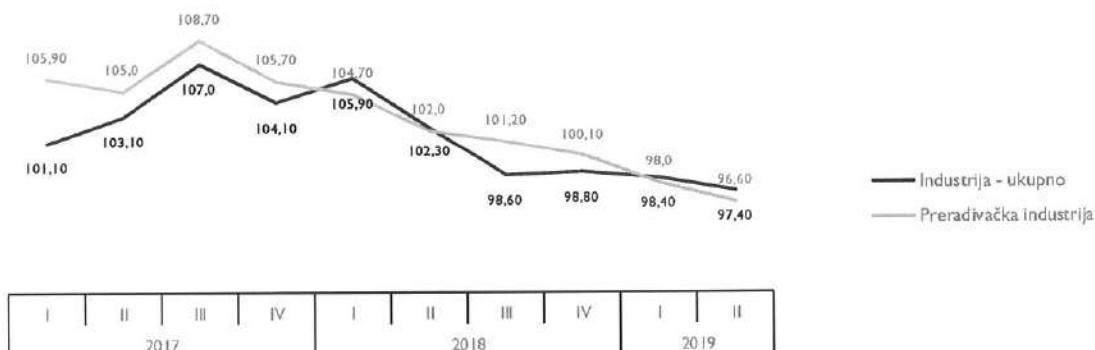


Grafikon 1. Stope realnog rasta BDP-a, kvartalni podaci (izvor: RZS)

Prema procenama Svetske banke² očekuje se da će srpska privreda nastaviti sa solidnim rastom od oko 3-4 procenata u srednjem roku, mada se očekuje da se rast u 2019. godini uspori na 3,5 procenata, jer su efekti povećanja potrošnje i investicija u velikoj meri iscrpljeni u 2018. godini. Investicije i izvoz biće glavni pokretači rasta. Predviđa se da će izvoz realno porasti za otprilike 9,5 posto godišnje, a investicije za oko 6,5 posto u naredne tri godine. Povećaće se i potrošnja, vođena rastom plata i zaposlenosti. Povećanje potrošnje već je uticalo na uvoz i rezultiralo 8,4 posto većim deficitom tekućih računa u 2018. godini.

Srednjoročne projekcije rasta kritično zavise od tempa strukturnih reformi i napretka u pristupanju EU.

Ukupna **industrijska proizvodnja** u Srbiji u 2018. bila je veća za 1,3% u odnosu na 2017. godinu. Kumulativni rast zabeležen je u dva sektora – Prerađivačka industrija (1,9%) i Snabdevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija (1,2%), dok je u rudarstvu evidentiran kumulativni pad od 4,8%.



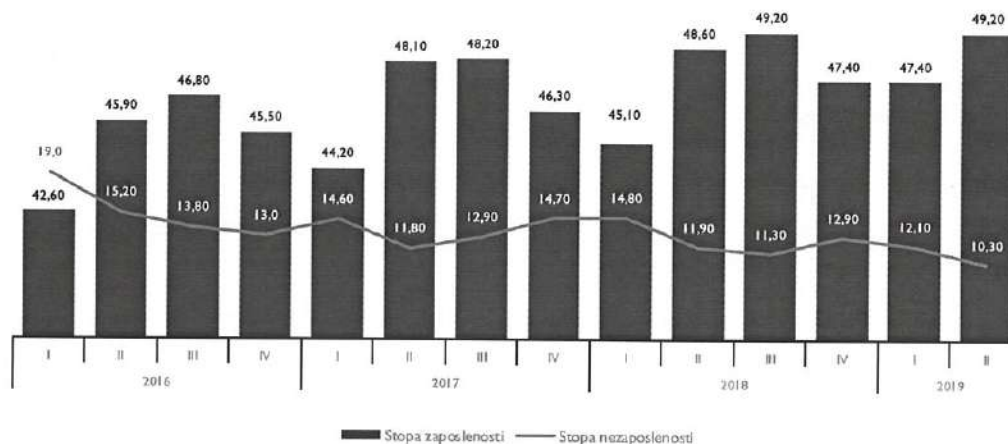
Grafikon 2. Industrijska proizvodnja, kvartalni indeksi (%) (u poređenju sa istim periodom prethodne godine), izvor: RZS

² Izvor: Svetska banka, podaci ažurirani 12.04.2019.

Industrijska proizvodnja u Republici Srbiji u julu 2019. godine u odnosu na jul 2018. godine, veća je za 3,7%, a u odnosu na prosek 2018. godine veća je za 1,7%. Industrijska proizvodnja u periodu januar – jul 2019. godine, u poređenju sa istim periodom 2018. godine, manja je za 1,3%.

5.2. Zaposlenost i zarade

Prema rezultatima **Ankete o radnoj snazi**³ u 2018. godini zaposlenost je povećana za 38.200 (ili 1,4%) u poređenju sa 2017. godinom, i iznosila je 2.832.900. Međugodišnji rast zaposlenosti u 2018. godini je upola manji nego 2017. godine, kada je iznosio 75.300 (to jest 2,8%).



Grafikon 3. Kretanje stope zaposlenosti/nezaposlenosti stanovništva starosti 15 i više godina po kvartalima, I 2016 – II 2019. (%), izvor: RZS

Stopa nezaposlenosti iznosila je 12,7%, što predstavlja pad od 0,8% u odnosu na 2017. godinu, čime se nastavlja trend smanjenja nezaposlenosti započet 2013. godine. Broj nezaposlenih iznosio je 412.200 i manji je za 23.000 u odnosu na prethodnu godinu.

Prosečna zarada (bruto) obračunata za jun 2019. godine iznosila je 74.009 dinara⁴, dok je prosečna zarada bez poreza i doprinosa (neto) iznosila 53.633 dinara.

Rast bruto zarada u periodu januar–jun 2019. godine, u odnosu na isti period prošle godine, iznosio je 9,6% nominalno, odnosno 7,1% realno. Istovremeno, neto zarade su porasle za 9,8% nominalno i za 7,3% realno. U poređenju sa istim mesecom prethodne godine, prosečna bruto zarada za jun 2019. godine nominalno je veća za 8,8%, a realno za 7,2%, dok je prosečna neto zarada nominalno veća za 9,0%, odnosno za 7,4% realno.

³ Izvor: Republički zavod za statistiku

⁴ Izvor: Republički zavod za statistiku

5.3. Trgovina i strane direktne investicije

Unutrašnja trgovina

Promet robe u trgovini na malo u 2018. godini, u odnosu na 2017. godinu, veći je u tekućim za 6,9%, a u stalnim cenama za 4,2%.

U 2018. godini zabeležene su očekivane sezonske fluktuacije u trgovini na malo, kako u tekućim tako i u stalnim cenama (u prvom kvartalu dolazi do sezonskog pada, a u drugom, trećem i četvrtom do rasta). Ipak, dugoročni trend je stabilan i blago rastući, i u 2018. bio je iznad prošlogodišnjeg proseka (u proseku za 6,7% u tekućim, odnosno za 3,9% u stalnim cenama).

Posmatrano po robnim grupama, u četvrtom kvartalu 2018, u odnosu na treći kvartal, nije došlo do značajnih promena u strukturi prometa robe u trgovini na malo. Najzastupljeniji su bili prehrambeni proizvodi i alkoholna pića (33,6%), a zatim slede gorivo za motorna vozila i motocikle (19,8%) i ostali neprehrambeni proizvodi (13%).

Spoljna trgovina

Ukupna spoljnotrgovinska razmena Srbije u 2018. godini iznosila je 38,2 milijarde EUR, što predstavlja povećanje od oko 3,8 milijardi evra.

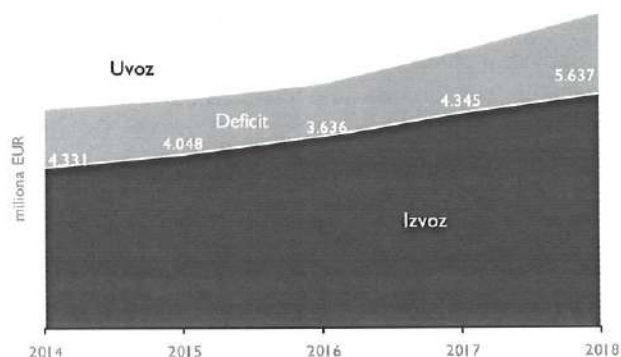
Ukupna spoljnotrgovinska robna razmena Srbije za period januar-decembar 2018. godine iznosi:

- 45.122,0 miliona dolara – porast od 15,9% u odnosu na isti period prethodne godine;
- 38.200,7 miliona evra – porast od 10,9% u odnosu na isti period prethodne godine.

Izvoz robe, izražen u evrima, imao je vrednost od 16.282,0 miliona i to je povećanje od 8,2% u poređenju sa istim periodom prethodne godine. Uvoz robe imao je vrednost od 21.918,7 miliona, što predstavlja povećanje od 13,0% u odnosu na isti period prošle godine.

Deficit iznosi 5.636,6 miliona evra, što čini povećanje od 29,7% u odnosu na isti period prethodne godine.

Pokrivenost uvoza izvozom je 74,3% i manja je od pokrivenosti u istom periodu prethodne godine, kada je iznosila 77,5%.



Grafikon 4. Spoljnotrgovinski bilans, miliona EUR, izvor: RZS

U strukturi izvoza po nameni proizvoda (princip pretežnosti) najviše su zastupljeni proizvodi za reprodukciju, 58,4%, slede roba za široku potrošnju, 30,4% i oprema, 11,3%.

U strukturi uvoza po nameni proizvoda najviše su zastupljeni proizvodi za reprodukciju, 56,9%, slede roba za široku potrošnju, 18,6% i oprema, 12,7%.

Spoljnotrgovinska robna razmena bila je najveća sa zemljama sa kojima Srbija ima potpisane sporazume o slobodnoj trgovini. Zemlje članice Evropske unije čine 63,2% ukupne razmene.

Naš drugi po važnosti partner jesu zemlje CEFTA, sa kojima imamo suficit u razmeni od 2.247,8 miliona dolara, koji je rezultat uglavnom izvoza poljoprivrednih proizvoda (žitarice i proizvodi od njih i razne vrste pića), nafte i naftnih derivata, gvožđa i čelika i proizvoda od metala.

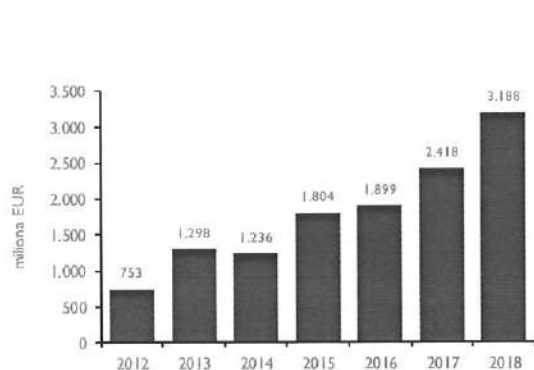
Posmatrano pojedinačno po zemljama, najveći suficit u razmeni ostvaren je sa zemljama iz okruženja: Bosnom i Hercegovinom (izvoze se najviše gasna ulja i kukuruz, a uvozi se koks i polukoks od kamenog uglja i žica od gvožđa i čelika), Crnom Gorom (lekovi i rude olova i koncentracije), a uvoze se najviše aluminijum, sirovi i vina od svežeg grožđa, šira) i Makedonijom (izvoz toplo valjanih traka u koturovima i električna energija, a uvoze se najviše lekovi za maloprodaju i valjani proizvodi, prevučeni plastikom). Od ostalih zemalja ističe se i suficit sa Rumunijom, Bugarskom, Slovačkom, Hrvatskom, Velikom Britanijom, Švedskom i Slovenijom. Najveći deficit javlja se u trgovini sa Kinom (zbog uvoza telefona za mrežu stanica i laptopova) i Nemačkom. Sledi deficit sa: Ruskom Federacijom (zbog uvoza energenata, pre svega, nafte i gasa), Turskom, Irakom, Mađarskom, Poljskom (uvoz delova za motorna vozila), Belgijom, Ukrajinom (uvoz rude gvožđa i koncentracije), Korejom, SAD-om, Austrijom, Francuskom, Španijom i dr.

Vodeći izvoznici u 2018. godini su Železara Smederevo („HBIS GROUP Iron & Steel“ d.o.o.), FCA Srbija („Fijat krajsler automobili Srbija“) i „Naftna industrija Srbije“, sa ukupno 1,9 mlrd. EUR ostvarenog izvoza (ili 11,7% ukupne vrednosti izvoza Srbije). Uočeno je da postoji značajna veza između uvoza i izvoza u smislu da su najveći izvoznici istovremeno i značajni uvoznici. Npr. „Fijat krajsler automobili Srbija“ je među vodećim izvoznicima, ali i uvoznicima, jer se sve komponente za automobile uvoze iz Italije. Imajući u vidu da je izvoz u velikoj meri zavistan od uvoza, promena strukture izvoza bila bi prioritet kako bi se smanjio spoljnotrgovinski deficit.

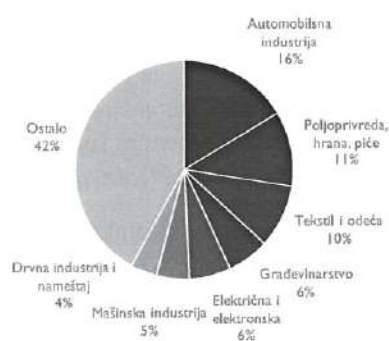
U 2018. najveće učešće u srpskom izvozu beleže električna i elektronska oprema, pre svega izolovane žice, kablovi i ostali električni provodnici (13,6%), kao i pogonske mašine i uređaji sa 7% učešća, dok je u strukturi uvoza dominantno učešće nerazvrstane robe (12,9%) i mineralnih goriva, ulja i sl., sa 11,4% učešća u ukupnom uvozu Srbije.

Strane direktne investicije

Od početka ekonomskih reformi, Srbija je izrasla u jednu od vodećih investicionih lokacija u Centralnoj i Istočnoj Evropi.



Grafikon 5. SDI u periodu 2012-18, miliona EUR, izvor: NBS



Grafikon 6. Rangiranje SDI po sektorima, broj projekata, Izvor: Razvojna agencija Srbije - RAS

Priliv SDI u 2018. godini iznosio je 3,2 milijardi evra, što je za 32% bolji rezultat u odnosu na 2017. godinu (2,4 milijarde evra).

Srbija je na prvom mestu u svetu po broju stranih direktnih investicija u odnosu na veličinu svoje ekonomije, objavio je britanski list „Financial Times“.⁵

Prema najnovijoj rang listi za 2019. godinu, koju objavljuje FDI intelligence, specijalizovani servis „Financial Times“, Srbija je na čelu rang liste sa indeksom od 11,92 poena, što je za 1,33 indeksnih poena više u odnosu na prošlu godinu.

Kako se navodi u objavljenoj studiji, Srbija je privukla, 107 projekata direktnih stranih investicija u 2018, odnosno za 26 više nego 2017, što predstavlja rast za gotovo jednu trećinu.

Ključni investitori u Srbiji su kompanije iz Italije, SAD, Austrije, Češke, Francuske, Nemačke i Grčke.

5.4. Finansijsko okruženje

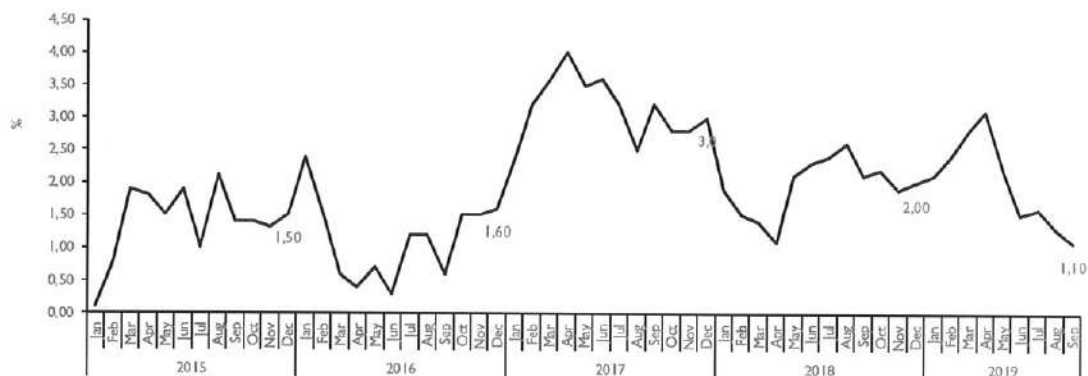
Inflacija je u 2018. bila niska i stabilna i kretala se u granicama cilja (3,0% ± 1,5 p.p.), sa izuzetkom marta i aprila, kada se kretala ispod donje granice cilja. U decembru 2018. inflacija je iznosila 2,0%.

Međugodišnji rast ukupnih potrošačkih cena u 2018. godini najviše je bio uslovljen doprinosom rasta cena prehrambenih proizvoda, usluga transporta, cena alkoholnih pića i duvana.

Potrošačke cene u septembru 2019. godine, u poređenju sa istim mesecom prethodne godine, povećane su za 1,1%, dok su u poređenju sa decembrom 2018. godine povećane za 1,0%, u proseku.

Međugodišnja inflacija je, u skladu s očekivanjima i najavama Narodne banke Srbije, usporena od maja, u najvećoj meri kao rezultat smanjenja doprinosa cena povrća s dolaskom nove poljoprivredne sezone. I u uslovima pozitivnih kretanja na tržištu rada, bazna inflacija je ostala niska i stabilna – tokom drugog tromesečja kretala se u rasponu 1,4–1,5%.

⁵ Izvor: Razvojna agencija Srbije



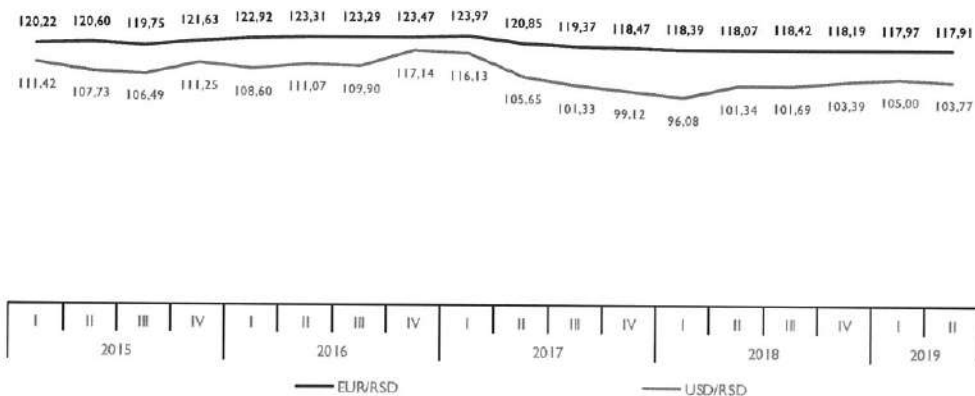
Grafikon 7. Inlacija u Srbiji, godišnja, u %, Izvor: RZS

Prema centralnoj projekciji Narodne banke Srbije, međugodišnja inflacija će i u narednom periodu ostati niska i stabilna.

Posmatrano krajem perioda, dinar je u 2018. ojačao prema evru za 0,2%. Aprecijacijski pritisci koji su preovladavali tokom većeg dela godine odražavali su nastavak poboljšanja makroekonomskih pokazatelja i povoljne izgleda za naredni period, što je potvrđeno i daljim rastom dugoročnih ulaganja stranih investitora i poboljšanim izgledima za povećanje kreditnog rejtinga zemlje.

Dinar je tokom 2018. godine ojačao prema evru za 0,2%, a zbog istovremenog jačanja dolara prema evru, dinar je prema dolaru oslabio za 4,1%.

Kretanje deviznog kursa dinara prema evru i dolaru (stanje na kraju perioda) predstavljeno je na grafikonu koji sledi.



Grafikon 8. Kretanje deviznog kursa, na kraju meseca, u periodu 2008-2019, izvor: NBS

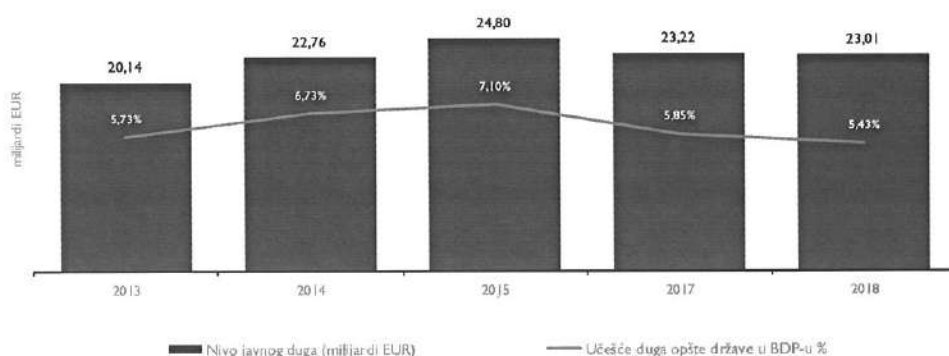
Agencija Standard & Poor's je u junu 2019. godine objavila kreditni rejting Srbije BB sa pozitivnim izgledima (kao i u prethodnom periodu), agencija Moody's je u septembru 2019. potvrdila rejting (Ba3 sa pozitivnim izgledima), dok je Fitch u septembru 2019. godine povećao kreditni rejting Srbije sa BB na BB+ sa stabilnim izgledima, čemu je doprineo nastavak sprovođenja mera fiskalne konsolidacije i strukturnih reformi, u saradnji sa MMF-om.

Pozitivna **fiskalna kretanja** iz 2017. nastavljena su i u 2018. Ostvaren je pozitivan fiskalni rezultat, u iznosu od oko 0,6% bruto domaćeg proizvoda. Učešće duga centralne države u bruto domaćem proizvodu smanjeno je na 53,8%. Dug opšte države smanjen je sa 58,7% bruto domaćeg proizvoda (kraju 2017) na 54,5% bruto domaćeg proizvoda. Učešće spoljnog duga u bruto domaćem proizvodu takođe je smanjeno i iznosilo je 62,9% bruto domaćeg proizvoda.

U 2017. i 2018. nastavljen je trend smanjenja učešća **javnog duga** u BDP-u, nakon što je 2016. preokrenuta njegova rastuća putanja. Učešće duga centralne države u BDP-u na kraju 2018. iznosilo je 53,8%, što je za 4,1 p.p. niže nego u 2017. godini.

Dug centralne države je na kraju 2018. iznosio 23,0 milijarde evra (23,2 milijarde evra na kraju 2017), a dug opšte države 23,3 milijarde evra (23,5 milijarde evra na kraju 2017).

Kretanje nivoa javnog duga u periodu 2013-2018 prikazana je u nastavku.



Grafikon 9. Nivo javnog duga i njegovo učešće u BDP-u, 2013-2018, izvor: Ministarstvo finansija

Bankarski sistem Republike Srbije adekvatno je kapitalizovan, likvidan i profitabilan. Pokazatelj adekvatnosti kapitala od 22,3% znatno je viši od propisanog regulatornog minimuma i nije se znatnije menjao tokom godine. Kapitalizovanost bankarskog sektora Srbije bila je među najvišim u zemljama u regionu.

Bankarski sektor Srbije ostao je visoko likvidan i na kraju 2018. godine. Prosečan mesečni pokazatelj likvidnosti iznosio je 2,0 i bio je znatno viši od propisanog minimuma (1,0).

Banke koje posluju u Srbiji oslanjaju se u najvećoj meri na domaće, stabilne izvore finansiranja.

U toku 2018. godine, pokazatelji sistemskog stresa i finansijskog zdravlja ukazuju na period izuzetno niskog rizika, s niskom i stabilnom sistemskom komponentom. Niski inflatorni pritisci, povoljna fiskalna kretanja, priliv kapitala u Srbiju, oprezno vođenje monetarne politike i stabilan bankarski sistem pozitivno su doprineli održavanju i jačanju otpornosti domaćeg finansijskog sistema i makroekonomskoj stabilnosti zemlje.

Narodna banka Srbije je nastavila sa opreznim ublažavanjem monetarne politike i u 2018. godini. Tokom godine, Narodna banka Srbije je u dva navrata, u martu i aprilu, snizila referentnu stopu za po 0,25 p.p., na 3,0%.

U narednoj tabeli su sumirani svi glavni makroekonomski indikatori za period 2014 – 2019.

Izveštaj o proceni vrednosti kapitala
AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bruto domaći proizvod, tekuće cene, mlrd dinara	4.160,5	4.312,0	4.521,3	4.754,4	5.068,6	5,408.1*
Bruto domaći proizvod, mil. EUR	35.467,5	35.716	36.723	39.183	42.855	-
Bruto domaći proizvod, per capita, u EUR	4.973,2	5.034	5.203	5.581	6.137	-
Bruto domaći proizvod, realni rast, u %	-1,6	1,8	3,3	2,0	4,4	3,5*
Fiskalni pokazatelji, % BDP						
Konsolidovani javni prihodi	39,0	39,3	40,8	41,5	41,5	-
Konsolidovani javni rashodi	45,2	42,8	41,9	40,4	40,9	-
Konsolidovani deficit/suficit	-6,2	-3,5	-1,2	1,1	0,6	-
Primarni deficit/suficit	-3,5	-0,5	1,7	3,6	2,7	-
Javni dug (opšta država)	67,5	71,2	68,8	58,7	54,4	-
						jan-avg
Cene i troškovi života, stope rasta						
Potrošačke cene, kraj perioda	1,7	1,5	1,6	3,0	2,0	1,5
Potrošačke cene, prosek perioda	2,9	1,9	1,2	3,0	2,0	2,1
Troškovi života, prosek perioda	-	-	-	-	-	-
						jan-avg
Spoljnoekonomska razmena, u mil. EUR^{2,3,4}						
Izvoz robe	11.158,6	12.038,7	13.432,1	15.050,8	16.282,0	11.488,5
Izvoz robe, %	1,5	7,9	11,6	12,1	8,2	6,9
Izvoz robe u EU	7.204,9	7.907,4	8.870,8	9.944,1	10.910,3	7.706,8
Uvoz robe	15.490,4	16.086,6	17.067,9	19.396,0	21.918,7	15.403,3
Uvoz robe, %	0,1	3,8	6,1	13,6	13,0	8,7
Uvoz kapitalnih proizvoda ⁵	3.756,9	4.021,2	4.127,6	4.185,7	4.592,8	3.113,4
Uvoz intermedijarnih proizvoda ⁵	5.156,4	5.528,8	5.880,1	6.912,5	7.810,3	5.787,1
Deficit robne razmene	-4.331,8	-4.047,9	-3.635,8	-4.345,2	-5.636,6	-3.914,8
Deficit robne razmene, % BDP ¹	-12,2	-11,3	-9,9	-11,1	-13,2	-
						jan-jul
Platni bilans, u mil. EUR						
Deficit tekućih transakcija (BPM ⁶) ^{3,6}	-1.984,7	-1.233,8	-1.074,9	-2.050,8	-2.222,8	-1.928,2
Deficit tekućih transakcija, % BDP ¹	-5,6	-3,5	-2,9	-5,2	-5,2	-
Strane direktne investicije, neto, u mil. EUR ^{3,6}	1.236,3	1.803,8	1.899,2	2.418,1	3.187,9	2.162,4
Strane direktne investicije, neto, % BDP ¹	3,5	5,1	5,2	6,2	7,4	-
						jan-avg
Monetarni i devizni pokazatelji, kraj perioda						
Dinarski primarni novac, mil. dinara	370.690	421.668	419.184	442.952	496.311	506.068
Novčana masa M3, mil. dinara	1.848.191	1.969.508	2.197.052	2.275.425	2.605.286	2.678.819
Ukupni krediti privredi i stanovništvu, mil. dinara	1.863.322	1.919.625	1.964.729	2.006.480	2.205.861	2.305.203
Kreditni privredi, mil. dinara	1.138.708	1.160.575	1.126.108	1.102.288	1.188.570	1.232.666
Kreditni stanovništvu, mil. dinara	724.614	759.050	838.621	904.192	1.017.291	1.072.537
Devizne rezerve NBS, mil. evra	9.907	10.378	10.205	9.962	11.262	13.100
Vrednost dolara u odnosu na dinar, kraj perioda	99,46	111,25	117,14	99,12	103,39	106,61
Vrednost dolara u odnosu na dinar, prosek perioda	88,54	108,85	111,29	107,50	100,28	104,74
Vrednost evra u odnosu na dinar, kraj perioda	120,96	121,63	123,47	118,47	118,19	117,78
Vrednost evra u odnosu na dinar, prosek perioda	117,31	120,73	123,12	121,34	118,27	118,01
Devizna štednja stanovništva, u mil. evra	8.525	8.629	8.987	9.373	9.955	10.547
						jan-avg
Zaposlenost, zarade i penzije						
Broj zaposlenih, prosek, u 0007	1.845	1.896	1.921	1.977	2.053	2.088
Aktivno nezaposlena lica, prosek, u 0008	767	743	713	651	583	543

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stopa nezaposlenosti, MOR9	19,2	17,7	15,3	13,5	12,7	11,2 ¹²
Neto zarade, prosek perioda, u dinarima ¹⁰	44.530	44.432	46.097	47.893	49.650	54.278 ¹³
- realne stope rasta	-1,5	-2,1	2,5	0,9	4,4	7,7 ¹³
Prosečna penzija, prosek perioda, u dinarima ¹¹	24.085	23.196	23.488	23.913	25.278	26.343
- realne stope rasta	-2,3	-5,5	0,1	-1,2	3,6	3,3

Tabela 1. Pregled glavnih makroekonomskih indikatora za period 2014 – 2019 (Izvor: Ministarstvo finansija)

Prema „Doing Business“ izveštaju za 2019, Srbija zauzima 48. mesto u svetu po lakoći poslovanja. I pored pada od pet mesta u odnosu na prošlogodišnji plasman, Doing Business izveštaj nije konstatovao da su se uslovi za poslovanje u Srbiji pogoršali ni u jednoj od 10 posmatranih kategorija. U nekoliko oblasti, a naročito u pogledu dobijanja građevinskih dozvola, Srbija beleži nešto bolje rezultate nego u prethodnom izveštaju.

U odnosu na zemlje regiona, Srbija je ispred BiH (89. mesto), Albanije (63), Bugarske (59), Hrvatske (58), Mađarske (53), Rumunije (52), a od ove godine i Crne Gore (50); ispred Srbije su u regionu Slovenija (40) i Makedonija (11. mesto).

6. METODOLOGIJA

6.1. Opšte informacije

Procena vrednosti kapitala nekog društva predstavlja donošenje suda o vrednosti datog društva u određenom vremenskom trenutku, i zasniva se na:

- razumevanju prošlih, trenutnih i budućih operacija društva;
- analizi ekonomskog okruženja u kom društvo posluje;
- analizi industrije u kojoj se društvo takmiči;
- analizi finansijskih i operativnih informacija društva; i
- primeni odgovarajućih metoda procene vrednosti kapitala, kako bi se došlo do tržišne vrednosti kapitala tog društva.

Izbor metodologije, kao i opredeljenje za konkretnu vrednost, zavisi od specifičnosti samog društva kao i mišljenja procenitelja zasnovanog na iskustvu pri proceni vrednosti kapitala sličnih društva.

Postoje više međunarodno priznatih metoda procene vrednosti kapitala i one se sve, po svojim karakteristikama, mogu svrstati u tri generalna pristupa u proceni i to:

- Prinosni pristup;
- Tržišni pristup; i
- Troškovni ili tzv. imovinski pristup.

Sledi kratak opis osnovnih koncepta primenjenih pristupa i specifičnih metoda u okviru tih pristupa.

6.2. Prinosni pristup

Prinosni pristup u proceni vrednosti kapitala nekog društva definiše vrednost kapitala društva kao iznos jednak sadašnjoj vrednosti svih budućih koristi koji će proisteći iz poslovanja i koje, kao takve, pripadaju vlasnicima kapitala.

Osnovne pretpostavke prinosnog pristupa su:

- Vrednost uloga zavisi od budućih koristi, tj. budućih novčanih tokova;
- Novčani tokovi se diskontuju ili kapitalizuju radi dobijanja sadašnje vrednosti i
- Diskontna stopa ili stopa kapitalizacije odgovara stopi koju zahtevaju investitori kao kompenzaciju za preuzeti rizik.

Neke od prednosti prinosnog pristupa u proceni su:

- Metod uključuje projekciju očekivanih prihoda, troškova, investiranja, itd.
- Uključuje aspekt tržišnih podataka u postupku proračuna stope povraćaja.

Neki od nedostataka prinosnog pristupa u proceni su:

- Teško je predvideti budući rast i razvoj ekonomije/industrije/društva;
- Uključuje odgovarajući nivo subjektivnosti procenitelja; i
- Projekcije rukovodstva su najčešće previše optimističke.

Dva dominantna metoda u okviru prinosnog pristupa su metod kapitalizacije i metod diskontovanja novčanih tokova.

Metod kapitalizacije novčanih priliva polazi od pretpostavke da su prilivi stabilni, da će se nastaviti i u duglednoj budućnosti i da ne postoje značajni rizici koji mogu uticati na visinu ovih priliva ili na visinu stope kapitalizacije. To su pretpostavke koje su prilično zahtevne i iz tog razloga se ovaj metod često koristi kao dopunski ili kontrolni nakon primenjenog DNT metoda.

Metod diskontovanja novčanih tokova, ili DNT metod, je najčešće primenjivan metod u okviru prinostnog koncepta procene vrednosti kapitala.

Metod diskontovanog novčanog toka zasniva se na premisi da je vrednost kapitala nekog društva jednaka zbiru sadašnje vrednosti budućih slobodnih novčanih tokova, koje vlasnici mogu očekivati u neograničeno dugom periodu, u skladu sa going-concern principom poslovanja.

Da bi se primenio metod diskontovanja novčanih tokova potrebno je da postoje detaljne projekcije za višegodišnji period poslovanja nekog društva, pre stabilizacije i normalizacije slobodnih novčanih tokova, nakon čega bi se odredila dugoročno održiva stopa rasta. Takođe, potrebno je odrediti i odgovarajuću diskontnu stopu koja odražava rizičnost posmatranih slobodnih novčanih tokova, tj. zahtevani prinos investitora (bilo investitora u kapital ili dug tog društva).

Slobodne novčane tokove moguće je definisati kao novčane tokove pre servisiranja duga ili nakon servisiranja duga.

Prilikom korišćenja slobodnih novčanih tokova kao tokova pre servisiranja duga, dobija se vrednost društva koja odražava procenjenu vrednost celokupno investiranog kapitala. U cilju dobijanja procenjene vrednosti kapitala društva, od ovako dobijene vrednosti potrebno je oduzeti tržišnu vrednost finansijskih obaveza na dan procene. Sa druge strane, slobodnim novčanim tokovima nakon servisiranja duga procenjuje se vrednost sopstvenog kapitala tog društva. Izbor pristupa u definisanju i korišćenju konkretnog koncepta novčanih tokova zavisi od specifičnosti društva koje se procenjuje i mišljenja savetnika o promenljivosti istih.

Novčani tokovi mogu biti definisani kao nominalni ili realni novčani tokovi. U prvom slučaju, novčani tokovi uključuju i očekivanu inflaciju u budućem periodu, dok u drugom slučaju, novčani tokovi ne sadrže u sebi efekte inflacije već samo realni rast prihoda i rashoda.

Bez obzira na definiciju novčanih tokova i cenovnu bazu istih, projekcije slobodnih novčanih tokova se uglavnom vrše u periodu od narednih 5 do 10 godina, jer se u ovom periodu očekuje stabilizacija poslovanja društva i ulazak u stabilnu fazu razvoja.

U skladu sa već pomenutim going-concern principom poslovanja, nameće se potreba određivanja vrednosti društva nakon definisanog perioda projekcije. Ova vrednost društva naziva se rezidualna ili terminalna vrednost, i pod pretpostavkom stabilizacije slobodnih novčanog toka predstavlja vrednost nakon okončanja perioda projekcije.

Na ovaj način, pravi se podela poslovanja društva na dva perioda, period u kome se očekuje rast poslovne aktivnosti i period u kome se očekuje stabilizacija poslovne aktivnosti i ulazak u zrelu fazu razvoja.

Vrednost društva nakon stabilizacije poslovanja i slobodnih novčanih tokova, već prethodno označena kao rezidualna ili terminalna vrednost društva, najčešće se određuje primenom Gordon growth modela.

Metod diskontovanja novčanih tokova se matematički može prikazati na sledeći način:

$$DNT = \sum_{t=1}^n \frac{SNT_t}{(1 + ds)^t} + RV_n$$

gde je:

DNT – sadašnja vrednost diskontovanih novčanih tokova,

SNT_t – slobodni novčani tok u godini t,

n – broj godina projekcije,

ds – diskontna stopa, i

RV_n – sadašnja vrednost rezidualne vrednost društva nakon perioda projekcije.

Ovom prilikom potrebno je istaći da je prilikom procene vrednosti nekog društva veoma važno odrediti i diskontnu stopu, kojom bi se budući slobodni novčani tokovi sveli na njihove odgovarajuće sadašnje vrednosti. Diskontna stopa odražava rizičnost ostvarivanja projektovanih slobodnih novčanih tokova i u direktnoj meri zavisi od načina na koji su oni definisani, tj. kao tokovi pre ili posle servisiranja obaveza.

U toku rada na proceni vrednosti kapitala Društva, korišćen je koncept slobodnih novčanih tokova pre servisiranja obaveza i određena je diskontna stopa u skladu sa rizičnosti ovako projektovanih tokova.

6.3. Tržišni pristup

Tržišni pristup u proceni vrednosti kapitala nekog društva bazira se na poređenju društva, koje je predmet procene, sa sličnim kompanijama u istoj industrijskoj grani.

Neke od prednosti tržišnog pristupa u proceni vrednosti kapitala su:

- Metod koji se prevashodno bazira na tržišnim podacima; i
- Odražava tekuće aktivnosti kupaca i prodavaca.

Neki od nedostataka tržišnog pristupa u proceni vrednosti kapitala su:

- Poteškoće u pronalaženju uporedivih društva i njihovih finansijskih i tržišnih podataka;
- Značajne razlike u uslovima privređivanja na različitim tržištima; i
- Bazira se na podacima iz prošlosti, ne uzima u obzir očekivane rezultate u narednom periodu.
- U okviru tržišnog pristupa postoje dva osnovna metoda procene, i to:
- Metod uporedivih kompanija, i
- Metod uporedivih transakcija.

Metoda uporedivih kompanija podrazumeva poređenje nekog društva sa sličnim kompanijama iz iste delatnosti, koje su prema unapred definisanim kriterijumima identifikovane kao međusobno uporedive a čije se akcije kotiraju na nekoj od svetskih berzi. Primena ove metode procene omogućava veliki izbor kriterijuma na bazi kojih će se izvršiti samo upoređivanje. Osnova za procenu predstavljaju cene akcija ili tržišna vrednost (uključujući i vrednost finansijskih obaveza) uporedivih kompanija i njihovi finansijski pokazatelji na dan procene.

Metoda uporedivih transakcija se takođe zasniva na poređenju nekog društva sa uporedivim kompanijama, čiji je kapital bio predmet prodaje u razumno skorom vremenskom periodu. Prilikom razmatranja obavljenih transakcija analiziraće se detaljno specifični uslovi ugovorenih transakcija i njihov uticaj na formiranje cene prilikom preuzimanja ili spajanja.

6.4. Troškovni pristup

Troškovni pristup u proceni vrednosti kapitala nekog društva se bazira na pojedinačnom određivanju tržišnih vrednosti svih stavki imovine i obaveza društva na datum procene. Procenjene vrednosti stavki

imovine se zatim sabiraju kako bi se dobila ukupna vrednost imovine društva. Od ovog iznosa se zatim oduzimaju procenjene vrednosti svih stavki obaveza i dobijena razlika predstavlja procenjenu vrednost kapitala. Kod ovog pristupa značajno je uvažiti činjenicu da li je zadovoljena pretpostavka kontinuiteta poslovanja (tzv. „going concern“ princip) ili nije. U slučaju da nije zadovoljena ova pretpostavka onda se prilikom vrednovanja treba uvažiti i faktor likvidacije odnosno vrednost imovine utvrđivati kao likvidacionu vrednost.

6.5. Predloženi metodološki pristup

Za procenu vrednosti Društva, kao adekvatan pristup procene je odabran troškovni (imovinski) pristup kojim se vrednost neto imovine procenjuje kao razlika između procenjene vrednosti imovine i obaveza. Razlog za ovakvo opredeljenje u pogledu primenjene metodologije je u načinu funkcionisanja i poslovanja društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN. Društvo konstantno beleži negativne poslovne i neto rezultate, jedina aktivnost mu je izdavanje u zakup nepokretnosti, što je kulminiralo visokim iznosom gubitka iznad visine kapitala.

Poslednjih nekoliko godina Društvo, usled teškoća u poslovanju, u obavljanju osnovne delatnosti, kao i teškoća u izmirivanju obaveza prema poveriocima, dovodi u pitanje poslovanje po načelu stalnosti pravnog lica („going concern“). To čini da se iz ostvarene dobiti ne može očekivati u doglednoj budućnosti kreiranje značajnijeg nivoa pozitivnog novčanog toka, koji bi nakon izmirenja obaveza, bio na raspolaganju vlasnicima. Stoga nema osnova da se sa postojećim resursima i postojećem tržišnom ambijentu, ostvari nivo rasta koji bi učinio da procenjena vrednost kapitala prinostnim pristupom bude veličina koja bi mogla biti uporediva sa procenjenom vrednosti kapitala imovinskim pristupom.

Sa druge strane procenjena vrednost troškovnim pristupom daje relativno pouzdan rezultat obzirom da predstavlja razliku između tržišne vrednosti imovine i obaveza, bez uticaja rizika poslovanja i načina poslovanja društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN na rezultat procene.

Skreće se pažnja da pri primeni troškovnom pristupa nije korišćenja pretpostavka likvidacije prinudnim putem usled okolnosti da Društvo nije u postupku prinudne naplate na bilo koji način, niti imamo saznanja o mogućoj likvidaciji Društva. Stoga se pri primeni troškovnog pristupa svaka stavka imovine procenjivala po tržišnoj vrednosti uz uvažavanje specifičnog statusa nepokretne imovine.

U pogledu moguće primene tržišnog pristupa ukazujemo da se tržišni pristup ne smatra odgovarajućim usled ograničene mogućnosti da se pribave (ako i postoje) adekvatni parametri za poređenje uvažavajući delatnosti i način poslovanja društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN.

7. FINANSIJSKA ANALIZA

Finansijska analiza za potrebe ove procene je izvršena na bazi finansijskih izveštaja za period 01.01.2016.-30.04.2020.

Bilans stanja

Bilans stanja (u 000 RSD)	31.12.2016	%	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.4.2020	%
A K T I V A										
Nekretnine, postrojenja i oprema i investicione nekretnine	18.322	89,4%	17.408	94,9%	16.486	94,9%	15.694	93,9%	15.449	94,9%
Ukupno stalna imovina	18.322	89,4%	17.408	94,9%	16.486	94,9%	15.694	93,9%	15.449	94,9%
Zalihe i stalna sredstva namenjena prodaji	-	0,0%	29	0,2%	-	0,0%	25	0,1%	-	0,0%
Potraživanja po osnovu prodaje	954	4,7%	566	3,1%	616	3,5%	709	4,2%	573	3,5%
Druge potraživanja	-	0,0%	172	0,9%	185	1,1%	208	1,2%	154	0,9%
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	72	0,4%	135	0,7%	11	0,1%	23	0,1%	97	0,6%
Porez na dodatu vrednost	38	0,2%	31	0,2%	72	0,4%	53	0,3%	-	0,0%
Ukupno obrtna imovina	2.164	10,6%	933	5,1%	884	5,1%	1.018	6,1%	824	5,1%
Ukupna aktiva	20.486	100,0%	18.341	100,0%	17.370	100,0%	16.712	100,0%	16.273	100,0%
P A S I V A										
KAPITAL										
Osnovni kapital	11.031	53,8%	11.031	60,1%	11.031	63,5%	11.031	66,0%	11.031	67,8%
Gubitak	39.034	190,5%	40.674	221,8%	42.645	245,5%	43.683	261,4%	44.095	271,0%
Ukupno kapital	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
OBAVEZE										
Dugoročne obaveze	31.411	153,3%	30.427	165,9%	30.254	174,2%	30.000	179,5%	29.965	184,1%
Ukupno dugoročna rezervisanja i obaveze	31.411	153,3%	30.427	165,9%	30.254	174,2%	30.000	179,5%	29.965	184,1%
Kratkoročne obaveze										
Kratkoročne finansijske obaveze	12.875	62,8%	14.435	78,7%	15.086	86,9%	15.415	92,2%	15.415	94,7%
Obaveze iz poslovanja	700	3,4%	544	3,0%	732	4,2%	590	3,5%	487	3,0%
Ostale kratkoročne obaveze	1.818	8,9%	2.347	12,8%	2.806	16,2%	3.234	19,4%	3.424	21,0%
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	100	0,5%	226	1,2%	106	0,6%	125	0,7%	43	0,3%
Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	1.585	7,7%	5	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ukupno kratkoročne obaveze	17.078	83,4%	17.557	95,7%	18.730	107,8%	19.364	115,9%	19.371	119,0%
Gubitak iznad visine kapitala	28.003	136,7%	29.643	161,6%	31.614	182,0%	32.652	195,4%	33.063	203,2%
Ukupna pasiva	20.486	100,0%	18.341	100,0%	17.370	100,0%	16.712	100,0%	16.273	100,0%

Tabela 2. Bilans stanja za period 01.01.2016.-30.04.2020

Društvo je u svim analiziranim godinama imalo gubitak iznad visine kapitala, što na najbolji način ukazuje na njegovu finansijsku poziciju.

Izveštaj o proceni vrednosti kapitala
AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

Bilans uspeha

Bilans uspeha (u 000 RSD)	01.01.-31.12. 2016		01.01.- 31.12. 2017		01.01.- 31.12. 2018		01.01.- 31.12. 2019		01.01.-30.4. 2020	
		%		%		%		%		%
POSLOVNI PRIHODI										
Drugi poslovni prihodi	3.474	100,0%	4.750	100,0%	5.972	100,0%	7.160	100,0%	2.306	100,0%
Ukupno poslovni prihodi	3.474	100,0%	4.750	100,0%	5.972	100,0%	7.160	100,0%	2.306	100,0%
POSLOVNI RASHODI										
Troškovi materijala	13	0,4%	25	0,5%	35	0,6%	32	0,4%	13	0,6%
Troškovi goriva i energije	1.763	50,7%	1.435	30,2%	1.644	27,5%	2.157	30,1%	531	23,0%
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	945	27,2%	966	20,3%	979	16,4%	1.008	14,1%	445	19,3%
Troškovi proizvodnih usluga	325	9,4%	228	4,8%	664	11,1%	884	12,1%	299	13,0%
Troškovi amortizacije	1.056	30,4%	914	19,2%	922	15,4%	852	11,9%	290	12,6%
Nematerijalni troškovi	3.036	87,4%	3.035	63,9%	3.026	50,7%	2.851	39,8%	967	41,9%
Ukupno poslovni rashodi	7.138	205,5%	6.603	139,0%	7.270	121,7%	7.764	108,4%	2.545	110,4%
Poslovni dobitak (gubitak)	(3.664)	-105,5%	(1.853)	-39,0%	(1.298)	-21,7%	(604)	-8,4%	(239)	-10,4%
Finansijski prihodi	-	0,0%	1.314	27,7%	133	2,2%	169	2,4%	22	1,0%
Finansijski rashodi	1.200	34,5%	834	17,6%	793	13,3%	676	9,4%	200	8,7%
Dobitak (gubitak) iz finansiranja	(1.200)	-34,5%	480	10,1%	(660)	-11,1%	(507)	-7,1%	(176)	-7,7%
Ostali prihodi	22	0,6%	325	6,8%	6	0,1%	74	1,0%	5	0,2%
Ostali rashodi	-	0,0%	582	12,3%	19	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Dobitak (gubitak) iz redovnog poslovanja pre oporezivanja	(4.842)	139,4%	(1.630)	-34,3%	(1.971)	-33,0%	(1.037)	-14,5%	(412)	-17,9%
Neto dobitak (gubitak) poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda	-	0,0%	(10)	-0,2%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Neto dobitak (gubitak)	(4.842)	-139,4%	(1.640)	-34,5%	(1.971)	-33,0%	(1.037)	-14,5%	(412)	-17,9%

Tabela 3. Bilans uspeha za period 01.01.2016 – 30.04.2020.

Društvo je u svim analiziranim godinama beležilo poslovni i neto gubitak, što je dovelo do akumuliranja gubitka iznad visine kapitala.

Zaključak

Sumirajući nalaze o finansijskom stanju Društva, može se konstatovati veoma nezadovoljavajuća finansijska struktura i neispunjenost „going-concern“ pretpostavke.

Poslednjih nekoliko godina Društvo, usled teškoća u poslovanju, u obavljanju osnovne delatnosti, kao i teškoća u izmirivanju obaveza prema poveriocima, dovodi u pitanje poslovanje po načelu stalnosti pravnog lica („going concern“). Prvenstveno zbog visoke stope zaduženosti, privredno društvo je završavalo poslovanje sa iskazanim gubicima koji su rezultirali gubitkom iznad visine kapitala.

8. PROCENA VREDNOSTI KAPITALA

Pri proceni vrednosti kapitala Društva primenjen je troškovni (imovinski pristup), odnosno procena vrednosti kapitala kao vrednosti neto imovine. Usled okolnosti da Društvo nije u postupku prinudne naplate na bilo koji način, niti imamo saznanja o mogućoj likvidaciji Društva, pretpostavka likvidacije prinudnim putem nije primenjena te je pri proceni ovim pristupom svaka stavka imovine procenjena po fer vrednosti. Uvažavajući svrhu za koju je izvršena procena datum na koji se utvrđuje fer vrednost je 05.08.2020. godine, tj. na dan na koji je doneta odluka o datumu sazivanja skupštine, a uvažavajući dostupne podatke iz knjigovodstvene evidencije društva zaključno sa stanjem na dan 30.04.2020. godine što smatramo adekvatnim uvažavajući okolnost da, shodno izjavi uprave društva, između navedenih datuma nije došlo do materijalno značajne promene imovine i obaveza društva koje bi imale materijalno značajnog efekta na rezultat procene.

U skladu sa primenjenom metodologijom i pojašnjenjima koja su predstavljena u nastavku kao konačna procenjena vrednost je utvrđena vrednost primenom troškovnog pristupa i to kako sledi.

Troškovnim (imovinskim) pristupom procenjeno je da 100% kapitala privrednog društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN na dan procene 05.08.2020. godine iznosi

10.248.000 dinara.

Procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi 511 dinara.

Knjigovodstvena vrednost 100% kapitala shodno dostavljenim finansijskim izveštajima na datum 05.08.2020. godine iznosi 0 dinara (Društvo beleži gubitak iznad visine kapitala).

Nominalna vrednosti akcije iznosi 550 dinara.

Konstatuje se da je akcija Društva kotirana na MTP tržištu Beogradske berze, da nije bilo trgovanja tekuće godine, te da je ista nelikvidna.

8.1. Procena vrednosti kapitala metodom neto vrednosti imovine

Procena vrednosti kapitala imovinskim pristupom pretpostavlja da se utvrđuje fer vrednost svake stavke imovine, a vrednost kapitala se utvrđuje kao razlika između tako utvrđene vrednosti imovine i obaveza. Logika ukazuje na to da bi se primenom ove metode trebala dobiti vrednost kapitala približno jednaka knjigovodstvenoj vrednosti jer procenjene vrednosti ne bi trebalo da značajnije odstupaju od knjigovodstvenih. Međutim fer, odnosno tržišne vrednosti, i po tom osnovu korekcije knjigovodstvenih vrednosti imovine i obaveza u pojedinim slučajevima mogu biti prilično značajne i time učiniti da knjigovodstvena vrednost kapitala bude značajno različita od vrednosti utvrđene metodom neto vrednosti imovine.

**Troškovnim (imovinskim) pristupom procenjeno je da 100% kapitala privrednog društva AD
AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN na dan procene 05.08.2020. godine iznosi**

10.248.000 dinara.

Procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi 511 dinara.

Detaljnije pojašnjene procene metodom neto imovine dato je u nastavku Izveštaja.

Izveštaj o proceni vrednosti kapitala
AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

Pozicije (u 000 RSD)	Knjigovodstvena vrednost	Korekcije	Procenjena vrednost
AKTIVA			
STALNA IMOVINA	15.449	43.311	58.760
Nematerijalna imovina	-	-	-
Nekretnine postrojenja i oprema	15.449	43.311	58.760
Zemljište	97	41.964	57.313
Investicione nekretnine	15.252		
Postrojenja i oprema	100	1.347	1.447
OBRTNA IMOVINA	824	-	824
Zalihe	-	-	-
Potraživanja po osnovu prodaje	573	-	573
Kupci u zemlji	573		573
Druga potraživanja	154	-	154
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	97	-	97
UKUPNA POSLOVNA IMOVINA	16.273	43.311	59.584
PASIVA			
KAPITAL	(33.063)	43.311	10.248
DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	29.965	-	29.965
Dugoročne obaveze	29.965	-	29.965
Obaveze prema matičnim i zavisnim pravnim licima	29.836	-	29.836
Ostale dugoročne obaveze	129	-	129
KRATKOROČNE OBAVEZE	19.371	-	19.371
Kratkoročne finansijske obaveze	15.415	-	15.415
Ostale kratkoročne finansijske obaveze	15.415	-	15.415
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	2		2
Obaveze iz poslovanja	487	-	487
Dobavljači u zemlji	487	-	487
Ostale kratkoročne obaveze	3.424	-	3.424
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	43	-	43
UKUPNE OBAVEZE	49.336	-	49.336

Tabela 4. Rezime procene vrednosti imovine, obaveza i kapitala metodom neto vrednosti imovine

Prema tome, procenjena vrednost kapitala Društva na dan 05.08.2020. godine troškovnim tj. imovinskim pristupom je sledeća:

Pozicija	u 000 RSD
Procenjena vrednost ukupne imovine	59.584
Procenjena vrednost ukupnih obaveza	49.336
Razlika (imovina-obaveze)	10.248
Procenjena vrednost troškovnim pristupom 100% udela u kapitalu	10.248
Broj akcija relevantan za utvrđivanje vrednosti (ukupan broj izdatih akcija, umanjen za broj sopstvenih akcija)	20.057
PROCENJENA VREDNOST PO JEDNOJ AKCIJI (RSD)	511

Tabela 5. Zaključak o proceni vrednosti kapitala metodom neto imovine

U nastavku su dati komentari pojedinačnih pozicija imovine i obaveza uz pojašnjenje korekcija u odnosu na knjigovodstvenu vrednost.

STALNA IMOVINA

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine (zemljište i investicione nekretnine)

Vrednost nekretnina (objekata i zemljišta) je procenjena shodno Izveštaju o proceni vrednosti koji se odnosi na nepokretnu imovinu koja je u državi privrednog društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN procenitelja Vladislava Ilića, MRICS, REV, licencirani procenitelj (izveštaj VPS d.o.o. Beograd) sa stanjem na dan 30.04.2020. godine. Tako utvrđene vrednosti su poslužile kao osnova za utvrđivanje procenjene vrednosti kapitala (akcije), uz uvažavanje tržišnih okolnosti i statusa imovine.

Predmet procene je:

Predmet procene	Nepokretna imovina nad kojom državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun
Adresa	Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, I I 080 Zemun
Katastarski podaci	KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12970/1, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun
Površina	Objekti: 4.059,00 m ² Zemljište ispod objekata: 4.059,00 m ²

Predmetnim izveštajem o proceni vrednosti nepokretnosti je procenjena tržišna vrednosti nepokretnosti nad kojima AK Zemun ima državinu i to nepokretnosti na adresama Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, Zemun, odnosno na KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12968, 12970/1, 12970/2, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 sve na KO Zemun. Procenjena tržišna vrednost predmetnih nekretnina u izveštaju o proceni nepokretnosti na datum procene iznosi **142.281.094,26 dinara** i izvršena je uz promenu specijalne pretpostavke da je pravni status nepokretnosti rešen u korist AK Zemun. Predmetne nepokretnosti se nalaze u knjigovodstvenoj evidenciji Društva. Procenjena vrednost se odnosi na svu nepokretnu imovinu Društva, iz knjigovodstvene evidencije, bez obzira na njen pravni status, a koja je u knjigovodstvenoj evidenciji razdvojena na dve stavke (zemljište i investicione nekretnine).

Uvidom u pravno-imovinski status nepokretne imovine ustanovljeno je da se samo za deo nepokretne imovine na datoj lokaciji (Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, Zemun odnosno na KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12968, 12970/1, 12970/2, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 sve na KO Zemun) može smatrati da je u nespornom vlasništvu Društva, dok je deo nepokretne imovine upisan kao vlasništvo drugih fizička, pravnih lica ili Republike Srbije ili je u pitanju imovina kojoj nije definisan vlasnik/držalac, nije upisana u katastar ili je izgrađena bez odobrenja.

Na osnovu informacija iz knjigovodstva i informacija dobijenih od rukovodstva Društva, a uvažavajući pravni status predmetnih nepokretnosti, za svrhu procene vrednosti kapitala izvršena je analiza statusa shodno čemu je za procenu vrednosti kapitala uvažena vrednost objekata koji su u nespornom vlasništvu Društva i objekata za koje Društvo nema dokaz o vlasništvu ali su evidentirani u knjigovodstvu Društva i uprava Društva ih smatra vlasništvom Društva pri čemu nema saznanja da iko to osporava. U pogledu zemljišta, i ako zemljište nije u vlasništvu Društva, pri proceni kapitala je uvažena procenjena vrednost zemljišta ispod objekata koji su u nespornom vlasništvu Društva, odnosno u slučaju objekta koji je izgrađen bez odobrenja za izgradnju uvažena je vrednost u iznosu od 50% procenjene vrednosti zemljišta, dok zemljište ispod objekata za koje Društvo nema dokaz vlasništva nije uvaženo pri proceni kapitala. Radi lakšeg razumevanja za svaki objekat je posebno naznačeno da li je i u kom delu procenjena vrednost objekta i procenjena vrednost zemljišta ispod objekta uvažena pri proceni kapitala, a što je izloženo u narednoj tabeli.

Izveštaj o proceni vrednosti kapitala
AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

Tabela - tretman procenjenih vrednosti nepokretnosti za svrhu procene vrednosti kapitala

Katastar sika parcela	Broj objekta u LN	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u LN	Objekat na terenu	Ukupna površina objekta, m ²	Komentar	Pravni status	Nosilac prava na objektu	Vrsta prava	Oblik svojeine	Obim udela	Uvažavanje procenjene vrednosti nepokretnosti za svrhu procene vrednosti kapitala				
												Zemljište ponder	Zemljište, EUR	Objekat i Poboljšanja, ponder	Objekat i Poboljšanja EUR	Ukupno EUR
12961	1	Prvomaj sika 74	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovno- skladišne namene	316,00	Deo ucrtanih gabarita objekta na terenu ne postoji, ali je deo dograđen, usvojena je površina objekta merena na portalu GeoSrbija	Objekat prouzet iz zemljišne knjige	AD Auto kuća- Zemun Zemun	Svojina	Privatn a	1/1	100%	63.200	100%	33.884	97.084
12961	6	Prvomaj sika	Porodična stambena zgrada	Hala	363,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen				0%	0	100%	47.450	47.450
12961, deo i na 12972	/	Prvomaj sika	/	Hala	571,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				0%	0	100%	73.714	73.714
12963	2	Prvomaj sika	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	194,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen				0%	0	100%	20.802	20.802
12963	3	Prvomaj sika	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	92,00	Objekat je u katastru ucrtan u nešto većim gabaritima od onih zatečenih na terenu, usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti umanjena za površinu nedostajućeg dela	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen				0%	0	100%	8.095	8.095
12964/1	1	Šilerova	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Hala	261,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju	AD Auto kuća- Zemun Zemun	Držalac	Privatn a	1/1	50%	26.100	100%	33.694	59.794
12964/1	/	Šilerova	/	Hala	290,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				0%	0	100%	19.076	19.076
12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Magacin (tapetarsko)	93,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				0%	0	100%	7.900	7.900
12966, deo i na 12970/1	/	Šilerova	/	Mođtrešnica	289,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				0%	0	100%	19.011	19.011

Izveštaj o proceni vrednosti kapitala
AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN

Katastar sika parcela	Broj objekta u LN	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u LN	Objekat na terenu	Ukupna površina objekta, m ²	Komentar	Pravni status	Nosilac prava na objektu	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela	Uvažavanje procenjene vrednosti nepokretnosti za svrhu procene vrednosti kapitala				
												Zemljište ponder	Zemljište, EUR	Objekat i Poboljšanja, ponder	Objekat i Poboljšanja, EUR	Ukupno EUR
12972, deo i na 12973	/	Šilerova	/	Hala	750,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List rečima Klijenta, objekat je u vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				100%	0	63.714	63.714	
12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Hala	748,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List rečima Klijenta, objekat je u vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				100%	0	63.545	63.545	
12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada između hala	56,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List rečima Klijenta, objekat je u vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				100%	0	4.294	4.294	
12972, deo i na 12973 i 12961	/	Šilerova	/	Nadstrešnica između hala	25,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List rečima Klijenta, objekat je u vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				100%	0	1.972	1.972	
12973	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada	11,00	Usvojena je površina objekta merena na portalu GeoSrbija	Objekat nije upisan u List nepokretnosti	Objekat nije upisan u List rečima Klijenta, objekat je u vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun				100%	0	912	912	
				UKUPNO:	4.059,00								89.300	398.066	487.366	

Primenom prethodno opisanih principa došlo se do procenjene vrednosti od 487.366 EUR odnosno do 57.312.974 dinara procenjene vrednosti svih nepokretnosti za svrhu procene vrednosti kapitala.

Napominjemo da je usled veoma komplikovanog imovinsko-pravnog stanja nepokretne imovine u ovoj proceni i uvažavajući svrhu procene opreza radi procenom obuhvatila ona imovina koju Društvo ima u svojoj državini. Ujedno se ukazuje da se usled svega uočenog i na osnovu dostupnih informacija takav pristup može okarakterisati optimističnim jer su pri proceni uvažene procenjene vrednosti svih objekata u iznosu od 100% procenjene vrednosti bez obzira na status, pri čemu nisu uvaženi eventualni troškovi uklanjanja objekata čiji status nije na datum procene rešen. Skreće se pažnja da nemamo saznanja o mogućim efektima restitucije na predmetnom zemljištu.

Procenjena vrednost je viša od knjigovodstvene vrednosti (zemljišta i investicionih nekretnina zbirno) za iznos od 41.964.077 dinara.

Izveštaj o proceni vrednosti koji se odnosi na nepokretnu imovinu privrednog društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN izrađen je od strane sudskog veštaka za oblast građevine i licenciranog procenitelja Vladislava Ilića, MRICS, REV koji je u formi priloga sastavni deo ovog izveštaja.

Oprema

Procenjena vrednost opreme Društva na datum procene iznosi 1.447.000 dinara.

Ova vrednost je utvrđena prema Izveštaju proceni o tržišne vrednosti opreme AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN procenitelja Miroslava Lazovića, upisanog u Registar sudskih veštaka oblast Mašinska tehnika-procena vrednosti opreme, sa stanjem na dan 30.04.2020. godine, a koji je u formi priloga sastavni deo ovog Izveštaja. Predmet procene je oprema u vlasništvu društva Auto kuća-Zemun ad MB 07012667 shodno dostavljenoj specifikaciji i zahtevu naručioca procene. Predmetna oprema se nalazi u Beogradu, u Zemunu u Prvomajskoj ulici broj 70 na kojoj adresi se i nalazi preduzeće.

OBRTNA IMOVINA

Potraživanja po osnovu prodaje

Potraživanja od kupaca u zemlji

Procenjena vrednost potraživanja od kupaca u zemlji na datum procene iznosi 573 hiljade dinara.

Procena vrednosti potraživanja od kupaca u zemlji na datum procene je sledeća:

Kupac (u 000 RSD)	Knjigovodstvena vrednost	Korekcije	Procenjena vrednost
SMART DESIGN SZTR	199	-	199
GORAN LEPOTIC PR	91	-	91
UDRUŽNJE SPASILACA NA VODI SRBIJE	83	-	83
WOOD DESIGN DOO	50	-	50
VAREX GRAMONT SUZANA MINCIC PR	48	-	48
AMD OKOV PR.SZTR	37	-	37
MILAN KULIĆ PR UMETNIČKI STUDIO	20	-	20
MARKO CRNOBRNJA PR	15	-	15
MICAL VICTOR	14	-	14
Nataša Lakić PR	14	-	14
LEG SISTEM DOO BEOGRAD (ZEMUN)	2	-	2
UKUPNO	573	-	573

Tabela 6. Procena vrednosti potraživanja od kupaca u zemlji

Zbog neizvesnosti naplate potraživanja, Društvo redovno vrši ispravka potraživanja od kupaca.

Potraživanja od kupaca su procenjena na osnovu analize njihove finansijske poziciji uvidom u javno dostupne izvore informacija (APR, registar prinudne naplate NBS i sl.).

Druga potraživanja

Procenjena vrednost drugih potraživanja na datum procene iznosi 154 hiljade dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Druga potraživanja se odnose na potraživanja za poreza na imovinu, pretplaćene naknade i sl.

Gotovinski ekvivalenti i gotovina

Procenjena vrednost pozicije gotovine i gotovinskih ekvivalenata na datum procene iznosi 97 hiljada dinara i procenjena je prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Na poziciji gotovine i gotovinskih ekvivalenata Društvo iskazuju sredstva na dinarskim i deviznim računima kod poslovnih banaka. S obzirom da se na ovoj poziciji evidentiraju najlikvidniji oblici sredstava, ona su procenjena u skladu sa njihovom vrednošću u poslovnim knjigama.

OBAVEZE

Autori ovog Izveštaja su pri utvrđivanju vrednosti obaveza priznali u celosti iznos evidentiranih obaveza u finansijskim izveštajima Društva. Vrednost svih evidentiranih obaveza je utvrđena kao jednaka knjigovodstvenoj. Prema dostupnim informacijama, Društvo nema drugih obaveza osim onih koje su evidentirane. U toku izrade ovog Izveštaja nije nam bila dostupna konačna lista utvrđenih potraživanja poverilaca prema Društvu.

Dugoročna rezervisanja i obaveze

Procenjena vrednost dugoročnih rezervisanja i obaveza Društva na datum procene iznosi 29.956 hiljada dinara.

Ovu poziciju čine sledeće obaveze:

- Obaveze prema matičnim i zavisnim pravnim licima u iznosu 29.836 hiljada dinara, koje čine obaveze prema matičnom licu Umka d.o.o. Umka, a koje se odnose na pozajmicu. Predmetna pozajmica je najpre bila definisana kao kratkoročna, a potom je aneksom ugovora rok otplate produžen;
- Ostale dugoročne obaveze, u iznosu 129 hiljada dinara, odnose se na dugoročni reprogram prema državnim organima po osnovu neplaćenih javnih prihoda.

Kratkoročne obaveze

Procenjena vrednost kratkoročnih obaveza Društva na datum procene iznosi 19.371 hiljada dinara, što je u skladu sa njihovom knjigovodstvenom vrednošću.

Kratkoročne finansijske obaveze

Kratkoročne finansijske obaveze procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti na 15.415 hiljada dinara i odnose se na kratkoročne pozajmice od matičnog pravnog lica Umka d.o.o.

Primljeni avansi, depoziti i kaucije

Primljeni avansi, depoziti i kaucije od preduzetnika BIT TEAM AUTOPREVOZNIK BEOGRAD procenjeni su prema knjigovodstvenoj vrednosti na 2 hiljade dinara.

Obaveze iz poslovanja

Obaveze iz poslovanja procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti na 487 hiljada dinara i u potpunosti se odnose na obaveze prema dobavljačima u zemlji (najveći deo obaveza je prema EPS Snabdevanje).

Ostale kratkoročne obaveze

Ostale kratkoročne obaveze na datum procene procenjene su u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću na 3.424 hiljade dinara.

Predmetne obaveze se odnose na obračunate, a neisplaćene zarade zaposlenima, kao i obračunate kamata na kratkoročno primljena sredstva od matičnog pravnog lica Umka d.o.o.

Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost

Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost u iznosu 43 hiljade dinara se odnose na obračunati PDV i procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Potencijalne obaveze

Na osnovu nama dostupnih podataka nemamo saznanja da Društvo učestvuje u sporovima koji mogu imati materijalni značaj na rezultat procene vrednosti kapitala.

9. ZAKLJUČAK

Društvo AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN konstantno beleži negativne neto rezultate, jedina aktivnost je izdavanje u zakup nepokretnosti, što je kulminiralo visokim iznosom gubitka iznad visine kapitala. Poslednjih nekoliko godina Društvo, usled teškoća u poslovanju, u obavljanju osnovne delatnosti, kao i teškoća u izmirivanju obaveza prema poveriocima, dovodi u pitanje poslovanje po načelu stalnosti pravnog lica („going concern“). To čini da se iz ostvarene dobiti ne može očekivati u doglednoj budućnosti kreiranje značajnijeg nivoa pozitivnog novčanog toka, koji bi nakon izmirenja obaveza, bio na raspolaganju vlasnicima. Stoga nema osnova da se sa postojećim resursima i postojećem tržišnom ambijentu, ostvari nivo rasta koji bi učinio da procenjena vrednost kapitala prinostnim pristupom bude veličina koja bi mogla biti uporediva sa procenjenom vrednosti kapitala imovinskim pristupom.

Za procenu vrednosti Društva, kao adekvatan pristup procene je odabran troškovni (imovinski) pristup kojim se vrednost neto imovine procenjuje kao razlika između procenjene vrednosti imovine i obaveza.

Skreće se pažnja da je za procenu merodavno samo ono što je bilo poznato do datuma procene.

Sledom navedenog procenjena vrednost na datum procene 05.08.2020. godine iznosi kako sledi.

**Troškovnim (imovinskim) pristupom procenjeno je da 100% kapitala privrednog društva AD
AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN na dan procene 05.08.2020. godine iznosi**

10.248.000 dinara.

Procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi 511 dinara.

10. PRILOZI

1. Licenca ovlašćenog revizora
2. Izveštaj o proceni vrednosti koji se odnosi na nepokretnu imovinu privrednog društva AD AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN procenitelja Vladislava Ilića, MRICS, REV, licencirani procenitelj, a koji je izradilo društvo VPS d.o.o. Beograd
3. Izveštaj o proceni vrednosti opreme izrađen od strane veštaka mašinske struke Miroslava Lazovića

Licenca ovlašćenog revizora

PRILOG 1



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-4875/2019-16

15. новембар 2019. године

Кнеза Милоша 20

Београд

На основу члана 7. Закона о ревизији („Службени гласник РС”, бр. 62/13 и 30/18), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 47/18 и 30/18) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавајући по захтеву овлашћеног ревизора Александра Жунића за продужење лиценце за обављање ревизије, сходно решењу о преносу овлашћења 08 Број: 112-01-1/199-2019 од 28. марта 2019. године, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ОВЛАШЋЕНОМ РЕВИЗОРУ

Александру Жунићу

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2806982772054

продужава

ЛИЦЕНЦА

за обављање ревизије

на период од три године и важи до 15. новембра 2022. године.

Образложење

Овлашћени ревизор Александар Жунић поднео је 14. новембра 2019. године захтев за продужење лиценце за обављање ревизије издату решењем Министарства финансија број: 401-00-3989/2016-16 од 15.11.2016. године, која важи до 15. новембра 2020. године. Уз захтев је доставио документацију из члана 7. Закона о ревизији („Службени гласник РС”, бр. 62/13 и 30/18 - у даљем тексту: Закон).

У складу са одредбама члана 7. ст. 5, 6. и 7. Закона, лиценца се издаје на период од три године и продужава се на захтев лиценцираног овлашћеног ревизора, уз подношење доказа да је обавио континуирано професионално усавршавање, у складу са овим законом. Захтев за продужење лиценце може се поднети најраније три месеца пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за продужење лиценце поднесе по истеку рока важења лиценце, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи ако наступе околности из става 8. овог члана.

Увидом у приложену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 6. и 7. Закона и да се може продужити лиценца у складу са овим законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 870,00 динара, према тарифним бр. 1. и 9. Тарифе републичких административних такси, која је саставни део Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13 - др. закон, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/19).

Упутство о правном средству: Против овог решења не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом пред Управним судом, у року од 30 дана од дана пријема решења. Тужба се предаје надлежном суду непосредно или преко поште.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Јелена Танасковић

III
БЕОГРАД

**Izveštaj o proceni vrednosti koji se odnosi na
nepokretnu imovinu privrednog društva AD
AUTO KUĆA-ZEMUN ZEMUN procenitelja
Vladislava Ilića, MRICS, REV, licencirani
procenitelj, a koji je izradilo društvo VPS d.o.o.
Beograd**

PRILOG 2

Izveštaj o proceni vrednosti

koji se odnosi na:

**Nepokretnu imovinu nad kojoj državinu ima privredno društvo
AD Auto kuća Zemun-Zemun**

Pripremljen za:

AD Auto kuća Zemun-Zemun

Prvomajska 70
11 080 Zemun
Srbija

Pripremio:

VPS d.o.o. Beograd

Bulevar Maršala Tolbuhina 2/126
11 070 Novi Beograd
Srbija

April 2020.

Sadržaj:

REZIME PROCENE

PROCENA

1. OPSEG DELATNOSTI
2. OPIS PREDMETA PROCENE
4. KOMENTAR PROCENE
5. ZAKLJUČAK

PRILOG I: KALKULACIJE VREDNOSTI

PRILOG II: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

PRILOG III: DOKUMENTACIJA

Strogo poverljivo

AD Auto kuća Zemun-Zemun

Prvomajska 70
11 080 Zemun
Srbija

30. april 2020.

Re: Procena vrednosti nepokretne imovine nad kojom državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun

Poštovana gospodo,

Prema Vašim instrukcijama, izvršili smo fizičku inspekciju predmetne imovine, prikupili sve dostupne relevantne podatke i izvršili procenu tržišne vrednosti na dan 30.04.2020. godine.

Naše mišljenje o vrednosti je zasnovano na Opštim pretpostavkama i ograničenjima, iznetim u Prilogu 2 ovog izveštaja. Izjavljujemo da naša kompanija nema nikakav konflikt interesa u vezi sa preduzimanjem ovog zadatka.

U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog Izveštaja, smatramo da tržišna vrednost predmeta procene, na osnovu tekućih vrednosti na dan procene 30.04.2020. iznosi:

Ukupno procenjena tržišna vrednost:

142.281.094,26 RSD
(STOTINU ČETRDESET DVA MILIONA DVE STOTINE OSAMDESET JEDNA HILJADA DEVEDESET ČETIRI DINARA I 26/100)

Alokacija vrednosti, u skladu sa dodeljenim radnim zadatkom, data je u nastavku:


- **Objekti sa infrastrukturom: 46.815.524,94 RSD**
- **Zemljište ispod objekata: 95.465.569,32 RSD**

Procenjena vrednost predstavlja najpribližniju vrednost u razmeni za predmetnu imovinu.

Naglašavamo da je procena vrednosti pripremljena sa dobrom namerom i na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su nam bile dostupne, ali ne možemo garantovati za prezentovane vrednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrednosti.

Informacije i pretpostavke na kojima je zasnovana ova procena sadržane su u izveštaju.

S poštovanjem,


Vladimir Drasković
Direktor
VPS d.o.o. Beograd



Izveštaj pripremio:



Ilić Vladislav, MRICS, REV, licencirani procenitelj
Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti br. 046

REZIME PROCENE

Naziv klijenta	AD Auto kuća Zemun-Zemun
Procenitelj	VPS d.o.o. Beograd
Svrha procene	Utvrđivanje tržišne vrednosti predmeta procene za potrebe procene kapitala
Predmet procene	Nepokretna imovina nad kojom državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun na adresama Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, 11 080 Zemun
Adresa predmeta procene	Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, 11 080 Zemun
Katastarski podaci	KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12970/1, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun
Opis	Objekti u sklopu poslovnog kompleksa sa zemljištem ispod objekata
Površina	Objekti: 4.059,00 m ² Zemljište ispod objekata: 4.059,00 m ²
Korišćenje predmeta procene	Predmetni objekti su većim delom izdati pod zakup i koriste se od strane zakupaca, a manjim delom se koriste za potrebe Klijenta, ili nisu u upotrebi.
Vlasništvo	*Videti tačku - 3.1 Vlasništvo
Efektivni datum procene	30.04.2020. godine
Srednji kurs NBS na dan procene	1 EUR = 117,5974 RSD
Procenjena tržišna vrednost	142.281.094,26 RSD
Alokacija vrednosti	Objekti sa infrastrukturom: 46.815.524,94 RSD Zemljište ispod objekata: 95.465.569,32 RSD

Vladimir Drašković
Direktor
VPS d.o.o. Beograd




Ilić Vladislav, MRICS, REV, licencirani procenitelj
Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti br. 046

I. OPSEG DELATNOSTI

I.1 Potvrda uputstava

U skladu sa Vašim zahtevima, definisano je sledeće:

Klijent za čije potrebe je pripremljena Procena je:

AD Auto kuća Zemun-Zemun
Prvomajska 70
11 080 Zemun
Srbija

Izveštaj procene je pripremljen od strane:

VPS d.o.o. Beograd
Bulevar Maršala Tolbuhina 2/126
11 070 Novi Beograd
Srbija

Predmet procene je:

Nepokretna imovina nad kojom državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun, koja obuhvata objekte poslovnog kompleksa na KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12970/1, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun, sa zemljištem ispod objekata

Površina: Objekti: 4.059,00 m²
Zemljište ispod objekata: 4.059,00 m²

Adresa: Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, 11 080 Zemun

Svrha procene je:

Utvrđivanje tržišne vrednosti predmeta procene za potrebe procene kapitala

Izveštaj se može koristiti isključivo od strane Klijenta, za napred navedene potrebe, osim u slučaju kada Procenitelj da pisanu saglasnost za korišćenje od strane drugog lica i za druge potrebe.

Efektivni datum procene je:

30.04.2020.

I.2 Identifikacija

Identifikacija predmetnih nepokretnosti je izvršena dana 30.07.2019. godine, a za potrebe prethodne procene vrednosti na efektivni datum procene 30.06.2019. godine.

Za najveći deo objekata u sklopu predmetnog kompleksa inspekcijom je obuhvaćen vizuelni pregled eksterijera i enterijera predmetnih nepokretnosti, njihove lokacije i neposrednog okruženja. Prilikom donošenja mišljenja o vrednosti, u obzir je uzeto vizuelnim putem uočeno stanje nepokretnosti, koje je zabeleženo u izveštaju.

Za pojedine objekte, u koje prilikom identifikacije nismo imali pristup zbog nedostatka ključa (neupisani magacin (tapetarsko) na KP 12964/1 i 12966 i zgradu poslovne namene br. 1 na KP 12963), pretpostavljeni su kvalitet i stanje elemenata enterijera u skladu sa namenom objekata i uočenim kvalitetom i stanjem njihovog eksterijera.

Procena je izvršena pod pretpostavkom istovetnog stanja predmeta procene na efektivni datum procene 30.04.2020. godine u odnosu na stanje uočeno prilikom identifikacije predmeta procene na terenu sprovedene dana 30.07.2019. godine.

I.3 Izvori informacija

Procenu vrednosti smo bazirali na fizičkoj inspekciji, dokumentaciji i informacijama dobijenim od strane Klijenta, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja tržišta i drugim dostupnim informacijama.

Od Klijenta smo primili sledeća dokumenta:

- Prepis lista nepokretnosti broj 2965 KO Zemun br. 952-I/2019-1704, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Zemun, od dana 23.04.2019. godine
- Prepis lista nepokretnosti broj 2966 KO Zemun br. 952-I/2019-5349, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Zemun, od dana 13.09.2019. godine
- Prepis lista nepokretnosti broj 3617 KO Zemun br. 952-I/2019-1704, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Zemun, od dana 23.04.2019. godine (G list nije dostavljen)
- Kopija katastarskog plana br. 953-I/2019-513 KO Zemun, za KP 12975 i druge, izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Zemun, od dana 21.08.2019. godine
- Popis osnovnih sredstava AD Auto kuća Zemun-Zemun, na dan 31.12.2018. godine, u elektronskoj formi, bez pečata i potpisa
- Informacija o lokaciji za katastarske parcele 12966 i 12969 KO Zemun IX-14 broj 350.I-4877/2019, izdata od strane Gradske uprave grada Beograda, Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove, Sektor za sprovođenje urbanističkih planova i izdavanje informacije o lokaciji, od dana 10.09.2019. godine

U vreme vršenja procene izvršili smo uvid i u:

- Javno dostupne podatke katastra nepokretnosti, raspoložive na web sajtu Republičkog geodetskog zavoda (www.rgz.gov.rs) godine (nije službena isprava)
- Kartografske preglede raspoložive na web portalu GeoSrbija (www.geosrbija.rs) – DKP u službenoj upotrebi

I.4 Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene

Procena se vrši u skladu sa Zakonom o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Službeni glasnik RS br. 108/2016 od 29.12.2016. godine) i konceptima i principima zasnovanim na Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja donetim od strane Ministarstva finansija Republike Srbije (Službeni glasnik RS br. 70/2017 od 20.07.2017. godine).

I.5 Osnov vrednosti

U skladu sa dodeljenim radnim zadatkom, procenitelj vrši procenu tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti.

Tržišna vrednost

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti tržišnu vrednost definišu 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.“

Tržišna zakupnina

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti tržišnu zakupninu definišu kao:

„Procenjen iznos zakupnine za koju bi nepokretnost mogla da se izda u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.“

Alokacija vrednosti

U skladu sa dodeljenim radnim zadatkom, procenitelj vrši i alokaciju procenjene tržišne vrednosti, tj. iskazuje približan uticaj koji pojedinačni elementi predmeta procene imaju u ukupnoj procenjenoj vrednosti.

I.6 Najbolja i najisplativija upotreba

Prema odredbama Nacionalnih standarda procene vrednosti nepokretnosti, „tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv. Najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja

nepokretnosti ili prelazak na alternativni način upotrebe. To se utvrđuje uzimajući u obzir nameru koju učesnik na tržištu ima u vidu za predmetnu nepokretnost u trenutku kada određuje cenu koju je spreman da plati.”

1.7 Pretpostavke procene

Za potrebe uspešnog obavljanja procene vrednosti, može biti potrebno da procenitelj napravi i određene pretpostavke, najčešće zbog nedostatka određenih informacija. Procenitelj pravi pretpostavku kada pretpostavi (ili mu bude naloženo da pretpostavi) određenu činjenicu koju ne zna ili ne može znati ili u šta ne može razumno biti siguran.

Za razliku od pretpostavki koje procenitelj pravi da bi obavio svoj zadatak, posebne ili specijalne pretpostavke primenjuju se, najčešće po nalogu naručioca procene, u pogledu činjenica ili okolnosti koje se razlikuju od onih koje se mogu nepobitno utvrditi na dan procene. Rezultat njihove primene je tržišna vrednost na osnovu posebnih pretpostavki.

Izveštaj je urađen pod specijalnom pretpostavkom da ne postoje nerešena imovinsko – pravna pitanja na predmetnoj imovini, odnosno pod specijalnom pretpostavkom nespornog vlasništva privrednog društva AD Auto kuća Zemun-Zemun nad svim nepokretnostima koje su predmet procene.

1.8 Opšte napomene

Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija. Različiti procenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvesnosti i promena, i rezultati procena moraju biti interpretirani u svetlu te neizvesnosti. Definicija tržišne vrednosti zahteva od procenitelja da dođe do najverovatnije cene koja se razumno može dobiti na tržištu na datum procene, u skladu sa definicijom tržišne vrednosti, odnosno do najbolje cene koju prodavac razumno može dostići i najpovoljnije cene koju kupac može razumno dobiti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrednosti.

U postupku procene smo polazili i od određenih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika imovine i investitora. Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati, i da cene mogu značajno fluktuirati. Posledično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrednost, cenu ili prihod od imovine koja je predmet ovog izveštaja procene.

Izbijanje novog korona virusa (COVID-19), u vezi čega je 11. marta 2020. Svetska zdravstvena organizacija proglasila globalnu pandemiju, uticalo je na globalna finansijska tržišta. Mnoge zemlje primenjuju ograničenja putovanja.

Pogođene su mnoge tržišne aktivnosti u mnogim sektorima. Na datum procene, smatramo da prethodnim tržišnim dokazima možemo dodeliti manju težinu u svrhu poređenja i formiranja mišljenja o vrednosti. Zapravo, trenutni odgovor na COVID-19 znači da smo suočeni sa nizom okolnosti, bez presedana, na osnovu kojih treba prosuđivati, iz tog razloga je naše izveštavanje o procenjenoj vrednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procene” prema VPS 3 i VPGA 10 iz RICS Red Book Global. Shodno tome, našoj proceni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi COVID-19 mogao imati na tržište nekretnina, preporučujemo Vam da često vršite revizije procene predmetne nekretnine.

1.9 Izjava o stručnosti i nezavisnosti procenitelja

Procenitelj se smatra stručnim i kvalifikovanim u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije da izvrši procenu vrednosti nepokretnosti u skladu sa dodeljenim radnim zadatkom.

Procenitelj je angažovan kao nezavistan eksterni (spoljni) procenitelj i ne postoji nikakav stvarni, potencijalni ili mogući sukob interesa prilikom izvršenja zadatka.

1.10 Izjava o profesionalnoj naknadi

Profesionalna naknada procenitelja za izvršenu uslugu procene je bazirana na složenosti dodeljenog radnog zadatka i nije ni u kakvoj vezi sa procenjenom vrednošću.

1.11 Poverljivost

Ovaj izveštaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog Klijenta. Poverljiv je i u službi samo Klijenta i njegovih profesionalnih savetnika. Procenitelj prihvata odgovornost prema Klijentu da izveštaj uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procenitelja, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima. Niti ceo, niti bilo koji deo izveštaja, ili bilo kakvo pozivanje na izveštaj, ne može biti sastavni deo bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procenitelja na formu i sadržaj potencijalnog objavljivanja.

Procenitelj je u obavezi da kao poslovnu tajnu čuva svu dokumentaciju i informacije dobijene od Klijenta u vezi sa izvršenjem dodeljenog zadatka, osim podataka koji su javno dostupni.

1.12 Ekološka razmatranja

Nismo upoznati da su u izgradnji predmeta procene korišćeni bilo kakvi štetni materijali, niti da će biti korišćeni ubuduće.

Nismo sprovodili nikakva istraživanja niti testiranja, niti su nam od strane Klijenta ili bilo kog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakve informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci.

Predmet našeg angažovanja nije razmatranje pitanja o zaštiti životne sredine i naša je preporuka da se za sva pitanja o zaštiti životne sredine angažuju relevantni stručnjaci.

Procena je izvršena pod pretpostavkom da u izgradnji predmetne nepokretnosti nisu korišćeni štetni materijali i opasne materije, da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu i da na predmetnoj lokaciji i samoj predmetnoj nepokretnosti ne postoje nepovoljni ekološki faktori koji imaju ili bi mogli imati negativan uticaj na procenjenu vrednost.

2. OPIS PREDMETA PROCENE

2.1 Identifikacija nepokretnosti

Predmet procene	Nepokretna imovina nad kojom državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun
Adresa	Prvomajska 70, Prvomajska 74 i Šilerova 5, II 080 Zemun
Katastarski podaci	KP 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12970/1, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun
Površina	Objekti: 4.059,00 m ² Zemljište ispod objekata: 4.059,00 m ²

2.2 Lokacija, pristup i izloženost

Predmetne nepokretnosti se nalaze Prvomajskoj i Šilerovoj ulici u Zemunu, u sklopu naselja Sutjeska.



Naselje Sutjeska se nalazi zapadno od starog gradskog jezgra Zemuna. Graniči se sa naseljima Sava Kovačević na zapadu, Gornji Grad na severu, Vojni put I na jugozapadu, dok Prvomajska ulica označava južnu gradnicu naselja. Naselje je pretežno stambenog tipa.

Kraj u kojem se predmet procene nalazi je pretežno rezidencijalnog karaktera. U okolini se nalaze stambene zgrade za kolektivno stanovanje, porodične kuće, a u samoj Prvomajskoj ulici ima i lokala različitih namena. Na približno 250 m od predmeta procene je OŠ Petar Kočić. Od strogog centra grada, predmetna lokacija je udaljena približno 7,5 km, a od Ulice Cara Dušana u Zemunu sa jedne strane i autoputa E-75 sa druge strane, udaljenosti iznosi približno po 2 km.

Pristup predmetnom kompleksu je Prvomajskom, a sa bočne strane i Šilerovom i Ulicom Dragana Rakića. Pristupne saobraćajnice su asfaltirane, dvosmerne. Predmet procene je vidljiv sa pristupnog puta.

2.3 Opis nepokretnosti

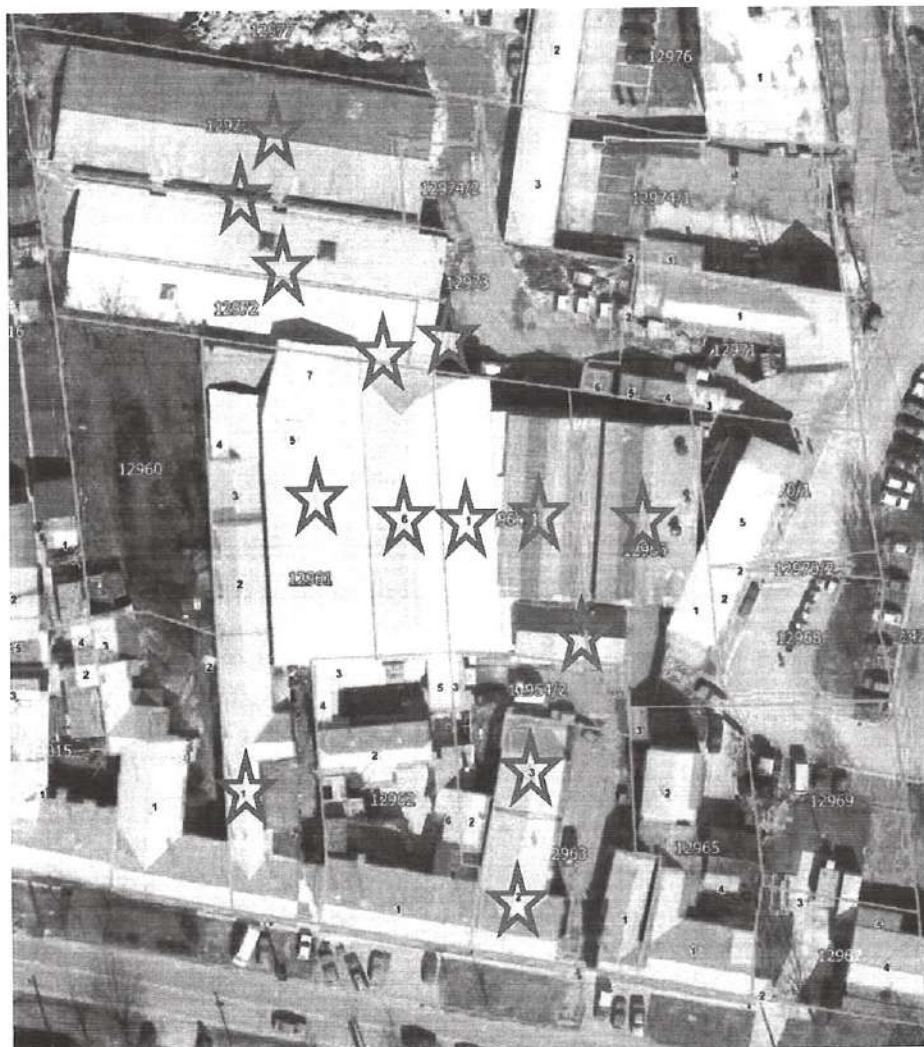
Predmet procene predstavljaju objekti nad kojima državinu ima privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun, u sklopu poslovno-proizvodno-skladišnog kompleksa. Objekti su ukupne površine 4.059,00 m² i nekada su korišćeni za potrebe auto kuće, a danas su uglavnom izdati pod zakup i koriste se kao kancelarijski, komercijalni, skladišni, proizvodni i prateći prostor od strane zakupaca.

Pet predmetnih objekata je evidentirano u katastru, dok ostali objekti nisu navedeni u Listovima nepokretnosti i po nalogu Klijenta su procenjeni kao njegovo vanknjižno vlasništvo. Na dva objekta upisana u List nepokretnosti kao nosilac prava upisano je privredno društvo AD Auto kuća-Zemun Zemun, a na tri objekta je navedeno da vlasnik, odnosno držalac nije utvrđen i ovi objekti su, na osnovu informacija dobijenih od Klijenta, procenjeni kao vanknjižno vlasništvo privrednog društva AD Auto kuća-Zemun Zemun.

Predmetni objekti su sagrađeni na većem broju katastarskih parcela. Zemljište na KP 12961, 12964/1, 12966, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun je upisano kao javna svojina Grada Beograda i državna svojina Republike Srbije sa zajedničkim obimom udela, sa upisanim pravom korišćenja sa zajedničkim obimom udela u korist AD Auto kuća-Zemun Zemun, dok na preostalim parcelama Klijent nema upisanih prava: zemljište na KP 12963 KO Zemun je upisano kao državna svojina Republike Srbije sa zajedničkim obimom udela, sa upisanim pravom korišćenja u korist više fizičkih lica, dok je zemljište na KP 12970/1 KO Zemun upisano kao javna svojina Grada Beograda, sa obimom udela 1/1. S obzirom na ova nerešena imovinsko-pravna pitanja, predmet procene predstavlja samo zemljište ispod predmetnih objekata, kao neodvojivi deo samih objekata, u površini od 4.059,00 m²

U sklopu kompleksa, odnosno na parcelama na kojima se nalaze predmetni objekti, postoje i objekti na kojima su kao nosioci prava upisana druga pravna i fizička lica, odnosno na kojima Klijent nema upisanih prava. U skladu sa dodeljenim radnim zadatkom, ovi objekti nisu predmet procene.

Kartografski prikaz kompleksa sa web portala GeoSrbija, sa objektima privrednog društva AD Auto kuća Zemun-Zemun koji su predmet procene obeleženim zvezdicom, dat je u nastavku:



Pregled objekata u sklopu kompleksa koji su predmet procene dat je u tabeli u nastavku:

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Površina zemljišta pod objektom iz Lista nepokretnosti	Spratnost objekta u Listu nepokretnosti	Spratnost objekta na terenu	Ukupna površina objekta
						(m ²)			(m ²)
Zemun	12961	1	Prvomajska 74	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovno-skladišne namene	287,00	Pr	Pr	316,00
Zemun	12961	6	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Hala	363,00	Pr	Pr	363,00
Zemun	12961, deo i na 12972	/	Prvomajska	/	Hala	/	/	Pr	571,00
Zemun	12963	2	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	194,00	Pr	Pr	194,00
Zemun	12963	3	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	107,00	Pr	Pr	92,00
Zemun	12964/1	1	Šilerova	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Hala	261,00	Pr	Pr	261,00
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	290,00
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Magacin (tapetarsko)	/	/	Pr	93,00
Zemun	12966, deo i na 12970/1	/	Šilerova	/	Nadstrešnica	/	/	Pr	289,00
Zemun	12972, deo i na 12973	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	750,00
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	748,00
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada između hala	/	/	Pr	56,00
Zemun	12972, deo i na 12973 i 12961	/	Šilerova	/	Nadstrešnica između hala	/	/	Pr	25,00
Zemun	12973	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada	/	/	Pr	11,00
UKUPNO:						1.212,00			4.059,00

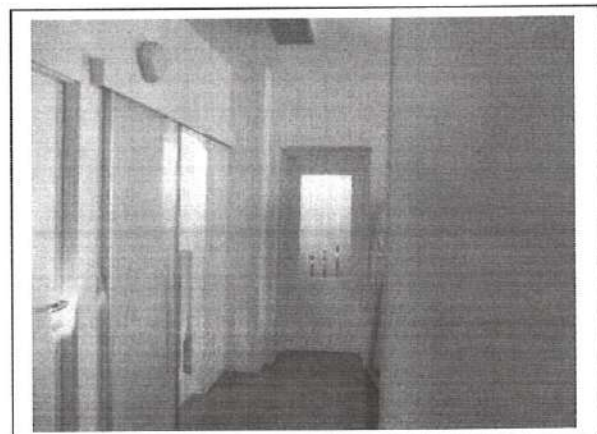
Predmetni kompleks se sastoji od objekata poslovne, proizvodne i skladišne namene, sa potrebnim pomoćnim objektima.

U sklopu kompleksa se, u njegovom središnjem i zadnjem delu, nalazi veći broj hala koje se mogu koristiti za proizvodnu ili skladišnu delatnost. Objekti poslovne namene su locirani u prednjem delu kompleksa, ka Prvomajskoj ulici, na KP 12961 i 12963. Prednji delovi objekta br. 1 na KP 12961 i objekta br. 2 na KP 12963 su renovirani i koriste se od strane zakupaca kao komercijalni/kancelarijski prostor. Nerenovirani delovi ovih objekata, dublje na parceli, su u veoma lošem stanju.

Generalno, predmetni objekti su uglavnom starijeg datuma gradnje, zastarele tehnologije gradnje prema današnjim merilima, pretežno u lošem ili veoma lošem stanju, što je detaljnije dato kod opisa pojedinačnih objekata u nastavku ovog izveštaja procene. Elementi infrastrukture u sklopu kompleksa su takođe dotrajali, sa visokim stepenom fizičke amortizacije.

Detalniji pregledi predmetnih objekata dati su u nastavku ovog izveštaja procene.

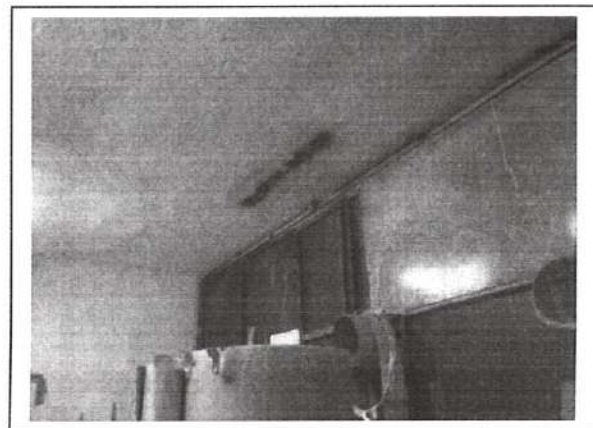
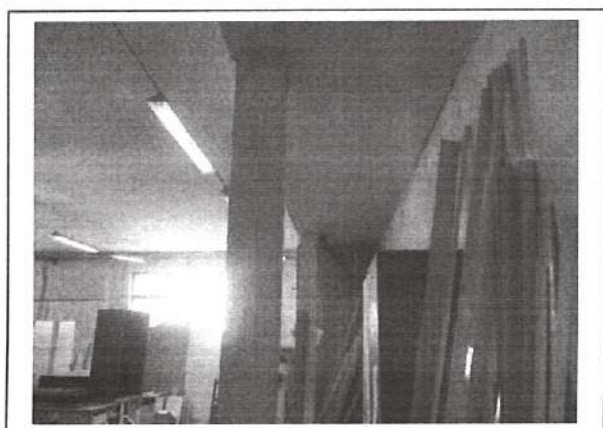
Porodična stambena zgrada (na terenu: Zgrada poslovno-skladišne namene)	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12961
Broj objekta na parceli	I
Pravni status objekta	Objekat preuzet iz zemljišne knjige
Površina	316,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano – betonska konstrukcija sa ispunom od opeke.
Stanje	Prednji deo objekta je renoviran, u dobrom je stanju i koristi se od strane zakupca, dok je zadnji deo objekta u izuzetno lošem stanju. Na objektu postoji dograđeni deo (trem sa zidanom prostorijom koja nije završena), kao i dva manja pomoćna objekta bravarske konstrukcije sa ispunom od lima.



Hala	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12961, deo objekta i na KP 12972
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije naveden u Listu nepokretnosti, sagrađen je na mestu nekadašnjih objekata br. 5 i 7 na parceli koji su porušeni, uz značajno proširenje gabarita.
Površina	631,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Čelična konstrukcija sa ispunom od siporeks bloka
Stanje	Prosečno

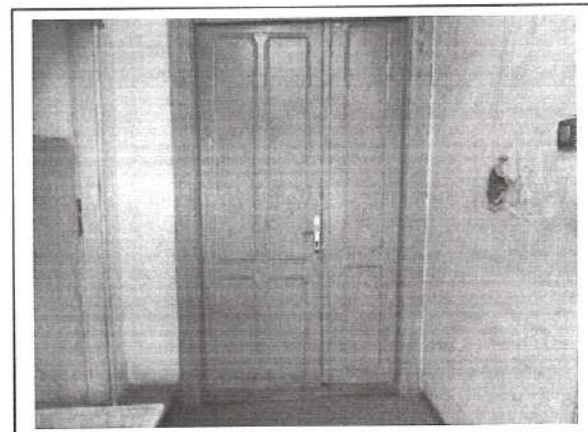
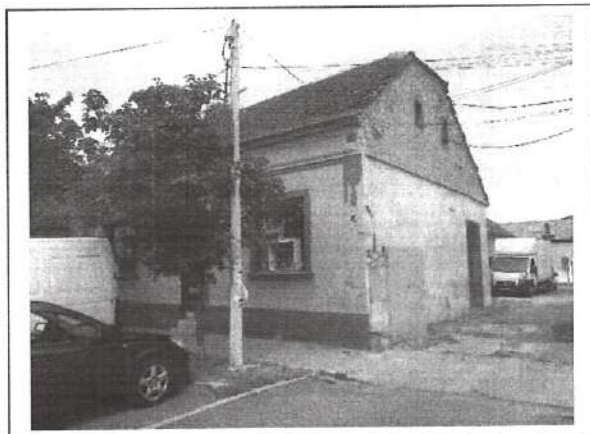


Porodična stambena zgrada (na terenu: Hala)	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12961
Broj objekta na parceli	6
Pravni status objekta	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Površina	363,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano – betonska konstrukcija sa ispunom od opeke
Stanje	Prosečno



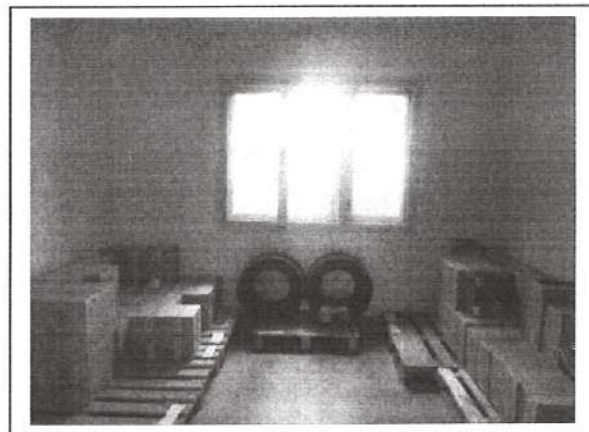
Porodična stambena zgrada (na terenu: Zgrada poslovne namene)

Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12963
Broj objekta na parceli	2
Pravni status objekta	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta
Površina	194,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano – betonska konstrukcija sa ispunom od opeke
Stanje	Prednji deo objekta je renoviran, u dobrom stanju, zadnji deo objekta je u veoma lošem stanju



Porodična stambena zgrada (na terenu: Zgrada poslovne namene)

Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12963
Broj objekta na parceli	3
Pravni status objekta	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta
Površina	92,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano – betonska konstrukcija sa ispunom od opeke
Stanje	Veoma loše



Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost (na terenu: Hala)

Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12964/1
Broj objekta na parceli	1
Pravni status objekta	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Površina	261,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano – betonska konstrukcija sa ispunom od opeke
Stanje	Prosečno



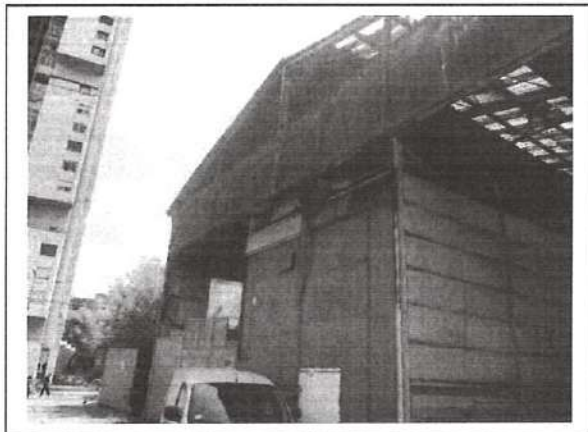
Hala	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12964/I, deo objekta i na KP 12966
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije naveden u Listu nepokretnosti
Površina	290,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Čelična konstrukcija na armirano-betonskim temeljima
Stanje	Veoma loše



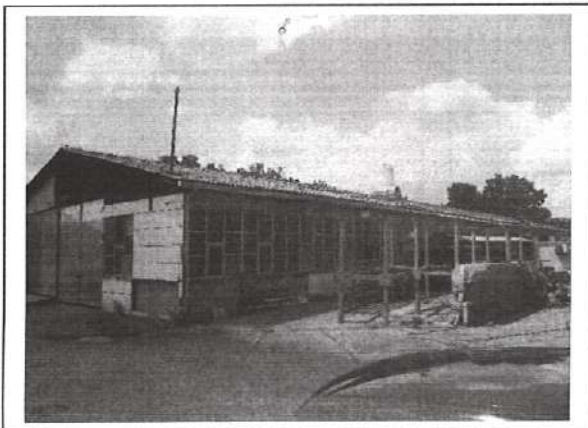
Magacin (tapetarsko)	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12964/I, deo objekta i na KP 12966
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Površina	93,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Armirano-betonska konstrukcija sa ispunom od betonskog bloka
Stanje	Nismo imali pristup u objekat zbog nedostatka ključa, pretpostavljeni su slabiji kvalitet i lošije stanje enterijera, u skladu sa uočenim kvalitetom i stanjem eksterijera



Nadstrešnica	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12966, manji deo objekta i na KP 12970/1
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Površina	289,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Čelična konstrukcija na AB temeljima
Stanje	Veoma loše

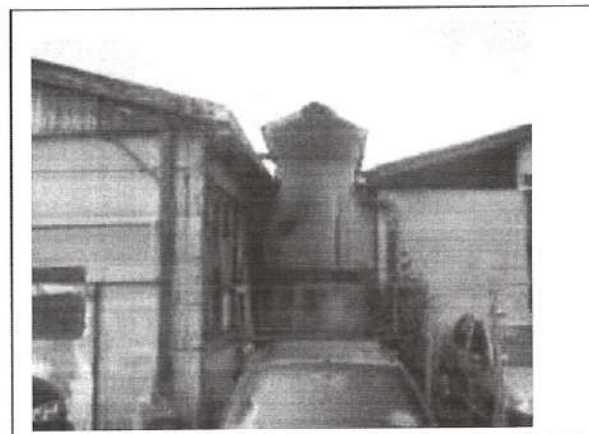
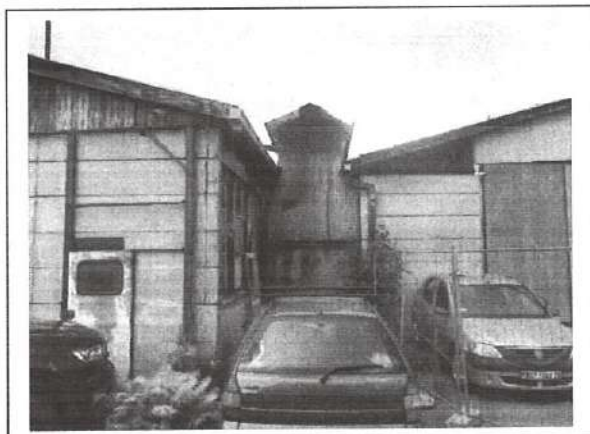


Hala	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12975, deo objekta i na KP 12974/2
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Površina	748,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Čelična konstrukcija sa ispunom od prefabrikovanih elemenata
Stanje	Lošije



Pomoćna zgrada između hala

Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12975, deo objekta i na KP 12974/2
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Površina	56,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Čelična konstrukcija
Stanje	Veoma loše

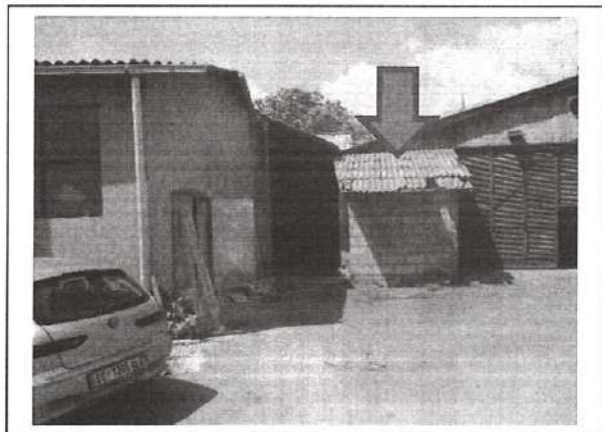


Nadstrešnica između hala

Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12972, delovi objekta i na KP 12973 i 12961
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Površina	25,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Nadstrešnica bravarske konstrukcije
Stanje	Loše



Pomoćna zgrada	
Katastarska opština	KO Zemun
Katastarska parcela	KP 12973
Broj objekta na parceli	/
Pravni status objekta	Objekat nije naveden u Listu nepokretnosti
Površina	11,00 m ²
Spratnost	Pr
Sistem gradnje	Zidana konstrukcija
Stanje	Loše



2.4 Pregled površina

Pregled površina predmetnih objekata, korišćenih za potrebe izrade ovog izveštaja procene, sa komentarom koji se odnosi na izvor podataka o površini, dat je u tabeli u nastavku:

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Ukupna površina objekta	Komentar
						(m ²)	
Zemun	12961	1	Prvomajska 74	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovno-skladišne namene	316,00	Deo ucrtanih gabarita objekta na terenu ne postoji, ali je deo dograđen, usvojena je površina objekta merena na portalu GeoSrbija
Zemun	12961	6	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Hala	363,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti
Zemun	12961, deo i na 12972	/	Prvomajska	/	Hala	571,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12963	2	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	194,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti
Zemun	12963	3	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	92,00	Objekat je u katastru ucrtan u nešto većim gabaritima od onih zatečenih na terenu, usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti umanjena za površinu nedostajućeg dela
Zemun	12964/1	1	Šilerova	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Hala	261,00	Usvojena je površina objekta iz Lista nepokretnosti
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Hala	290,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Ukupna površina objekta	Komentar
						(m ²)	
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Magacin (tapetarsko)	93,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12966, deo i na 12970/1	/	Šilerova	/	Nadstrešnica	289,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12972, deo i na 12973	/	Šilerova	/	Hala	750,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Hala	748,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada između hala	56,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12972, deo i na 12973 i 12961	/	Šilerova	/	Nadstrešnica između hala	25,00	Usvojena je površina objekta iz dostavljenog Popisa osnovnih sredstava
Zemun	12973	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada	11,00	Usvojena je površina objekta merena na portalu GeoSrbija

UKUPNO: 4.059,00

Procenom je obuhvaćeno i zemljište ispod predmetnih objekata, kao njihov neodvojivi deo, u ukupnoj površini od 4.059,00 m².

3. PRAVNI OPIS

3.1 Vlasništvo

Pregled upisanih vlasničkih prava na objektima u Listovima nepokretnosti, kao i predmetnih objekata koji nisu upisani u katastar i koji su, prema rečima Klijenta, u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun, dat je u tabeli u nastavku:

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Ukupna površina objekta (m2)	Nosilac prava na objektu	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Zemun	12961	6	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Hala	363,00	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12961, deo i na 12972	/	Prvomajska	/	Hala	571,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12963	2	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	194,00	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12963	3	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	92,00	U Listu nepokretnosti je upisano da vlasnik odnosno držalac na objektu nije utvrđen, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12964/1	1	Šilerova	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Hala	261,00	AD Auto kuća-Zemun Zemun	Držalac	Privatna	1/1
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Hala	290,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Magacin (tapetarsko)	93,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12966, deo i na 12970/1	/	Šilerova	/	Nadstrešnica	289,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12972, deo i na 12973	/	Šilerova	/	Hala	750,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Hala	748,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada između hala	56,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12972, deo i na 12973 i 12961	/	Šilerova	/	Nadstrešnica između hala	25,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			
Zemun	12973	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada	11,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti, prema rečima Klijenta, objekat je u vanknjižnom vlasništvu AD Auto kuća-Zemun Zemun			

UKUPNO: 4.059,00

Pregled vlasničkih prava na zemljištu na katastarskim parcelama na kojima se objekti nalaze, na osnovu uvida u raspoloživu katastarsku dokumentaciju, dat je u nastavku:

- Zemljište na KP 12961, 12964/1, 12966, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun je upisano kao javna svojina Grada Beograda i državna svojina Republike Srbije sa zajedničkim obimom udela, sa upisanim pravom korišćenja sa zajedničkim obimom udela u korist AD Auto kuća-Zemun Zemun.
- Zemljište na KP 12963 KO Zemun je upisano kao državna svojina Republike Srbije sa zajedničkim obimom udela, sa upisanim pravom korišćenja u korist fizičkih lica Damjanović Tatjana, Grubač Miodraga, Grubač Petra, Krvavac Mirka i Damjanović Trivuna, svi sa zajedničkim obimom udela.
- Zemljište na KP 12970/1 KO Zemun je upisano kao javna svojina Grada Beograda, sa obimom udela 1/1.

Iz navedenog je evidentno da privredno društvo AD Auto kuća-Zemun Zemun ili nema upisanih prava na zemljištu na katastarskim parcelama na kojima se nalaze objekti koji su predmet procene, ili je nosilac prava korišćenja na zemljištu u državnoj svojini koje podleže važećem Zakonu o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, gde se u ovom trenutku ne može utvrditi naknada buduće konverzije koju određuje za to ovlašćeni organ u samom postupku konverzije. S obzirom na napred navedeno, i na postojanje nerešenih imovinsko-pravnih pitanja, u proceni je u obzir uzeto samo zemljište ispod predmetnih objekata, kao njihov neodvojivi deo.

Izveštaj je urađen pod specijalnom pretpostavkom da ne postoje nerešena imovinsko – pravna pitanja na predmetnoj imovini, odnosno pod specijalnom pretpostavkom nespornog vlasništva privrednog društva AD Auto kuća Zemun-Zemun nad svim nepokretnostima koje su predmet procene.

3.2 Usaglašenost

Pregled pojedinačnih predmetnih objekata, sa uporednim prikazom stanja u katastru i stanja na terenu i njihovim pravnim statusom, dat je u tabeli u nastavku:

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Površina zemljišta pod objektom iz Lista nepokretnosti	Spratnost objekta u Listu nepokretnosti	Spratnost objekta na terenu	Ukupna površina objekta	Pravni status
						(m2)			(m2)	
Zemun	12961	1	Prvomajska 74	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovno-skladišne namene	287,00	Pr	Pr	316,00	Objekat preuzet iz zemljišne knjige
Zemun	12961	6	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Hala	363,00	Pr	Pr	363,00	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Zemun	12961, deo i na 12972	/	Prvomajska	/	Hala	/	/	Pr	571,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12963	2	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	194,00	Pr	Pr	194,00	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta
Zemun	12963	3	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	107,00	Pr	Pr	92,00	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta
Zemun	12964/1	1	Šilerova	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Hala	261,00	Pr	Pr	261,00	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	290,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	Šilerova	/	Magačin (tapetarska)	/	/	Pr	93,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12966, deo i na 12970/1	/	Šilerova	/	Nadstrešnica	/	/	Pr	289,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12972, deo i na 12973	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	750,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Hala	/	/	Pr	748,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada između hala	/	/	Pr	56,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12972, deo i na 12973 i 12961	/	Šilerova	/	Nadstrešnica između hala	/	/	Pr	25,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
Zemun	12973	/	Šilerova	/	Pomoćna zgrada	/	/	Pr	11,00	Objekat nije upisan u List nepokretnosti
UKUPNO:						1.212,00			4.059,00	

Procenom je obuhvaćeno i zemljište ispod predmetnih objekata kao njihov neodvojivi deo.

Uvidom u dostavljenu Informaciju o lokaciji za KP i grafički prilog uz Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinica lokalne samouprave – grad Beograd celine I-XIX („Sl. list grada Beograda“ br. 20/2016, 97/16 i 69/17), parcele na kojima su sagrađeni predmetni objekti nalaze se delom u površinama planiranim za mešovite gradske centre i delom u javnim saobraćajnim površinama.

Pored nepokretnosti koje su predmet ovog izveštaja procene, na osnovu raspoložive katastarske dokumentacije možemo da konstatujemo da se Klijent vodi i kao nosilac prava korišćenja sa zajedničkim obimom udela i na zemljištu na KP 12969 KO Zemun, ukupne površine 517,00 m², prema vrsti gradsko građevinsko zemljište, upisano kao javna svojina Grada Beograda i državna svojina Republike Srbije sa zajedničkim obimom udela. Objekti koji su predmet procene se ne nalaze na ovoj parceli, već je na njoj parking prostor na kojem nam vlasništvo nije poznato. Kako je ova parcela i predmet važećih zakona o konverziji uz naknadu, gde se u ovom trenutku iznos naknade za konverziju ne može utvrditi, ista nije predmet našeg razmatranja.

U sklopu predmetnog poslovnog kompleksa se, pored predmetnih objekata, nalaze i drugi objekti, na kojima su kao nosioci prava u katastru upisana druga pravna i fizička lica. S obzirom na to da Klijent, privredno društvo AD Auto kuća Zemun-Zemun nema upisanih prava na ovim objektima, isti, po nalogu Klijenta, i pored toga što se vode u poslovnim knjigama Društva, ne predstavljaju predmet procene. Pregled ovih objekata dat je u tabeli u nastavku:

Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj objekta u Listu nepokretnosti	Potes ili ulica i kućni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat na terenu	Površina zemljišta pod objektom iz Lista nepokretnosti	Spratnost objekta u Listu nepokretnosti	Spratnost objekta na terenu	Ukupna stvarna površina objekta	Pravni status	Nosilac prava na objektu	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
						(m ²)			(m ²)					
Zemun	12961	2	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Pomoćna zgrada	103,00	Pr	Pr	103,00	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta	Objekat je upisan kao državna svojina Republike Srbije sa obimom udela 1/1, a kao korisnik na objektu sa obimom udela 1/1 upisana je Gradska opština Zemun			
Zemun	12961	3	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Pomoćna zgrada	56,00	Pr	Pr	56,00	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta	Objekat je upisan kao državna svojina Republike Srbije sa obimom udela 1/1, a kao korisnik na objektu sa obimom udela 1/1 upisana je Gradska opština Zemun			
Zemun	12961	4	Prvomajska	Porodična stambena zgrada	Pomoćna zgrada	14,00	Pr	Pr	57,00	Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta	Objekat je upisan kao državna svojina Republike Srbije sa obimom udela 1/1, a kao korisnik na objektu sa obimom udela 1/1 upisana je Gradska opština Zemun			
Zemun	12963	1	Prvomajska 70	Porodična stambena zgrada	Zgrada poslovne namene	92,00	Pr	Pr	92,00	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Grubač Miodrag, Zemun, Prvomajska 70	Svojina	Privatna	1/10
											Grubač Petar, Zemun, Prvomajska 70	Svojina	Privatna	1/10
											Krvavac Mirko, Novi Beograd, Omladinskih brigada 30	Svojina	Privatna	6/10
											Damjanović Trivun, Zemun, Prvomajska 70	Svojina	Privatna	1/10
											Damjanović Tatjana, Zemun, Prvomajska 70	Svojina	Privatna	1/10
Zemun	12970/1, delovi i na 12970/2, 12966 i 12968	5	Šilerova 5	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Tehnički pregled	164,00	/	Pr	164,00	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju	Zanatska radnja Mušmula	Držalac	Privatna	1/1
UKUPNO:						429,00			472,00					

3.3 Korišćenje

Predmetni objekti su većim delom izdati pod zakup i koriste se od strane zakupaca, a manjim delom se koriste za potrebe Klijenta, ili nisu u upotrebi.

3.4 Tereti

Razmatranje postojanja tereta na predmetu procene nije predmet našeg angažovanja.

4. KOMENTAR PROCENE

4.1 Metodologija procene

Postoje tri osnovna pristupa u proceni vrednosti nepokretnosti: Komparativni (ili Tržišni) pristup, Troškovni pristup i Prinosni pristup.

Komparativni pristup se bazira na principu supstitucije i na premisi da racionalan kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu nekretninu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ova tehnika podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o nekretninama sličnih osobina u odnosu na nekretninu koja je predmet procene, i to podataka o realizovanim transakcijama ili o nepokretnostim oglašanim za prodaju. Uporedive cene se koriguju za sve razlike između nekretnine koja se procenjuje i nekretnina koje se koriste u svrhu poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu tržišne vrednosti predmetne nekretnine.

Troškovni pristup obezbeđuje pokazatelje vrednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti za nekretninu više nego što bi bili troškovi nabavke nekretnine jednake upotrebne vrednosti, bilo putem kupovine nekretnine, bilo putem gradnje, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju. Ovaj pristup se bazira na utvrđivanju cene nove gradnje, tj. troškova zamene odgovarajuće nepokretnosti, uključujući sve troškove (troškove građenja, investiciono-tehničke dokumentacije, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknade za priključke na mrežu i pripadajuće instalacije). Ovakvo dobijena vrednost nove gradnje se umanjuje za realni otpis objekta (fizički, funkcionalni i ekonomski)*, da bi se dobila sadašnja procenjena vrednost. Na ovu vrednost se dodaje još i vrednost pripadajućeg zemljišta, prema dostupnim uporednim podacima sa tržišta.

**Fizička amortizacija je posledica starosti objekta i stanja u kome se nalazi, funkcionalna amortizacija je posledica neadekvatnosti nepokretnosti modernim zahtevima tržišta, a ekonomska reflektuje utrživost konkretne imovine u trenutnim tržišnim uslovima.*

Prinosni pristup se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procene gde se kapitalna vrednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine. Ovaj pristup se zasniva na principu anticipiranja i podrazumeva da tipični investitori/kupci na tržištu kupuju onu imovinu od koje očekuju da će im doneti prihod i korist u budućnosti. Drugim rečima, vrednost se može definisati kao sadašnja vrednost budućih prihoda.

4.2 Odabrana metoda

S obzirom na to da je reč o delu objekata u kompleksu starijeg datuma, sa pretežno lošim stanjem objekata, u sklopu kojeg se nalaze i proizvodno-skladišni, i poslovni, ali i komercijalni sadržaji, smeštenom u rezidencijalnoj zoni grada, u slobodnoj prodaji na otvorenom tržištu se ne mogu naći odgovarajući komparativi koji bi omogućili adekvatnu primenu Komparativnog pristupa, iz kog razloga smo se odlučili za korišćenje Troškovnog pristupa kao najmerodavnijeg u konkretnom slučaju.

Prinosni pristup nije korišćen zbog relativno niskih zakupa koji se postiže za ovakve objekte u ovakvom stanju, koji bi dali nerelano niske vrednosti, a praksa je pokazala da se ni učesnici na tržištu ne rukovode rezultatima ove metode u takvim okolnostima.

4.3 Razmatranja i pretpostavke u vezi sa procenom

Imajući u vidu postojeći nerešeni status predmetne imovine, izveštaj je urađen pod specijalnom pretpostavkom da ne postoje nerešena imovinsko – pravna pitanja na predmetnoj imovini, odnosno pod specijalnom pretpostavkom nespornog vlasništva privrednog društva AD Auto kuća Zemun-Zemun nad svim nepokretnostima koje su predmet procene.

U samoj primeni Troškovnog pristupa, jedinične cene gradnje novih objekata, uzimajući u obzir njihove konstruktivne karakteristike, površine i kretanje cena za ovu vrstu usluga na tržištu, usvojene su u rasponu od 285-350 EUR/m².

Imajući u vidu očekivani ekonomski vek trajanja predmetnih objekata, njihovu starost i uočeno stanje, fizička amortizacija je usvojena u rasponu od 60-80%.

S obzirom na stariji datum izgradnje i činjenicu da bi predmetni objekti, da se danas grade, bili savremenije tehnologije gradnje, funkcionalna amortizacija je usvojena u iznosu od 10-15%.

Ekonomska amortizacija je, na osnovu ocenjene utrživosti predmeta procene u trenutnim tržišnim uslovima, usvojena na nivou od 10%.

Vrednost infrastrukturnog uređenja terena je, imajući u vidu nivo opremljenosti i loše stanje elemenata infrastrukture, pretpostavljena u ukupnom iznosu od 20.000,00 EUR.

Troškovi priključaka na instalacije usvojeni su u iznosu od 15,00 EUR/m² neto površine objekata, a na osnovu dostupnih podataka nadležnih institucija, dok su troškovi projektovanja i nadzora, na osnovu tržišnih kretanja cena za ovu vrstu usluge, usvojeni u iznosu od 15,00 EUR/m² bruto površine objekata, uz primenu adekvatne amortizacije.

Vrednost zemljišta ispod objekata je, na osnovu analize uporedivih podataka sa tržišta, usvojena u jediničnom iznosu od 200,00 EUR/m².

Uzimajući u obzir sve napred navedeno i na osnovu sprovedenih analiza, mišljenja smo da tržišna vrednost predmetnih objekat u sklopu kompleksa, sa zemljištem ispod objekata, na dan procene 30.04.2020. godine, iznosi **1.209.900,00 EUR**.



5. ZAKLJUČAK

Angažovani smo od strane Klijenta, AD Auto kuća Zemun-Zemun, Prvomajska 70, 11 080 Zemun, da izvršimo procenu tržišne vrednosti nepokretne imovine nad kojom državinu ima navedeno privredno društvo, koja se nalazi u Zemunu, na dan procene 30.04.2020. godine, za potrebe procene kapitala.

Na osnovu zahteva Klijenta, izvršili smo fizičku identifikaciju predmeta procene, nakon čega smo sproveli odgovarajuća istraživanja tržišta, primenili adekvatne metode procene i doneli zaključak o vrednosti.

Na osnovu informacija i pretpostavki iznetih u ovom Izveštaju procene, mišljenja smo da tržišna vrednost predmeta procene na dan procene 30.04.2020. godine iznosi:

Ukupno procenjena tržišna vrednost:

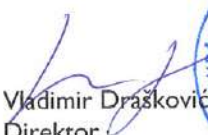
142.281.094,26 RSD
(STOTINU ČETRDESET DVA MILIONA DVE STOTINE OSAMDESET JEDNA
HILJADA DEVEDESET ČETIRI DINARA I 26/100)

Alokacija vrednosti, u skladu sa dodeljenim radnim zadatkom, data je u nastavku:

- **Objekti sa infrastrukturom:** **46.815.524,94 RSD**
- **Zemljište ispod objekata:** **95.465.569,32 RSD**

Naglašavamo da se ovaj Izveštaj procene može koristiti isključivo od strane Klijenta, za napred navedene potrebe, osim u slučaju kada Procenitelj da pisanu saglasnost za korišćenje Izveštaja od strane drugog lica i za druge potrebe.

S poštovanjem,


Vladimir Drašković
Direktor
VPS d.o.o. Beograd



Izveštaj pripremio:

Ilić Vladislav, MRICS, REV, licencirani procenitelj
Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti br. 046

PRILOG I – KALKULACIJE VREDNOSTI – Troškovni pristup

Predmet procene	Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj zgrade na parceli	Površina (m ²)	Cena gradnje novog (EUR/m ²)	Ukupna cena gradnje novog (EUR)	Amortizacija (%)		UKUPNO (EUR)	
							Fizička	Ekonomska		
A. Zgrade										
Zgrada poslovno-skladišne namene	Zemun	12961	1	316,00	350	110.600	70	10	76	26.876
Hala	Zemun	12961	6	363,00	335	121.605	60	10	68	39.400
Hala	Zemun	12961, deo i na 12972	/	571,00	330	188.430	60	10	68	61.051
Zgrada poslovne namene	Zemun	12963	2	194,00	350	67.900	70	10	76	16.500
Zgrada poslovne namene	Zemun	12963	3	92,00	325	29.900	75	10	80	6.055
Hala	Zemun	12964/1	1	261,00	330	86.130	60	10	68	27.906
Hala	Zemun	12964/1	/	290,00	285	82.650	80	15	85	12.645
Magacin (tapetarsko)	Zemun	12964/1, deo i na 12966	/	93,00	310	28.830	75	10	80	5.838
Nadstrešnica	Zemun	12966, deo i na 12970/1	/	289,00	285	82.365	80	15	85	12.602
Hala	Zemun	12972, deo i na 12973	/	750,00	310	232.500	75	10	80	47.081
Hala	Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	748,00	310	231.880	75	10	80	46.956
Pomoćna zgrada između hala	Zemun	12975, deo i na 12974/2	/	56,00	285	15.960	75	15	81	3.052
Nadstrešnica između hala	Zemun	12972, deo i na 12973 i 12961	/	25,00	280	7.000	75	10	80	1.418
Pomoćna zgrada	Zemun	12973	/	11,00	300	3.300	75	10	80	668
Ukupno zgrade:									308.048	
4.059,00										

Predmet procene	Katastarska opština	Katastarska parcela	Broj zgrade na parceli	Povišina (m ²)	Cena		Ukupna cena građnje novog	Amortizacija (%)			UKUPNO (EUR)
					gradnje novog (EUR/m ²)	(EUR)		Fizička	Funkcionalna	Ekonomska	

Armortizovana građevinska vrednost

B. Infrastruktura

Uređenje terena	pretpostavljamo @							20.000				20.000
Ukupno infrastruktura: 20.000												

C. Nadoknade

Priključci na infrastrukturu	3.450,15	15									51.752
Ukupno nadoknade: 51.752											

D. Projektovanje i nadzor

Projektno-tehnička dokumentacija	4.059,00	10								70	12.177
Nadzor	4.059,00	5								70	6.089
Ukupno projektovanje i nadzor: 18.266											

E. Zemljište

Zemljište pod predmetnim objektima na 12961, 12963, 12964/1, 12966, 12970/1, 12972, 12973, 12974/2 i 12975 KO Zemun	4.059,00	200									811.800
Ukupno zemljište: 811.800											

UKUPNA PROCENJENA TRŽIŠNA VREDNOST: 1.209.866
UKUPNA PROCENJENA TRŽIŠNA VREDNOST (Zaokruženo): 1.209.900

PRILOG II - OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procenu vrednosti smo izvršili vodeći se dole navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za Klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane Klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je u izveštaju navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen pod pretpostavkom da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena i preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika. Procena se vrši pod pretpostavkom da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na procenjenu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke. Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora sa Klijentom;
- Procena se vrši pod pretpostavkom da rezultat pravne analize sprovedene pre potpisivanja ugovora o kupoprodaji neće pokazati da se nepokretnost ili njeno stanje, upotreba ili nameravana upotreba mogu smatrati nelegalnim;
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovesti inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu Klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji Klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija i drugih karakteristika predmeta procene, već su ove informacije dostavljene od Klijenta ili preuzete iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavljene kao tačne i obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;
- Prilikom utvrđivanja vrednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale eventualne nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procene, najpre ovlašćeno lice izvrši pregled predmeta procene, kako bi se ustanovili eventualni nedostaci koji se ne mogu vizuelno opaziti. Naš izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje o stanju nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;
- Osim u slučaju posedovanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da su komunalni priključci i instalacije u objektu (kao što su liftovi, struja, gas, vodovod, kanalizacija, grejanje, drenaža, klima i sigurnosni sistemi) i instalacije koje su vezane za zemljište (priklučci za dovod struje, otpad, slivnici i komunalije itd.) u dobrom, radnom stanju, bez bilo kakvih kvarova, dovoljne za upotrebu nepokretnosti u predviđenoj nameni, i da su u saglasnosti sa važećom zakonskom regulativom, uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti i zdravlju i bezbednosti. Procenitelj ne vrši testiranje osnovnih instalacija i njegovo mišljenje o njihovom stanju ograničava se na ono koje je moguće uočiti prilikom vizuelne inspekcije, ili se bazira na informacijama dobijenim od klijenta i/ili vlasnika nepokretnosti;
- Procena se vrši pod pretpostavkom da će elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću;
- Osim u slučaju posedovanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da su zemljište i objekti u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i da postoje odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili dozvole nadležnih organa za trenutnu upotrebu;
- Za nepokretnost koja tek treba da se razvije ili je u vreme vršenja procene u fazi izgradnje, procena vrednosti se vrši na osnovu pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama, te da ispunjava sve relevantne zakonske i građevinske zahteve;

- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili druge štetne i opasne supstance po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim. Osim u slučaju postojanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da u izgradnji objekata nisu korišćeni štetni materijali ili opasne materije, da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu i da ne postoje nikakvi nepovoljni ekološki faktori koji imaju ili mogu imati negativan uticaj na procenjenu vrednost. Procenitelj zadržava pravo da, ukoliko se naknadno ispostavi da ovakvi činioci postoje, izvrši korekciju izveštaja procene u skladu sa novootkrivenim okolnostima;
- Osim u slučaju posedovanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da na samoj nepokretnosti ili u njenoj neposrednoj blizini ne postoji opasnost od poplave, klizišta, crvotočina, kao i da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa seizmičkim propisima za datu oblast;
- Tržišna vrednost nepokretnosti koje koristi/zauzima vlasnik se procenjuje pod pretpostavkom da su iste prazne (tj. da nisu u korišćenju vlasnika), a na bazi njihovog potencijala za prodaju/izdavanje, nezvezano za potencijalne troškove marketinga ili izdavanja;
- U slučaju procene investicione nepokretnosti, procena se vrši pod pretpostavkom da će se nastaviti tekući ugovori o zakupu;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Tržišna vrednost je procenjena vrednost nepokretnosti i kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su porez na prenos apsolutinih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i sl;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

PRILOG III: DOKUMENTACIJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЗЕМУН
Број : 952-1/2019-1704
Датум : 23.04.2019
Време : 07:56:33

ПРЕПИС
Листа непокретности број: 2965
к.о.: ЗЕМУН

Садржај листа непокретности

А лист	сџрана	1
Б лист	сџрана	1
В лист - 1 део	сџрана	1
В лист - 2 део	сџрана	нема
Г лист	сџрана	1



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

В. Бакић

Веселин Бакић, дипл. геод. инж.

Генерални секретар
Службе за катастар непокретности
Земун

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2965

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број парцеле	Број згр.	Побес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а т ²	Катастарски прикол	Врста земљишта
2965	1	ПРВОМАЈСКА 70	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	92		Градско грађевинско земљиште
	2	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 94		Градско грађевинско земљиште
	3	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 87		Градско грађевинско земљиште
		ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	2 59		Градско грађевинско земљиште
				6 52	0.00	
			УКУПНО:	6 52	0.00	

* Напомена

07:58:25 23.04.2019



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2965

Катастарска општина: ЗЕМУН

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД,	Својина	Државна	Заједнички
ДАМЈАНОВИЋ ТАТЈАНА, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Право коришћења		Заједнички
ГРУБАЧ МИХАРАГ, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Право коришћења		Заједнички
ГРУБАЧ ПЕТАР, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Право коришћења		Заједнички
КРВАВАЦ МИРКО, НОВИ БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 30	Право коришћења		Заједнички
ДАМЈАНОВИЋ ТРИВУН, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Право коришћења		Заједнички

к. Радошевић

07:59:25 23.04.2019



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2965

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Повр. Корисна	Број ејака				Правни обрас објекта	Адреса објекта	Носилац права на објекту		Врста права	Оби- Удела
				Г	П	С	П			Презиме, име, име родитеља приватнолице и адреса, односно назив судијца и адреса	Облик својине		
12963	1	Породична својбена зграда		1		Објекат браузеј из земљишне книге	ПРВОМАЈСКА 70	ГРУБАЧ МИСЛАВ, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Својина Приватна	1/10			
								ГРУБАЧ ПЕТАР, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Својина Приватна	1/10			
								КРВАВАЦ МИРКО, НОВИ БЕОГРАД, СМАЈЛИНСКИХ БРИГАДА 30	Својина Приватна	6/13			
								ЗАХЛАНОВИЋ ТРИВУН, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Својина Приватна	1/10			
								ЗАХЛАНОВИЋ ТАТЈАНА, ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА 70	Својина Приватна	1/10			
12963	2	Породична својбена зграда		1		Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН, НЕПОЗНАТО,	Држалац Приватна	1/1			
12963	3	Породична својбена зграда		1		Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН, НЕПОЗНАТО,	Држалац Приватна	1/1			

* Напомена:

27:56:31 23.04.2019



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2965

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Наčin коришћена посебног дела објекта	Обис терета односно ограничења врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

07.69.83 23.04.2019

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗВАН
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЗЕМЉИ
Број : 952-1/2019-5349
Датум : 13.09.2019
Време : 12:22:42

А - ЛИСТ ПОДЛИ О ЗЕМЉИ

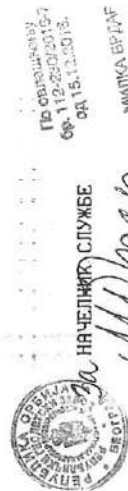
СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2966 Катастарска општина: ЗЕМЉИ

Број листе	Број згр.	Повр или улога и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха в м ²	Катастарски број	Врста земљиште
12964/1	1	ИМПЕРОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД СТРАНИМ-ОБЈЕКТОМ	2.61		Градско грађевинско земљиште
		ИМПЕРОВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ СТРАЈУ - ОБЈЕКТ	4.06		Градско грађевинско земљиште
12966		ИМПЕРОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЈИМ СТРАЈЕ	6.67	0.00	Градско грађевинско земљиште
		ИМПЕРОВА	ИМВА 1. класа	6.12	16.54	Градско грађевинско земљиште
12969		ИМПЕРОВА	ВОЂАЊАК 1. класа	6.80	16.54	Градско грађевинско земљиште
12972		ИМПЕРОВА	ИМВА 1. класа	5.17	9.95	Градско грађевинско земљиште
12973		ИМПЕРОВА	ИМВА 1. класа	4.25	11.49	Градско грађевинско земљиште
12974/2		ИМПЕРОВА	ИМВА 1. класа	9.74	26.32	Градско грађевинско земљиште
12975		ИМПЕРОВА	ВОЂАЊАК 1. класа	1.42	2.73	Градско грађевинско земљиште
		ИМПЕРОВА	ВОЂАЊАК 1. класа	9.84	18.95	Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	43.89	85.99	

ПРЕПИС
Листа непокретности број: 2966
К.О.: ЗЕМЉИ

Садржај листа непокретности
А лист - 1 страна
Б лист - 1 страна
В лист - 1 део
В лист - 2 део
Г лист - 1 страна



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Милош

Бане Вујанец, дипл. геод. инж.

* Напомена

12:22:36 13.09.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2986

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број парцеле	Број зграда Број посед. Зград. Указа дела	Имени коришћена поседов. дела објекта	Број парцеле Броја парцела, односно ограничена на које се прелије односно ограничење односно	Датум уписа	Трајање
12984/1	1	Поседовна зграда за коју није уведјена делатност	Објекат изграђен без дозволе	14.06.2010	
12986			На катастарској број 12970/2, 12986 и 12986 налази се делови зграда са катастарској број 12370/1. Зграда бр.5 са катастарској број 12970/1 је укупне површине 164 м ² , од чега се 88 м ² налази на катастарској 12970/1 а преостало 2.део од 2 м ² се налази на катастарској 12970/2, 2.део од 26 м ² се налази на катастарској 12988 и 1.део од 48 м ² се налази на катастарској 12986.	05.12.2016	

* Неповремено:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЗЕМУН
Број : 952-1/2019-1704
Датум : 23.04.2019
Време : 07:54:49

ПРЕПИС
листa непокpешности број: 3617
К.О.: ЗЕМУН

Садржај листa непокpешности

А лист	сѣрана	1
Б лист	сѣрана	1
В лист - 1 део	сѣрана	2
В лист - 2 део	сѣрана	нема
Г лист	сѣрана	1



Печат
бр. 1124
од 21.04.2019

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ
Веселин Бакић
Веселин Бакић, дипл. геод. инж.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3617

Катастарска сједиња: ЗЕМУН

Број парцеле	Број згр.	Посес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски износ	Врста земљишта
12961	1	ПРВОМАЈСКА 74	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 87		Градско грађевинско земљиште
	2	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 03		Градско грађевинско земљиште
	3	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	56		Градско грађевинско земљиште
	4	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	14		Градско грађевинско земљиште
	5	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	7		Градско грађевинско земљиште
	6	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 63		Градско грађевинско земљиште
	7	ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	24		Градско грађевинско земљиште
			ПРВОМАЈСКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	8 02	
				16 54	0,00	
			УКУПНО:	16 54	0,00	



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3617

Катастарска општина: ЗЕМУН

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста града	Облик својине	Облик Удела
ГРАД БЕОГРАД, БЕОГРАД, ТРГ НИКОЛЕ ПАШИЋА 6 (МБ:17565800)	Својина	Јавна	Заједнички
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД,	Својина	Државна	Заједнички
"ЛУГО КУЛА ЗЕМУН", ЗЕМУН, ПРВМАЈСКА	Градо коришћења		Заједнички

» Катастар

» Датум: 28.03.2018



Број зграде	Бр. зг.	начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна Грађевинска	Број еџажа				Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или посвес и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, име родитеља и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права	
				ЛО	ПР	СП	ПК				Облик својине	Обим Удела
12861	1	Породична стамбена зграда		1				Објекат уређен из земљишне књиге	ПРВОМАЈСКА 74	"АУТО КУПА-ЗЕМУН", ЗЕМУН, ПРВОМАЈСКА	Својина Приватна	1/1
12861	2	Породична стамбена зграда		1				Објекат изграђен пре доношења Одлуке о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07000073)	Својина Државна	1/1
12861	3	Породична стамбена зграда		1				Објекат изграђен пре доношења Одлуке о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07000073)	Својина Државна	1/1
12861	4	Породична стамбена зграда		1				Објекат изграђен пре доношења Одлуке о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07000073)	Својина Државна	1/1
12861	5	Помоћна зграда		1				Објекат изграђен пре доношења Одлуке о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07000073)	Својина Државна	1/1

▲ 15.01.2019.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3617

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћена и назив објекта	Површ. Корисна Грађевинска	Бр. ј. ејажа			Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или пошес. и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, или родбена пребивалишта и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права	
				ПО	ПР	СП				ПК	Облик оближне
1296	6	Породична одабена зграда				1	Објект изграђен без одобрена за градњу	ПРВОМАЈСКА	ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07200273)	Корисник	1/1
1296	7	Погоћна зграда				1	Објект изграђен пре доношена уписа о изградњи објекта	ПРВОМАЈСКА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗЕМУН, МАГИСТРАТСКИ ТРГ 1 (МБ:07200273)	Одржане Државна	1/1

* Забелешка:

01.04.2019 20:31:2219

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3617

Катастарска општина: ЗЕМУН

Број Зариса	Број Згр.	Број Улаза	Број Посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис бериба односно ограничења броја бериба, односно ограничења и подаци о лицу на које се бериб односно ограничење односи	Датум уписа	Обраћање
1236:	6			Породична ојабена зграда	05 јекат изграђен без дозволе	14.06.2010	

* Напомена:

Датум: 09.06.2018

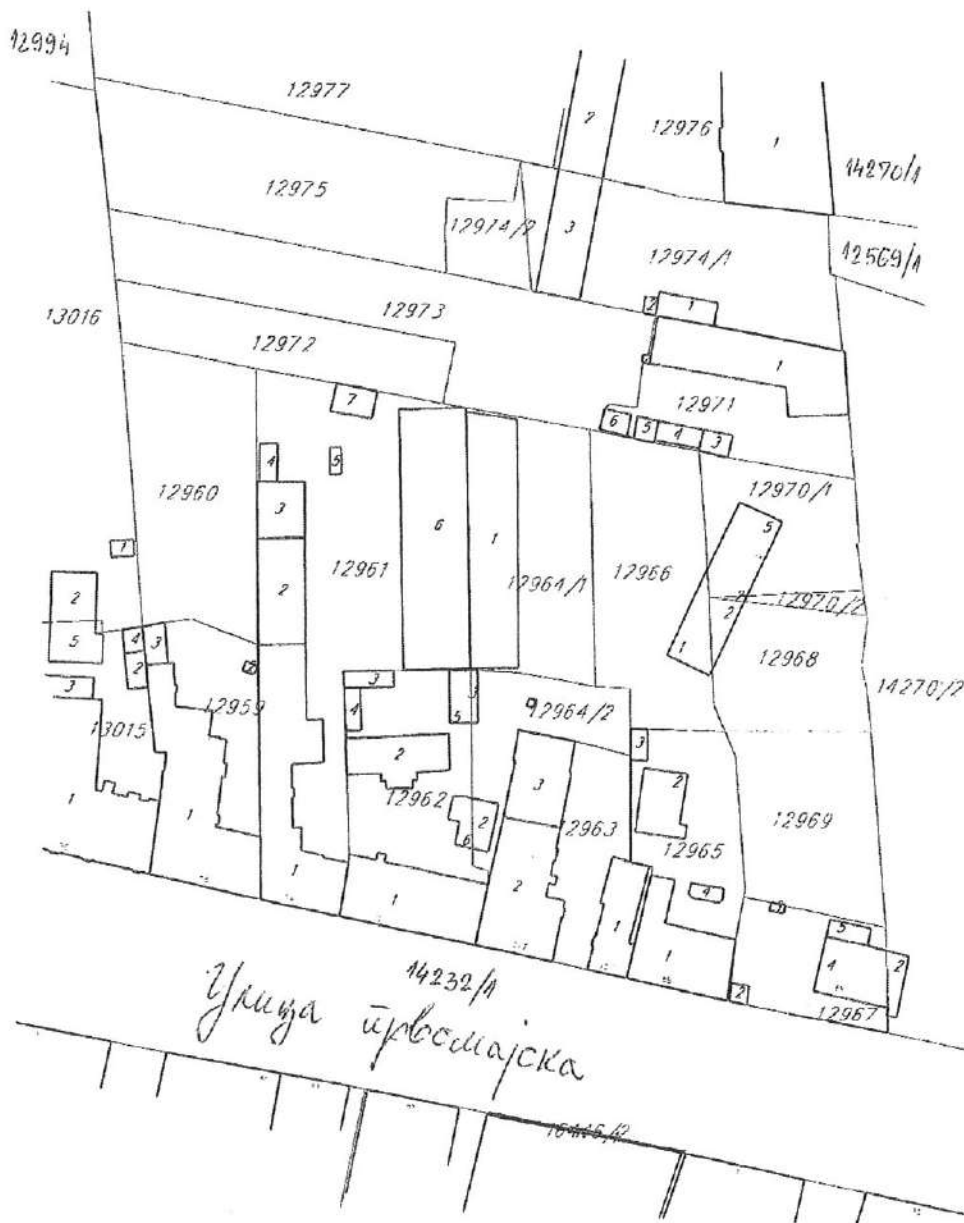
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЗЕМЉИ
Број: 953-1/2019-513

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Земљин

Катастарска парцела број 12975 и друге

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

21.08.2019. године



Овлашћено лице:

М. Брдар

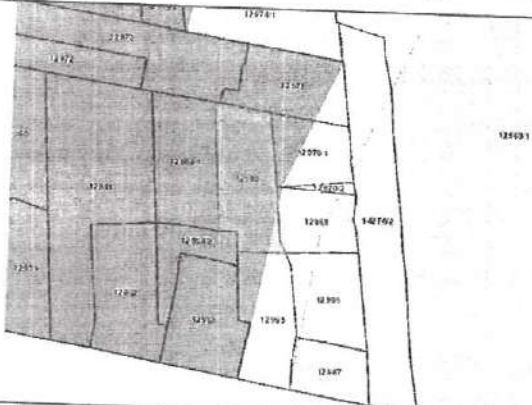
По овлашћењу
бр. 112-200/2016-7
од 15.10.2018.

МИЛКА БРДАР

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких
планова и издавање информације о локацији
IX-14 број 350.1-4877/2019
Београд, 10.09.2019. године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : УМКА доо
Јадранка Приљева, заступник
Београд, Ул. 13. октобра бр.1

ПОВОД ЗАХТЕВА : процена вредности имовине;

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ За катастарске парцеле 12966 и 12969 КО Земун, Улица Шилерова	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016,97/16 и 69/17)
НАМЕНА ПОВРШИНА	Према ПГР-у катастарска парцела 12966 КО Земун се налази делом у површинама планираним за мешовите градске центре и делом у јавним саобраћајним површинама, а катастарска парцела 12969 КО Земун се налази делом у површинама за становање и делом у јавним саобраћајним површинама.
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Према карти спровођења, предметна катастарска парцела се налази у подручју за које је предвиђена обавезна израда плана детаљне регулације;
	
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/10).

Саветник: Мр Соња Митровић, дипл.инж.арх.

Начелник: Наталија Белић, дипл.инж.арх.

Руководилац сектора: Смиљана Недић, дипл.инж.арх.

ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-2542/2017-16
30. август 2017. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1. и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16), 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: 112-01-1/462-2017 од 25. августа 2017. године, решавајући по захтеву Владислава Илића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ВЛАДИСЛАВУ ИЛИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0510961710276

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 046
на период од три године и важи до 30. августа 2020. године.

Образложење

Владислав Илић поднео је 17. августа 2017. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1. и 2. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16 - у даљем тексту: Закон), односно члана 13. 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 прилогу и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9, 11. и 48. 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. тачка 2) Правилника о врсти, висини и начину плаћања такси у вези са проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/2017).

Упутство о правном средству: Против овог решења не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор, у складу са законом.



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Vladislav Ilic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2017/3
Issued on: 01/12/2012
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Danijela Ilić
President
NAVS

. National Association of Valuers of Serbia (NAVS) . Grčića Milenka 39 . RS-11000 Belgrade . Serbia .

**Izveštaj o proceni vrednosti opreme izrađena od
strane veštaka mašinske struke Miroslava
Lazovića**

PRILOG 3

**IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI
OPREME
AUTO KUĆA-ZEMUN AD**

Maj 2020.

OSNOVNI PODACI O PREDMETU PROCENE

PODACI O PROCENITELJU:

IME PROCENITELJA KOJI JE RADIO PROCENU:

MIROSLAV LAZOVIĆ, PR procena vrednosti opreme

Datum pregleda: 25.05.2020.
Datum procene: 30.04.2020.
Ime veštaka nadležnog za izveštaj o proceni vrednosti: **Miroslav Lazović**
Upisan u Registar za obavljanje veštačenja u oblasti: **Mašinska tehnika-procena vrednosti opreme**
Rešenje br. 740-05-01536/2010-03

PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE:

IME NARUČIOCA PROCENE: VPS DOO BEOGRAD

MATIČNI BROJ NARUČIOCA PROCENE: 21221406

PODACI O PREDMETU PROCENE:


Svrha izveštaja: Utvrđivanje vrednosti imovine za potrebe procene vrednosti kapitala
Predmet procene: Oprema za tehnički pregled, komora za farbanje, kontejneri i štampač
Mesto gde se nalazi predmete procene: Zemun Prvomajska 70
Procenjena vrednost opreme: **EUR 12.305 ili RSD 1.447.000**
Primenjeni metod procene: Metod upoređivanja cena/troškovni metod
Vlasništvo nad predmetom procene: Auto kuća-Zemun ad
MB 07012667
Prvomajska 70
Zemun

Srednji devizni kurs evra od na dan 30.04.2020 godine iznosi 117,5974 RSD.

Procenjene vrednosti su date bez pdv-a

Svi prezentovani podaci su dobijeni od strane naručioca izveštaja i vlasnika opreme

U Beogradu, 26.05.2020. godine


Miroslav Lazović, sudski veštak
дипл. маш. инж.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ
Београд

M.P.

METODOLOGIJA PROCENE

Svrha ovog Izveštaja je procena vrednosti imovine i to opreme radi procene vrednosti kapitala privrednog društva Auto kuća-Zemun ad od strane naručioca procene VPS DOO BEOGRAD.

Predmet procene je oprema u vlasništvu društva Auto kuća-Zemun ad MB 07012667 shodno dostavljenoj specifikaciji i zahtevu naručioca procene, a koja se nalazi u Beogradu, u Zemunu u Prvomajskoj ulici broj 70 na kojoj adresi se i nalazi preduzeće.

Predmetna oprema je namenjena za vršenje tehničkog pregleda i za farbanje vozila u komori. Oprema je van funkcije i ne koristi se. Komora za farbanje je preuređena u stolarsku radionicu, a tehnički pregled ne radi duže vremena i ne koristi se.

Pri utvrđivanju vrednosti procenitelj se rukovodio međunarodno priznatom metodologijom procene koja prepoznaje tri opšte poznata pristupa koji se koriste kod utvrđivanja vrednosti imovine koja je predmet procene u ovom izveštaju o proceni: troškovni pristup (princip uložениh sredstava), tržišni pristup (direktno upoređivanje prodajnih cena) i prinosni pristup (retko primenljiv kod većine opreme). Vrsta i starost opreme, s jedne strane, kao i obim i kvalitet dostupnih podataka s druge, utiču na primenjivost svakog pristupa u svakoj pojedinačnoj situaciji.

U narednim pasusima detaljnije se razmatra svaki od pomenutih pristupa u proceni. Treba imati u vidu da opisana metodologija predstavlja klasičan pristup u proceni vrednosti opreme.

Troškovni pristup

Prvi pristup u proceni je "Troškovni pristup". Ovaj pristup baziran je na principu supstitucije, pri čemu se polazi od aksioma da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cenu višu nego što bi bilo potrebno da iznova napravi istu ili sličnu opremu ili da izgradi slična postrojenja. Pretpostavka na kojoj počiva ova tehnika je da je inherentna tržišna vrednost imovine približno jednaka troškovima njene zamene, tj. troškovima rada i materijala potrebnim da se slična imovina izradi.

Pristup direktnog upoređivanja cena

Drugi pristup procene je "Pristup direktnog upoređivanja cena". Ovaj pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cena, tako da je takođe baziran na principu supstitucije. Drugim rečima, ona počiva na premisi da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namene i kvaliteta. Ova tehnika podrazumeva pribavljanje informacija sa tržišta o cenama prometa imovine slične onoj koja se procenjuje. Te uporedive cene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procene. Po korigovanju ovih cena, one mogu biti korišćene kao uporediva osnova za procenu vrednosti konkretne imovine.

Prinosni pristup

Treći pristup koji se koristi u proceni vrednosti imovine jeste "Prinosni pristup". Ovaj pristup procene počiva na principu anticipacije. Po ovom principu, tipičan investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi prihod i druge koristi. Drugim rečima, vrednost se može definisati kao sadašnja vrednost svih prava na buduće koristi. Prvi korak u proceni ovom metodom je utvrđivanje potencijalnog bruto prihoda, koji procenjivana imovina (subjekat procene) može da generiše u budućnosti. Važno je napomenuti da se ovaj prihod odnosi samo na prinos od konkretne opreme, a ne i na ukupan prinos koji potiče iz poslovanja preduzeća. Ovaj neto poslovni prihod se potom deli stopom kapitalizacije, ili se projektuje na budući period i diskontuje na sadašnju vrednost, kako bi se došlo do procenjene vrednosti po prinosnom metodu.

Zaključak o vrednosti na osnovu primenjenih pristupa

Poslednji korak u procesu procene je utvrđivanje finalne vrednosti, do koje se dolazi uz uvažavanje nalaza svih korišćenih metoda koji su ocenjeni kao prihvatljivi. Proces utvrđivanja finalne vrednosti uključuje razmatranje svih prednosti i nedostataka korišćenih metoda kao i razmatranje na koji način se ovi metodi odnose na procenu konkretne imovine kao i na tržišne uslove uopšte. Kao rezultat, dolazi se do konačne procenjene vrednosti imovine, čime se i ispunjava svrha procene.

USVOJENA METODA PROCENE VREDNOSTI

Shodno zahtevu naručioca procenom je utvrđena vrednost opreme koja je definisana kao vrednost koja predstavlja novčani iznos koji bi se ostvario prodajom imovine na datom tržištu. Pri utvrđivanju takve vrednosti opreme, veštak je uglavnom koristio "Pristup direktnog upoređivanja cena", tj. komparativni metod. Veštak je komparacijom predmeta procene sa opremom istih ili sličnih karakteristika dobio pretpostavljene tržišne vrednosti. Dobijene vrednosti su dalje korigovane u odnosu na karakteristike predmetne opreme i na njihovo trenutno stanje. Takođe je prilikom procene korišćen i troškovni metod, kao korektivna metoda za određivanje konačne vrednosti.

Osnovni parametri procene utvrđeni su prilikom obilaska predmetne imovine i dostavljenih podataka koji bliže određuju predmetnu imovinu.

PROCENA VREDNOSTI

Procena vrednosti imovine izvršena je na osnovu stanja predmeta procene koji je specificiran od strane klijenta i dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Za procenu vrednosti predmetne imovine, uzeti su u obzir sledeći faktori: ekonomski vek predmetne imovine; starost predmetne imovine; stanje predmetne imovine; način održavanja i servisiranja i stanje na tržištu Srbije i Evrope.

Predmet procene je oprema po dobijenoj specifikaciji. Oprema se nalazi u Zemunu na adresi sedišta preduzeća. Ne koristi se duži period. Komora za farbanje se koristi kao objekat za potrebe stolarske radionice i u potpunosti je obložena sa unutrašnje strane. Njeno dovođenje u radno stanje zahteva skidanje izolacije i postavljenih zidova, zamenu motora i filtera, kao i kanala za odvod vazduha.

Njeno izmeštanje sa lokacije na kojoj se nalazi bi znatno umanjilo njenu vrednost.

Oprema za vršenje tehničkog pregleda je u neispitanom stanju i nije u upotrebi duži period. Minimum ulaganja za njeno dovođenje u radno stanje je baždarenje i sertifikacija.

Njeno izmeštanje sa lokacije na kojoj se nalazi bi znatno umanjilo njenu vrednost, što se prvenstveno odnosi na kočione valjke.

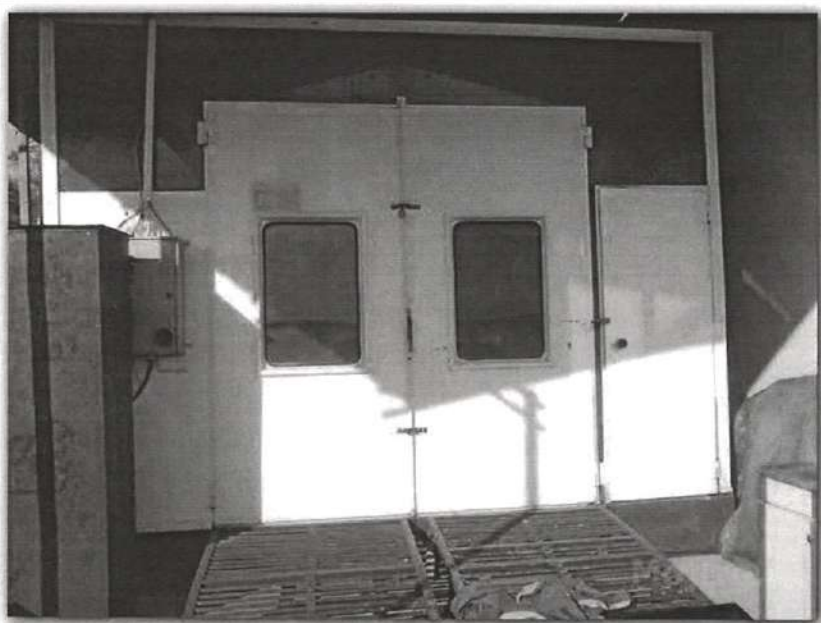
Procenitelj u nastavku daje specifikaciju stavki opreme koja je bila predmet ovog izveštaja, sa najvažnijim (dostupnim) tehničkim karakteristikama ovih sredstava.

Kao početna osnova za dobijanje procenjenih vrednosti pošlo se od cene oglašanih ponuda polovne imovine istog ili sličnog tipa.

AUTO KUĆA-ZEMUN AD – Izveštaj o proceni vrednosti opreme

Na aktivnom tržištu Evrope i Srbije se mogu pronaći komparativi za ove tipove opreme. Deo korišćenih komparativa je dat u nastavku.

<https://frame.goglas.com/frame?eid=185006462>



Cena: **7 500 EUR**

Lokacija: **Beograd**

Oprema : **Drugo**

Prodajem komoru za farbanje dimenzija 6x4,visina 2.60. Radi na struju i dizel.
Moze kompenzacija za slep sluzbu kamion ili putnicko vozilo do 2000 kubika.



<https://www.olx.ba/artikal/34100001/komora-za-lakiranje/>

KOMORA ZA LAKIRANJE

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE PITANJA NAZAD

Kategorija
Biznis i industrije > Mašine i alati > Razni alati

Osnovne informacije

Cijena	Stanje	Lokacija	Obnovljen
22.000 KM	Korišteno	Posušje	05.07.2019 u 18:37

OLX brza dostava



ZAPOČNI NARUČBU

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	03.06.2019. u 22:35
OLX ID	34100001	Obnovljen	05.07.2019 u
Broj pregleda	387		

Zamjena

Korisnik ne želi zavijati za ovaj artikal.



SAIMA SA DVA MOTORA EKO FILTEROM DIMENZIJE 7.20 X 4.00 X 2.74 (otvor vrata) U cenu je uključen prijevoz, montaža svi novi filteri, novi gorionik i pismena garancija od 1god

AUTO KUĆA-ZEMUN AD – Izveštaj o proceni vrednosti opreme

<https://www.olx.ba/artikal/33488084/komora-za-lakiranje-7-metara/>
KOMORA ZA LAKIRANJE 7 METARA

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE PITANJA NAZAD

Kategorija
Biznis i industrija > Mašine i alati > Razni alati

Dodatne informacije

Cijena	Stanje	Lokacija	Objavljen
15.500 KM	Konšteno	Posušje	18.07.2019 u 22:23

OLX brza dostava

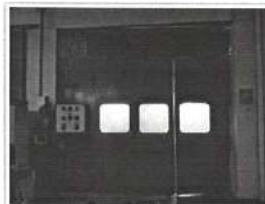
ZAPOČMI NARUŽBU

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prođeja	Datum objave	18.07.2019. u 22:23
OLX ID	33488084	Objavljen	18.07.2019 u
Broj pregleda	691		

Zamjena

Korisnik ne želi zamjenu za ovaj artikal



Ad closed by Google

Stop seeing this ad

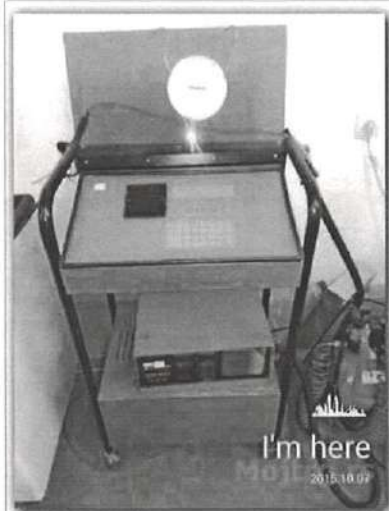
Why this ad? ☹

Korišćena komora za lakiranje marke usi dužine 7.00m širina 4,00m, visina vrata 2,75m na ložulje ili plin pod je komplet rešetke cijena s prijevozom montažom komplet novim filterima i garancijom od 1 godine

<https://frame.goglas.com/frame?eid=185006346>

OPREMA ZA TEHNIČKI PREGLED

Prođeja se od: Ljijana 29 sep 00 27 izbriškite, promnite ili obnavite Vaš oglas



Cena: **8 500 EUR**
Lokacija: **Beograd**

Proizvodi: **Za**
.....

<https://frame.goglas.com/frame?eid=185002141>

Kompletna opreme za vršenje tehničkog pregleda 4x4 do 5t. Oprema je malo korišćena. Kupljena je kod Marinković Hofmann-a. Tražena cena 14.000e.

<https://www.olx.ba/artikal/33464014/oprema-za-tehnicki-pregled/>
valjci za tehnički pregled. Tražena cena je 6.300km

AUTO KUĆA-ZEMUN AD – Izveštaj o proceni vrednosti opreme

U nastavku je data tabela sa svom imovinom koja je procenjiva. Ukupna procenjena vrednost predstavlja zbir svih pozicija na kontu 02311 koje su bile predmet procene.

Red. br.	Inv. broj	Osn. sredstvo	Nabavna vrednost	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost
1	0002	oprema za tehnički pregled	1.860.286,09	0,00	630.000
2	0003	komora za farbanje	4.504.300,38	0,00	720.000
3	0004	kontejneri	60.000,00	54.750,00	55.000
4	0005	štampanč Canon MF428X	45.624,99	45.624,99	42.000
		Ukupno:	6.470.211,46	100.374,99	1.447.000

Napominjemo da utvrđivanje vlasništva nad predmetnom imovinom nije predmet Izveštaja.

MIŠLJENJE O PROCENJENOJ VREDNOSTI IMOVINE

Procenjena vrednost predmetne imovine, na dan 30.04.2020.godine iznosi:

12.305 eur

ili

1.447.000 dinara

Iskazana vrednost imovine je bez uračunatog poreza na dodatnu vrednost (PDV).

Srednji devizni kurs evra od na dan 30.04.2020 godine iznosi 117,5974 RSD.

Vrednosti postignute u realnoj transakciji između ravnopravnih, dobro obavještenih strana koje nastupaju bez prinude, može se razlikovati od procenjene vrednosti. Prvi razlog za to je, pogled kupca na prinose koji se mogu ostvariti korišćenjem predmetne zaliha, a drugi je motivisanost i pregovaračka pozicija svake sučeljene strane.

Procenjena vrednost ne obuhvata prinos od korišćenja sredstva odnosno prinosnu vrednost.

Procenitelj se nije bavio vlasništvom nad predmetnom imovinom.

Za verodostojnost i tačnost procenitelju prezentiranih podataka i dokumentacije odgovoran je naručilac Izveštaja i vlasnik opreme.

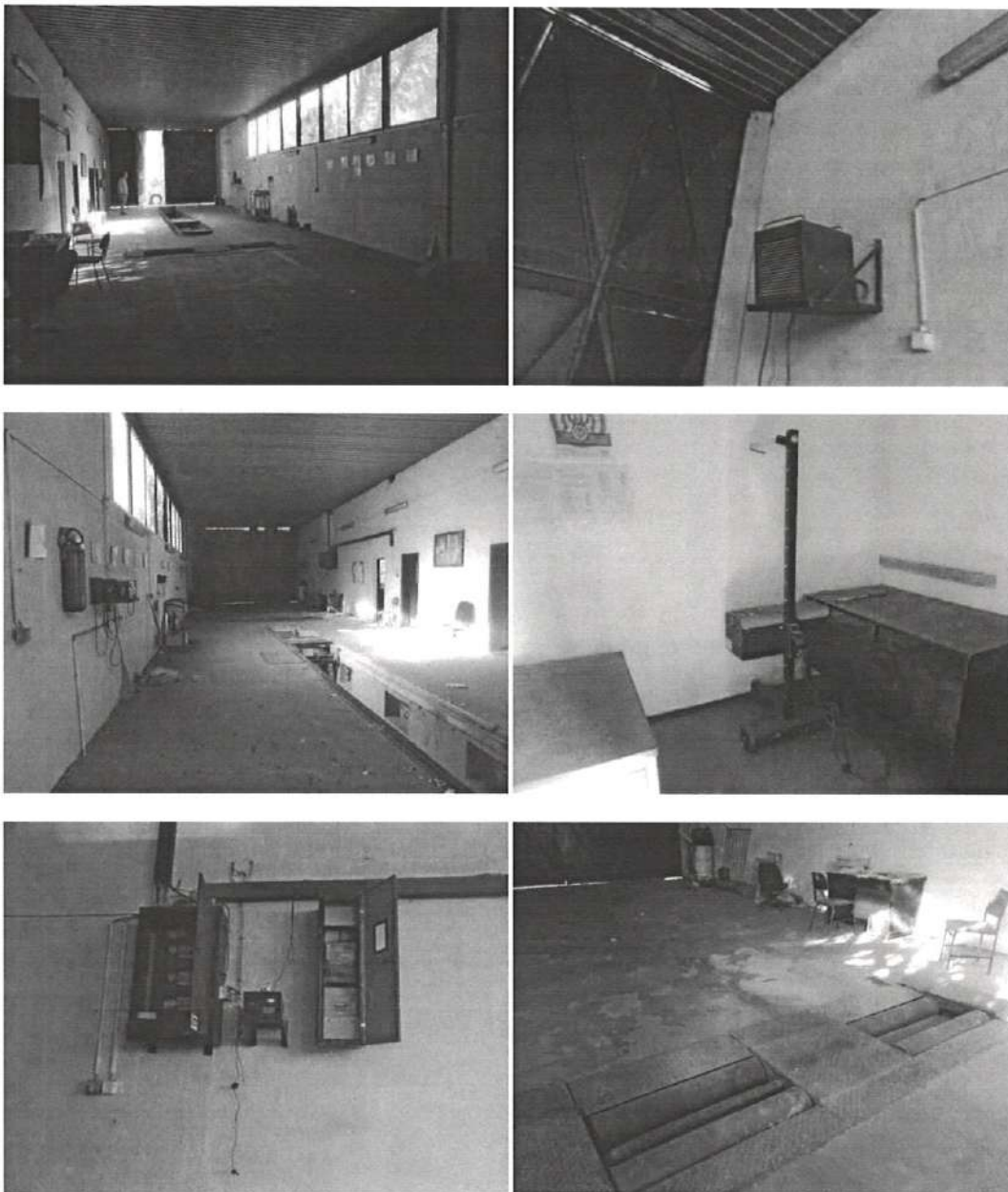
U Beogradu, 26.05.2020. godine

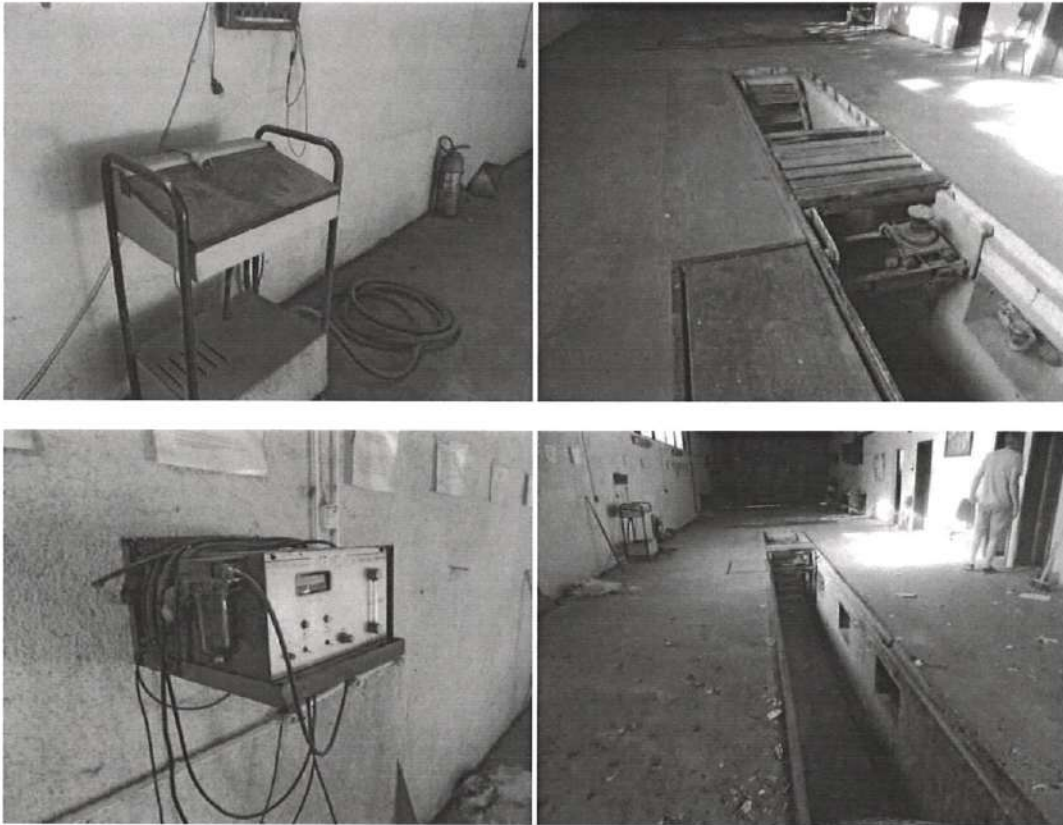
Miroslav Lazović
Sudski veštak mašinske struke

МИРОСЛАВ ЛАЗОВИЋ
дипл. маш. инж.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ
Београд

PRILOZI

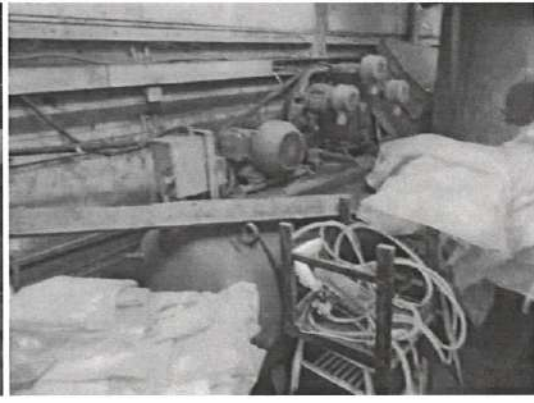
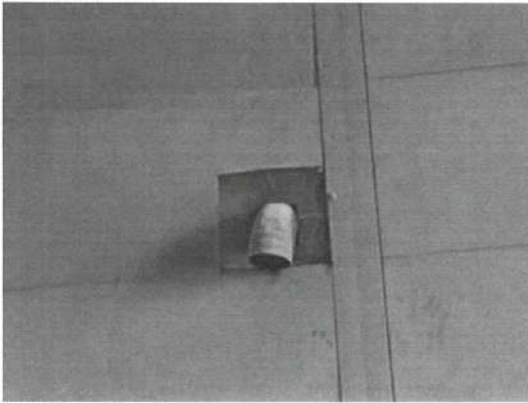
Fotografije opreme





Oprema tehničkog pregleda

AUTO KUĆA-ZEMUN AD – Izveštaj o proceni vrednosti opreme

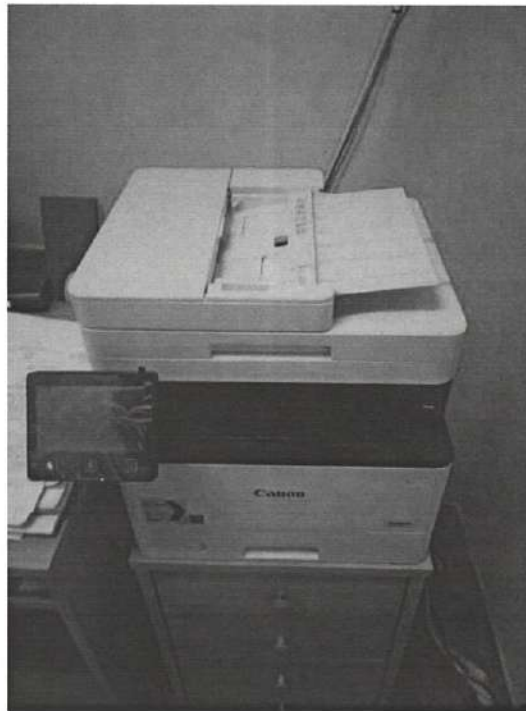




Oprema komore za farbanje



Kontejneri



Štampač

Rešenje o imenovanju veštaka



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-01536/2010-03

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 Лазовић Мирослав за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Лазовић (Драган) Мирослав, машински инжењер, адреса: Отопа Жупанчича 33/11, Београд, за судског вештака за област машинска техника - ужа специјалност: процена вредности опреме

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:

-вверење 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 опшних 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 правосудја 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



[Handwritten signature]