

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 66-1/2017-706-II
Дана: 17. јануара 2018. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала, са Рефератом и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 66-1/2017-706-II од 17. јануара 2018. године, с молбом да се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

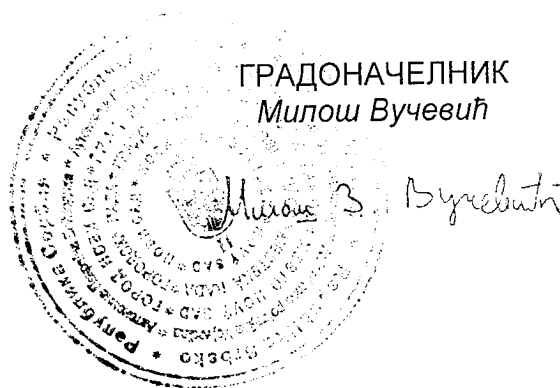


На основу члана 52. тачка 1. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Нацрта решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала, Градско веће Града Новог Сада на 136. седници од 17.01. 2018. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала.
- II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала, и предлаже Скупштини Града Новог Сада да донесе ово решење у предложеном тексту.
- III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се Огњен Цвјетићанин, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника Властимир Мاستиловић, в.д. начелника Градске управе за спорт и омладину.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 66-1/2017-706-II
Дана: 17.01.2018. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

ПРЕДЛОГ

На основу члана 24. став 1. тачка 8. Одлуке о организовању Радне организације Спортски и пословни центар „Војводина“ у оснивању као јавног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16) и члана 24. тачка 12. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2018. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ НАДЗОРНОГ ОДБОРА
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“ НОВИ
САД О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА

- I. Даје се сагласност на Одлуку о процени вредности капитала, број: 9578-5 коју је Надзорни одбор Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад донео на 106. седници од 11. децембра 2017. године.
- II. Ово решење објавити у „Служеном листу Града Новог Сада“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:
Дана:
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИК
Здравко Јелушић

РЕФЕРАТ

Правни основ за доношење Решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад о процени вредности капитала, садржан је у члану 24. став 1. тачка 8. Одлуке о организовању Радне организације "Спортски и пословни центар Војводина" у оснивању као јавног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16), којим је прописано да ради обезбеђивања заштите општег интереса у Јавном предузећу „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Скупштина Града Новог Сада даје сагласност на одлуку о процени вредности капитала, и члану 24. тачка 12. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), којим је прописано да Скупштина Града Новог Сада, између осталог, даје сагласност, на акт о процени вредности државног капитала и друге акте у складу са законом.

Чланом 41. Одлуке о организовању Радне организације "Спортски и пословни центар Војводина" Нови Сад у оснивању као јавног предузећа прописано је да је Предузеће дужно да изврши процену вредности основног капитала у складу са прописима, којима се уређује правни положај привредних друштава. Надзорни одбор Предузећа доноси одлуку о процени вредности капитала на коју Скупштина Града Новог Сада даје сагласност.

Јавно предузеће „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад доставило је Градској управи за спорт и омладину Одлуку о процени вредности капитала, број: 9578-5, коју је Надзорни одбор Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад донео на 106. седници одржаној 11. децембра 2017. године.

Процена вредности капитала Предузећа утврђена је на основу Процене фер вредности некретнина, постројења и опреме на дан 31.12.2016. године број 8582-3 од 7.11.2017. године и Процене вредности капитала на дан 31.12.2016. године број 8582-2 од 7.11. 2017. године које је израдио Завод за консалтинг и вештачења д.о.о. из Новог Сада. ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад дужно је да, након извршене процене вредности основног капитала, изврши регистрацију процењене вредности основног капитала у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

Процењена вредност капитала Предузећа износи 5.816.174.297,20 динара, чиме се књиговодствена вредност капитала у износу од нула динара (с обзиром на умањење вредности капитала због губитака из претходних година) коригује на 5.816.174.297,20 динара.

Имајући у виду наведено, предлаже се да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

ВЛАСТИМИР МАСТИЛОВИЋ
Властимир Мاستилов
ГРАДСКА УПРАВА ЗА СПОРТ И ОМЛАДИНУ
НОВИ САД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ
ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА”

Број: 9578-5

Дана: 11.12.2017.

Нови Сад

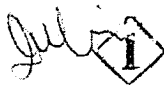
На основу члана 13. став 1. тачка 16. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању Радне организације Спортски и пословни центар „Војводина” у оснивању као јавног предузећа („Службени лист Града Новог Сада”, број 47/16) и члана 36. став 1. тачка 16. Статута Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина” Нови Сад, дел. број 6918 од 11.10.2016. године, Надзорни одбор Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина” Нови Сад, на 106. седници одржаној 11.12.2017. године, доноси

ОДЛУКУ

1. Процењује се да вредност капитала Јавног предузећа „Спортски и пословни центар Војводина” Нови Сад са стањем на дан 31. децембра 2016. године износи 5.816.174.297,20 динара.
2. Процена из тачке 1. ове одлуке је извршена на основу Процене тржишне вредности имовине и капитала ЈП „Спортски и пословни центар Војводина” Нови Сад са стањем на дан 31. децембра 2016. године, број 8582-2 од дана 07.11.2017. године и број 8582-3 од дана 07.11.2017. године.
3. Ову одлуку доставити Скупштини Града Новог Сада на сагласност.

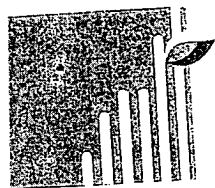
ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

мр Драгомир Ђукић



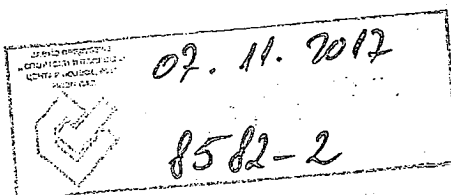
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ
ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА”





Zavod za
konsalting i
veštačenja

ZAVOD ZA KONSALTING I VEŠTAČENJA d.o.o.
PRIJEM STRANAKA: Nikole Pašića 16, I sprat, stan br. 1
21000 Novi Sad
tel: 021 47 36 308
fax: 021 47 36 305
tel: 021 63 37 625
069 47 36 304
e-mail: info@zavod.rs



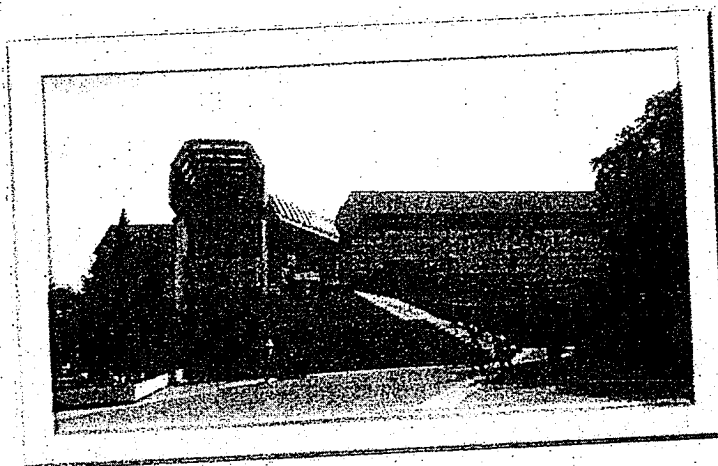
TEKUĆI RAČUNI: 160-262950-30 Banca Intesa
285-2211000000738-97 Sberbank Srbija
205-187739-53 Komercijalna banka
265-2010310006972-94 Raiffeisen banka

PIB: 100468962
MATIČNI BROJ: 08647739

www.zavodns.rs

Procena vrednosti kapitala na dan 31.12.2016. godine

Javno preduzeće
«Sportski i poslovni centar Vojvodina»
Novi Sad



Novi Sad,
2017. godine

CENTAR ZA VEŠTAČENJA NOVI SAD
Pašićeva 16 - 18, Novi Sad

CENTAR ZA VEŠTAČENJA BEOGRAD
Đorđa Stanojevića 11b/6, Beograd-Novi Beograd

CENTAR ZA POLJOPRIVREDU LAZAREVO
Danila Dokića 81, Lazarevo

Sadržaj:

Procena vrednosti kapitala.....	1
Sadržaj:.....	2
1 Izvod	4
Rezultati procene:	4
2 Uvod procene	5
3 Osnovne informacije o subjektu	6
3.1 Kratak istorijat	6
3.2 Broj i kvalifikaciona struktura zaposlenih	7
3.3 Struktura kapitala	8
3.4 Pregled hipoteka	9
3.5 Sudski sporovi.....	9
4 Finansijska analiza preduzeća	21
4.1 Analiza bilansa stanja.....	21
4.1.1 Uporedna analiza realnog i nominalnog bilansa stanja.....	22
4.1.2 Analiza strukture	24
4.1.3 Analiza dinamike stanja.....	25
4.1.4 Pokazatelji likvidnosti, poslovne aktivnosti, rentabilnosti, pokrića i solventnosti (ratio analiza).....	26
4.1.5 Pokazatelji poslovne aktivnosti	29
4.1.6 Rentabilnost	31
4.2 Analiza bilansa uspeha	31
4.2.1 Analiza prihoda i rashoda	32
4.2.2 Analiza dinamike prihoda i rashoda	33
5 Procena vrednosti kapitala primenom metoda neto imovine.....	35
5.1 Procena vrednosti aktive	36
5.1.1 Stalna imovina.....	36
5.1.1.1 Nematerijalna imovina	36
5.1.2 Nekretnine postrojenja i oprema	38
5.1.2.1 Građevinski objekti	38
5.1.2.2 Oprema	39
5.1.2.3 Investicione nekretnine.....	39
5.1.2.4 Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi.....	39
5.1.3 Dugoročni finansijski plasmani	40
5.1.4 Obrtna imovina	41
5.1.4.1 Zalihe.....	41
5.1.4.2 Potraživanja.....	43
5.1.4.3 Kratkoročni finansijski plasmani	46
5.1.4.4 Gotovinski ekvivalenti i gotovina.....	46
5.1.4.5 Aktivna vremenska razgraničenja	46
5.2 Procena dugoročnih rezervisanja i obaveza preduzeća.....	49

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

5.2.1	Dugoročna rezervisanja	49
5.2.2	Dugoročne obaveze	49
5.2.3	Kratkoročne obaveze.....	50
5.3	Rezultat procene	50
6	Zaključak procene.....	52

1 Izvod

Osnovni podaci: Javno preduzeće Sportski i poslovni centar „Vojvodina“, Novi Sad (u daljem tekstu Preduzeće) je organizovano kao Javno preduzeće.

Osnovna delatnost: Osnovna delatnost Društva je Delatnost sportskih objekata (šifra delatnosti: 9311).

Procenjivači: Ovlašćeni procenjivač: Zavod za konsalting i veštačenja u Novom Sadu, **rukovodilac tima procenitelja:** Dr Nedeljko Tica, redovni profesor Univerziteta u Novom Sadu na predmetima Računovodstvo i Oporezivanje i Finansije i finansijsko poslovanje, stalni sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast, Tim procenitelja: dipl. inž. Tatjana Kencel Jelić, dipl.inž. Milan Šepa, dipl.mast.inž Milana Popov i dipl.ekon.master Zlata Mihajlov.

Metod procene i korišćeni parametri: Primenjen je sledeći metod: Metod procene tržišne vrednosti (metod neto imovine). Procena se radi na dan 31.12.2016. godine.

Rezultati procene:

Procenjena vrednost kapitala, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine, iznosi:

5.816.174.297,20 dinara

Procenjena vrednost osnovnog kapitala, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine, iznosi:

573.304.864,84 dinara

2 Uvod procene

Procena kapitala Preduzeća izvršena je primenom uobičajene metodologije. Rezultati procene su zasnovani na:

1) informacijama o Društvu 2) finansijskoj analizi 3) projekcijama rezultata poslovanja u narednih 5 godina. Dobijeni rezultati isključivo zavise od pretpostavki i od ograničenja vezanih za određeni metod procenjivanja. To je, sa metodologijom detaljno obrazloženo u daljem tekstu kod primenjenog postupka.

U postupku procenjivanja koristi se Metod neto imovine.

U pripremi izveštaja korišćena je sledeća dokumentacija:

- imovinsko-pravna dokumentacija,
- računovodstveni izveštaji,
- rešenje o upisu u registar privrednih subjekata, matični broj i šifru osnovne delatnosti,
- bilansi stanja, uspeha i rasporeda rezultata,
- kratak istorijat preduzeća

Izveštaj je podeljen u više delova. U prvom delu se daje Izvod, Uvod procene, Osnovne informacije o Društvu, Kratak istorijat, Struktura kapitala. Potom sledi Finansijska analiza Društva. U narednom delu izveštaja prikazana je procena metodom neto imovine. Zatim sledi Zaključak procene i Prilozi.

3 Osnovne informacije o subjektu

Pun naziv Preduzeća:	JAVNO PREDUZEĆE SPORTSKI I POSLOVNI CENTAR VOJVODINA, NOVI SAD
Skraćeni naziv Preduzeća:	JP SPORTSKI I POSLOVNI CENTAR VOJVODINA NOVI SAD
Sedište Preduzeća:	Novi Sad, Sutjeska 2
Oblik organizovanja:	Javno preduzeće
Matični broj:	08157359
Šifra i naziv delatnosti:	9311 Delatnost sportskih objekata
PIB:	100236311
Broj zaposlenih:	239
Veličina preduzeća:	Srednje pravno lice
Zakonski zastupnik:	Milan Jarić

3.1 Kratak istorijat

Javno preduzeće „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ sa potpunom odgovornošću (u daljem tekstu: Preduzeće) je organizovano kao javno preduzeće i upisano u Registar privrednih subjekata kod Agencije za privredne registre pod brojem 8175/2005 od 24. marta 2005.godine.

Preduzeće je osnovano 30.06.1983. godine. Odluku o izgradnji Centra donela je Skupština grada Novog Sada i Skupština samoupravne interesne zajednice za fizičku kulturu 10. aprila 1978. godine povodom prihvatanja kandidature Novog Sada za organizovanje 36. Svetskog prvenstva u stonom tenisu.

Za praćenje i nadzor ove velike investicije, Skupština opštine Novi Sad osnovala je Direkciju za izgradnju Gradskog sportskog centra „Vojvodina“, koja je 1983. godine odlukom Skupštine reorganizovana u Radnu organizaciju Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ u osnivanju u cilju upravljanja i održavanja centra. Skupština opštine 1991.

godine donosi odluku kojom Radna organizacija u osnivanju postaje Javno preduzeće „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ sa p.o.

Odlukom o osnivanju Javnog preduzeća, Skupština je u sastavni deo Preduzeća uvrstila i SC „Sajmište“, koji je do 01.01.1992. godine bio pod upravom Ustanove za održavanje objekata fizičke kulture grada Novog Sada.

Osnovna delatnost preduzeća je delatnost sportskih objekata. Pored navedene osnovne delatnosti Preduzeće obavlja i druge delatnosti i poslove koji doprinose efikasnijem i racionalnijem poslovanju i to:

- ostale zabavne i rekreativne delatnosti
- sportsko i rekreativno obrazovanje
- iznajmljivanje nekretnina

Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ – „SPENS“ (skraćenica za Stonotenisko prvenstvo Novi Sad, održanog 1981.godine) je sportski i poslovni centar koji se nalazi u Novom Sadu, opština Stari Grad. Izgradnja objekta je počela u maju 1979. godine, a objekat je otvoren 14. aprila 1981. godine za 36. Svetsko prvenstvo u stonom tenisu. Spens su projektovali Žika Janković i Branko Bulić iz Instituta za urbanizam Arhitektnskog fakulteta iz Sarajeva.

Spens ima dve hale: veliku (kapacitet oko 7.000 gledalaca) i malu (kapacitet oko 3.000 gledalaca), ledenu dvoranu – klizalište (kapacitet oko 3.000 gledalaca), zatvorene bazene (olimpijski i dečiji), otvorene bazene, otvorene terene za male sportove, kuglanu (sa 8 automatskih staza), trenažno-takmičarske sale za boks, džudo i stoni tenis, 2 pres-centra i amfiteatar, salu za konferencije, garažu u dva nivoa. Pored sportskih terena, na „Spens“-u se nalazi i više lokala različitih sadržaja (butici, fitnes centri, tehnička roba, ugostiteljski objekti, menjačnice, knjižare, apoteka, pošta, banka i dr.). Osim sportskih dešavanja, na „Spens“-u se održavaju mnogi koncerti i druga kulturna dešavanja.

Preduzeće je saglasno kriterijumima iz Zakona o računovodstvu razvrstano u srednja pravna lica. Sedište preduzeća je u Novom Sadu, ulica Sutjeska broj 2.

Prema podacima upisanim u Agenciji za privredne registre – Registar privrednih subjekata, ukupna vrednost kapitala Sportskog i poslovnog centra „Vojvodina“ iz Novog Sada iznosi 100 RSD, sa sledećom vlasničkom strukturom:

- © 100 % Skupština Grada Novog Sada
- Upisani kapital je novčani i u celini uplaćen.

3.2 Broj i kvalifikaciona struktura zaposlenih

Tabela 1. Broj i kvalifikaciona struktura zaposlenih na dan 31.12.2016. godine:

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Sektor / Organizaciona jedinica	Broj zaposlenih po kadrovskoj evidenciji	Broj zaposlenih na neodređeno vreme	Broj zaposlenih na određeno vreme	VS	V	VK	SS	K	P	N	Ukupno
1	Kancelarija direktora	5	3	2	3	1	0	1	0	0	0	5
2	Sektor ekonomskih poslova	40	33	7	10	0	0	20	0	0	0	40
3	Sektor tehničkih poslova	82	81	1	5	6	0	32	29	2	8	82
4	Sektor zajedničkih poslova	50	48	2	13	3	1	17	16	0	0	50
5	Sektor sporta, kulture i marketinga	62	61	1	18	8	1	23	5	1	6	62
Ukupno:		239	226	13	49	2	2	93	50	3	14	239

3.3 Struktura kapitala

Prikaz knjigovodstvene evidencije kapitala na dan 31.12.2016. godine daje se u narednoj tabeli.

Tabela 2. Prikaz knjigovodstvene evidencije kapitala na dan 31.12.2016.god. (000 din)

Opis	Vrednost
Ukupan osnovni kapital	573.305
Državni kapital	572.988
Ostali kapital	317
Zakonske rezerve	1.050
Gubitak	-686.910
Gubitak iznad visine kapitala	112.555
Ukupan kapital	0

Kapital registrovan u Agenciji za privredne registre iznosi:

Upisani novčani kapital

100 RSD

Uplaćeni novčani kapital

100 RSD 22.02.2013.godine

3.4 Pregled hipoteka

Prema izjavi Preduzeća od 25.05.2017.godine JP „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad nema upisanih hipoteka i zalogu na imovini niti ima obaveze po osnovu garancija i jemstava.

3.5 Sudski sporovi

Tabela 3. Pregled sudskih sporova na dan 31.12.2016. godine u kojima je JP Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ tužena strana:

Redn i broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
1	P 567/2014	Aluroll	1,798,091.76	Privedni sud Novi Sad
2	P 402/2015	JKP Toplana	11,233,533.79	Privedni sud Novi Sad
3	P 1268/2013	JKP Čistoća	18,444,492.92	Privedni sud Novi Sad
4	7. P 337/2015	JKP Gradsko zelenilo	1,346,755.59	Privedni sud Novi Sad
5	I 5020/2012	Jakovljević Miloje	59,000.00	Osnovni sud Novi Sad
6	P1-7981/2010, G1- 1524/2015	Karać Gordana	2,650,000.00	Osnovni sud Novi Sad
7		Ditrih Ervin		Osnovni sud Novi Sad
8	P 691/2015	Marić Aleksandar	450,000.00	Privedni sud Novi Sad
9	P 6072/2013	Markov Slobodanka	75,000.00	Osnovni sud Novi Sad
10	P 1595/2013	RTS	49,000.00	Privedni sud Novi Sad
11	P 219/2016	B&C centar doo Novi Sad	7,643,851.90	Privedni sud Novi Sad
12	P 1488/2015	JKP Toplana	46,144,406.00	Privedni sud Novi Sad
13	P 4194/2015	Brankov Slobodan	240,000.00	Osnovni sud Novi Sad
14	17PR 3- 26463/2013			Prekršajni sud Novi Sad
15	P 3768/2015	Milosavljević Slobodan	200,000.00	Osnovni sud Novi Sad
16	P 3927/2015	Petković Bojana	200,000.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redn i broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
17	P 3920/2015	Kovačević Vladimir	185,000.00	Osnovni sud Novi Sad
18	P 675/2015	SZTR Centar Culibrk Predrag	2,261,154.00	Privredni sud Novi Sad
19	P 5760/2015	Pantović Jelena	470,000.00	Osnovni sud Novi Sad
20	P 1449/2014	JKP Toplana	6,892,359.19	Privredni sud Novi Sad
21	P 1928/2015	Vodovod i kanalizacija	24,199,200.00	Privredni sud Novi Sad
22	P 269/2010	Sobolj doo	52,522,143.08	Privredni sud Novi Sad
23	P 1084/2011	Ilić Jelena	3,494,016.82	Osnovni sud Novi Sad
24	P 1121/2012	Regionalna privredna komora	3,735,210.78	Privredni sud Novi Sad
25	P 11006/2013	Petrović Dunja	140,000.00	Osnovni sud Novi Sad
26	P 2547/2010	Compact mm trade	1,764,473.76	Privredni sud Novi Sad
27	I.IVK 936/2015	DP Novi Sad Gas	59,033.40	Tanja Ijačić
28	P 571/2016	Pink international	609,039.86	Privredni sud Novi Sad
29	IV 263/2013	Sokoj	721,950.72	Privredni sud Novi Sad
30	P1-2668/2015	Zlatković Aleksandra	180,000.00	Osnovni sud Novi Sad
31	P 3411/2016	Štrbac Radovan	39,098.00	Osnovni sud Novi Sad
32	P 6882/2014	Gusman Aleksandar	950,000.00	Osnovni sud Novi Sad
33	IV 887/2016	Span biro	880,000.00	Privredni sud Novi Sad
34	I.IVK 598/16	DP Novi Sad Gas	211,492.69	Privredni sud Novi Sad
35	I 1812/2016	Ratel	40,000.00	Osnovni sud Novi Sad
36	P 1177/2016	Dunav osiguranje	11,638,590.40	Privredni sud Novi Sad
37	I IV 1214/2016	Institut za istraživanje i projektovanje	400,216.00	Privredni sud Novi Sad
38	I IV 870/16	Elektropartner doo	1,080,000.00	Privredni sud Novi Sad
39		Elcom		Milan Uzelac
40	IV 408/16	Secam CCTV doo Beograd	1,767,198.40	Privredni sud Novi Sad
41	P 844/2016	Finish deal doo	1,670,019.40	Privredni sud Novi Sad
42	P 845/2016	Finish deal doo	268,535.20	Privredni sud Novi Sad
43	P1-470/14	Bašić Miroslav		Osnovni sud Novi Sad
44	P 54650/10	Nevenka Milković	480,000.00	Osnovni sud Novi Sad
45	P 847/2016	Finish deal doo	2,100,000.00	Privredni sud Novi Sad
46	P 5926/16	Sokoj	743,974.00	Privredni sud Beograd
47	P 5939/16	Sokoj	1,684,883.20	Privredni sud Beograd
48	P 10305/16	MLDB Sušić Marko	100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
49	P 10444/2015	Otašević Slobodanka	190,000.00	Osnovni sud Novi Sad
50	P 11026/16	Mesaroš Goran	90,000.00	Osnovni sud Novi Sad
51	P 4914/16	Dragaljević Dušan	170,000.00	Osnovni sud Novi Sad
52	P 6527/2016	Ilić Jelena	1,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
53	P 1399/2016	Finish deal doo	2,446,039.90	Privredni sud Novi Sad
54	P 690/2015	Savate klub gym tonic	400,000.00	Privredni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Redn i broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
55	I.IV 1320/2016	Elecom system doo	128,480.00	Privredni sud Novi Sad
56	I.IV 1331/2016	Elecom system doo	33,000.00	Privredni sud Novi Sad
57	I.IV 1334/2016	Elecom system doo	213,360.00	Privredni sud Novi Sad
58	I.IV 1333/2016	Elecom system doo	249,600.00	Privredni sud Novi Sad
59	I.IV 1332/2016	Elecom system doo	272,220.00	Privredni sud Novi Sad
60	P-11574/2015	Vujadinović Ivan	292,000.00	Osnovni sud Novi Sad
61	I 2508/2011	Jakovljević Miloje	840,000.00	Osnovni sud Novi Sad
62	P 3175/2014	Ivoš Nadežda	326,000.00	Osnovni sud Novi Sad
63	P 11929/2013	Krstić Biljana	300,000.00	Osnovni sud Novi Sad
64	P 1763/2012	BC centar	8,690,656.45	Privredni sud Novi Sad
65	P 2291/2014	Vodovod i kanalizacija	30,895,293.78	Privredni sud Novi Sad
66	P 378/2014	Novosadski sajam	3,012,501.46	
Ukupno:			261,470,872.45	

Tabela 4. Pregled sudskih sporova na dan 31.12.2016. godine u kojima je JP Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ tužena strana – radni sporovi:

Red ni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
1	P1-1565/2013	Stojan Nenadović	10,000.00	Osnovni sud Novi Sad
2	P1-1157/2014	Simić Petar, Stefanović Borislav i Trkulja Slaviša	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
3	P1-1156/2014	Japundža Snežana, Savić Veljko i Kovačević Branko	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
4	P1-139/17	Stajčić Nebojša	452,000.00	Osnovni sud Novi Sad
5	P1-2671/2015	Adžić Novo, Atlagić Zoran i Trninić Nikola	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
6	P1-1315/2015	Milutinović Igor, Ilibasić Zoran, Strajnić Biljana, Savić Saša i Spasojević Goran	4,000,000.00	Osnovni sud Novi Sad
7	P1-638/2016	Uzelac Igor	270,000.00	Osnovni sud Novi Sad
8	P1-980/2014	Đaković Dragan, Madacki Katarina, Travar Branko, Đorđević Dragan, Vračar Milanka, Babić Svetlana, Grnja Nada, Stojanovski Biljana i Japunda Željko	6,300,000.00	Osnovni sud Novi Sad
9	P1-2674/2015	Miličić Milan, Lukić Aleksandar i Aleksev Zoran	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
10	P1-2668/2015	Lakić Aleksandra		Privredni sud Novi Sad
11	P1-2672/2015	Pavić Slađana, Jaglica Bojana i Milačić Tanja	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
12	P1-2685/2015	Nenadić Mirjana i Čegar Dara	1,600,000.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
13	P1-977/2014	Girić Danica, Cvetić Emilija i Cvetić Goran	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
14	P1-1320/2015	Mirković Petar, Mršić Čeda i Miličević Mile	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
15	P1-1318/2015	Nedeljkov Zoran, Somborac Milenko i Kočiš Svetlana	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
16	P1-257/15	Bajić Milan	1,198,080.00	Osnovni sud Novi Sad
17	P1-498/2014	Bjedić Milorad, Čelić Milan, Jovović Milorad i Volf Petar	2,800,000.00	Osnovni sud Novi Sad
18	P1-1158/2014	Lukić Aleksandar, Rodić Sofija i Majić Slobodan	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
19	P1-978/2014	Radojičić Perislav i dr.	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
20	P1-1221/14	Popović Rade i dr.	81,123.00	Osnovni sud Novi Sad
21	P1-311/15	Radojičić Perislav	50,702.50	Osnovni sud Novi Sad
22	P1-218/2015	Đurđević Živko	50,702.00	Osnovni sud Novi Sad
23	P1-986/2014	Seleš Edit, Kitić Zorica i Pavićević Ivana	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
24	P1-873/14	Dubačkić Dušanka, Dragićević Robert i Vračar Milanka	81,124.00	Osnovni sud Novi Sad
25	P1-982/14	Lakatoš Šandor, Perić Vojislav i Pavlov Ana	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
26	P1-2738/15	Adžić Nova i Rokvić Rade	81,124.00	Osnovni sud Novi Sad
27	P1-987/14	Marjanović Gina, Ilić Savka i Gornjak Mira	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
28	P1-2673/2015	Ubović Petar, Adžić Blaženka i Vučelić Škoro Nataša	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
29	P1-2852/2015	Petrović Boško	800,000.00	Osnovni sud Novi Sad
30	P1-2851/2015	Nikić Milutin	50,702.00	Osnovni sud Novi Sad
31	P1-2802/15	Lonić Milorad	50,702.00	Osnovni sud Novi Sad
32	P1-367/15	Strajnić Biljana	108,790.00	Osnovni sud Novi Sad
33	P1-1319/2015	Ugrenović Srđan, Jocić Vesna i Vićević Radiša	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
34	P1-2670/2015	Gaćeša Bogdan, Šupić Sanja i Knežević Slobodan	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
35	P1-1497/2016	Rikić Cvijan	30,421.09	Osnovni sud Novi Sad
36	P1-2739/2015	Beker Valerija, Madecki Katarina i Bogojević Zoran	60,848.00	Osnovni sud Novi Sad
37	P1-1316/2015	Davinić Ljubiša, Vranković Zoran i Miličević Goran	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
38	P1-981/2014	Đević Mirjana, Isakov Dušica, Lučić Lazo, Stefanović Miroslav, Mrđen Goran i Subotin Gabriijela	3,500,000.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
39	P-8852/2014	Gusman Aleksandar	900,000.00	Osnovni sud Novi Sad
40	P1-170/2014	Spasojević Goran (povukao), Milić Đorđe i Rokvić Rade	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
41	P1-517/2014	Stajčić Nebojša	742,000.00	Osnovni sud Novi Sad
42	P1-105/2014	Vojinović Miroslav, Obrenić Boža i Popović Rade	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
43	P1-828/2014	Kovačević Nenad, Živković Zoran i Nastić Živko	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
44	P1-832/2014	Radman Ljiljana, Kastrati Savka i Bajić Vera	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
45	P1-988/2014	Nerlović Ljiljana, Bukvić Zoran i Gibanica Fahrudin	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
46	P1-2803/2015	Marajanc Savo, Gocić Aleksanda i Arandelović Darko	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
47	P1-841/2014	Volf Petar, Jovović Milorad, Rakita Dušanka i Sarvak Jovana	172,388.00	Osnovni sud Novi Sad
48	P1-1317/2015	Zejnule Etiš, Jovanović Radoš i Bukvić Desanka	2,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
49	P1-345/2014	Bogojević Zoran, Crnomarković Boško, Petrov Želimir, Stanković Boško, Đurđević Branislav, Sekicki Stevan, Parozanović Ljubodrag, Bašić Miroslav, Stefanović Luka, Dubljević Radovan i Ditrih Ervin	7,700,000.00	Osnovni sud Novi Sad
50	P1-102/2014	Baćanović Željko, Popović Milorad i Zorić Đorđe	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
51	P1-342/2014	Bašica Ranko, Panić Đorđe i Vuković Milan	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
52	P1-830/2014	Gojkov Zorica, Marković Julijana, Bubanja Radovan, Rakita Dušanka, Višnjički Jovan, Đurđević Bratislav, Milićević Goran, Šijaković Zoran, Simić Petar, Stefanović Borislav i Trkulja Siniša	7,700,000.00	Osnovni sud Novi Sad
53	P1-344/2014	Kostreš Mirko, Ivanović Nenad i Krekić Dejan	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
54	P1-876/2014	Maksimović Petar, Karanović Ljiljana i Jovanov Zoran	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
55	P1-827/14	Radulović Gedelovski Marijana i Radić Miroslav	1,400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
56	P1-979/14	Drapšin Radoslav, Blažeh Ladislav i Ubović Stevan	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
57	P1-346/2014	Todorović Klara, Subotin Ivna i Dragičević Robert	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
58	P1-484/2015	Đinković Milija, Radman Ljiljana, Lekosvać Nenad i Kamberović Siniša	131,626.00	Osnovni sud Novi Sad
59	P1-831/2014	Milojević Ljubomir	400,000.00	Osnovni sud Novi Sad
60	P1-829/14	Lučić Dušanka, Borenović Nataša i Sarvak Jovan	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
61	P1-1483/2013	Nenadović Stojan		Osnovni sud Novi Sad
62	P1-694/2015	Lučić Lazo	120,000.00	Osnovni sud Novi Sad
63	P1 831/14	Prtljaga Dragana, Ninić Zora i Dubačkić Dušanka	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
64	P1 205/16	Šebez Drago	200,000.00	Osnovni sud Novi Sad
65	P1 490/16	Đokić Ljubinka i Petrović Vojislav	1,589,684.00	Osnovni sud Novi Sad
66	P1 1154/14	Geratović Milan, Jovanović Vladislav i Stanić Mladen	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
67	P1 679/16	Kamberović Siniša i Marjanović Dejan	1,600,000.00	Osnovni sud Novi Sad
68	P1 880/16	Borocki Dejan	609,192.00	Osnovni sud Novi Sad
69	P1 1411/16	Šefer Bora	730,980.00	Osnovni sud Novi Sad
70	P1 1404/16	Prolić Miloš	656,630.00	Osnovni sud Novi Sad
71	P1 1406/16	Miličević Vladimir	1,030,770.00	Osnovni sud Novi Sad
72	P1 1830/16	Lazić Srđan	861,163.00	Osnovni sud Novi Sad
73	P1 1652/16	Anojčić Jovan	767,898.00	Osnovni sud Novi Sad
74	P1 339/17	Babić Svetlana, Bujanja Radovan i Gornjak Mira	40,589.54	Osnovni sud Novi Sad
75	P1 3449/17	Miličević Mile, Madacki Katarina i Radić Miroslav	47,968.00	Osnovni sud Novi Sad
76	P1 347/17	Savić Veljko, Stanković Boško i Lakatoš Šandor	48,028.00	Osnovni sud Novi Sad
77	P1 304/17	Nikolić Dubravka		Osnovni sud Novi Sad
78	P1 318/17	Borenović Nataša, Petrov Želimir i Crnomarković Boško	49,231.00	Osnovni sud Novi Sad
79	P1 328/17	Subotin Gabrijela, Drakula Gordana i Savić Sanja	37,501.00	Osnovni sud Novi Sad
80	P1 343/17	Japundža Željko, Frank Stevan i Jovanov Zoran	50,036.00	Osnovni sud Novi Sad
81	P1 337/17	Girić Danica i Milić Đorđe	31,792.00	Osnovni sud Novi Sad
82	P1 320/17	Stefanović Miroslav, Đević Mirjana i Seleši Edit	52,225.00	Osnovni sud Novi Sad
83	P1 327/17	Đaković Dragan, Milutinović Igor i Prtljaga Dragana	47,867.00	Osnovni sud Novi Sad
84	P1 314/17	Stojanovski Biljana, Grnja Nada i Đorđević Bratislav	44,823.00	Osnovni sud Novi Sad
85	P1 315/17	Vračar Milanka, Bubnjević Ljubica i Popović Rade	49,584.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
86	P1 340/17	Sarvak Jovan, Živković Zoran i Medić Miodrag	46,582.00	Osnovni sud Novi Sad
87	P1 313/17	Radulović Gedelovski Marijana, Isakov Dušica i Todorović Klara	54,957.00	Osnovni sud Novi Sad
88	P1 317/17	Kovačević Branko, Đurđević Branislav i Ninić Zora	46,791.00	Osnovni sud Novi Sad
89	P1 341/17	Karanović Ljiljana, Vašica Ranko i Kitić Zorica	50,125.00	Osnovni sud Novi Sad
90	P1 331/17	Radojčić Perislav, Rokvić Rade i Mrđen Goran	49,874.00	Osnovni sud Novi Sad
91	P1 324/17	Gibanica Fahrudin, Bukvić Zoran i Maksimović Petar	47,858.00	Osnovni sud Novi Sad
92	P 321/17	Obrenić Boža, Vojinović Miroslav i Vuković Milan	50,970.00	Osnovni sud Novi Sad
93	P1 635/2015	Kustudić Saša		Osnovni sud Novi Sad
94	P1 368/15	Perić Vojislav		Osnovni sud Novi Sad
95	P1 1821/16	Popović Pavle	5,291,798.00	Osnovni sud Novi Sad
96	P1.895/2014	Joldić Marko		Osnovni sud Novi Sad
97	P1.890/2014	Anojčić Jovan		Osnovni sud Novi Sad
98	P1.897/2014	Miličević Vladimir		Osnovni sud Novi Sad
99	P1.892/2014	Šefer Bora		Osnovni sud Novi Sad
100	P1 893/2014	Prelić Petar		Osnovni sud Novi Sad
101	P1 894/2014	Borocki Dejan		Osnovni sud Novi Sad
102	P1986/2014	Seleši Edit i dr.	2,100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
103	P1 891/2014	Prelić Miloš		Osnovni sud Novi Sad
104	P1 2194/2013	Karać Gordana i dr.	2,650,000.00	Osnovni sud Novi Sad
105	P1 722/13 ili 920/2014	Milojević Ljubomir	480,000.00	Osnovni sud Novi Sad
106	P1 896/2014	Lazić Srđan		Osnovni sud Novi Sad
Ukupno:			132,857,249.13	

Tabela 5. Pregled sudskih sporova na dan 31.12.2016. godine u kojima je JP Sportski i
poslovni centar „Vojvodina“ tužilac:

Red ni broj	Broj predmeta	Tuženi	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
1	P 1564/2015	Medicinski depo plus	200,000.00	Privredni sud Novi Sad
2	I 2363/2013	Danijela Dobrić	129,519.86	Osnovni sud Novi Sad
3	P 714/2016	Prole Mladen i Lazar	100,000.00	Osnovni sud Novi Sad
4	P 2673/2012	Tanja Mitov	346,395.99	Osnovni sud Novi Sad
5	P 55359/2010	Ilić Stojan	2,382,929.17	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tuženi	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
6	P 1835/2012	ANC STR PR Mirjana Zarić	429,049.40	Privredni sud Novi Sad
7	IV 6993/2011	Prima cafe Saša Totorić PR	5,243,760.30	Privredni sud Novi Sad
8	IV 12400/2013	Pink international	453,195.79	Privredni sud Beograd
9	IV 4440/2006	Cesla korporacija AD Novi Sad	43,900.00	Privredni sud Novi Sad
10	IV 2387/2015	Pink international	771,734.48	Privredni sud Beograd
11	P 837/2014	JKP Gradsko zelenilo	270,677.75	Privredni sud Novi Sad
12	P 6910/2012	Dušan Pašalić	192,231.58	Osnovni sud Novi Sad
13	P 5086/2011	Vušović Milan	2,400,311.60	Osnovni sud Novi Sad
14	IV 1659/2012	Vojvodina info	188,339.20	Privredni sud Novi Sad
15	IV 154/2014	Madas komerc	126,402.16	Privredni sud Sombor
16	IV 134/2014	Mirakul doo, Novi Sad	9,022,002.03	Privredni sud Novi Sad
17	P 142/2016	SZTR Centar Culibrk Vladimir	1,006,402.89	Privredni sud Novi Sad
18	I.IV 7/2016	Spasojević Dunja	120,000.00	Osnovni sud Novi Sad
19	IV 2402/2015	Teniski klub	1,849,149.29	Privredni sud Novi Sad
20	P 718/2015	Dinja energy i Nenad Madžarević	114,804.73	Privredni sud Novi Sad
21	P 1440/2015	Point plus Nikolić Milan	2,308,786.85	Privredni sud Novi Sad
22	I 1656/2015	Šljivančanin Jovan	497,723.00	Osnovni sud Novi Sad
23	P 1005/2014	STR Gera komisio PR Ljiljana Geratović	804,183.69	Privredni sud Novi Sad
24	P 1558/2015	Jasna Ivoš Rocco Baroco		Privredni sud Novi Sad
25	P 3430/2011, 4479/2013	Akter Media group	3,387,816.21	Privredni sud Novi Sad
26	P 1256/2016	Pulsar doo Vehovec Romana	3,077,167.33	Privredni sud Novi Sad
27	P 2003/12, P 4172/2015	Panda due PR Backović Zoran	9,953,178.94	Privredni sud Novi Sad
28	I.IV 355/14	Enigma PR Radojević Dobrica	1,725,736.13	Gucunja Tamara
29	I.IV 516/15	Ice star Dragoslav Pajić	2,807,029.94	Gucunja Tamara
30	I.IV 385/17	Spensić PR Argon Avdijaj	510,156.89	Privredni sud Novi Sad
31	I.IV 521/15	SZR L-Luka Nataša Lončar	959,953.16	Gucunja Tamara
32	I.IV 213/15	Dražić Biljana	502,697.23	Osnovni sud Novi Sad
33		Mr Tailor Senior	2,531,687.71	Privredni sud Novi Sad
34	IV 1467/15	Imperio di moda Dušan Trojanović	179,127.10	Osnovni sud Novi Sad
35	K 1356/2012	Napan Vasić Željka		Osnovni sud Novi Sad
36	I.IV 386/2015	Naša tradicija Rađen Dragan	184,921.49	Osnovni sud Novi Sad
37	P 578/2011	JKP Gradsko zelenilo	2,037,934.81	Privredni sud Novi Sad
38		MB Libro	2,474,818.77	Privredni sud Novi Sad
39		MB Bus	901,035.55	Privredni sud Novi Sad
40	P 4605/2010	Novosadski sajam	7,538,567.81	Privredni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Red ni broj	Broj predmeta	Tuženi	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
41	I 733/2012	Subica doo Petrovaradin, Beta motors	186,337.33	Privredni sud Novi Sad
42	I 284/2011	Gluvarić Predrag	1,877,716.05	Privredni sud Novi Sad
43	ST 498/2010	Zuul trust doo u stečaju	96,323.12	Privredni sud Novi Sad
44	P 3318/2007	Pincula sur kafe Lutkić Aleksandar	359,619.35	Privredni sud Novi Sad
45	4606/2010	Novosadski sajam	3,000,000.00	Privredni sud Novi Sad
46	P 1220/11, P 296/14	Ćurčić Momčilo PR Fabriano	1,154,877.97	Privredni sud Novi Sad
47	P 945/2012	Canevo	80,000.00	Privredni sud Novi Sad
48	IV 2327/2015	Centar malih sportova	459,307.22	Privredni sud Novi Sad
49	IV 3282/2015	Papić Mihajlo	20,400.00	Osnovni sud Novi Sad
50	IV 1602/2015	Pejić Predrag	153,497.92	Osnovni sud Novi Sad
51	IV 2986/2015	Student travel group Novi Sad	56,198.00	Privredni sud Novi Sad
52	IV 3280/2015	Pavlović Slavko	56,120.00	Osnovni sud Novi Sad
53	P 887/2010	Ajaks FK Novi Sad	1,133,330.00	Privredni sud Novi Sad
54	IV 4361/2006	Energokomerc u likvidaciji	121,410.16	Privredni sud Novi Sad
55	IV 1594/2012	Lota doo	566,683.20	Privredni sud Novi Sad
56	P 1333/2012	Neimar AD u stečaju	204,306.72	Privredni sud Novi Sad
57	IV 8101/2011	Baby blue	696,069.04	Privredni sud Novi Sad
58	P 1959/2013	RTV	1,442,976.72	Privredni sud Novi Sad
59	P 233/2011	RFK Novi Sad	114,106.00	Privredni sud Novi Sad
60	I 78/2012	Sandor co doo Novi Sad	47,711.00	Privredni sud Novi Sad
61	P 1853/2011, P 9842/2012	DOO Prvenstvo Evrope 2008	640,740.00	Privredni sud Novi Sad
62	I 575/2012	Stevanović Dušan	71,750.00	Osnovni sud Novi Sad
63	IV 987/2012	G shop Snežana Đurčić	662,839.72	Privredni sud Novi Sad
64	IV 5125/16	Pink international	1,128,889.65	Privredni sud Beograd
65	I 2368/2016	Pomoriški Branislav		Osnovni sud Novi Sad
66	I 319/2011	Dragan Topić Dora	1,008,996.64	Osnovni sud Novi Sad
67	I 2538/13	Vukadin Mladen		Osnovni sud Novi Sad
68	I.IV 181/17	Omladinski pokret Srbije	55,560.00	Živan Milinov
69		Rukometni klub Vojvodina	341,020.00	
70	P 7241/15	Maglov Dragan	1,800,000.00	Osnovni sud Novi Sad
71	P 156/2015	Klub borilačkih veština Chakuriki	15,484,763.29	Privredni sud Novi Sad
72	P 8765/2014	Đurčianski Miroslav	3,017,996.44	Osnovni sud Novi Sad
73	P 5423/2016	Čabarkapa Radoslavka	444,701.99	Osnovni sud Novi Sad
74	I.I 2/2013	Vejnović Saša	23,166.59	Tamara Gucunja
75		Reč po reč doo		
76		Bizz art doo		

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Broj predmeta	Tuženi	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
77		Bonaca tours doo		
78	I 771/12, I 778/10	Sintgradja	196,966.87	Privredni sud Novi Sad
79	IV 10727/2010	Madras komerc	126,402.16	Privredni sud Novi Sad
80	P 4727/2012	Žunić Radmila	462,132.02	Osnovni sud Novi Sad
81		Noevl	664,942.89	
82	P 2662/2012	Rocco baroco	3,111,466.09	Privredni sud Novi Sad
83	P 154/2015	FK Vojvodina	5,234,492.87	Privredni sud Novi Sad
Ukupno:			114,077,145.85	

Tabela 6. Pregled ostalih sudskih sporova na dan 31.12.2016. godine:

Redni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
1	Ki-7620/10	Janošević Stevanka/Centar oštećeni		Osnovni sud Novi Sad
2	Ki-2932/11	Palić Dušan/Centar oštećeni (krivica)		Osnovni sud Novi Sad
3	K-77/10	Divljan Nada i dr. (krivica)		Osnovni sud Novi Sad
4	07.pr.br.4-5443/11	Centar/Državna revizorska institucija (prekršaj)		Prekršajni sud Novi Sad
5	P-470/2015	Biro za projektovanje "SPAN"	1,300,000.00	Prekršajni sud Novi Sad
6	br.ST.30/2013	Poverilac Centar/dužnik RBV u stečaju	91,041.61	Privredni sud Novi Sad
7	K-2408/2015	Okrivljena Pavlović Ivanović Tijana/oštećeni Centar (krivica)		Osnovni sud Novi Sad
8	20.pr.4-4645/12, 4-6246/12	Centar okrivljen (prekršaj)		Prekršajni sud Novi Sad
9	P-7545/12	Denis Fejsthamel zakonski zastupnik majka Mirjana	559,000.00	Osnovni sud Novi Sad
10	P.857/13	RFZO (isplata)	367,037.31	Privredni sud Novi Sad
11	P-2918/2015	Tabakov Ljiljana	218,102.30	Osnovni sud Novi Sad
12	P1-863/08	Babić Nada		Osnovni sud Novi Sad
13	IV 349/2012	Poverilac Centar/dužnik Đorđević Jadran transtrade	443,158.86	Privredni sud Novi Sad
14	IV 2209/2012	Poverilac Centar/dužnik Marković Svetlana pr modni atelje stil i moda	474,256.99	Privredni sud Novi Sad
15	I-2366/13	Poverilac Centar/dužnik	71,890.00	Osnovni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
		Timotić Uroš		
16	I-2364/13	Poverilac Centar/dužnik Raca Dragan	131,870.60	Osnovni sud Novi Sad
17	I-2538/13	Poverilac Centar/dužnik Vukadin Mladen	38,940.00	Osnovni sud Novi Sad
18	II-394/13	Poverilac Centar/dužnik Stefanov Miroslav	777,681.90	Osnovni sud Novi Sad
19	II-2/2013	Poverilac Centar/dužnik Vejnović Saša	23,166.59	Osnovni sud Novi Sad
20	IV-675/2012	Poverilac Centar/dužnik Đukić Aleksandra "Vama s ljubavlju"	1,325,474.46	Privredni sud Novi Sad
21	II-69/2014	Poverilac Centar/dužnik Kljajić Slavica	249,364.00	Osnovni sud Novi Sad
22	II-166/2014	Poverilac Centar/dužnik Božičković Miroslav	223,110.16	Osnovni sud Novi Sad
23	II-136/14	Poverilac Centar/dužnik Petrović Branislav	451,763.33	Osnovni sud Novi Sad
24	II-167/2014	Poverilac Centar/Dužnik Lopičić Zorica	1,415,091.41	Osnovni sud Novi Sad
25	IV 10004/2010	Poverilac Centar/dužnik Trifunović Radoja	450,837.29	Privredni sud Novi Sad
26	II 125/14	Poverilac Centar/dužnik Ilić Jelena	1,397,314.08	Osnovni sud Novi Sad
27	P 969/13	Tužilac King STR Čabarkapa Radoslavka	1,000.00	Privredni sud Novi Sad
28	IV 937/2009, IV 9374/2009 i IV 9377/2009	Poverilac Centar/dužnik Družina plavog viteza hokejaški klub	153,724.00	Trgovinski sud Novi Sad
29	I 4847/12	Poverilac Centar/dužnik Pomoriški Branislav	167,800.00	Osnovni sud Novi Sad
30	P 4100/2010	Tužilac Centar/tuženi DOO Pekom	1,161,217.59	Privredni sud Novi Sad
31	IIV 234/14	Poverilac Centar/dužnik Lalić Stanić Radmila PF Luminus	946,734.16	Privredni sud Novi Sad
32	IV 11155/2009	Poverilac Centar/dužnik PR Janjošević Stevanka Richi komisio	502,703.13	Trgovinski sud Novi Sad
33	IV 9207/2009	Poverilac Centar/dužnik Koton klub STR Radoslav Saša	1,082,993.04	Privredni sud Novi Sad
34	I 1440/12	Poverilac Centar/dužnik Dujović Ružica	367,433.28	Osnovni sud Novi Sad
35	IV 674/12	Poverilac Centar/dužnik Barešić Milica PR STR komisio Viola	825,126.77	Privredni sud Novi Sad

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
36	IV 854/2009	Poverilac Centar/dužnik Sevlić Sead PR Kendi Šop	354,740.76	Trgovinski sud Novi Sad
37	IV 4855/12	Poverilac Centar/dužnik Petrović Gordana PR Jazz	959,000.15	Privredni sud Novi Sad
38	IV 4898/12	Poverilac Centar/dužnik Mijačević Žikica PR Leptir	1,109,790.10	Privredni sud Novi Sad
39	IV 10001/10	Poverilac Centar/dužnik JP-3 Elit klub	94,022.04	Privredni sud Novi Sad
40	I 1207/10	Poverilac Centar/dužnik Bosnić Dejan	12,508.00	Osnovni sud Novi Sad
41	P 1508/16	Tužilac-tuženi Centar/Tuženi- protivtužilac Đokić Sanja	68.816,42 potraživanje Centra, 121.414,00 potraživanje tužene- protivtužilje	Osnovni sud Novi Sad
42	IV 8788/2010	Poverilac Centar/dužnik Teniski klub Bačka	350,484.26	Privredni sud Novi Sad
43	IV 11797/2009	Poverilac Centar/dužnik Bokserski klub Vojvodina	819,830.00	Privredni sud Novi Sad
44	IV 9205/2009	Poverilac Centar/dužnik NS liga sportski klub	277,101.10	Privredni sud Novi Sad
45	IV 6798/2009	Poverilac Centar/dužnik Akvarijus doo	2,400,311.60	Trgovinski sud Novi Sad
46	IV 8725/10	Poverilac Centar/dužnik Vojvodina NIS gas ŽKK	4,833,170.93	Privredni sud Novi Sad
47	IV 12000/10	Poverilac Centar/dužnik Backović Ljiljana Panda STR	3,170,810.30	Privredni sud Novi Sad
48	P 216/16	Tužilac Centar/Tuženi Fitnes klub Fit life Mijić Milena	3,058,018.99	Privredni sud Novi Sad
49	IIV 234/15	Poverilac Amidžić Radivoj/dužnik Centar	147,000.00	Osnovni sud Novi Sad
50	IIV 200/2017	Ivoš Jasna	59,040.00	Osnovni sud Novi Sad
51		Zajednica Hrvata Tin Ujović	5,341.00	
52	IIV 470/16	Poverilac Centar/dužnik ŽRK Minakva	64,080.00	Privredni sud Novi Sad
53	IIV 202/17	Dudvarski Damir	36,000.00	Osnovni sud Novi Sad
54		Omladinski pokret Srbija	96,550.00	Privredni sud Novi Sad
55	IIV 201/17	Dučan moj 021 Đuričić Vladimir PR	31,650.06	Privredni sud Novi Sad
56		TIM doo	327,530.00	

Redni broj	Broj predmeta	Tužilac	Vrednost spora	Sud pred kojim se vodi postupak
57	P 3037/16	Bunčić Svetlana	340,000.00	
58		Stajčić Nebojša - Spens		
59	17PR 3-26463/2013			Prekršajni sud Novi Sad
60	P-6135/2015	Tužilac Centar, Ravić Milan (zakup)	99,232.28	Osnovni sud Novi Sad
Ukupno:			33,864,044.43	

4 Finansijska analiza preduzeća

Analizom finansijskih izveštaja JP „Sportski i poslovni centar Vojvodina“, Novi Sad obuhvaćen je period od 31.12.2012. godine do 31.12.2016. godine. Kao polazna osnova za analizu korišćeni su zvanični računovodstveni izveštaji JP „Sportskog i poslovnog centra Vojvodina“, Novi Sad.

Nominalni podaci sadržani u ovim izveštajima, revalorizovani su zvaničnim koeficijentima za revalorizaciju, i na osnovu tako objektiviziranih podataka izvršena je komparativna analiza.

4.1 Analiza bilansa stanja

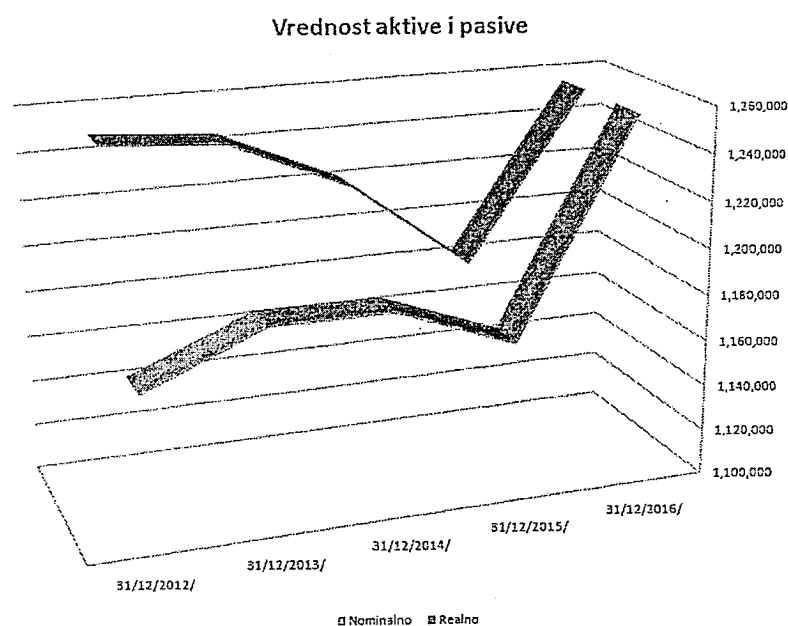
Analiza bilansa stanja preduzeća, urađena je na osnovu podataka iskazanih u zvaničnim obrascima za period od 31.12.2012. godine do 31.12.2016. godine.

Posebno je sačinjena analiza prema nominalnim a odvojeno po objektiviziranim, tj. revalorizovanim vrednostima. Revalorizacija izvornih podataka je izvršena sa ciljem da se oni kao predmet analize učine međusobno uporedivim. U toku analiziranog perioda nastala je promena bilansne šeme bilansa stanja i bilansa uspeha. Radi uporedivosti podataka izvršeno je usklađivanje pri čemu su svi računovodstveni podaci prilagođeni u skladu sa važećim obrascima bilansa stanja i uspeha.

Prikaz bilansa stanja sa knjigovodstvenim podacima se daje u tabeli 1 u prilogu. Realne (objektivizirane) vrednosti bilansnih podataka dobijene su revalorizacijom nominalnih podataka. Revalorizacija je izvršena na isti dan (31.12.2016. godine) kada su podaci vrednosno uporedivi i kao takvi pogodni za izvođenje analitičkih zaključaka. Na taj način, pozicije bilansa stanja i uspeha imaju vrednosti prikazane u tabeli 2 u prilogu. Vrednosti u ovoj tabeli revalorizovane su i uporedive na dan 31.12.2016. godine. Pri tome su korišćeni sledeći kumulativni koeficijenti revalorizacije:

-	od 31.12.2012. godine	1.07494
-	od 31.12.2013. godine	1.05195
-	od 31.12.2014. godine	1.03315
-	od 31.12.2015. godine	1.01700
-	od 31.12.2016. godine	1.00000

Na narednom grafiku prikazana je uporedno kretanje vrednosti aktive i pasive prema nominalnim i objektiviziranim podacima u 000 dinara.



4.1.1 Uporedna analiza realnog i nominalnog bilansa stanja

U tabelama u prilogu (tabele 3, 4, 5 i 6) prikazani su podaci koji pokazuju efekte poslovanja na osnovu poređenja dve uzastopne godine, a na osnovu podataka iz realnog bilansa stanja. Pojam rentabilnosti ovde se koristi da označi povećanje ili smanjenje trajnog kapitala. U prvoj koloni se nalaze nominalni podaci za godinu koja se analizira, sledeće kolona sadrži objektivizirane (revalorizovane) podatke za istu godinu, u trećoj koloni se nalaze objektivizirani (revalorizovani) podaci iz bilansa sledeće poslovne godine, a u poslednjoj koloni razlika između treće i druge kolone. Analitička sadržina ovih tabela sastoji se u tome što otkriva efekte poslovanja za svaku godinu u odnosu na prethodnu.

Sintetičke promene bilansa stanja u 2013. godini u odnosu na 2012. godinu date su u sledećoj tabeli:

Tabela 7. Promene bilansa stanja 2013/2012

Opis	Nominalni 31.12.2012.	Realni 31.12.2012.	Realni 31.12.2013.	Razlika
1. Stalna imovina	920.169	989.130	943.065	-46.065
2. Obrtna imovina	241.473	259.570	301.765	42.195
3. Ukupno aktiva	1.161.642	1.248.700	1.244.831	-3.869
4. Kapital	487.822	524.381	320.326	-204.055
5. Dugoročna rezervisanja i obaveze	673.820	724.319	924.505	200.186
6. Ukupna pasiva	1.161.642	1.248.700	1.244.831	-3.869

Sintetičke promene bilansa stanja u 2014. godini u odnosu na 2013. godinu date su u sledećoj tabeli:

Tabela 8. Promene bilansa stanja 2014/2013

Opis	Nominalni 31.12.2013.	Realni 31.12.2013.	Realni 31.12.2014.	Razlika
1. Stalna imovina	896.493	943.065	990.736	47.671
2. Obrtna imovina	286.863	301.765	231.303	-70.462
3. Ukupno aktiva	1.183.356	1.244.831	1.222.039	-22.792
4. Kapital	304.507	320.326	176.513	-143.813
5. Dugoročna rezervisanja i obaveze	878.849	924.505	1.045.526	121.021
6. Ukupna pasiva	1.183.356	1.244.831	1.222.039	-22.792

Sintetičke promene bilansa stanja u 2015. godini u odnosu na 2014. godinu date su u sledećoj tabeli:

Tabela 9. Promene bilansa stanja 2015/2014

Opis	Nominalni 31.12.2014.	Realni 31.12.2014	Realni 31.12.2015.	Razlika
1. Stalna imovina	958.950	990.736	966.067	-24.669
2. Obrtna imovina	223.882	231.303	216.950	-14.353
3. Ukupno aktiva	1.182.832	1.222.039	1.183.017	-39.022
4. Kapital	170.850	176.513	22.237	-154.276
5. Dugoročna rezervisanja i obaveze	1.011.982	1.045.526	1.160.781	115.255
6. Ukupna pasiva	1.182.832	1.222.039	1.183.017	-39.022

Sintetičke promene bilansa stanja u 2016. godini u odnosu na 2015. godinu date su u sledećoj tabeli:

Tabela 10. Promene bilansa stanja 2016/2015

Opis	Nominalni 31.12.2015.	Realni 31.12.2015.	Realni 31.12.2016.	Razlika
1. Stalna imovina	949.920	966.067	928.689	-37.378
2. Obrtna imovina	213.324	216.950	214.454	-2.496
3. Ukupno aktiva	1.163.244	1.183.017	1.255.698	72.681
4. Kapital	21.865	22.237	0	-22.237
5. Dugoročna rezervisanja i obaveze	1.141.379	1.160.781	1.255.698	94.917
6. Ukupna pasiva	1.163.244	1.183.017	1.255.698	72.681

4.1.2 Analiza strukture

Detaljna analiza strukture aktive daje se prema objektivizovanim podacima aktive u okviru tabele 7 u prilogu, a u nastavku se prikazuje odnos obrtne i stalne imovine:

Tabela 11. Struktura aktive

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Stalna imovina	79.21%	75.76%	81.07%	81.66%	73.96%
2. Obrtna imovina	20.79%	24.24%	18.93%	18.34%	17.08%
3. Ukupno aktiva	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Struktura stalne imovine prema objektiviziranim podacima za period od 2012. godine do 2016. godine daje se u tabeli 8 u prilogu, dok je struktura osnovnih sredstava prikazana u tabeli 9 u prilogu, na bazi koje je sačinjen i pregled strukture osnovnih sredstava:

Tabela 12. Struktura osnovnih sredstava

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Nekretnine postrojenja i oprema	98.82%	99.13%	99.17%	99.15%	99.12%
2. Investicione nekretnine	1.18%	0.87%	0.83%	0.85%	0.88%
3. Biološka sredstva	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ukupno	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Struktura obrtne imovine preduzeća u periodu od 2012. do 2016. godine utvrđena je na osnovu objektiviziranih podataka:

Tabela 13. Struktura obrtne imovine

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Zalihe	4.83%	4.93%	9.19%	6.76%	6.39%
2. Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	95.17%	95.07%	90.81%	93.24%	93.61%

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
3. Odložena poreska sredstva	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ukupno	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Struktura pasive za period 2012 – 2016. godina izvedena je na osnovu objektiviziranih podataka prema standardnoj bilansnoj šemi:

Tabela 14. Struktura pasive

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. KAPITAL	41.99%	25.73%	14.44%	1.88%	0.00%
<u>I Osnovni i ostali kapital</u>	<u>49.50%</u>	<u>48.59%</u>	<u>48.61%</u>	<u>49.43%</u>	<u>45.66%</u>
<u>II Neuplaćeni upisani kapital</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
<u>III Rezerve</u>	<u>0.09%</u>	<u>0.09%</u>	<u>0.09%</u>	<u>0.09%</u>	<u>0.08%</u>
<u>IV Revalorizacije rezerve</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
<u>V Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
<u>VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti</u>	<u>-0.06%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
<u>VII Neraspoređena dobit</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
<u>VIII Gubitak</u>	<u>-7.53%</u>	<u>-22.94%</u>	<u>-34.25%</u>	<u>-47.64%</u>	<u>-54.70%</u>
<u>IX Otkupljene sopstvene akcije</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	58.01%	74.27%	85.56%	98.12%	100.00%
<u>I Dugoročna rezervisanja</u>	<u>0.32%</u>	<u>0.11%</u>	<u>0.07%</u>	<u>0.13%</u>	<u>0.00%</u>
<u>II Dugoročne obaveze</u>	<u>7.92%</u>	<u>5.47%</u>	<u>7.65%</u>	<u>6.25%</u>	<u>3.62%</u>
1. Dugoročni krediti	7.07%	5.17%	3.53%	2.58%	0.61%
2. Ostale dugoročne obaveze	0.85%	0.29%	4.12%	3.67%	3.01%
<u>III Kratkoročne obaveze</u>	<u>47.38%</u>	<u>66.10%</u>	<u>74.96%</u>	<u>88.48%</u>	<u>93.07%</u>
1. Kratkoročne finansijske obaveze	2.67%	6.36%	6.05%	6.22%	4.33%
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	20.31%	28.14%	29.57%	38.85%	43.43%
3. Obaveze iz poslovanja	1.95%	6.26%	8.25%	6.84%	7.03%
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	22.45%	25.34%	31.08%	36.57%	38.28%
5. Obaveze po osnovu PDV-a i ostalih javnih prihoda	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	2.38%	2.59%	2.88%	3.26%	3.31%
<u>IV Odložene poreske obaveze</u>	<u>2.38%</u>	<u>2.59%</u>	<u>2.88%</u>	<u>3.26%</u>	<u>3.31%</u>
Ukupno	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Pored toga, analiza pasive upotpunjenja je pregledom strukture kapitala (tabela 13 u prilogu).

4.1.3 Analiza dinamike stanja

Analiza dinamike pojedinih pozicija bilansa stanja ima za cilj da ukaže na trendove u kretanju bilansnih stavki (tabela 14 u prilogu). Podaci su izraženi u procentima i

predstavljaju odnos tekuće u odnosu na prethodnu godinu (što znači da je prethodna godina uvek jednaka 100%). Podatak manji od 100% označava smanjenje realne vrednosti bilansne pozicije u odnosu na prethodnu godinu, a veći – povećanje. Sintetički prikaz osnovnih bilansnih pozicija daje se u narednoj tabeli:

Tabela 15. Dinamika bilansa stanja

Opis	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
1. Stalna imovina	95.34%	105.05%	97.51%	96.13%
2. Obrtna imovina	116.26%	76.65%	93.79%	98.85%
3. Kapital	61.09%	55.10%	12.60%	0.00%
4. Obaveze	127.64%	113.09%	111.02%	108.18%

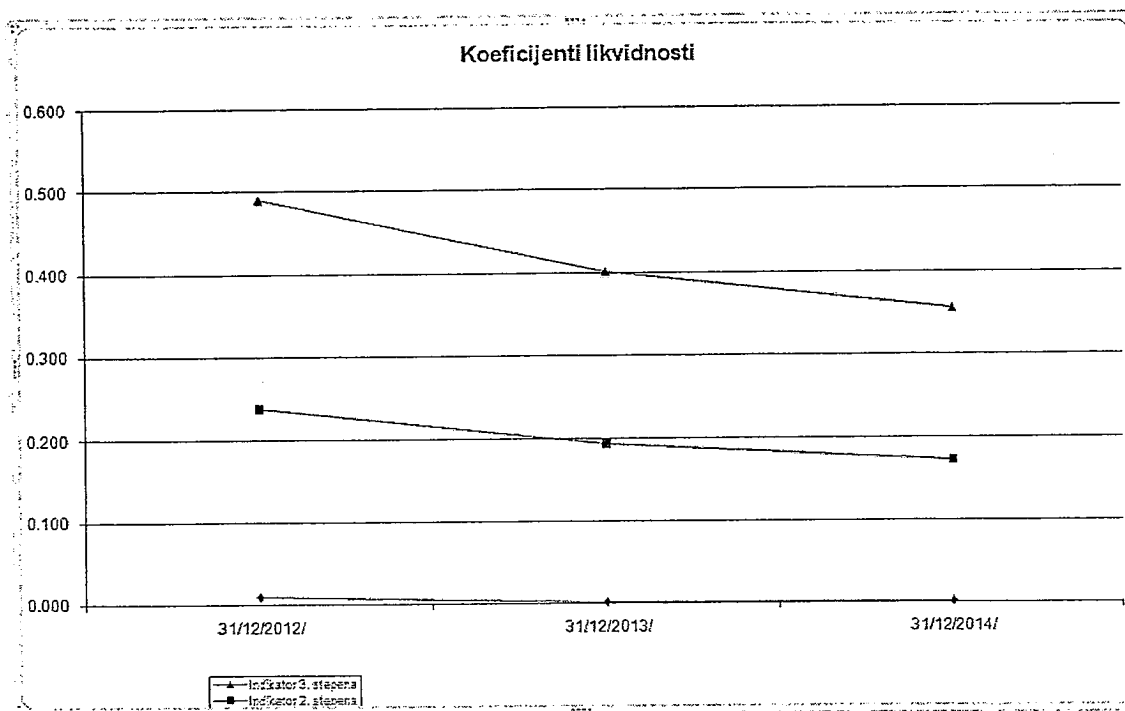
4.1.4 Pokazatelji likvidnosti, poslovne aktivnosti, rentabilnosti, pokrića i solventnosti (ratio analiza)

Koeficijent likvidnosti prvog stepena, izračunat kao pokazatelj pokrića kratkoročnih obaveza gotovinom i gotovinskim ekvivalentima na dan bilansa, prikazan je u tabeli 15 u prilogu.

U okviru analize likvidnosti posmatra se koeficijent likvidnosti drugog stepena (tj. pokazatelj pokrića obaveza likvidnim sredstvima i potraživanjima). Dobijene vrednosti prikazuju se u tabeli 16 u prilogu.

Navedeni pokazatelji likvidnosti vezani su za dinamičku ravnotežu bilansiranih pozicija i time su od manjeg značaja u analizama vršenim na bazi bilansne dokumentacije. U skladu sa tim neophodno je izvedenu analizu nastaviti kroz utvrđivanje koeficijenta likvidnosti trećeg stepena (koeficijent opšte likvidnosti), kao pokazatelja pokrića kratkoročnih obaveza obrtnom imovinom.

Ovaj pokazatelj utvrđen je prema objektiviziranim podacima u analiziranom periodu. Njegova vrednost u analiziranom periodu, daje se u tabeli 17 u prilogu, a dinamika ilustruje nasledećem grafikonu na kome se nalaze i podaci o prethodno iskazanim koeficijentima:



Upoređivanje likvidnih sredstva i kratkoročnih obaveza za navedeni period daje se u narednoj tabeli:

Tabela 16. Likvidna sredstva prema kratkoročnim obavezama

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Kratkoročni finansijski plasmani i gotovina	247,033	286,887	210,043	202,275	200,757
2. Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
3. Indikator 1/2	0.42	0.35	0.23	0.19	0.17

Odnos obrtna imovine prema ukupnim obavezama pokazuje da li je obrtna imovina dovoljna za pokriće ukupnih obaveza i za analizirano preduzeće dobijeni su sledeći rezultati:

Tabela 17. Obrtna imovina prema ukupnim obavezama

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Obrtna imovina	259,570	301,765	231,303	216,950	214,454
2. Ukupne obaveze	724,319	924,505	1,045,526	1,160,781	1,255,698
3. Indikator (1/2)	0.36	0.33	0.22	0.19	0.17

4.1.4.1 Pokazatelji pokrića solventnosti

Pokazatelj pokrića stalne imovine trajnim kapitalom kao osnovni pokazatelj solventnosti obrađen je na bazi revalorizovanih podataka za period od 2012. do 2016. godine. Vrednost ovog pokazatelja oko 1 znači da je stalna imovina pokrivena trajnim kapitalom, i obrnuto vrednost ovog pokazatelja manja od 1 znači da stalna imovina nije pokrivena trajnim kapitalom. Pregled njegovog kretanja za posmatrano preduzeće prikazuje se u sledećoj tabeli.

Tabela 18. Trajni kapital prema stalnoj imovini

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Stalna imovina	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
3. Indikator (1/2)	0.53	0.34	0.18	0.02	0.00

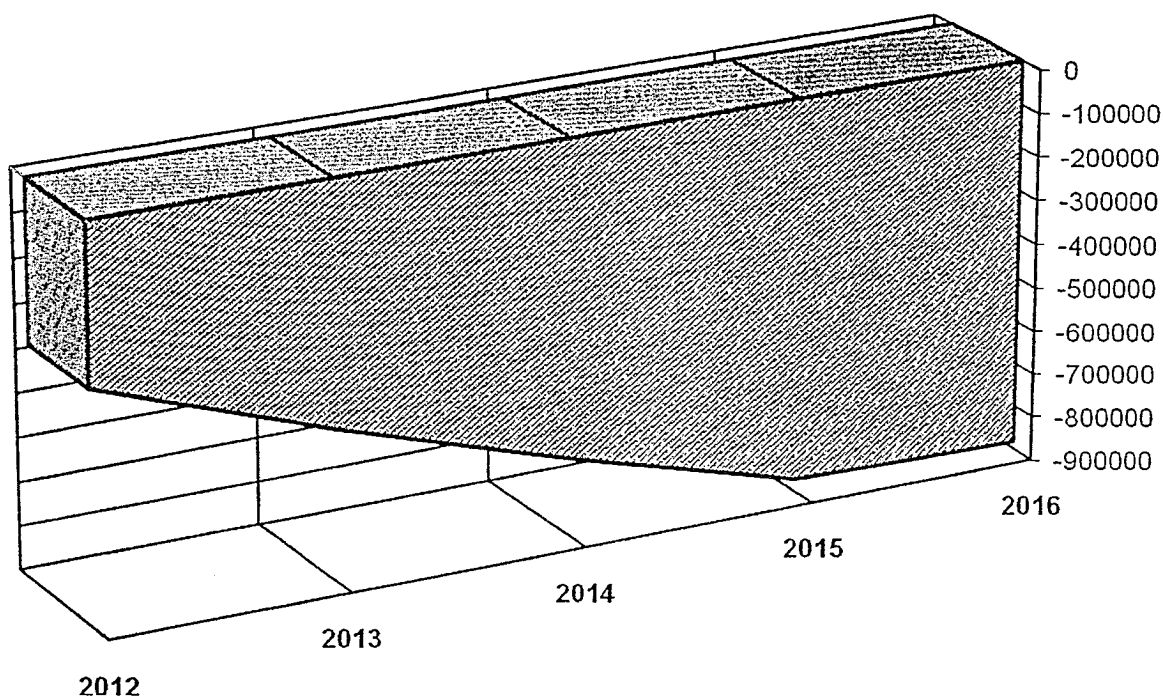
Pokazatelj pokrića stalne imovine dugoročnim izvorima obično ima veću vrednost od prethodnog, s obzirom da se u dugoročne izvore, osim kapitala uključuju i dugoročne obaveze, međutim ponekada ima vrednosti koje su identične prethodnim. Inače, vrednost ovog pokazatelja iznad 1 ukazuje na to da je stalna imovina potpuno pokrivena dugoročnim izvorima, i obrnuto. Pregled kretanja ovoga pokazatelja daje se u sledećoj tabeli:

Tabela 19. Dugoročni izvori prema stalnoj imovini

Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
3. Stalna imovina	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
4. Indikator (1+2)/3	0.63	0.41	0.27	0.10	0.05

Neto obrtni fond, kao vrednosni pokazatelj pokrivenosti obrtne imovine dugoročnim izvorima može da bude negativan, a njegova pozitivna vrednost daje količinu sopstvenih izvora finansiranja raspoloživih za finansiranje trajnih obrtnih sredstava u 000 dinara.

Visina neto obrtnih sredstava



Generalno govoreći, pozitivna vrednost ovog pokazatelja govori o tome da dugoročni izvori (trajni kapital i dugoročne obaveze) potpuno pokrivaju stalnu imovinu i da u visini vrednosti neto obrtnog fonda pokrivaju obrtnu imovinu.

Odnos trajnog kapitala (neumanjenog za gubitak) i obaveza daje se u narednoj tabeli.

Tabela 20. Trajni kapital prema obavezama

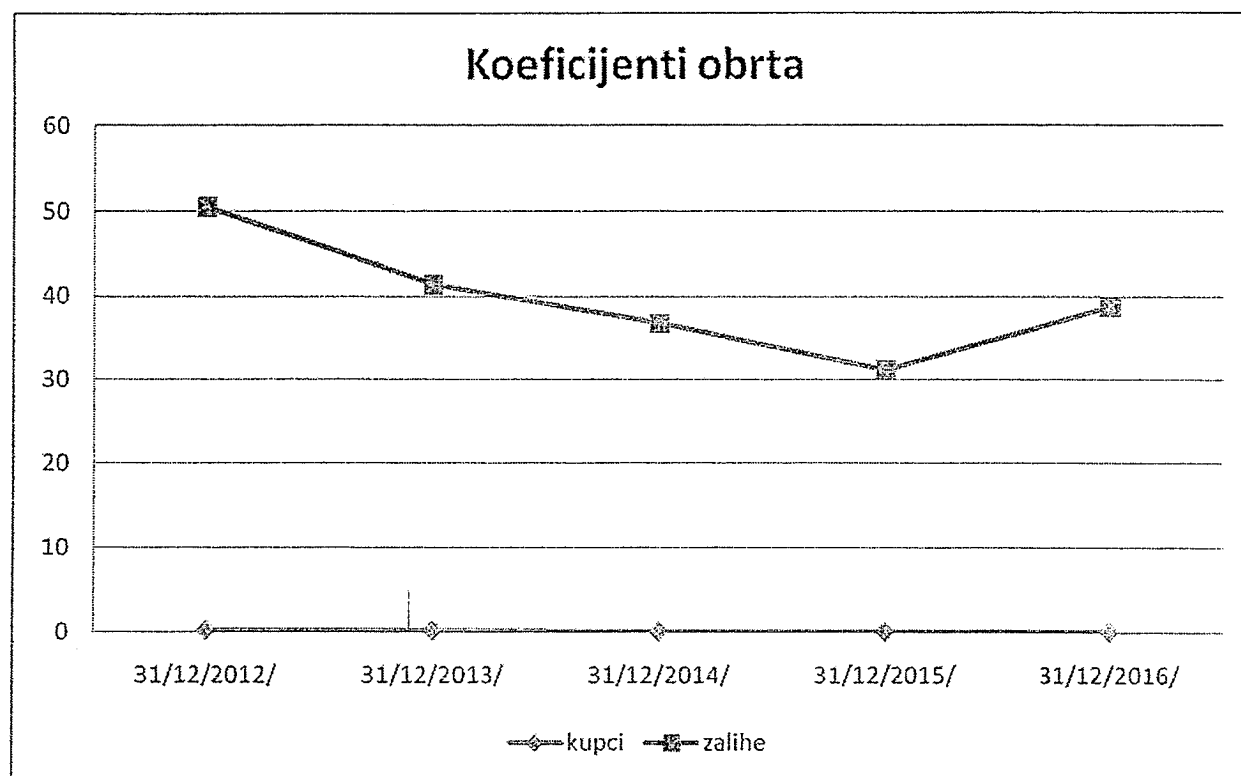
Opis	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
3. Kratkoročne obaveze	550,388	782,227	886,602	1,029,208	1,168,686
4. Indikator 1/(2+3)	0.81	0.38	0.18	0.02	0.00

4.1.5 Pokazatelji poslovne aktivnosti

Za prikazivanje poslovne aktivnosti korišćeni su sledeći parametri:

- koeficijent obrta kupaca,
- prosečan period naplate potraživanja,
- koeficijent obrta zaliha i
- prosečan period obrta zaliha.

Koeficijent obrta kupaca označava trajanje prosečnog perioda naplate potraživanja od kupaca i njegovo kretanje za analizirani period daje se u tabeli 24. u prilogu, grafički prikaz kretanja daje se na narednom grafikonu.



Na prethodnom grafiku daje se i obrt zaliha. Na ovaj pokazatelj presudan uticaj imaju karakteristike privredne grane .

4.1.6 Rentabilnost

Kod analize rentabilnosti nailazi se na mnoge teškoće koje je nametnuo naš postojeći još neizgrađeni obračunski sistem. Problem je u tome da se rezultati poslovanja neregularno bilansiraju, pa preduzeća pokazuju smanjenje kapitala uz prikazivanje uspešnosti poslovanja i obrnuto.

Za merenje rentabilnosti poslovanja ovde su korišćena tri osnovna pokazatelja:

- stopa neto dobiti (profita),
- stopa prinosa na sopstveni kapital i
- stopa prinosa na ukupnu aktivu.

Stopa prinosa na sopstveni kapital, kao odnos neto finansijskog rezultata i angažovanog sopstvenog (trajnog) kapitala daje se u tabeli 29 u prilogu. Stopa prinosa na ukupnu aktivu, kao pokazatelj efektivnosti celokupne imovine prikazuje se u tabeli 30. u prilogu.

Analiza efektivnosti osnovne i drugih delatnosti, izvedena na osnovu bilansnih podataka obuhvaćena je u tabeli 31. i tabeli 32. u prilogu.

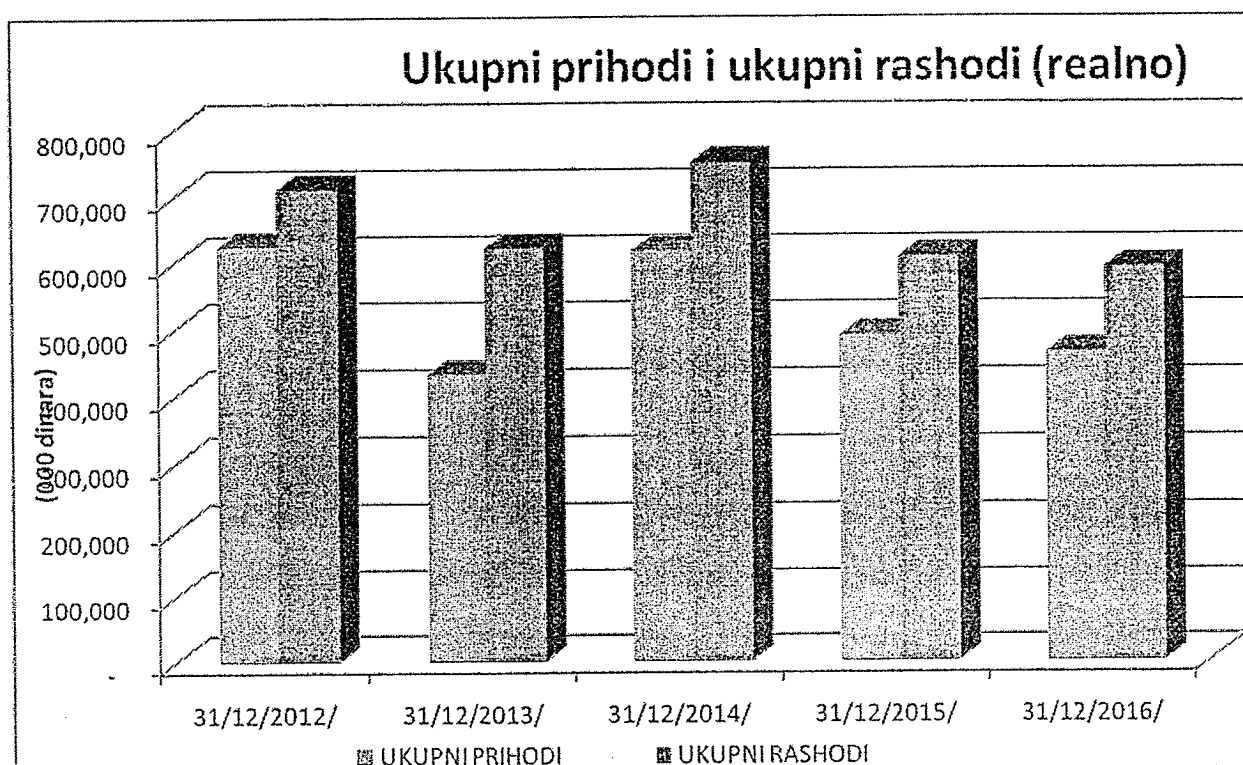
4.2 Analiza bilansa uspeha

Analiza bilansa uspeha preduzeća, je sačinjena na osnovu podataka iskazanih u zvaničnim obrascima za period od 31.12.2012. godine do 31.12.2016. godine. Analiza je radi uporedivosti podataka vršena na osnovu bilansne šeme iz 2016. godine.

Prikazuju se podaci o kretanju osnovnih bilansnih pozicija bilansa uspeha u tabeli 33. u prilogu. Nadalje analiza se izvodi odvojeno po nominalnim, a odvojeno po objektiviziranim, tj. revalorizovanim vrednostima.

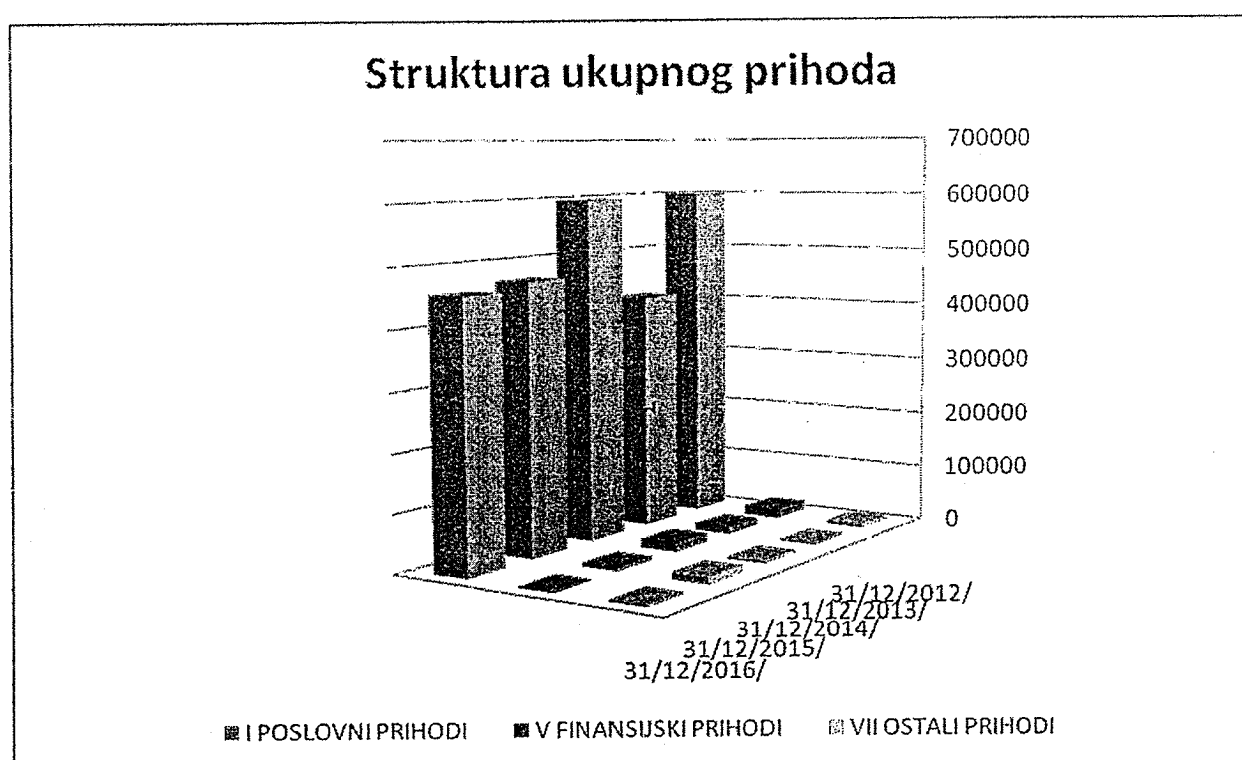
Revalorizacija izvornih podataka je izvršena sa ciljem da se oni kao predmet analize učine međusobno uporedivim.

Realne (objektivizirane) vrednosti bilansnih podataka dobijene su revalorizacijom nominalnih podataka. Revalorizacija je izvršena na isti dan (31.12.2016. godine) kada su podaci vrednosno uporedivi i kao takvi pogodni za izvođenje analitičkih zaključaka. Na taj način, pozicije bilansa uspeha imaju vrednosti prikazane u tabeli 34. Vrednosti u ovoj tabeli revalorizovane su i uporedive na dan 31.12.2016. godine. Pri tome su korišćeni ranije navedeni kumulativni koeficijenti revalorizacije. Prikaz objektiviziranih prihoda i rashoda se daje na narednom grafikonu u 000 dinara.

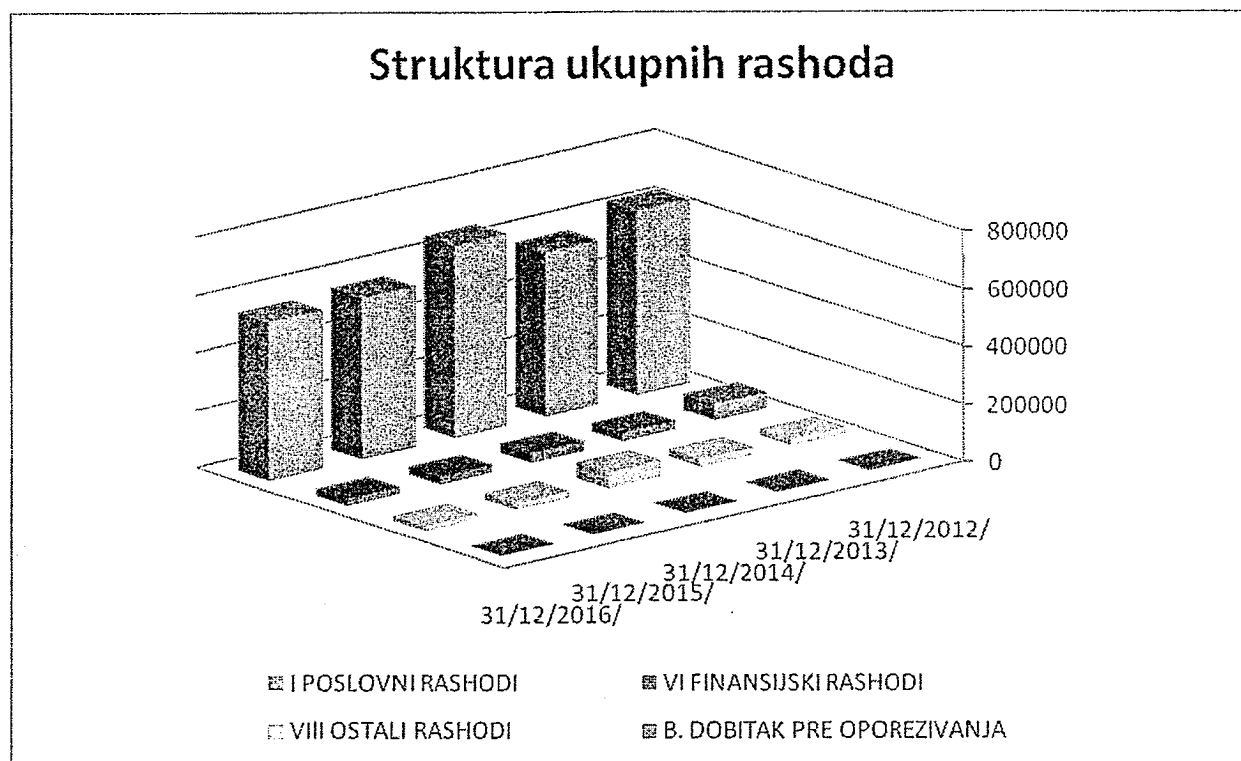


4.2.1 Analiza prihoda i rashoda

Analiza strukture prihoda i rashoda data je u tabelama 35 i 36 u prilogu. Struktura ukupnog prihoda daje se u narednom grafikonu/u 000 dinara/



Analiza strukture rashoda i dobiti data je prema istom metodu na narednom grafikonu/u
000 dinara/.



4.2.2 Analiza dinamike prihoda i rashoda

Analiza dinamike prihoda i rashoda pokazuje kretanje pojedinih bilansnih pozicija:

Tabela 21. Analiza dinamike prihoda i rashoda

Opis	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
A PRIHODI I RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA				
I POSLOVNI PRIHODI	69.35%	142.99%	78.48%	97.37%
1. Prihodi od prodaje	69.51%	6.69%	51.04%	55.38%
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	52.29%	2.30%	294.43%	431.16%
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka	-	-	-	-
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	-	-	-	-
5. Ostali poslovni prihodi	69.35%	152.82%	78.56%	97.45%
I POSLOVNI RASHODI	89.51%	117.07%	84.30%	98.24%
1. Nabavna vrednosti prodate robe	35.08%	0.00%	-	-
2. Troškovi materijala	98.64%	92.97%	101.79%	100.85%
3. Troškovi zarada, naknada zarada i	86.44%	113.96%	68.95%	95.65%

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Opis	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
ostali lični rashodi				
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	78.50%	90.74%	90.04%	94.68%
5. Oslali poslovni rashodi	88.27%	224.29%	103.93%	100.49%
III POSLOVNA DOBIT	-	-	-	-
IV POSLOVNI GUBITAK	458.20%	45.31%	135.16%	102.65%
V FINANSIJSKI PRIHODI	76.88%	123.24%	44.53%	35.23%
VI FINANSIJSKI RASHODI	51.75%	115.56%	76.31%	93.43%
VII OSTALI PRIHODI	40.56%	171.33%	252.01%	32.62%
VIII OSTALI RASHODI	115.11%	209.96%	41.27%	76.50%
IX DOBIT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	-	-	-	-
X GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	216.65%	70.82%	90.19%	106.61%
XI NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	-	-	-	-
XII NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	-	-	569.11%	42.53%
B. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	-	-	-	-
V. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	216.65%	71.08%	91.93%	105.17%
G. POREZ NA DOBITAK	-	-	-	-
1. Poreski rashod perioda	-	-	-	-
2. Odloženi poreski rashodi perioda	24.39%	108.41%	114.05%	95.71%
3. Odloženi poreski prihodi perioda	-	-	-	-
D. Isplaćena lična primanja poslodavcu	-	-	-	-
Dj. NETO DOBITAK	-	-	-	-
E NETO GUBITAK	191.77%	71.69%	92.48%	104.88%
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MANJINSKIM ULAGAČIMA	-	-	-	-
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MANJINSKIM ULAGAČIMA	-	-	-	-
I. ZARADA PO AKCIJI	-	-	-	-
1. Osnovna zarada po akciji	-	-	-	-
2. Umanjenja (razdvojena) zarada po akciji	-	-	-	-

5 Procena vrednosti kapitala primenom metoda neto imovine

Procena vrednosti kapitala javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ iz Novog Sada, na dan 31.12.2016. godine, izvršena je primenom metoda neto imovine.

Pristup na bazi imovine ili metod tržišne vrednosti, je metodologija kojom se utvrđuju tržišne (fer) vrednosti pojedinačnih pozicija aktive bilansa stanja, umanjene za iznos obaveza.

Pod tržišnom vrednošću se podrazumeva procenjen iznos za koji bi imovina mogla da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, te delovale obazrivo i bez prinude.

Procenjena vrednost pozicija stalne imovine je utvrđena primenom direktnog upoređenja kupoprodajnih cena na tržištu za one pozicije imovine za koje postoji uporedna baza (postrojenja i oprema), a za one pozicije imovine za koje nema dovoljno uporedivih podataka (npr. za pojedine objekte, i opremu) primenjen je prinosni odnosno troškovni metod, primenom neophodne korekcije vremenske i funkcionalne amortizacije na novonabavnu vrednost.

Tržišna vrednost pozicija obrtno imovine je utvrđena nakon analize strukture potraživanja, kao i nakon analize postojećih zaliha uz procenu mogućnosti plasmana.

Obaveze su analizirane i usvojene u iznosima iskazanim u bruto bilansu na dan 31.12.2016. godine.

Dokumentacija o poslovanju JP Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ iz Novog Sada je tretirana kao pouzdana jer je bila predmet revizije na dan 31.12.2016. godine. U pripremi izveštaja korišćena je sledeća dokumentacija:

- Finansijski izveštaji na dan 31.12.2016.godine
- Mišljenje nezavisnog revizora za reviziju finansijskih izveštaja za 2016.godinu
- Zaključni list na dan 31.12.2016. godine
- Rešenje o upisu u registar privrednih subjekata, matični broj i šifra osnovne delatnosti,
- Satusna dokumentacija
- Imovinsko-pravna dokumentacija

- Spisak osnovnih sredstava
- Specifikacija zaliha
- Bilansi stanja, uspeha i rasporeda rezultata.

5.1 Procena vrednosti aktive

Sve pozicije aktive koje su identifikovane u računovodstvenoj evidenciji preduzeća su procenjivane pojedinačno pri čemu je utvrđena knjigovodstvena vrednost na datum procene, kratak opis pozicije i obrazloženje korekcije knjigovodstvene vrednosti. Usled velikog obima tabelarni pregled sa tehničkim opisom i pojedinačnom procenom daje se u Prilozima.

U nastavku su date procene pojedinačnih pozicija imovine na dan 31.12.2016. godine.

5.1.1 Stalna imovina

5.1.1.1 Nematerijalna imovina

Na dan 31.12.2016. godine Preduzeće evidentira nematerijalnu imovinu u iznosu od 3.009.541,79 dinara. Nematerijalna imovina JP „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad, na dan 31.12.2016. godine odnosi se na (u din):

Tabela 28. Pregled knjigovodstvenih vrednosti nematerijalne imovine na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost
1	Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala prava; Ostala nematerijalna imovina	6.145.209,79	4.525.667,99	1.619.541,80
2	Nematerijalna imovina u pripremi	1.389.999,99	0,00	1.389.999,99
	Ukupno:	7.535.209,78	4.525.667,99	3.009.541,79

Procenjena vrednost nematerijalne imovine na dan 31.12.2016.godine jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 3.009.541,79 dinara.

Tabela 29. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti nematerijalne imovine -
Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala prava (u din):

Šifra	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
00000001	Legalizacija softvera Pozitive	104.139,76	104.139,76	0,00	0,00
00000002	Programski paket za računovodstvo	195.000,00	195.000,00	0,00	0,00
00000003	Legalizacija softvera Pozitive 06 "Navigator" poslovno informacioni sistem	447.388,60	447.388,60	0,00	0,00
00000004	Video materijal Univerzijada 2009	2.170.000,00	2.170.000,00	0,00	0,00
00000005	Video materijal Univerzijada 2009	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00
00000006	Video materijal Festival Hleba 2009	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00
00000007	Softver sa licencom za video nadzor Ada	300.000,00	300.000,00	0,00	0,00
00000008	Softver za video nadzor Pan AS	16.076,27	16.076,27	0,00	0,00
00000009	Softver za validaciju ulaznica Micronic	372.000,00	372.000,00	0,00	0,00
00000010	Softver za donošenje odluka Bisnode	120.000,00	90.000,00	30.000,00	30.000,00
00000011	Softver za računov.kupci.posl.pr.microni	46.335,39	20.850,93	25.484,46	25.484,46
00000012	Softver za biometriju secamcctv	666.666,66	277.777,77	388.888,89	388.888,89
00000013	Softver checkpoint ultimate	5.355,00	2.231,25	3.123,75	3.123,75
00000014	Softver za račun.glavna knj.dobavljači	39.934,25	9.317,99	30.616,26	30.616,26
00000015	Legalizacija softvera Pozitive 15	333.333,33	72.222,23	261.111,10	261.111,10
00000016	Video spotovi i audio spotovi Mediplay	64.322,20	12.864,44	51.457,76	51.457,76
00000017	Legalizacija softvera pozitivne	380.000,00	76.000,00	304.000,00	304.000,00
00000018	Nemat.imovina - android	26.658,33	3.998,75	22.659,58	22.659,58
00000019	Video spotovi i audio spotovi Mediplay	200.000,00	20.000,00	180.000,00	180.000,00
00000020	Ukupno:	358.000,00	35.800,00	322.200,00	322.200,00
		6.145.209,79	4.525.667,99	1.619.541,80	1.619.541,80

Tabela 30. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti nematerijalne imovine -
Nematerijalna imovina u pripremi (u din):

Broj konta	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
01500	Softver za blagajne - dobavljač Axitom	210.000,00	0.00	210.000,00	210.000,00
01501	Informacioni sistem - dobavljač Micronic NS (tri računa x 333.333,33 din)	999.999,99	0.00	999.999,99	999.999,99
01507	Softver za sistem daljinskog očitanja potrošnje vode - dobavljač Balkan Inženjering	180.000,00	0.00	180.000,00	180.000,00
	Ukupno:	1.389.999,99	0.00	1.389.999,99	1.389.999,99

5.1.2 Nekretnine postrojenja i oprema

5.1.2.1 Građevinski objekti

Preduzeće u okviru pozicije građevinski objekti na dan 31.12.2016. godine evidentira vrednost građevinskih objekata u iznosu od 846.212.967,35 dinara.

Procenjena vrednost građevinskih objekata na dan 31.12.2016. godine iznosi 6.858.891.108,82 dinara.

Predmet ove procene su građevinski objekti visoko i nisko gradnje kao i infrastrukturni objekti koji se nalaze u svojini ili na kojima je naručilac nosilac prava korišćenja i to na lokacijama SP Centra Vojvodina Sutjeska br.2 i SC Sajmište, Novosadskog sajma br.37 i br.60 u Novom Sadu. Procena tržišne-fer vrednosti građevinskih objekata urađena je u zavisnosti od tipa i namene građevinskog objekta koji je predmet procene, i to:

- komparativnim metodom – objekti i delovi objekata visokogradnje, upoređivanje predmetne procenjivanje nekretnine sa istom ili sličnom nekretninom na datoj lokaciji,
- troškovnim metodom - objekti niskogradnje i infrastrukturne mreže sa pratećim objektima, uz prethodno izračunavanje građevinske vrednosti koja se procenjuje kao vrednost izgradnje novog objekta, procenjenog preostalog veka upotrebe, starosti i funkcionalnosti predmetne nekretnine u odnosu na preostali vek upotrebe,
- prinosnim metodom – objekti i delovi objekata visokogradnje za koje postoje podaci o cenama iznajmljivanja, u svemu prema Odluci o utvrđivanju cena usluga JP SPC Vojvodina Br:6165-3 od 05.09.2014.god.

Osnovni elementi koji su korišćeni pri proceni tržišne – fer vrednosti su: razvojne mogućnosti, lokacija, makro i mikro, struktura nekretnina, veličina i površina, starost objekata, preostali vek upotrebe i održavanje, stanje objekata u trenutku procene i mogućnost daljeg korišćenja, kvalitet gradnje i opremljenost, funkcionalnost i orijentacija, vlasnička i pravna situacija, mogućnost prenamene i trenutna ponuda i potražnja nekretnina.

Stvarno stanje na licu mesta odnosnoutvrđivanje vrsta ugrađenog materijala i opreme, funkcionalnost i položaj, trenutno stanje predmetnih nepokretnosti ifotografisanje eksterijera i enterijera utvrđivano je na terenu, obilaskom i pregledom predmetnih nepokretnosti ukoliko je to bilo moguće, obzirom da se u pojedinim slučajevima radi o nepokretnostima koje su pod zakupom i za koje nije moguće pregledom na licu mesta utvrditi od kojih su materijala izvedeni enterijeri i u kom su trenutno stanju i da li su u funkciji. Podaci za takvu vrstu objekata, ukoliko postoje, dobijeni su iz dostavljene projektne i tehničke dokumentacije a koja je priložena u sklopu ove procene.

Detaljan pregled procene vrednosti građevinskih objekata daje se u **Izveštaju o proceni vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme.**

5.1.2.2 Oprema

Preduzeće u okviru pozicije postrojenja i oprema na dan 31.12.2016.godine evidentira vrednost postrojenja i opreme u iznosu od 22.829.763,93 dinara.

Ukupno procenjena vrednost postrojenja i opreme na dan 31.12.2016.godine iznosi 64.810.274,01 dinara.

Detaljan pregled procene opreme daje se u **Izveštaju o proceni vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme.**

5.1.2.3 Investicione nekretnine

Preduzeće u okviru investicionih nekretnina evidentira vrednost stana izdatog u zakup, a koja na dan 31.12.2016. godine iznosi 8.107.104,79 dinara.

Procenjena vrednost ove kategorije imovine na dan 31.12.2016. godine iznosi 7.556.504,76 dinara.

Detaljan pregled procene investicionih nekretnina daje se u **Izveštaju o proceni vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme.**

5.1.2.4 Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi

Preduzeće bilansira nekretnine, postrojenja i opremu u pripremi na dan 31.12.2016.godine u iznosu od 46.412.735,40 dinara.

Procenjena vrednost ove kategorije imovine na dan 31.12.2016. godine, jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 46.412.735,40 dinara.

Tabela 31. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi na dan 31.12.2016. godine

Broj konta	Naziv	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
02610	Oprema u pripremi	1.657.980,00	1.657.980,00
02640	Kuglana Sajmište - projekat	44.754.755,40	44.754.755,40
	Ukupno:	46.412.735,40	46.412.735,40

Tabela 32. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti opreme u pripremi na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Datum prometa	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Vodomeri za očitavanje vode (18 komada) - dobavljač Balkan Inženjering	24.04.2013.	234.000,00	234.000,00
2	Kamere Secam račun 2015-920 108 komada	31.12.2015.	1.423.980,00	1.423.980,00
	Ukupno:		1.657.980,00	1.657.980,00

Tabela 33. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti opreme u pripremi – Kuglana Sajmište projekat na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Datum prometa	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Projekat dogradnje kuglane na Sajmištu - Dobavljač Kum-Ing doo	20.04.2010.	732.000,00	732.000,00
2	Privremena situacija za kuglanu broj 165 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	14.11.2014.	19.330.232,60	19.330.232,60
3	Privremena situacija za kuglanu broj 164 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	14.11.2014.	12.423.457,40	12.423.457,40
4	Privremena situacija za kuglanu broj 187 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	18.12.2014.	1.703.858,00	1.703.858,00
5	Privremena situacija za kuglanu broj 188 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	18.12.2014.	7.988.925,50	7.988.925,50
6	Privremena situacija za kuglanu broj 03 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	28.01.2015.	2.498.781,90	2.498.781,90
7	Institut za bezbednost i sigurnost na radu, račun broj 543/2015	22.04.2015.	59.500,00	59.500,00
8	Ab&Co geosystems doo račun broj 0614/15	17.08.2015.	18.000,00	18.000,00
	Ukupno:		44.754.755,40	44.754.755,40

5.1.3 Dugoročni finansijski plasmani

Preduzeće evidentira dugoročne finansijske plasmane na dan 31.12.2016. godine u iznosu od 2.116.662,57 dinara.

Tabela 34. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti ostalih dugoročnih finansijskih plasmana na dan 31.12.2016. godine

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Broj konta	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
04802	Ostali dugor.fin.plasmani - Radivojević Slobodan, potraž.za otkup stana	375.893,28	0,00	375.893,28	375.893,28
04827	Ostali dugor.fin.plasmani - Ivančević Goran, sporazum o kupovini	1.740.769,29	0,00	1.740.769,29	1.740.769,29
	Ukupno:	2.116.662,57	0,00	2.116.662,57	2.116.662,57

Procenjena vrednost ove kategorije imovine na dan 31.12.2016. godine, jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 2.116.662,57 dinara.

5.1.4 Obrtna imovina

5.1.4.1 Zalihe

Procena zaliha preduzeća je izvršena nakon njihovog raščlanjivanja i analize realne vrednosti koja bi se mogla postići u postupku hipotetičke prodaje pojedinih kategorija ove kategorije obrtno imovine. Pregled procene zaliha dat je u tabeli koja sledi. Knjigovodstvena vrednost zaliha iznosi 13.697.207,99 dinara.

Tabela 35. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti zaliha na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Bilansirani iznosi	Korekcija	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	10.246.821,37	0,00	10.246.821,37
2	Roba	43.574,27	0,00	43.574,27
3	Plaćeni avansi za zalihe i usluge	3.406.812,35	0,00	3.406.812,35
	Ukupno:	13.697.207,99	0,00	13.697.207,99

Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar na dan 31.12.2016. godine iznosi 10.246.821,37 dinara.

Tabela 36. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti zaliha materijala, rezervnih delova, alata i sitnog inventara na dan 31.12.2016. godine

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Broj konta	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
10100	Cvece, zemlja i ostalo	18.000,00	0.00	18.000,00	18.000,00
10101	Gradevinski materijal	379.229,27	0.00	379.229,27	379.229,27
10102	Elektro materijal	1.746.462,18	0.00	1.746.462,18	1.746.462,18
10106	Kancelarijski materijal	48.935,65	0.00	48.935,65	48.935,65
10107	Materijal za bazene	2.711.858,52	0.00	2.711.858,52	2.711.858,52
10108	Ostali materijal	263.673,98	0.00	263.673,98	263.673,98
10109	Materijal za tekuće održavanje	1.465.490,59	0.00	1.465.490,59	1.465.490,59
10110	Režijski materijal	95.606,52	0.00	95.606,52	95.606,52
10130	Alkoholna pica	403.590,32	0.00	403.590,32	403.590,32
10131	Bezalkoholna pica	34.689,76	0.00	34.689,76	34.689,76
10140	Materijal za reprodukciju	3.026,00	0.00	3.026,00	3.026,00
10200	Rezervni delovi	1.799.678,49	0.00	1.799.678,49	1.799.678,49
10301	Alat i inventar	143.291,60	0.00	143.291,60	143.291,60
10302	Radna odeca	1.019.721,24	0.00	1.019.721,24	1.019.721,24
10303	Zaštitna odeca	109.674,63	0.00	109.674,63	109.674,63
10304	Auto gume	3.460,62	0.00	3.460,62	3.460,62
10305	Ambalaža	432,00	0.00	432,00	432,00
	Ukupno:	10.246.821,37	0.00	10.246.821,37	10.246.821,37

Procenjena vrednost materijala, rezervnih delova, alata i sitnog inventara na dan 31.12.2016. godine jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 10.246.821,37 dinara.

Roba na dan 31.12.2016.godine iznosi 43.574,27 dinara, i odnosi se na elektromaterijal, auto gume na zalihi i piće.

Procenjena vrednost robe na dan 31.12.2016. godine jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 43.574,27 dinara.

Dati avansi na dan 31.12.2016. godine bilansirani su u iznosu od 3.406.812,35 dinara. Procenjena vrednost datih avansa jednaka je knjigovodstvenoj na dan 31.12.2016. godine, i iznosi 3.406.812,35 dinara.

5.1.4.2 Potraživanja

5.1.4.2.1 Potraživanja od kupaca

Navedena kategorija je na 31.12.2016. godine bilansirana u iznosu od 183.632.614,71 dinara.

Prilikom revizije finansijskih izveštaja za 2016.godinu, ovlašćeni revizor je izrazio neslaganje sa priznavanjem i vrednovanjem potraživanja od kupaca u iznosu od 115.700 hiljada dinara, koja su starija od godinu dana ili su u sudskom procesu.

Procenjena vrednost potraživanja od kupaca na dan 31.12.2016.godine iznosi 67.932.614,71 dinara.

Najvažnije kategorije potraživanja date su narednom pregledu.

Tabela 37. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti potraživanja od kupaca (din):

Redni broj	Naziv	Nabavna vrednost	Ispravka vrednosti	Sadašnja vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Kupci u zemlji	253.656.847,08	0,00	253.656.847,08	137.956.847,08
2	Ispravka vrednosti potraživanja od kupaca	0,00	70.024.232,37	(70.024.232,37)	(70.024.232,37)
	Ukupno:	253.656.847,08	70.024.232,37	183.632.614,71	67.932.614,71

U narednoj tabeli daje se pregled najznačajnijih kupaca (po saldu na dan 31.12.2016. godine) koji čine 76,31 % od ukupnih potraživanja od kupaca.

Tabela 38. Pregled najznačajnijih kupaca na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv kupca	Iznos na dan 31.12.2016.	Ispravka vrednosti na dan 31.12.2016.	Neto iznos potraživanja od kupaca u zemlji na dan 31.12.2016.
1	Vojvodina sport a.d Novi Sad	2.338.584,06	0,00	2.338.584,06
2	Piazza Dei Fiori d.o.o Novi Sad	2.685.074,79	0,00	2.685.074,79
3	Pink Internacional company d.o.o Beograd	1.361.443,31	0,00	1.361.443,31
4	Kodžić sztr Vrčin	2.737.669,90	2.737.669,90	0,00
5	Enigma samostalni modni N.Sad	4.390.513,98	0,00	4.390.513,98
6	Udruženje izdavaoca i knjižara Novi Sad	3.356.372,83	0,00	3.356.372,83
7	Mirakul d.o.o Novi Sad	9.420.656,45	9.420.656,45	0,00
8	Panda Due komisio Novi Sad	10.439.290,19	0,00	10.439.290,19
9	Balkan bar d.o.o Novi Sad	1.124.494,32	0,00	1.124.494,32
10	Prima Caffè sur picerija Novi Sad	5.284.298,66	5.284.298,66	0,00

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Naziv kupca	Iznos na dan 31.12.2016.	Ispravka vrednosti na dan 31.12.2016.	Neto iznos potraživanja od kupaca u zemlji na dan 31.12.2016.
11	Savez sporta za sve Novog Sada	1.641.729,64	0,00	1.641.729,64
12	ŽKK "Vojvodina" Novi Sad	6.076.720,98	0,00	6.076.720,98
13	Vodovod i kanalizacija JKP Novi Sad	1.082.486,69	0,00	1.082.486,69
14	Jezički centar Spens Novi Sad	1.397.314,08	0,00	1.397.314,08
15	Odbojkaški savez Vojvodine Novi Sad	1.467.210,53	0,00	1.467.210,53
16	Gradsko zelenilo JKP Novi Sad	6.846.183,73	0,00	6.846.183,73
17	B&C Centar d.o.o Novi Sad	1.816.654,65	0,00	1.816.654,65
18	Univerexport d.o.o Novi Sad	1.861.422,15	0,00	1.861.422,15
19	OC Police str Novi Sad	2.704.573,09	0,00	2.704.573,09
20	RTV Novi Sad	1.070.817,04	0,00	1.070.817,04
21	Čistoća JKP Novi Sad	1.067.233,78	0,00	1.067.233,78
22	Tenis klub "Novi Sad"	3.246.533,90	0,00	3.246.533,90
23	V.I.P. Paradizo d.o.o Novi Sad	9.453.838,38	9.453.838,38	0,00
24	Baby Blue Fashion d.o.o Novi Sad	4.117.519,05	0,00	4.117.519,05
25	ABC Company d.o.o Beograd	1.286.741,45	1.286.741,45	0,00
26	Novosadska Toplana JKP Novi Sad	1.252.896,79	0,00	1.252.896,79
27	Auto Salon Grubač Company Novi Sad	3.281.337,55	0,00	3.281.337,55
28	King C.R. Str Novi Sad	1.072.579,68	0,00	1.072.579,68
29	Blue sky 021 Novi Sad	2.518.450,68	0,00	2.518.450,68
30	Point plus d.o.o Novi Sad	4.265.505,68	0,00	4.265.505,68
31	Libro MB d.o.o Novi Sad	2.547.407,92	2.547.407,92	0,00
32	Aqua bar sur Novi Sad	1.809.246,98	0,00	1.809.246,98
33	Centar stranih jezika Novi Sad	4.282.540,54	0,00	4.282.540,54
34	L-Luka szr Novi Sad	1.437.161,02	0,00	1.437.161,02
35	Aquarius d.o.o Novi Sad	2.552.601,86	0,00	2.552.601,86
36	Fitnes klub Total Gym Spens	1.652.467,08	0,00	1.652.467,08
37	Brilliance d.o.o Novi Sad	2.388.457,18	2.388.457,18	0,00
38	Chakuriki klub borilačkih veština	15.587.153,87	0,00	15.587.153,87
39	Gans klub d.o.o Novi Sad	11.450.215,01	0,00	11.450.215,01
40	Fitnes aerobik klub Fitlife Novi Sad	3.676.021,23	0,00	3.676.021,23
41	Piazza sur Novi Sad	4.136.551,34	0,00	4.136.551,34
42	Vama s ljubavlju str Novi Sad	1.321.498,61	0,00	1.321.498,61
43	Leptir sztr Novi Sad	1.060.919,88	1.060.919,88	0,00
44	Akter media Group doo Novi Sad	6.765.771,04	0,00	6.765.771,04
45	Novel SPC Novi Sad	6.279.683,81	4.388.396,27	1.891.287,54
46	Ice star agencija	3.704.018,42	0,00	3.704.018,42
47	Zmaj str Srbobran	1.960.582,78	1.960.582,78	0,00
48	Luminnus agencija Futog	1.025.529,83	0,00	1.025.529,83
49	Mix TP d.o.o Novi Sad	3.017.996,44	0,00	3.017.996,44
50	Centar sztr Bački Jarak	1.019.787,86	0,00	1.019.787,86
51	Niccol str Novi Sad	4.374.182,02	0,00	4.374.182,02

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Naziv kupca	Iznos na dan 31.12.2016.	Ispravka vrednosti na dan 31.12.2016.	Neto iznos potraživanja od kupaca u zemlji na dan 31.12.2016.
52	KK Vojvodina Srbijagas	2.310.705,48	1.775.756,69	534.948,79
53	Fabiano str i menjačnica	1.177.245,63	0,00	1.177.245,63
54	Roko baroko str Novi Sad	3.947.694,15	0,00	3.947.694,15
55	Rab trade str i komisio Novi Sad	1.796.084,62	1.796.084,62	0,00
56	Vučko str	1.607.651,28	1.607.651,28	0,00
	Ukupno testirano u uzorku	193.555.323,89	45.708.461,46	147.846.862,43
	Ukupno potraživanja od kupaca	253.656.847,08	70.024.232,37	183.632.614,71
	% analiziranih kupaca	76,31		

Ostala potraživanja bilansirana su u iznosu od 2.384.944,34 dinara a odnose se na sledeće pozicije:

Tabela 39. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti ostalih potraživanja na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Iznos drugih potraživanja na dan 31.12.2016.	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Potraživ.od zaposlenih - troškovi mobilnih telefona	243.165,60	243.165,60
2	Potraživ.od zaposlenih - Milicic Milan	5.000,00	5.000,00
3	Potraživ.za preplaćen porez na zarade	23.276,52	23.276,52
4	Potraživ.za preplać.dopr.za zdrav.	3.591,96	3.591,96
5	Potraživ.za preplać.dopr.PIO	9.261,78	9.261,78
6	Potraživ.za preplać.dopr.PIO	9.263,92	9.263,92
7	Potraživ.za preplać.dopr.za zdrav.	132.828,13	132.828,13
8	Potraživ.za preplaćene poreze i doprinose razno	3.851,56	3.851,56
9	Potraž.za refund.naknade zarada - porodijsko	453.633,90	453.633,90
10	Potraž.za refund.naknade zarada - pritv.	31.996,05	31.996,05
11	Potraž.za refund.naknade zarada - bolovanje preko 30 dana	821.931,21	821.931,21
12	Ostala kratk.potraž.- pogrešne	130.315,83	130.315,83
13	Ostala kratk.potraž.- Radivojevic	32.370,16	32.370,16
14	Ostala kratk.potraž.- "Neimar"	204.306,72	204.306,72
15	Ostala kratk.potraž.- Prima cafe	35.934,00	35.934,00
16	Ostala kratk.potraž.- Ivancevic	229.677,00	229.677,00
17	Ostala kratk.potraž.- Ra&Co	4.800,00	4.800,00
18	Ostala kratk.potraž.- Raden	7.340,00	7.340,00
19	Ostala kratk.potraž.- MUP RS.PU	2.400,00	2.400,00
	Ukupno:	2.384.944,34	2.384.944,34

Procenjena vrednost drugih potraživanja na dan 31.12.2016. godine jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 2.384.944,34 dinara.

5.1.4.3 Kratkoročni finansijski plasmani

Društvo bilansira kratkoročne finansijske plasmane na dan 31.12.2016. godine u iznosu od 240.000,00 dinara koje se odnose na date kratkoročne pozajmice.

Procenjena vrednost kratkoročnih finansijskih plasmana na dan 31.12.2016. godine jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 240.000,00 dinara.

5.1.4.4 Gotovinski ekvivalenti i gotovina

Procenjena vrednost gotovine i gotovinskih ekvivalenata jednaka je njihovoj knjigovodstvenoj vrednosti na dan 31.12.2016. godine, i iznosi 1.406.922,29 dinara.

Tabela 40. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti gotovinskih ekvivalenata i gotovine (u dinarima)

R.Br.	Opis	Bilansirani iznosi (din.)	Korekcija	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.g.
1	Hartije od vrednosti - got. ekvivalenti	3.000,00	0,00	3.000,00
2	Tekući računi	1.170.582,29	0,00	1.170.582,29
3	Blagajna	233.340,00	0,00	233.340,00
	Ukupno	1.406.922,29	0,00	1.406.922,29

5.1.4.5 Aktivna vremenska razgraničenja

Preduzeće na dan procene u svojim poslovnim knjigama evidentira aktivna vremenska razgraničenja u iznosu od 13.092.748,05 dinara.

Procenjena vrednost ovih kategorija imovine jednaka je njihovoj knjigovodstvenoj vrednosti na dan 31.12.2016. godine, i iznosi 13.092.748,05 dinara.

Procena vrednosti kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad
na dan 31.12.2016.godine

Tabela 41. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti AVR:

Broj konta	Naziv	Bilansirani iznosi (din.)	Korekcija	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Aktivna vremenska razgraničenja	1.379.557,78	0,00	1.379.557,78
2	Potraživanja za nefakturisani prihod	9.583.172,62	0,00	9.583.172,62
3	Razgraničeni troškovi	71.916,70	0,00	71.916,70
4	Razgraničeni PDV	2.058.100,95	0,00	2.058.100,95
	Ukupno	13.092.748,05	0,00	13.092.748,05

Sumarni pregled procene aktive preduzeća na 31.12.2016. godine daje se u sledećoj tabeli:

Tabela 42. Pregled procene aktive na dan 31.12.2016. godine (000 din)

Naziv pozicije	(000) dinara		
	Bilansirana vrednost na dan 31.12.2016.	Korekcije	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016. godine
A. STALNA IMOVINA	928.689	6.054.108	6.982.797
I Neuplaćeni a upisani kapital	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	3.010	0	3.010
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	923.563	6.054.108	6.977.671
1. Nekretnine, postrojenja i oprema	923.563	6.054.108	6.977.671
a. Zemljište	0	0	0
b. Građevinski objekti	846.213	6.012.678	6.858.891
c. Oprema	22.830	41.981	64.810
d. Investicione nekretnine	8.107	(551)	7.557
e. NPO u pripremi	46.413	0	46.413
2. Biološka sredstva	0	0	0
a. Osnovno stado	0	0	0
IV Dugoročni finansijski plasmani	2.117	0	2.117
1. Učešće u kapitalu	0	0	
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2.117	0	2.117
B. OBRTNA IMOVINA	214.454	(115.700)	98.754
I Zalihe	13.697	0	13.697
II Stalna sredstva namenjena prodaji i sredstva poslovanja koje se obustavlja	0	0	0
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	200.757	(115.700)	85.057
1. Potraživanja	186.018	(115.700)	70.318
2. Potraživanja za više plaćen porez	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	240	0	240
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	1.407	0	1.407
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	13.093	0	13.093
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0
V. POSLOVNA IMOVINA	1.143.143	5.938.408	7.081.551
D. UKUPNO AKTIVA	1.143.143	5.938.408	7.081.551

U skladu sa time vrednost imovine preduzeća na dan 31.12.2016. godine procenjena je u iznosu od 7.081.551 hiljada dinara.

5.2 Procena dugoročnih rezervisanja i obaveza preduzeća

Sve pozicije dugoročnih rezervisanja i obaveza preduzeća koje su identifikovane u računovodstvenoj evidenciji preduzeća su procenjivane pojedinačno sa prikazom knjigovodstvene vrednosti pozicije na datum procene, njenim kratkim opisom i obrazloženjem korekcije knjigovodstvene vrednosti.

Proceni dugoročnih rezervisanja i obaveza društva pristupljeno je prema načelu impartiteta tako da su ove kategorije procenjene prema računovodstvenoj vrednosti na dan 31.12.2016. godine.

5.2.1 Dugoročna rezervisanja

Preduzeće u svojim poslovnim knjigama na dan 31.12.2016. godine ne evidentira dugoročna rezervisanja.

Revizor je u svom Mišljenju nezavisnog revizora za reviziju finansijskih izveštaja za 2016.godinu istakao nesklaganje sa priznavanjem i vrednovanjem dugoročnih rezervisanja, odnosno istakao da se protiv Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad vodi više sudski sporova, a da Preduzeće nije vršilo rezervisanja za moguće gubitke koji mogu proisteći okončanjem ovih sporova.

Procenjena vrednost dugoročnih rezervisanja po osnovu sudskih sporova, a na osnovu dostavljenih podataka u postupku procene vrednosti kapitala iznosi 9.678.338,70 dinara.

5.2.2 Dugoročne obaveze

Preduzeće na dan procene 31.12.2016.godine u svojim poslovnim knjigama evidentira dugoročne obaveze u iznosu od 45.399.466,37 dinara. Prilikom procene izvedeno je raščlanjenje ove kategorije obaveza, te je isto dato u sledećem pregledu:

Tabela 43. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti dugoročnih obaveza (u dinarima):

Redni broj	Naziv	Bilansirani iznosi (din.)	Korekcija	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Dugoročni krediti u zemlji	7.613.187,19	0,00	7.613.187,19
2	Ostale dugoročne obaveze	37.786.279,18	0,00	37.786.279,18
	Ukupno	45.399.466,37	0,00	45.399.466,37

5.2.3 Kratkoročne obaveze

Uvidom u računovodstvenu evidenciju preduzeća ustanovljeno je da kratkoročne obaveze dan 31.12.2016. godine iznose 1.168.685.810,43 dinara. Prilikom procene izvedeno je raščlanjenje ove kategorije obaveza, te je isto dato u sledećem pregledu:

Tabela 44. Pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti kratkoročnih obaveza (u dinarima)

Redni broj	Naziv	Bilansirani iznosi (din.)	Korekcija	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Kratkoročne finansijske obaveze	54.333.697,56	0,00	54.333.697,56
2	Primljeni avansi, depoziti i kaucije	5.393.239,47	0,00	5.393.239,47
3	Obaveze iz poslovanja	539.916.719,85	0,00	539.916.719,85
4	Ostale kratkoročne obaveze	88.300.885,97	0,00	88.300.885,97
5	Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	1.984.565,39	0,00	1.984.565,39
6	Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	204.866.975,25	0,00	204.866.975,25
7	Pasivna vremenska razgraničenja	273.889.726,94	0,00	273.889.726,94
	Ukupno	1.168.685.810,43	0,00	1.168.685.810,43

5.3 Rezultat procene

Vrednost kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine procenjena je u sledećem iznosu:

5.816.174.297,20 dinara

Procenjena vrednost osnovnog kapitala Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine, iznosi:

573.304.864,84 dinara

Tabela 45. Rezultat procene vrednosti kapitala na dan 31.12.2016.godine nakon sprovedenih efekata procene vrednosti imovine i kapitala:

Redni broj	Opis	Iznos (u din)
I	Aktiva	7.081.551.264,73
II	Pasiva	7.081.551.264,72
1	Ukupan kapital	5.816.174.297,20
1.1	Osnovni kapital	573.304.864,84
1.1.1	Državni kapital	572.987.533,50
1.1.2	Ostali kapital	317.331,34
1.2	Rezerve	1.050.276,29
1.3	Revalorizacione rezerve	6.054.108.051,52
1.4	Gubitak	812.288.895,45
2	Obaveze	1.265.376.967,52

6 Zaključak procene

Osnovni podaci: Javno preduzeće Sportski i poslovni centar „Vojvodina“, Novi Sad (u daljem tekstu Preduzeće) je organizovano kao Javno preduzeće.

Osnovna delatnost: Osnovna delatnost Društva je Delatnost sportskih objekata (šifra delatnosti: 9311).

Procenjena vrednost kapitala, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine, iznosi:

5.816.174.297,20 dinara

Procenjena vrednost osnovnog kapitala, na dan 31.12.2016. godine, prema metodu neto imovine, iznosi:

573.304.864,84 dinara

U Novom Sadu,

03.11.2017.godine



DIREKTOR

Milana Popov, mast.ing.polj.

Javno preduzeće
«Sportski i poslovni centar Vojvodina»

Novi Sad

PRILOZI UZ FINANSIJSKU ANALIZU

PRILOZI UZ FINANSIJSKU ANALIZU

TAB. 1 BILANSI STANJA - KNJIGOVODSTVENI PODACI

(u 000 d)

AKTIVA	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. STALNA IMOVINA	920,169	896,493	958,950	949,920	928,689
I Neuplaćeni a upisani kapital		0	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	1,225	2,876	2,564	2,816	3,009
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	916,123	891,017	953,862	944,765	923,563
1. Nekretnine postrojenja i oprema	905,346	883,221	945,920	936,779	915,456
2. Investicione nekretnine	10,777	7,796	7,942	7,986	8,107
3. Biološka sredstva	0	0	0	0	0
IV Dugoročni finansijski plasmani	2,821	2,600	2,524	2,339	2,117
1. Učešće u kapitalu	27	0	0	0	0
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2,794	2,600	2,524	2,339	2,117
B. OBRтна IMOVINA	241,473	286,863	223,882	213,324	214,454
I Zalihe	11,663	14,144	20,578	14,430	13,697
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	0	0	0	0	0
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	229,810	272,719	203,304	198,894	200,757
1. Potraživanja	203,660	205,757	170,524	178,994	186,017
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	90	90	90	240	240
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	610	44,551	8,393	1,303	1,407
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	25,450	22,321	24,297	18,357	13,093
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,161,642	1,183,356	1,182,832	1,163,244	1,143,143
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0	112,555
D. UKUPNO AKTIVA	1,161,642	1,183,356	1,182,832	1,163,244	1,255,698
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0	0

PASIVA	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. KAPITAL	487,822	304,507	170,850	21,865	0
I Osnovni i ostali kapital	574,970	574,970	574,970	574,970	573,305
II Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0	0
III Rezerve	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
IV Revalorizacije rezerve	0	0	0	0	0
V Nerealizovani dobici po osnovu	0	0	0	0	0

<u>hartija od vrednosti</u>					
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	694	0	0	0	0
VII Neraspoređena dobit	0	0	0	0	0
VIII Gubitak	87,504	271,513	405,170	554,155	686,910
IX Otkupljene sopstvene akcije			0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	673,820	878,849	1,011,982	1,141,379	1,255,698
<u>I Dugoročna rezervisanja</u>	3,714	1,243	853	1,557	0
<u>II Dugoročne obaveze</u>	92,038	64,672	90,495	72,718	45,399
1. Dugoročni krediti	82,138	61,204	41,785	29,998	7,613
2. Ostale dugoročne obaveze	9,900	3,468	48,710	42,720	37,786
<u>III Kratkoročne obaveze</u>	550,388	782,227	886,602	1,029,208	1,168,686
1. Kratkoročne finansijske obaveze	30,985	75,293	71,608	72,389	54,334
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	0	0	0	0	0
3. Obaveze iz poslovanja	235,950	333,005	349,787	451,864	545,309
4. Ostale kratkoročne obaveze	22,643	74,113	97,591	79,536	88,301
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednosti i ostalih javnih prihoda i PVR.	260,810	299,816	367,616	425,419	480,742
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0	0	0	0	0
<u>IV Odložene poreske obaveze</u>	27,680	30,707	34,032	37,896	41,613
V. UKUPNA PASIVA	1,161,642	1,183,356	1,182,832	1,163,244	1,255,698
G. VANBILANSNA PASIVA	0	0	0	0	0

TAB. 2 BILANSI STANJA - OBJEKTIVIZIRANI PODACI

AKTIVA	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. STALNA IMOVINA	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
I Neuplaćeni a upisani kapital	0	0	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	1,317	3,025	2,649	2,864	3,009
<u>III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva</u>	984,781	937,305	985,479	960,825	923,563
1. Nekretnike postrojenja i oprema	973,196	929,104	977,274	952,703	915,456
2. Investicione nekretnine	11,585	8,201	8,205	8,122	8,107
3. Biološka sredstva	0	0	0	0	0
<u>IV Dugoročni finansijski plasmani</u>	3,032	2,735	2,608	2,379	2,117
1. Učešće u kapitalu	29	0	0	0	0
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	3,003	2,735	2,608	2,379	2,117
B. OBRTNA IMOVINA	259,570	301,765	231,303	216,950	214,454
<u>I Zalihe</u>	12,537	14,879	21,260	14,675	13,697
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA	0	0	0	0	0

III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	247,033	286,887	210,043	202,275	200,757
1. Potraživanja	218,923	216,446	176,176	182,037	186,017
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	97	95	93	244	240
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	656	46,865	8,671	1,325	1,407
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	27,357	23,481	25,102	18,669	13,093
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,248,700	1,244,831	1,222,039	1,183,017	1,143,143
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0	112,555
D. UKUPNO AKTIVA	1,248,700	1,244,831	1,222,039	1,183,017	1,255,698
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0	0

PASIVA	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. KAPITAL	524,381	320,326	176,513	22,237	0
I Osnovni i ostali kapital	618,061	604,839	594,028	584,744	573,305
II Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0	0
III Rezerve	1,129	1,105	1,085	1,068	1,050
IV Revalorizacije rezerve	0	0	0	0	0
V Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0	0
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	746	0	0	0	0
VII Neraspoređena dobit	0	0	0	0	0
VIII Gubitak	94,062	285,618	418,600	563,575	686,910
IX Otkupljene sopstvene akcije	0	0	0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	724,319	924,505	1,045,526	1,160,781	1,255,698
I Dugoročna rezervisanja	3,992	1,308	881	1,583	0
II Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
1. Dugoročni krediti	88,294	64,384	43,170	30,508	7,613
2. Ostale dugoročne obaveze	10,642	3,648	50,325	43,446	37,786
III Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
1. Kratkoročne finansijske obaveze	33,307	79,204	73,982	73,619	54,334
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	253,633	350,304	361,381	459,545	545,309
3. Obaveze iz poslovanja	24,340	77,963	100,826	80,888	88,301
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	280,356	315,391	379,801	432,650	480,742
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatnu vrednost i ostalih javnih prihoda	0	0	0	0	0
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	29,754	32,302	35,160	38,540	41,613
IV Odložene poreske obaveze	29,754	32,302	35,160	38,540	41,613
V. UKUPNA PASIVA	1,248,700	1,244,831	1,222,039	1,183,017	1,255,698
G. VANPOSLOVNA PASIVA	0	0	0	0	0

TAB. 3 UPOREDNI BILANS STANJA (2012-2013)

AKTIVA	Nominalni 31.12.2012.	Realni 31.12.2012.	Realni 31.12.2013.	Razlika
A. STALNA IMOVINA	920,169	989,130	943,065	-46,065
I Neuplaćeni a upisani kapital	0	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	1,225	1,317	3,025	1,709
<u>III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva</u>	916,123	984,781	937,305	-47,476
1. Nekretnike postrojenja i oprema	905,346	973,196	929,104	-44,092
2. Investicione nekretnine	10,777	11,585	8,201	-3,384
3. Biološka sredstva	0	0	0	0
<u>IV Dugoročni finansijski plasmani</u>	2,821	3,032	2,735	-297
1. Učešće u kapitalu	27	29	0	-29
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2,794	3,003	2,735	-268
B. OBRтна IMOVINA	241,473	259,570	301,765	42,195
<u>I Zalihe</u>	11,663	12,537	14,879	2,342
<u>II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA</u>	0	0	0	0
<u>III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina</u>	229,810	247,033	286,887	39,854
1. Potraživanja	203,660	218,923	216,446	-2,477
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	90	97	95	-2
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	610	656	46,865	46,210
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	25,450	27,357	23,481	-3,877
<u>IV Odložena poreska sredstva</u>	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,161,642	1,248,700	1,244,831	-3,869
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0
D. UKUPNO AKTIVA	1,161,642	1,248,700	1,244,831	-3,869
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
PASIVA	41,274	41,274	41,639	365
A. KAPITAL	487,822	524,381	320,326	-204,055
<u>I Osnovni i ostali kapital</u>	574,970	618,061	604,839	-13,221
<u>II Neuplaćeni upisani kapital</u>	0	0	0	0
<u>III Rezerve</u>	1,050	1,129	1,105	-24
<u>IV Revalorizacije rezerve</u>	0	0	0	0
<u>V Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti</u>	0	0	0	0
<u>VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti</u>	694	746	0	-746
<u>VII Neraspoređena dobit</u>	0	0	0	0
<u>VIII Gubitak</u>	87,504	94,062	285,618	191,556

<u>IX Otkupljene sopstvene akcije</u>	0	0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	673,820	724,319	924,505	200,186
<u>I Dugoročna rezervisanja</u>	3,714	3,992	1,308	-2,685
<u>II Dugoročne obaveze</u>	92,038	98,936	68,032	-30,904
1. Dugoročni krediti	82,138	88,294	64,384	-23,910
2. Ostale dugoročne obaveze	9,900	10,642	3,648	-6,994
<u>III Kratkoročne obaveze</u>	550,388	591,636	822,863	231,227
1. Kratkoročne finansijske obaveze	30,985	33,307	79,204	45,897
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	0	253,633	350,304	96,671
3. Obaveze iz poslovanja	235,950	24,340	77,963	53,623
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	22,643	280,356	315,391	35,035
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednosti i ostalih javnih prihoda	260,810	0	0	0
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0	29,754	32,302	2,548
<u>IV Odložene poreske obaveze</u>	27,680	29,754	32,302	2,548
V. UKUPNA PASIVA	1,161,642	1,248,700	1,244,831	-3,869
G. VANPOSLOVNA PASIVA	0	0	0	0

TAB. 4. UPOREDNI BILANS STANJA (2013-2014)

AKTIVA	Nominalni 31.12.2013.	Realni 31.12.2013.	Realni 31.12.2014.	Razlika
A. STALNA IMOVINA	896,493	943,065	990,736	47,671
<u>I Neuplaćeni a upisani kapital</u>	0	0	0	0
<u>II Nematerijalna ulaganja</u>	2,876	3,025	2,649	-376
<u>III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva</u>	891,017	937,305	985,479	48,175
1. Nekretnike postrojenja i oprema	883,221	929,104	977,274	48,170
2. Investicione nekretnine	7,796	8,201	8,205	4
3. Biološka sredstva	0	0	0	0
<u>IV Dugoročni finansijski plasmani</u>	2,600	2,735	2,608	-127
1. Učešće u kapitalu	0	0	0	0
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2,600	2,735	2,608	-127
B. OBRATNA IMOVINA	286,863	301,765	231,303	-70,462
<u>I Zalihe</u>	14,144	14,879	21,260	6,381
<u>II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA</u>	0	0	0	0
<u>III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina</u>	272,719	286,887	210,043	-76,844

1. Potraživanja	205,757	216,446	176,176	-40,270
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	90	95	93	-2
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	44,551	46,865	8,671	-38,194
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	22,321	23,481	25,102	1,622
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,183,356	1,244,831	1,222,039	-22,792
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0
D. UKUPNO AKTIVA	1,183,356	1,244,831	1,222,039	-22,792
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0

PASIVA	41,639	41,639	42,004	365
A. KAPITAL	304,507	320,326	176,513	-143,813
I Osnovni i ostali kapital	574,970	604,839	594,028	-10,811
II Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0
III Rezerve	1,050	1,105	1,085	-20
IV Revalorizacije rezerve	0	0	0	0
V Nerealizovani dobici po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VII Neraspoređena dobit	0	0	0	0
VIII Gubitak	271,513	285,618	418,600	132,982
IX Otkupljene sopstvene akcije	0	0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	878,849	924,505	1,045,526	121,021
I Dugoročna rezervisanja	1,243	1,308	881	-426
II Dugoročne obaveze	64,672	68,032	93,495	25,463
1. Dugoročni krediti	61,204	64,384	43,170	-21,213
2. Ostale dugoročne obaveze	3,468	3,648	50,325	46,676
III Kratkoročne obaveze	782,227	822,863	915,990	93,127
1. Kratkoročne finansijske obaveze	75,293	79,204	73,982	-5,223
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	0	350,304	361,381	11,077
3. Obaveze iz poslovanja	333,005	77,963	100,826	22,863
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	74,113	315,391	379,801	64,410
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatnu vrednosti i ostalih javnih prihoda	299,816	0	0	0
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0	32,302	35,160	2,858
IV Odložene poreske obaveze	30,707	32,302	35,160	2,858
V. UKUPNA PASIVA	1,183,356	1,244,831	1,222,039	-22,792
G. VANPOSLOVNA PASIVA	0	0	0	0

TAB. 5. UPOREDNI BILANS STANJA (2014-2015)

AKTIVA	Nominalni 31.12.2014.	Realni 31.12.2014.	Realni 31.12.2015.	Razlika
A. STALNA IMOVINA	958,950	990,736	966,067	-24,669
I Neuplaćeni a upisani kapital	0	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	2,564	2,649	2,864	215
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	953,862	985,479	960,825	-24,655
1. Nekretnike postrojenja i oprema	945,920	977,274	952,703	-24,571
2. Investicione nekretnine	7,942	8,205	8,122	-84
3. Biološka sredstva	0	0	0	0
IV Dugoročni finansijski plasmani	2,524	2,608	2,379	-229
1. Učešće u kapitalu	0	0	0	0
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2,524	2,608	2,379	-229
B. OBRtna IMOVINA	223,882	231,303	216,950	-14,353
I Zalihe	20,578	21,260	14,675	-6,585
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA	0	0	0	0
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	203,304	210,043	202,275	-7,768
1. Potraživanja	170,524	176,176	182,037	5,860
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	90	93	244	151
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	8,393	8,671	1,325	-7,346
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	24,297	25,102	18,669	-6,433
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,182,832	1,222,039	1,183,017	-39,022
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	0	0
D. UKUPNO AKTIVA	1,182,832	1,222,039	1,183,017	-39,022
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0

PASIVA	42,004	42,004	42,369	365
A. KAPITAL	170,850	176,513	22,237	-154,276
I Osnovni i ostali kapital	574,970	594,028	584,744	-9,285
II Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0
III Rezerve	1,050	1,085	1,068	-17
IV Revalorizacija rezerve	0	0	0	0
V Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VII Neraspoređena dobit	0	0	0	0

VIII Gubitak	405,170	418,600	563,575	144,975
IX Otkupljene sopstvene akcije	0	0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	1,011,982	1,045,526	1,160,781	115,255
I Dugoročna rezervisanja	853	881	1,583	702
II Dugoročne obaveze	90,495	93,495	73,954	-19,541
1. Dugoročni krediti	41,785	43,170	30,508	-12,662
2. Ostale dugoročne obaveze	48,710	50,325	43,446	-6,878
III Kratkoročne obaveze	886,602	915,990	1,046,703	130,713
1. Kratkoročne finansijske obaveze	71,608	73,982	73,619	-362
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	0	361,381	459,545	98,164
3. Obaveze iz poslovanja	349,787	100,826	80,888	-19,938
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	97,591	379,801	432,650	52,849
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednosti i ostalih javnih prihoda	367,616	0	0	0
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0	35,160	38,540	3,380
IV Odložene poreske obaveze	34,032	35,160	38,540	3,380
V. UKUPNA PASIVA	1,182,832	1,222,039	1,183,017	-39,022
G. VANPOSLOVNA PASIVA	0	0	0	0

TAB. 6. UPOREDNI BILANS STANJA (2015-2016)

AKTIVA	Nominalni 31.12.2015.	Realni 31.12.2015.	Realni 31.12.2016.	Razlika
A. STALNA IMOVINA	949,920	966,067	928,689	-37,378
I Neuplaćeni a upisani kapital	0	0	0	0
II Nematerijalna ulaganja	2,816	2,864	3,009	145
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	944,765	960,825	923,563	-37,262
1. Nekretnike postrojenja i oprema	936,779	952,703	915,456	-37,247
2. Investicione nekretnine	7,986	8,122	8,107	-15
3. Biološka sredstva	0	0	0	0
IV Dugoročni finansijski plasmani	2,339	2,379	2,117	-262
1. Učešće u kapitalu	0	0	0	0
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	2,339	2,379	2,117	-262
B. OBRtna IMOVINA	213,324	216,950	214,454	-2,496
I Zalihe	14,430	14,675	13,697	-978
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA	0	0	0	0
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	198,894	202,275	200,757	-1,518

1. Potraživanja	178,994	182,037	186,017	3,980
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0	0	0	0
3. Kratkoročni finansijski plasmani	240	244	240	-4
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	1,303	1,325	1,407	82
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	18,357	18,669	13,093	-5,576
IV Odložena poreska sredstva	0	0	0	0
B. POSLOVNA IMOVINA	1,163,244	1,183,017	1,143,143	-39,874
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0	0	112,555	112,555
D. UKUPNO AKTIVA	1,163,244	1,183,017	1,255,698	72,681
D. VANBILANSNA AKTIVA	0	0	0	0

PASIVA	42,369	42,369	42,735	366
A. KAPITAL	21,865	22,237	0	-22,237
I Osnovni i ostali kapital	574,970	584,744	573,305	-11,439
II Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0
III Rezerve	1,050	1,068	1,050	-18
IV Revalorizacione rezerve	0	0	0	0
V Nerealizovani dobici po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0	0	0	0
VII Neraspoređena dobit	0	0	0	0
VIII Gubitak	554,155	563,575	686,910	123,335
IX Otkupljene sopstvene akcije	0	0	0	0
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	1,141,379	1,160,781	1,255,698	94,917
I Dugoročna rezervisanja	1,557	1,583	0	-1,583
II Dugoročne obaveze	72,718	73,954	45,399	-28,555
1. Dugoročni krediti	29,998	30,508	7,613	-22,895
2. Ostale dugoročne obaveze	42,720	43,446	37,786	-5,660
III Kratkoročne obaveze	1,029,208	1,046,703	1,168,686	121,983
1. Kratkoročne finansijske obaveze	72,389	73,619	54,334	-19,285
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	0	459,545	545,309	85,764
3. Obaveze iz poslovanja	451,864	80,888	88,301	7,413
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR	79,536	432,650	480,742	48,092
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatnu vrednost i ostalih javnih prihoda	425,419	0	0	0
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0	38,540	41,613	3,073
IV Odložene poreske obaveze	37,896	38,540	41,613	3,073
V. UKUPNA PASIVA	1,163,244	1,183,017	1,255,698	72,681
G. VANPOSLOVNA PASIVA	0	0	0	0

Tab. 7. STRUKTURA AKTIVE PREMA BILANSNIM POZICIJAMA

STRUKTURA AKTIVE	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. STALNA IMOVINA	79.21%	75.76%	81.07%	81.66%	73.96%
I Neuplaćeni a upisani kapital	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
II Nematerijalna ulaganja	0.11%	0.24%	0.22%	0.24%	0.24%
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	78.86%	75.30%	80.64%	81.22%	73.55%
1. Nekretnine postrojenja i oprema	77.94%	74.64%	79.97%	80.53%	72.90%
2. Investicione nekretnine	0.93%	0.66%	0.67%	0.69%	0.65%
3. Biološka sredstva	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
IV Dugoročni finansijski plasmani	0.24%	0.22%	0.21%	0.20%	0.17%
1. Učešće u kapitalu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	0.24%	0.22%	0.21%	0.20%	0.17%
B. OBRTNA IMOVINA	20.79%	24.24%	18.93%	18.34%	17.08%
I Zalihe	1.00%	1.20%	1.74%	1.24%	1.09%
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	19.78%	23.05%	17.19%	17.10%	15.99%
1. Potraživanja	17.53%	17.39%	14.42%	15.39%	14.81%
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3. Kratkoročni finansijski plasmani	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.02%
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	0.05%	3.76%	0.71%	0.11%	0.11%
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	2.19%	1.89%	2.05%	1.58%	1.04%
IV Odložena poreska sredstva	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
B. POSLOVNA IMOVINA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	91.04%
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.96%
D. UKUPNO AKTIVA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Tab. 8. STRUKTURA STALNE IMOVINE

Struktura stalne imovine	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
Nematerijalna ulaganja	0.13%	0.32%	0.27%	0.30%	0.32%
Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	99.56%	99.39%	99.47%	99.46%	99.45%
Dugoročni finansijski plasmani	0.31%	0.29%	0.26%	0.25%	0.23%
UKUPNO	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tab. 9. STRUKTURA OSNOVNIH SREDSTAVA

Struktura osnovnih sredstava	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Nekretnine postrojenja i oprema	98.82%	99.13%	99.17%	99.15%	99.12%
2. Investicione nekretnine	1.18%	0.87%	0.83%	0.85%	0.88%
3. Biološka sredstva	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
UKUPNO	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tab. 10. STRUKTURA OBRTNE IMOVINE

Struktura obrtne imovine	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
<u>I Zalihe</u>	4.83%	4.93%	9.19%	6.76%	6.39%
<u>II Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina</u>	95.17%	95.07%	90.81%	93.24%	93.61%
<u>III Odložena poreska sredstva</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ukupno	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tab. 11. STRUKTURA KRATKOROČNIH PLASMANA I GOTOVINE

Struktura kratkoročnih plasmana i gotovine	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Potraživanja	88.62%	75.45%	83.88%	89.99%	92.66%
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3. Kratkoročni finansijski plasmani	0.04%	0.03%	0.04%	0.12%	0.12%
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	0.27%	16.34%	4.13%	0.66%	0.70%
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	11.07%	8.18%	11.95%	9.23%	6.52%
Ukupno	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tab. 12. STRUKTURA PASIVE

Struktura pasive	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A. KAPITAL	41.99%	25.73%	14.44%	1.88%	0.00%
<u>I Osnovni i ostali kapital</u>	49.50%	48.59%	48.61%	49.43%	45.66%
<u>II Neuplaćeni upisani kapital</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<u>III Rezerve</u>	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%	0.08%
<u>IV Revalorizacione rezerve</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

<u>V Nerealizovani dobici po osnovu hartija od vrednosti</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<u>VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti</u>	-0.06%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<u>VII Neraspoređena dobit</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<u>VIII Gubitak</u>	-7.53%	-22.94%	-34.25%	-47.64%	-54.70%
<u>IX Otkupljene sopstvene akcije</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	58.01%	74.27%	85.56%	98.12%	100.00%
<u>I Dugoročna rezervisanja</u>	0.32%	0.11%	0.07%	0.13%	0.00%
<u>II Dugoročne obaveze</u>	7.92%	5.47%	7.65%	6.25%	3.62%
1. Dugoročni krediti	7.07%	5.17%	3.53%	2.58%	0.61%
2. Ostale dugoročne obaveze	0.85%	0.29%	4.12%	3.67%	3.01%
<u>III Kratkoročne obaveze</u>	47.38%	66.10%	74.96%	88.48%	93.07%
1. Kratkoročne finansijske obaveze	2.67%	6.36%	6.05%	6.22%	4.33%
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	20.31%	28.14%	29.57%	38.85%	43.43%
3. Obaveze iz poslovanja	1.95%	6.26%	8.25%	6.84%	7.03%
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	22.45%	25.34%	31.08%	36.57%	38.28%
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednosti i ostalih javnih prihoda	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	2.38%	2.59%	2.88%	3.26%	3.31%
<u>IV Odložene poreske obaveze</u>	2.38%	2.59%	2.88%	3.26%	3.31%
Ukupno	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tab. 13. STRUKTURA KAPITALA

Struktura trajnog kapitala	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
<u>I Osnovni i ostali kapital</u>	117.86%	188.82%	336.53%	2629.64%	-
<u>II Neuplaćeni upisani kapital</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
<u>III Rezerve</u>	0.22%	0.34%	0.61%	4.80%	-
<u>IV Revalorizacije rezerve</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
<u>V Nerealizovani dobici po osnovu hartija od vrednosti</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
<u>VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti</u>	-0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	-
<u>VII Neraspoređena dobit</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
<u>VIII Gubitak</u>	-17.94%	-89.16%	-237.15%	-2534.44%	-
<u>IX Otkupljene sopstvene akcije</u>	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
Ukupno	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-

Tab. 14. DINAMIKA BILANSA STANJA

AKTIVA	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
A. STALNA IMOVINA	95.34%	105.05%	97.51%	96.13%
I Neuplaćeni a upisani kapital	-	-	-	-
II Nematerijalna ulaganja	229.75%	87.56%	108.11%	105.07%
III Nekretnine, postrojenja oprema i biološka sredstva	95.18%	105.14%	97.50%	96.12%
1. Nekretnike postrojenja i oprema	95.47%	105.18%	97.49%	96.09%
2. Investicione nekretnine	70.79%	100.05%	98.98%	99.82%
3. Biološka sredstva	-	-	-	-
IV Dugoročni finansijski plasmani	90.19%	95.34%	91.22%	89.00%
1. Učešće u kapitalu	0.00%	-	-	-
2. Ostali dugoročni finansijski plasmani	91.07%	95.34%	91.22%	89.00%
B. OBRtnA IMOVINA	116.26%	76.65%	93.79%	98.85%
I Zalihe	118.68%	142.89%	69.03%	93.33%
II STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUHVATA	-	-	-	-
III Kratkoročna potraživanja plasmani i gotovina	116.13%	73.21%	96.30%	99.25%
1. Potraživanja	98.87%	81.40%	103.33%	102.19%
2. Potraživanje za više plaćen porez na dobitak	-	-	-	-
3. Kratkoročni finansijski plasmani	97.86%	98.21%	262.50%	98.33%
4. Gotovinski ekvivalenti i gotovina	7147.21%	18.50%	15.28%	106.18%
5. Porez na dodatnu vrednost i AVR	85.83%	106.91%	74.37%	70.13%
IV Odložena poreska sredstva	-	-	-	-
B. POSLOVNA IMOVINA	99.69%	98.17%	96.81%	96.63%
G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	-	-	-	-
D. UKUPNO AKTIVA	99.69%	98.17%	96.81%	106.14%
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	-	-	-	-

PASIVA	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
A. KAPITAL	61.09%	55.10%	12.60%	0.00%
I Osnovni i ostali kapital	97.86%	98.21%	98.44%	98.04%
II Neuplaćeni upisani kapital	-	-	-	-
III Rezerve	97.86%	98.21%	98.44%	98.33%
IV Revalorizacije rezerve	-	-	-	-
V Nerealizovani dobiti po osnovu hartija od vrednosti	-	-	-	-
VI Nerealizovani gubici po osnovu hartija od vrednosti	0.00%	-	-	-
VII Neraspoređena dobit	-	-	-	-
VIII Gubitak	303.65%	146.56%	134.63%	121.88%
IX Otkupljene sopstvene akcije	-	-	-	-
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	127.64%	113.09%	111.02%	108.18%
I Dugoročna rezervisanja	32.75%	67.40%	179.68%	0.00%
II Dugoročne obaveze	68.76%	137.43%	79.10%	61.39%
1. Dugoročni krediti	72.92%	67.05%	70.67%	24.95%
2. Ostale dugoročne obaveze	34.28%	1379.45%	86.33%	86.97%
III Kratkoročne obaveze	139.08%	111.32%	114.27%	111.65%

1. Kratkoročne finansijske obaveze	237.80%	93.41%	99.51%	73.80%
2. Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje se obustavlja	138.11%	103.16%	127.16%	118.66%
3. Obaveze iz poslovanja	320.31%	129.33%	80.23%	109.16%
4. Ostale kratkoročne obaveze i PVR.	112.50%	120.42%	113.91%	111.12%
5. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednosti i ostalih javnih prihoda	-	-	-	-
6. Obaveze po osnovu poreza na dobitak	108.56%	108.85%	109.61%	107.97%
IV Odložene poreske obaveze	108.56%	108.85%	109.61%	107.97%
V. UKUPNA PASIVA	99.69%	98.17%	96.81%	106.14%
G. VANPOSLOVNA PASIVA	-	-	-	-

Tab. 15. LIKVIDNOST I STEPENA

Koeficijent likvidnosti i stepena	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	656	46,865	8,671	1,325	1,407
2. Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
3. Indikator 1/2	0.001	0.057	0.009	0.001	0.001

Tab. 16. LIKVIDNOST II STEPENA

Koeficijent likvidnosti II stepena	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. OBRTNA IMOVINA	259,570	301,765	231,303	216,950	214,454
2. Zalihe	12,537	14,879	21,260	14,675	13,697
3. Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
4. Indikator (1-2)/3	0.42	0.35	0.23	0.19	0.17

Tab. 17. LIKVIDNOST III STEPENA

Koeficijent likvidnosti III stepena	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. OBRTNA IMOVINA	259,570	301,765	231,303	216,950	214,454
2. Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
Indikator (1/2)	0.44	0.37	0.25	0.21	0.18

Tab. 18. LIKVIDNA SREDSTVA PREMA KRATKOROČNIM OBAVEZAMA

Likvidna sredstva prema kratkoročnim obavezama	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Kratkoročni finansijski plasmani i gotovina	247,033	286,887	210,043	202,275	200,757
2. Kratkoročne obaveze	591,636	822,863	915,990	1,046,703	1,168,686
3. Indikator 1/2	0.42	0.35	0.23	0.19	0.17

Tab. 19. OBRтна IMOVINE PREMA UKUPNIM OBAVEZAMA

Obrtna imovina prema ukupnim obavezama	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. OBRтна IMOVINA	259,570	301,765	231,303	216,950	214,454
2. Ukupne obaveze	724,319	924,505	1,045,526	1,160,781	1,255,698
3. Indikator (1/2)	0.36	0.33	0.22	0.19	0.17

Tab. 20. TRAJNI KAPITAL PREMA STALNOJ IMOVINI

Trajni kapital prema stalnoj imovini	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Stalna imovina	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
3. Indikator (1/2)	0.53	0.34	0.18	0.02	0.00

Tab. 21. DUGOROČNI IZVORI PREMA STALNOJ IMOVINI

Dugoročni izvori prema stalnoj imovini	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
3. Stalna imovina	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
4. Indikator (1+2)/3	0.63	0.41	0.27	0.10	0.05

Tab. 22. NETO OBRтNI FOND

Neto obrtni fond	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	-
2. Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
3. Stalna imovina	989,130	943,065	990,736	966,067	928,689
4. Indikator (1+2-3)	-365,813	-554,708	-720,728	-869,876	-883,290

Tab. 23 TRAJNI KAPITAL PREMA OBAVEZAMA

Trajni kapital prema obavezama	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Trajni kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
2. Dugoročne obaveze	98,936	68,032	93,495	73,954	45,399
3. Kratkoročne obaveze	550,388	782,227	886,602	1,029,208	1,168,686
4. Indikator 1/(2+3)	0.81	0.38	0.18	0.02	0.00

Tab. 24 Koeficijent obrta potraživanja

Koeficijent obrta kupaca	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Prihod od prodaje	40,273	27,994	1,874	956	530
2. Prosečna potraživanja	203,660	204,709	188,141	174,759	182,506
3. Indikator (1/2)	0.20	0.14	0.01	0.01	0.00

Tab. 25 Prosečan period naplate potraživanja

Prosečan period naplate potraživanja	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Broj dana u godini	365	366	365	365	365
2. Koeficijent obrta kupaca	0.20	0.14	0.01	0.01	0.00
3. Indikator (1/2)	1845.78	2676.43	36649.85	66694.30	125762.48

Tab. 26 Koeficijent obrta zaliha

Koeficijent obrta zaliha	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Poslovni rashodi	633,809	567,334	664,161	559,864	550,009
2. Prosečne zalihe	12,537	13,708	18,069	17,968	14,186
3. Indikator (1/2)	50.55	41.39	36.76	31.16	38.77

Tab. 27 Prosečan period obrta zaliha

Prosečan period obrta zaliha	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Broj dana u godini	365	366	365	365	365
2. Koeficijent obrta zaliha	50.55	41.39	36.76	31.16	38.77
3. Indikator (1/2)	7.22	8.84	9.93	11.71	9.41

Tab. 28 Stopa neto finansijskog rezultata

Stopa neto finansijskog rezultata	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Neto finansijski rezultat	0	0	0	0	0
2. Ukupan prihod	624,042	432,135	616,159	486,223	461,613
3. Indikator (1/2)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tab. 29 Prinos na sopstveni kapital

Prinos na sopstveni kapital	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Neto finansijski rezultat	0	0	0	0	0
2. Sopstveni (trajni) kapital	524,381	320,326	176,513	22,237	0
3. Indikator (1/2)	0.000	0.000	0.000	0.000	-

Tab. 30 Prinos na ukupnu aktivu

Prinos na ukupnu aktivu	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Neto finansijski rezultat	0	0	0	0	0
2. Ukupna aktiva	1,248,700	1,244,831	1,222,039	1,183,017	1,255,698
3. Indikator (1/2)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Tab 31 Rentabilnost osnovne delatnosti

Rentabilnost osnovne delatnosti	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Poslovni prihodi	600,953	416,790	595,955	467,677	455,382
2. Poslovni rashodi	633,809	567,334	664,161	559,864	550,009
3. Indikator (1/2)	0.95	0.73	0.90	0.84	0.83

Tab. 32 Rentabilnost finansijske delatnosti

Rentabilnost osnovne delatnosti	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
1. Finansijski prihodi	16,465	12,659	15,601	6,948	2,448
2. Finansijski rashodi	55,767	28,860	33,349	25,448	23,775
3. Indikator (1/2)	0.30	0.44	0.47	0.27	0.10

TAB. 33 BILANSI USPEHA - KNJIGOVODSTVENI PODACI

PRIHODI	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A PRIHODI I RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
I POSLOVNI PRIHODI	524,547	398,912	577,917	462,098	452,214
1. Prihodi od prodaje	35,153	26,793	1,817	945	526
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	75	43	1	3	13
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka	0	0	0	0	0
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	0	0	0	0	0
5. Oslali poslovni prihodi	489,319	372,076	576,099	461,150	451,675
I POSLOVNI RASHODI	553,225	542,999	644,059	553,185	546,183
1. Nabavna vrednosti prodate robe	52	20	0	0	0
2. Troškovi materijala	153,131	165,635	156,030	161,821	164,018
3. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	311,983	295,691	341,403	239,841	230,555
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	33,423	28,769	26,450	24,266	23,091

5. Oslali poslovni rashodi	54,636	52,884	120,176	127,257	128,519
III POSLOVNA DOBIT	0	0	0	0	0
IV POSLOVNI GUBITAK	28,678	144,087	66,142	91,087	93,969
V FINANSIJSKI PRIHODI	14,372	12,116	15,129	6,865	2,431
VI FINANSIJSKI RASHODI	48,677	27,622	32,340	25,144	23,610
VII OSTALI PRIHODI	5,781	2,571	4,463	11,460	3,757
VIII OSTALI RASHODI	18,983	23,960	50,970	21,432	16,477
IX DOBIT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	0	0	0	0	0
X GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	76,185	180,982	129,860	119,338	127,868
XI NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	0	0	0	0	0
XII NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	0	0	472	2,737	1,170
B. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	0	0	0	0	0
V. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	76,185	180,982	130,332	122,075	129,038
G. POREZ NA DOBITAK					
1. Poreski rashod perioda	0	0	0	0	0
2. Odloženi poreski rashodi perioda	11,320	3,027	3,325	3,864	3,717
3. Odloženi poreski prihodi perioda	0	0	0	0	0
D. Isplaćena lična primanja poslodavcu	0	0	0	0	0
Dj. NETO DOBITAK	0	0	0	0	0
E NETO GUBITAK	87,505	184,009	133,657	125,939	132,755
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MANJINSKIM ULAGAČIMA	0	0	0	0	0
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA VLASNICIMA MATIČNOG PRAVNOG LICA	0	0	0	0	0
I. ZARADA PO AKCIJI					
1. Osnovna zarada po akciji	0	0	0	0	0
2. Umanjenja (razdvojena) zarada po akciji	0	0	0	0	0

TAB. 34 BILANSI USPEHA - OBJEKTIVIZIRANI PODACI

PRIHODI	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
A PRIHODI I RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA					
I POSLOVNI PRIHODI	600,953	416,790	595,955	467,677	455,382

1. Prihodi od prodaje	40,273	27,994	1,874	956	530
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	86	45	1	3	13
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka	-	-	-	-	-
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	-	-	-	-	-
5. Oslali poslovni prihodi	560,594	388,751	594,080	466,718	454,839
I POSLOVNI RASHODI	633,809	567,334	664,161	559,864	550,009
1. Nabavna vrednosti prodate robe	60	21	-	-	-
2. Troškovi materijala	175,436	173,058	160,900	163,775	165,167
3. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	357,427	308,943	352,059	242,737	232,170
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	38,291	30,058	27,276	24,559	23,253
5. Oslali poslovni rashodi	62,594	55,254	123,927	128,793	129,419
III POSLOVNA DOBIT	-	-	-	-	-
IV POSLOVNI GUBITAK	32,855	150,545	68,206	92,187	94,627
V FINANSIJSKI PRIHODI	16,465	12,659	15,601	6,948	2,448
VI FINANSIJSKI RASHODI	55,767	28,860	33,349	25,448	23,775
VII OSTALI PRIHODI	6,623	2,686	4,602	11,598	3,783
VIII OSTALI RASHODI	21,748	25,034	52,561	21,691	16,592
IX DOBIT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	-	-	-	-	-
X GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	87,282	189,093	133,913	120,779	128,764
XI NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	-	-	-	-	-
XII NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	-	-	487	2,770	1,178
B. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	-	-	-	-	-
V. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	87,282	189,093	134,400	123,549	129,942
G. POREZ NA DOBITAK	-	-	-	-	-
1. Poreski rashod perioda	-	-	-	-	-
2. Odloženi poreski rashodi	-	-	-	-	-

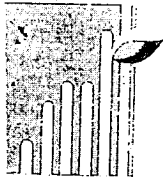
perioda	12,969	3,163	3,429	3,911	3,743
3.Odloženi poreski prihodi perioda	-	-	-	-	-
D. Isplaćena lična primanja poslodavcu	-	-	-	-	-
Dj. NETO DOBITAK	-	-	-	-	-
E NETO GUBITAK	100,251	192,256	137,829	127,459	133,685
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MANJINSKIM ULAGAČIMA	-	-	-	-	-
NETO DOBITAK KOJI PRIPADA MANJINSKIM ULAGAČIMA	-	-	-	-	-
I. ZARADA PO AKCIJI	-	-	-	-	-
1. Osnovna zarada po akciji	-	-	-	-	-
2. Umanjenja (razdvojena) zarada po akciji	-	-	-	-	-

TAB. 35 STRUKTURA POSLOVNIH PRIHODA

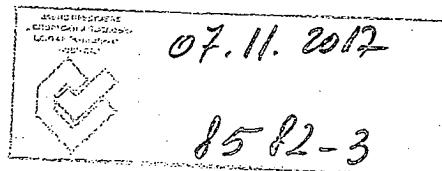
PRIHODI	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
I POSLOVNI PRIHODI	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1. Prihodi od prodaje	6.70%	6.72%	0.31%	0.20%	0.12%
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
3. Povećanje vrednosti zaliha učinaka	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5. Oslali poslovni prihodi	93.28%	93.27%	99.69%	99.79%	99.88%

TAB. 36 STRUKTURA POSLOVNIH RASHODA

RASHODI	31/12/2012/	31/12/2013/	31/12/2014/	31/12/2015/	31/12/2016/
I POSLOVNI RASHODI	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1. Nabavna vrednosti prodate robe	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2. Troškovi materijala	27.68%	30.50%	24.23%	29.25%	30.03%
3. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	56.39%	54.46%	53.01%	43.36%	42.21%
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	6.04%	5.30%	4.11%	4.39%	4.23%
5. Oslali poslovni rashodi	9.88%	9.74%	18.66%	23.00%	23.53%



Zavod za
konsalting i
veštačenja



ZAVOD ZA KONSALTING I VEŠTAČENJA d.o.o.
PRIJEM STRANAKA: Nikole Pašića 16, I sprat, stan br. 1
21000 Novi Sad
tel: 021 47 36 30;
fax: 021 47 36 30;
tel: 021 63 37 62;
069 47 36 30;
e-mail: info@zavodns.rs

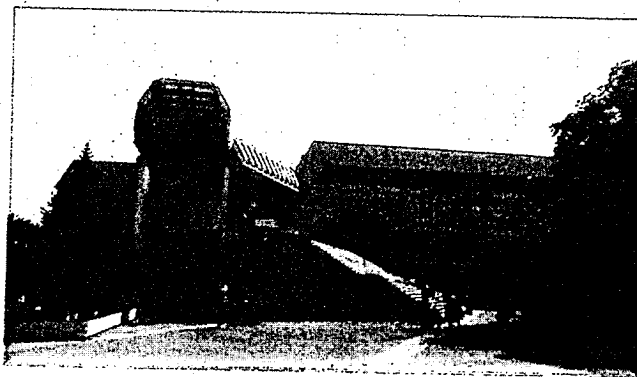
TEKUĆI RAČUNI: 160-262950-30 Banca Intesa
285-221100000738-97 Sberbank Srbije
205-187739-53 Komercijalna banka
265-2010310006972-94 Raiffeisen banka

PIB: 100468962
MATIČNI BROJ: 08647739

www.zavodns.rs

Procena fer vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine

Javno preduzeće
«Sportski i poslovni centar Vojvodina»
Novi Sad



Novi Sad,
17. godine

Sadržaj:

Procena fer vrednosti nekretnina,.....	1
postrojenja i opreme.....	1
Sadržaj:	2
1 Izvod	3
Rezultati procene:	3
2 Osnovne informacije o subjektu	4
3 Procena vrednosti građevinskih objekata	5
4 Procena vrednosti investicinih nekretnina	73
5 Procena vrednosti postrojenja i opreme	82
6 Procena nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi	84
6.1.1.1 Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	84
7 Zaključak procene	86

1 Izvod

Osnovni podaci: Javno preduzeće Sportski i poslovni centar „Vojvodina“, Novi Sad (u daljem tekstu Preduzeće) je organizovano kao Javno preduzeće.

Osnovna delatnost: Osnovna delatnost Društva je Delatnost sportskih objekata (šifra delatnosti: 9311).

Procenjivači: Ovlašćeni procenjivač: Zavod za konsalting i veštačenja u Novom Sadu, rukovodilac tima procenitelja: Dr Nedeljko Tica, redovni profesor Univerziteta u Novom Sadu na predmetima Računovodstvo i Oporezivanje i Finansije i finansijsko poslovanje, stalni sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast, Tim procenitelja: dipl. inž. Tatjana Kencel Jelić, dipl.inž. Milan Šepa, dipl.mast.inž Milana Popov i dipl.ekon.master Zlata Mihajlov.

Metod procene i korišćeni parametri: Procena fer tržišne vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine.

Rezultati procene:

Procenjena tržišna fer vrednost nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine, iznosi:

6.977.670.623,00 dinara

Tabela: Rekapitulacija procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine:

Redni broj	Opis	Iznos (u din)
1	Procenjena vrednost građevinskih objekata	6.858.891.108,82
2	Procenjena vrednost postrojenja i opreme	64.810.274,01
3	Procenjena vrednost investicionih nekretnina	7.556.504,76
4	Procenjena vrednost osnovnih sredstava u pripremi	46.412.735,40
Ukupno:		6.977.670.623,00

2 Osnovne informacije o subjektu

Pun naziv Preduzeća:	JAVNO PREDUZEĆE SPORTSKI I POSLOVNI CENTAR VOJVODINA, NOVI SAD
Skraćeni naziv Preduzeća:	JP SPORTSKI I POSLOVNI CENTAR VOJVODINA NOVI SAD
Sedište Preduzeća:	Novi Sad, Sutjeska 2
Oblik organizovanja:	Javno preduzeće
Matični broj:	08157359
Šifra i naziv delatnosti:	9311 Delatnost sportskih objekata
PIB:	100236311
Broj zaposlenih:	239
Veličina preduzeća:	Srednje pravno lice
Zakonski zastupnik:	Milan Jarić

3 Procena tržišne fer vrednosti nepokretnosti

PROCENA FER TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI JP „SPC VOJVODINA“ N.Sad, ul. Sutjeska br.2, Novi Sad

UVODNE NAPOMENE

Predmet ove procene su građevinski objekti visoko i nisko gradnje kao i infrastrukturni objekti koji se nalaze u svojini ili na kojima je naručilac nosilac prava korišćenja i to na lokacijama SP Centra Vojvodina Sutjeska br.2 i SC Sajmište, Novosadskog sajma br.37 i br.60 u Novom Sadu. Procena tržišne-fer vrednosti građevinskih objekata urađena je u zavisnosti od tipa i namene građevinskog objekta koji je predmet procene, i to:

- komparativnim metodom – objekti i delovi objekata visokogradnje, upoređivanje predmetne procenjivanje nekretnine sa istom ili sličnom nekretninom na datoj lokaciji,
- troškovnim metodom - objekti niskogradnje i infrastrukturne mreže sa pratećim objektima, uz prethodno izračunavanje građevinske vrednosti koja se procenjuje kao vrednost izgradnje novog objekta, procenjenog preostalog veka upotrebe, starosti i funkcionalnosti predmetne nekretnine u odnosu na preostali vek upotrebe,
- prinosnim metodom – objekti i delovi objekata visokogradnje za koje postoje podaci o cenama iznajmljivanja, u svemu prema Odluci o utvrđivanju cena usluga JP SPC Vojvodina Br:6165-3 od 05.09.2014.god.

Osnovni elementi koji su korišćeni pri proceni tržišne – fer vrednosti su: razvojne mogućnosti, lokacija, makro i mikro, struktura nekretnina, veličina i površina, starost objekata, preostali vek upotrebe i održavanje, stanje objekata u trenutku procene i mogućnost daljeg korišćenja, kvalitet gradnje i opremljenost, funkcionalnost i orijentacija, vlasnička i pravna situacija, mogućnost prenamene i trenutna ponuda i potražnja nekretnina.

Stvarno stanje na licu mesta odnosno utvrđivanje vrsta ugrađenog materijala i opreme, funkcionalnost i položaj, trenutno stanje predmetnih nepokretnosti i fotografisanje eksterijera i enterijera utvrđivano je na terenu, obilaskom i pregledom predmetnih nepokretnosti ukoliko je to bilo moguće, obzirom da se u pojedinim slučajevima radi o nepokretnostima koje su pod zakupom i za koje nije moguće pregledom na licu mesta utvrditi od kojih su materijala izvedeni enterijeri i u kom su trenutno stanju i da li su u funkciji. Podaci za takvu vrstu objekata, ukoliko postoje, dobijeni su iz dostavljene projektne i tehničke dokumentacije a koja je priložena u sklopu ove procene.

METODE PROCENE

Proces procenjivanja vrednosti nepokretnosti sastoji se od sistematske analize faktora koji utiču na vrednost procene nekretnina.

U proceni tržišne vrednosti predmetnih nekretnina uzeti su u obzir sledeći pristupi-metode procene:

1. KOMPARATIVNI PRISTUP:

Ovaj pristup se bazira na principu zamene, pretpostavke da racionalni kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu, tržišnu dostupnu nekretninu slične

upotrebne vrednosti i kavaliteta. Ovaj pristup podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o nekretninama sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja je predmet procene. Uporedive cene se koriguju za sve razlike (ukoliko postoje) između nekretnine koja je predmet procene i nekretnina koje se koriste u svrhu direktnog poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu predmetne nekretnine.

Usvojena metodologija procene je primena pristupa direktnog upoređivanja prodajnih cena nepokretnosti. Prilikom primene metode direktnog upoređivanja prodajnih cena nepokretnosti, komparativima se smanjuje tržišna vrednost za 10% (troškovi agencija i dogovora oko prodaje). Takođe, u komparativnoj matrici, korekcionim faktorima utiče se na smanjenje odnosno povećanje jedinične vrednosti nepokretnosti i to u zavisnosti od odnosa karakteristika uporednih nepokretnosti sa procenjivanom (karakteristike procenjivane nepokretnosti navedene su u tehničkom opisu). Takođe, prilikom određivanja visine korekcionog faktora značajan uticaj ima i podatak o pravno-imovinskom statusu nekretnine, a u svemu prema uvidu u dostupnu pravno-imovinsku dokumentaciju.

2. TROŠKOVNI PRISTUP:

Troškovni pristup je zasnovan na principu zamene, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalni Kupac neće za konkretnu nekretninu platiti višu cenu nego što bi platio za kupovinu zemljišta na sličnoj lokaciji i izgradnju slične nekretnine-objekta.

Ovim pristupom vrednost nekretnine se raščlanjuje na komponente:

1. Vrednost pripadajućeg zemljišta,
2. Vrednost izgradnje (troškovi investiciono tehničke dokumentacije, troškovi građenja, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, nakande za priključke na mrežu i pripadajuće instalacije).

Pretpostavka na kojoj se zasniva ovaj princip je činjenica da je odgovarajuća tržišna vrednost objekta približno jednak troškovima njegove gradnje.

Pretpostavljajući da je zemljište u potpunosti vlasništvo Kupca, prvi korak u primeni ovog metoda sastoji se u proceni tržišne vrednosti zemljišta, neuređenog i slobodnog za izgradnju do stepena njegovog najvišeg iskorišćenja.

Vrednost zemljišta je u ovom konkretnom slučaju nula iz razloga što je zemljište u javnoj svojini grada Novog Sada.

Procenjena vrednost dodatnih ulaganja-izgradnje objekta, izračunata primenom principa zamene, dodaje se procenjenoj vrednosti zemljišta. Ovako dobijena vrednost nove gradnje umanjuje se za realni otpis objekta (fizička i funkcionalna zastarelost-amortizacija), da bi se dobila sadašnja procenjena vrednost primenom troškovnog pristupa.

Na osnovu napred navedenog:

$$\text{TVO (Tržišna Vrednost Objekta)} = Np \times Csg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$$

Pri čemu je:

Np – (m²) površina objekata

Csg = **Ng-U**, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0

Faktori koji utiču na tržišnu cenu objekata:

FI (0,5 do 1,5)– faktor lokacije, zavisi od područja, makro i mikro lokacije, položaja u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih i poslovnih jedinica i dr;

Fkp (0,80 do 1,20)– faktor korisne površine, zavisi o korisnoj površini nekretnine;

Fp (0,5 do 5,0)- faktor za poslovne objekte, zavisi o vrsti delatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla;

Fkv (0,1 do 1,5)- faktor kvaliteta, zavisi od opremljenosti objekata u odnosu na tipski, prosečni građevinski objekat izveden u Srbiji, kao i od kvaliteta izvedenih radova;

Fu (0,0 do 1,0)- faktor usklađenosti, odstupanje ili ne od građevinske dozvole, prostornog plana i utu uslova, upisa u katastar i zemljišnu knjigu, posedovanje upotrebne dozvole, mogućnost ili ne mogućnost legalizacije građevine;

Fi (0,1 do 1,0)- faktor izgrađenosti, zavisi od izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosečni građevinski objekat izveden u Srbiji;

Fpp (0,2 do 2,0)- faktor ponude i potražnje, zavisi od trenutne ponude i potražnje na tržištu;

GRAĐEVINSKA VREDNOST

Zbog obaveze i potrebe procene nekretnine troškovnim metodom, procenjuje se i građevinska vrednost predmetne nekretnine. Građevinska vrednost se procenjuje kao vrednost izgradnje novog objekta, otpisane fizičke vrednosti prema upotrebi, starosti i funkcionalnosti predmetne nekretnine. Vrednost izgradnje predmetne nekretnine određuje se kao vrednost izgradnje objekta sa svom potrebnom infrastrukturuom i opremom. Fizička amortizacija se određuje prema stanju, upotrebi i starosti predmetne nekretnine.

3. PRINOSNI PRISTUP:

Ovaj pristup proceni zasniva se na principu projekcije budućih prihoda i troškova a koji podrazumeva da tipični Kupci/Investitori na tržištu kupuju onu imovinu od koje očekuju da će im doneti prihode i korist u narednom periodu. Odnosno vrednost se može definisati kao sadašnja vrednost budućih prihoda. Prvi korak u prinosnom pristupu je procena potencijalnih bruto prihoda Kupca.

Budući prihod koji je predmet procene, predstavlja prihod dobijen isključivo na osnovu vlasništva na nepokretnom imovinom, obično u vidu zakupnine plaćene od strane Zakupca, pri čemu se uzima u obzir prihod iz poslovanja Kupca.

Budući prihod se projektuje na osnovu visine prihoda koji je Vlasnik ostvarivao u dosadašnjem periodu, kao i na osnovu tržišnih cena zakupa koje ostvaruju vlasnici sličnih nepokretnosti u vreme procene.

Planirani bruto prihod se umanjuje za: potencijalni gubitak iz perioda u toku kojeg nepokretnost nije bila pod zakupom, gubici nastali usled nenaplaćene rente, kao i svi troškovi upotrebe nepokretnosti, a koji su Vlasnikova obaveza, u ugovorenim odnosima vlasnika i Zakupca.

Ovim umanjenjima se dobija neto poslovni prihod nekretnine koja je predmet procene. Neto poslovni prihod se zatim deli stopom kapitalizacije, ili se njegova vrednost projektuje na buduću period i svodi na sadašnju vrednost, kako bi se dobila procenjena vrednost primenom prinosnog sistema.

Prvipristup je najvažniji i praktično predstavlja obavezu za procenitelja, dok se drugi i treći primenjuju kao pomoćni metodi kada nije moguće primeniti samo Direct Value Comparasion Method zbog nepostojanja prometa slične ili iste imovine koje služe za poređenje ili zbog specifičnosti vrste i namene same imovine ili iz nekog drugog opravdanog razloga, a procenitelj mora zauzeti stav o procenjenoj vrednosti.

3.1. GRAĐEVINSKI OBJEKTI JP „SPC VOJVODINA“ N.Sad, ul. Sutjeska br.2

Veštačenja su obavljena na licu mesta, u svemu prema dogovoru sa predstavnicima JP SPC Vojvodina i prema ugovorenim redosledima obilazaka.

Na licu mesta, na terenu i uz prisustvo ovlašćenih lica je izvršeno sledeće:

- pregled predmetnih nepokretnosti i objekata u kojima se one nalaze,
- sagledana vrsta ugrađenog materijala i opreme,
- sagledana funkcionalnost i položaj,
- sagledano trenutno stanje predmetnih nepokretnosti,
- fotografisanje eksterijera i enterijera.

NAPOMENA VEŠTAKA

U pojedine delove predmetne nepokretnosti Sportsko –poslovnog centra Vojvodina (navedene u tekstu Nalaza veštaka) nije omogućen uvid.

PRIKAZANA DOKUMENTACIJA

Procenitelji su svoj nalaz sastavili na bazi dokumentacije koji im je na raspolaganje dostavio naručilac ove procene:

- LN br.1 KO NOVI SAD II od 01.12.2016.god, LN 2265 KO NOVI SAD I od 10.08.2016.god i 29.09.2016.god. i LN 9251 KO NOVI SAD I od 28.09.2016.god. sa pripadajućim Kopijama Plana;
- Spisak predmeta procene sa knjigovodstvenim vrednostima po kontima na dan 31.12.2016.god;
- Delove glavnog projekta - osnove prizemlja i I sprata Sportsko-poslovnog centra Vojvodina;
- Spisak predmetnih objekata sa tehničkim podacima;
- Skice pojedinih predmetnih objekata i delova objekata sa površinama;
- Tehničke podatke i opise za pojedine predmetne nepokretnosti.

NALAZ I MIŠLJENJE

1. Sportsko-poslovni centar Vojvodina, ul.Sutjeska br.2 Novi Sad, LN br.1 KO NOVI SAD II od 01.12.2016.god.

OPŠTE INFORMACIJE O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI

Predmetna nekretnina je upisana u Izvod iz LN br.1 KO Novi Sad II od 01.12.2016.god. i izgrađena je na sledećim katastarskim parcelama:

Kat.parc.br. 893 P= 49.881 m²

- Zemljište pod zgradom-objektom u Sutjeska br.2 P= 44.404 m²

Kat.parc.br. 900/3P= 3.075 m²

- Zemljište pod zgradom-objektom u ul.Sutjeska P= 3.075 m²

Kat.parc.br. 886/9

- Zemljište pod zgradom-objektom u ul.Sutjeska P= 1.150 m²

Makro lokacija:	Republika Srbija, Opština Novi Sad
Mikro Lokacija:	ul.Sutjeska br.2, 1.gradska zona
Katastarska opština:	Novi Sad
Položaj objekta:	objekat je u odnosu na druge objekte bez smetnji,
U odnosu na teren:	u ravni sa terenom
Oblik objekta:	nepravilan razuđen oblik
Kvalitet gradnje:	Građena od tvrdog građevinskog materijala srednjeg kvaliteta i prema JUS-u
Spratnost objekta:	Pr+II
Opis lokacije:	urbana lokacija sa dobro izgrađenom infrastrukturnom mrežom
Atraktivnost lokacije:	ova lokacija se smatra veoma atraktivnom
Starost objekta:	građen u toku 1980-tih god, starost objekta 30 god.
Vrednost nekretnine:	u porastu
Interesovanje za kupovinu:	visoko
Interesovanje za zakup:	visoko
Prilazni putevi:	svi prilazni kolski putevi su asfaltirani a postoje i prilazne pešačke staze, objekat je pristupačan
Prevozna sredstva:	gradske linije autobusa u blizini objekta
Parking prostor:	U okviru objekta i u celoj okolini je uređen gradski parking prostor
Zelene površine:	Ispred objekta, na ulici, ozelenjavanje uradilo Gradsko zelenilo
Zagađenost i buka:	u granicama tolerancije
Kontaminacija objekta i zemljišta:	Objekat je sagrađen od materijala koje u sebi ne sadže štetne materije opasne po život ljudi. Takođe, ne postoji vidljiv rizik od kontaminacije zemljišta

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Rizik od poplava i seizmičkih dejstava: Ne postoji vidljiv rizik od mogućnosti poplava, zemljište obezbeđeno od stogodišnjih voda. Objekat je izgrađen u VII seizmičkoj zoni, premaseizmičkim propisima i od tvrdog građevinskog materijala

PRAVNO IMOVINSKI STATUS

Prikazana dokumentacija:	Izvod iz LN br.1 KO NOVI SAD I od 01.12.2016.god.
Nosilac prava na zemljištu:	GRAD NOVI SAD, Novi Sad, Žarka Zrenjanina 8/A
Vrsta prava/oblik svojine:	Svojina; Javna; 1/1
Nosilac prava na objektu:	GRAD NOVI SAD, Novi Sad, Žarka Zrenjanina 8/A
Vrsta prava/oblik svojine:	Svojina; Javna; 1/1
Pravni status objekata:	Objekat ima odobrenje za upotrebu

TEHNIČKI OPIS

TEMELJNA KONSTRUKCIJA: armirano betonski postavljeni na šipove i povezani kontra gredama.

NOSEĆA KONSTRUKCIJA: armirani beton, beton, čelik

KROVNA KONSTRUKCIJA: aluminijumski sendvič, trapezaste kupole

OBRADA FASADE: aluminijumska bravarija, reflektujuće staklo

PRISTUPNI PUTEVI I PLATO: betonski briketi

PODNA OBLOGA U HOLOVIMA I KOMUNIKACIJAMA: prirodni kamen

PODNA OBLOGA U NAMENSKIM PROSTORIMA: u skladu sa namenama - parket, liveni pod, industrijski pod, tekstilne obloge, keramičke i mermerne pločice, laminat, PVC podne obloge

OBRADA ENTERIJERA: u zavisnosti od nemene prostora- drvo, aluminijumske obloge, gips montažne pregrade, aluminijumska bravarija, staklo, fasadna opeka, natur opeka.

INSTALACIJE:

Instalacije u objektu su razvedene u većem delu vidljivo i u manjem u instalacionim kanalima i prostorima za instalacije.

1. MAŠINSKE INSTALACIJE

Na objektu mašinske instalacije obuhvataju:

- Grejanje i rashladne instalacije
- Rashladno postrojenje
- Klimatizaciju
- Bazensko postrojenje

Za smeštaj mašinske instalacije i postrojenja izgrađeni su prostori prema tehničkim zahtevima. Objekat se snabdeva toplotnom energijom iz gradske toplane putem tople vode sa dva sistema i to:

-Sistem 90/70 oC i sistemom klizne temperature.

Isporučena energija ide preko merača toplotne energije smeštenih u toplotnim podstanicama iz kojih se putem grejnih instalacija distribuira do mašinskih sala gde se prilagođava potrebama potrošača. Instalirana snaga potrošača je 9500 KW.

GREJNE INSTALACIJE

Grejne instalacije sastoje se iz 3 toplotne podstanice smeštene u grejnom bloku A, 2 kom i bloku C 1 kom, razvodne mreže smeštene u instalacioni kolektor celom dužinom objekta i završavaju u mašinskim salama, a iz mašinskih sala se distribuira potrošačima i to u:

-instalacije radijatorskog grejanja, klimakomore, fenkojlere i za pripremu bazenske vode.

RASHLADNE INSTALACIJE Rashladne instalacije se protežu iz rashladnog postrojenja preko razvodne mreže smeštene u kolektor i završavaju u mašinskim salama za potrebe klima komora i fenkojlara.

RASHLADNO POSTROJENJE

Rashladno postrojenje smešteno je u prizemlju bloka A, a ima funkciju proizvodnje hladnoće za porebe hlađenja objekta i za proizvodnju leda.

Postrojenje je freonskog tipa, a sastoji se od 4 vijčana kompresora.

Radom rashladnog postrojenja oslobađa se toplotna energija koja može da se koristi putem sopstvene instalacije za potrebe grejanja prostora preko klima komora i za grejanje bazenske vode.

KLIMATIZACIJA

Prostori u objektu se opslužuju na tri načina: punom klimatizacijom, provetravanjem i samo grejanjem.

Oprema za klimatizaciju, provetravanje i grejanje smeštena je u sedamnaest mašinskih prostora, koji su locirani na prizemlju i drugom spratu objekta. Ukupan broj klima komora za pripremu vazduha je 56 raznih veličina, zavisno od potreba prostora. Kapacitet obrade je 1088,277 m³/h. *Punu klimatizaciju* imaju svi sportski, ugostiteljski, poslovni i društveni prostori.

Provetravanje sa radijatorskim grejanjem imaju trgovački prostori delimično, a delimično samo grejanje.

Samo *grejanje* imaju prateći prostori. Prostor bazena ima podno grejanje, radijatorsko grejanje, kao i vazdušno grejanje prostora i staklenih površina.

Holski prostori su temperirani sa mogućnošću veštačkog i prirodnog provetravanja.

BAZENSKO POSTROJENJE

Bazeni su cirkulacionog tipa. Bazensko postrojenje smešteno je ispod bazenskog hola, a sastoji se od opreme za cirkulaciju, obradu i kontrolu bazenske vode. U sklopu postrojenja je i hlorna stanica za dezinfekciju bazenske vode. Oprema odražava konstantnu temperaturu vode. Postrojenje opslužuju dva zatvorena i jedan otvoreni bazen.

Zapremina bazenske vode:

- Veliki bazen: 2.900 m³

- Mali bazen: 390 m³

- Otvoreni: 2205 m³

2. VODOVOD I KANALIZACIJA

VODOVOD - Snabdevanje objekta vodom ostvareno je priključcima sa vodomernom sa tri strane, kako bi objekat u slučaju gradskih havarija bio snabdeven vodom. Vodomerni za objekat su u šahtu u ul. Sutjeska, M.Gorkog i na bul. Cara Lazara. Veze između priključaka čine cevni prsten oko objekta.

Glavni donji razvod je zatvoren u prsten i smešten u kolektor sa ventilima na delu gde se mreža grana, radi mogućnosti isključenja dela instalacije. Topla potrošna voda priprema se

za ceo objekat u kompresorskoj stanici bloka A, dovod vode u komp. stanici je sa cevnog prstena. FEKALNA KANALIZACIJA - Sve otpadne vode se najkraćim putem odvođe do cevi u kolektorima i kroz južnu ulicu izlivaju se u šaht u ulici Sutjeska.

KIŠNA KANALIZACIJA – Sve oborinske vode sa krovnih površina putem krovnih slivnika i savitljivog gumenog kolena, odvođe se u gornji horizontalni razvod cevi smešten u krovnoj rešetkastoj konstrukciji iz koje se vode vertikalama odvođa u donji horizontalni razvod smešten u kolektor i preko sabirnih šahtova u gradsku kanalizaciju.

PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA – za gašenje vodom izvedena jespólna hidrantska mreža sa podzemnim hidrantima. Spoljna hidrantska mreža prstenasto je vazana sa gradskom vodovodnom mrežom. Unutrašnja hidrantska mreža priključena je na spoljnu protivpožarnu mrežu preko dva priključka koja su međusobno povezana unutar objekta, a snabdeveni nepovratnim ventilom, spojnicom i blombiranim zatvaračem. Na prstenastoj unutrašnjoj mreži postavljeni su zidni hidranti vidno i u propisano potrebnom broju. Za početno gašenje predviđen je potreban broj aparata za suvo gašenje požara. Automatskom dojavom požara pokriven je svaki prostor u objektu, a mesto dojave je komandni centar.

3. ELEKTROINSTALACIJE I ENERGETSKO POSTROJENJE

Napajanje objekta je naponom 10 KVA, iz dva pravca, iz TS 35/10 KV Liman direktno do objekta i iz TS 35/10 KV preko distributivne TS Dimitrija Tucovića do objekta. Ova VN voda dolaze u TS 1.

Potrošnja električne energije meri se na VN dovodu u TS 1. U mernoj grupi gde je merenje aktivne i reaktivne energije nalazi se maksigraf koji je povezan sa procesnim računarom i služi za održavanje zadate angažovane snage.

Energetska instalacija napaja sva mašinska postrojenja u objektu, rasvetu i ostale manje potrošače.

Rasveta u objektu podeljena je na:

- opšta rasveta - rasvetna tela postavljena u zavisnosti od potrebnog nivoa osvetljenosti, namene i enterijera.

- rasveta u sportskim dvoranama - zbog polivalentnosti prostora ispunjava zahteve, sportskih programa od treninga do takmičenja, kulturno-umetničkih programa i kino predstava. Za sportske programe rasveta je izvedena tako da se može koristiti prema nivoima od I-X u Velikoj dvorani i I-III u Maloj dvorani, klizalištu i dvorani zatvorenog bazena.

Stavljanje rasvete u pogon je automatsko putem procesnog računara smeštenog u komandnom centru i ručno. Za Veliku dvoranu upravljanje scenskom rasvetom je iz prostora režije svetla.

- panična rasveta - se aktivira u slučajevima isključenja ili nestanka svih napajanja i osigurava osvetljenje prostora uglavnom za bezbednu evakuaciju korisnika. Sistem panične rasvete je izveden sa svetilkama sa sopstvenim napajanjem.

ZAŠTITA INSTALACIJE

Zaštita od direktnog napona dodira, zaštita od indirektnog napona dodira, zaštita od kratkog spoja, atmosferskih pražnjenja, zaštita od prekomernih struja i izvršena je ekvipotencijalizacija na celom objektu. Zaštita instalacije od požara, tj. kablovi su zaliveni sredstvom koje sprečava širenje požara.

INSTALACIJA SLABE STRUJE obuhvata:

- a. TELEFONSKA INSTALACIJA - služi za obavljanje saobraćaja sledećih korisnika: tel.centrale, press centra, radio i TV komentatora i javnih telefonskih govornica.

b. INTERFONSKA INSTALACIJA - ove instalacije povezuju pojedine organizacione jedinice uprave centa, kao i tehničke prostore

c. PROTIVPOŽARNA INSTALACIJA – sastoji se od PP centrale, ručnih i automatskih javljača požara i alarmnih i signalnih uređaja. PP centrala je dvostepeno organizovana i uključuje se u oblik zvučnog i optičkog signala te pokazuje odgovornom licu u Komandnom centru mesto eventualnog požara. U zavisnosti od namene prosotra ugrađene su različite vrste automatskih javljača: jonizacioni, optički i termički.

d. INSTALACIJA OZVUČENJA je namenjena za prenos muzičke i govorne informacije u svim prostorijama objekta, a podeljena je na ozvučenje dvorana i pratećih objekata. Postoji fiksno ozvučenje sa upravljanjem iz režije tona posebno za svaku dvoranu na koti $\pm 0,00$ i mobilno ozvučenje koje se postavlja na zahtev organizatora programa. Najopremljenija je režija ozvučenja Velike dvorane u kojoj se pored komandnog pulta, pojačala i muzičkih izvora zvuka nalazi i personalni računar priključen na komandni pult čije mogućnosti se koriste za emitovanje internog radio programa.

e. INSTALACIJA SEMAFORA – omogućavaju merenje vremena, registrovanje i objavljivanje rezultata raznih sportskih takmičenja. SemaforSKU instalaciju čine: semaforSKa tabla na kojoj se ispisuju određeni podaci, komandni pult sa kojima upravlja celokupnim sistemom i pomoćna oprema, indikatori akcionog vremena, tajm auta i sl.

f. INSTALACIJA ZAJEDNIČKOG ANTENSKOG SISTEMA – služi za kvalitetan prijem radio i TV programa u objektu, koja se sastoji od antenskog prijemnika (radio, TV i satelitska antena) sistema pojačala i utičnica raspoređenih po objektu.

g. INSTALACIJU simultanog prevođenja, televizije, interne televizije, satnu i kino instalaciju.

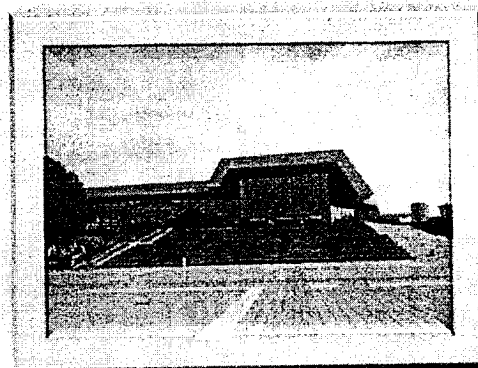
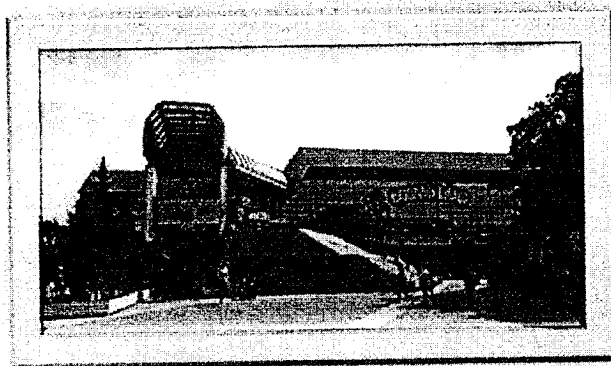
STRUKTURA NEKRETNINE

SP Centar čine sledeće celine:

1. Objekat (ABC) – zatvoreni i otvoreni sportski tereni i bazeni, poslovni, trgovački i ugostiteljski prostor, komunikacije i prateći prostori
2. Garaža sa parking prostorom.

Da bi objekat bio jedinstven, fleksibilan i maksimalno ekstrovertan u svojim funkcijama građen je u "BLOK-sistemu". Čitav objekat predstavlja jedinstvenu strukturu koja je dilatacijama i ostakljenim pasarelama odvojena u tri osnovna bloka u cilju, kako je projektom predviđeno, jednostavnijeg, jeftinijeg i bezbednijeg korišćenja sadržaja ABC.

Kota prizemlja Centra $\pm 0,00$ je u ravni terena, kako bi se izbegla podzemna voda, na nivou -1,40 m. Pasarele su pešačke veze bulevara i ulica.



Ukupno na prizemlju i na dve etaže SP Centra Vojvodina nalaze se sportski, kongresni, poslovni, prodajni, ugostiteljski i kulturološki sadržaji u okviru delatnosti preduzeća: sport, kultura, zabava, estrada, turizam, propaganda, obrazovanje, kongresi, pres, ugostiteljstvo, poslovni prostori:

PRIZEMLJE objekta	površina (m2)
1. Velika dvorana	19.388
2. Mala dvorana	5.415
3. Ledena dvorana	7.323
4. Dvorana za rvanje	146
5. Strelište	493
6. Lokali (oko 120)	7.935
7. Komunikacije-hodnici	6.772
8. Garaža	7.238
9. Teren za mali fudbal	2.822

1. VELIKA DVORANA

Površina: 19.388 m2, od toga borilište 3.000 m2, holovi-prateći prostori 16.388 m2.

Dimenzije dvorane: 69,47x 40,57 m.

Gledalište:

Zapadna tribina II: 2.071 mesta

Zapadna tribina I: 967 mesta

Zapadna tribina – teleskopi: 1.508 mesta

Istočna tribina: 1.458 mesta

Svečana loža: 54 mesta

Južna tribina: 390 mesta

Severna tribina: 390 mesta

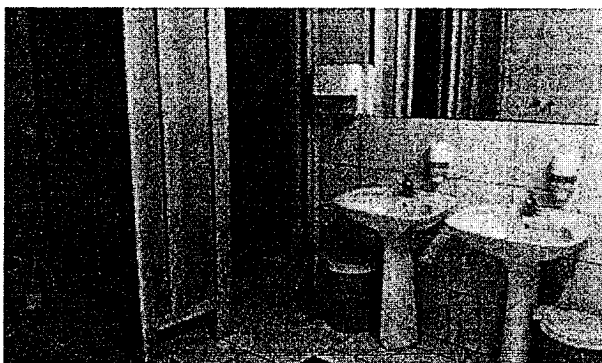
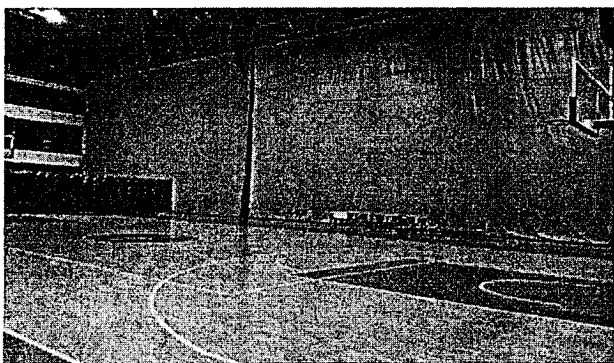
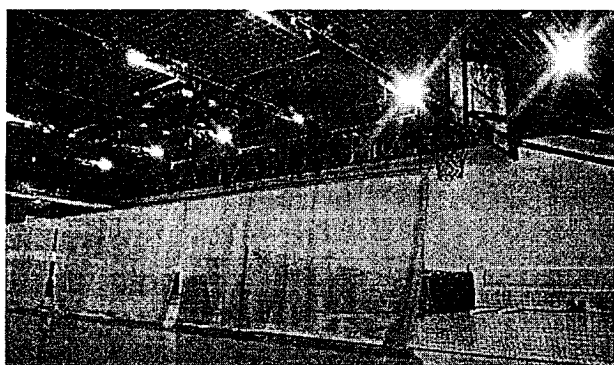
Novinarske lože: 149 mesta

Ukupno: 6.987 mesta

Prateći prostori: prostrani zapadni, severni i istočni hol sa ugostiteljskim prostorom, garderobama, javnim telefonskim govornicama, ozvučenjem, oplemenjeni uređenim zelenilom, obezbeđena kontrola internim TV sistemom.

Dvorana ima 11 ulaza uz mogućnost pražnjenja za 5-10 minuta, kao i mogućnost odvajanja gledališta pokretnim zavesama. Polivalentna dvorana namenjena je za košarku, rukomet, odbojku i druge sportove.

Ozvučenje, oprema, uređaji i instalacije za potpunu i vernu reprodukciju zvuka i slike: (fiksno ozvučenje – JBL aktivne zvučne kutije - 27 x 300 W) /dva mega ekrana za reprodukciju multimedijalnih sadržaja. Mogućnost pristupa Internetu. Sportski semafori za sve sportove. Sistem osvetljenja: savremeni sistem osvetljenja obezbeđuje najstrože uslove TV prenosa u koloru i izvođenje zabavnih, estradnih i kulturnih programa i priredbi (scenska rasveta: sistem ADB MEMO LAJT sa 100 reflektora). Opremljena je klimatizacijom I ventilacijom.



2. MALA DVORANA

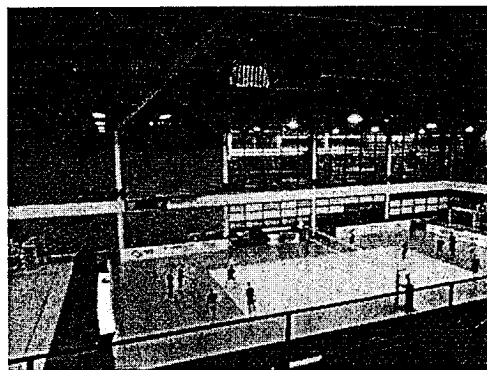
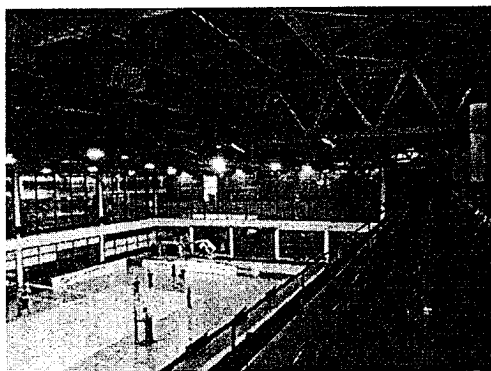
Površina 5.415 m², borilište 1.375 m²

Dimenzije dvorane: 49,60 x 27,38 m.

Gledalište sa holovima, tehničkim prostorima i komunikacijama.

Kapacitet: Zapadna tribina i novinarska galerija – 1.030 gledalaca.

Komforni uslovi praćenja sportskih, kulturnih i drugih programa i kongresnih aktivnosti i skupova. Ozvučenje : ALTEK sistem ozvučenja 8 x 400 vati, semafor za sve sportove, mogućnost pristupa Internetu. Osvetljenje, sportska oprema i uređenje, svlačionice, ventilacija i klimatizacija, prateći prostori, hol, garderobe, ugostiteljski prostor, sanitarije, posebne blagajne, obezbeđena kontrola internim TV sistemom.



3. LEDENA DVORANA

Površina 7.323 m²

Dimenzije dvorane: 65,00x 42,00 m.

Ledena ploča – 2.730 m²

Gledalište 2.165 m²

Kapacitet:

Istočna tribina – 1.283 gledalaca

Galerija – 340 gledalaca

Komforni uslovi praćenja hokej utakmica, takmičenja u umetničkom klizanju i mogućnost slobodne rekreacije. Ledena ploča 7 meseci godišnje (septembar – mart). U ostalom vremenu koncertna dvorana za rok-programe, skupove i izložbe. Ozvučenje, osvetljenje, sportska oprema i uređenje, svlačionice, ventilacija, prostrane garderobe prilagođene klizačkim disciplinama,

obezbeđeno oštrenje klizaljki, ugostiteljski prostor, posebne blagajne, obezbeđena kontrola internim TV sistemom.

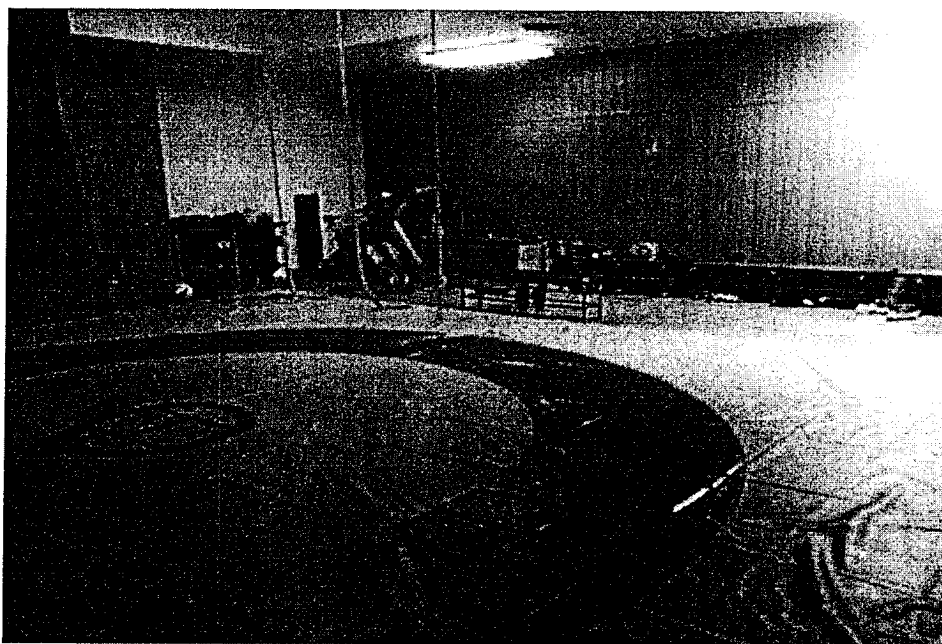


4.DVORANA ZA RVANJE

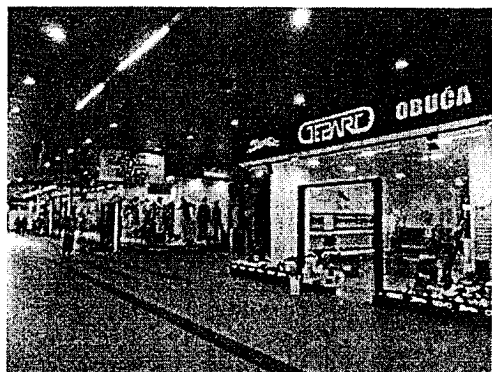
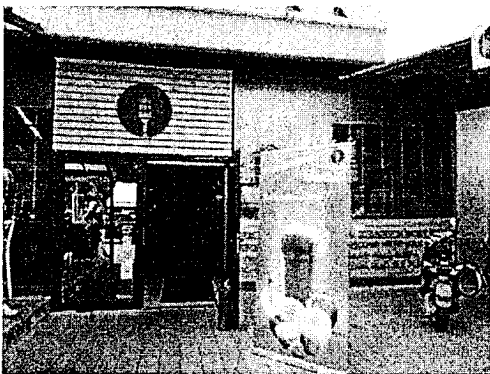
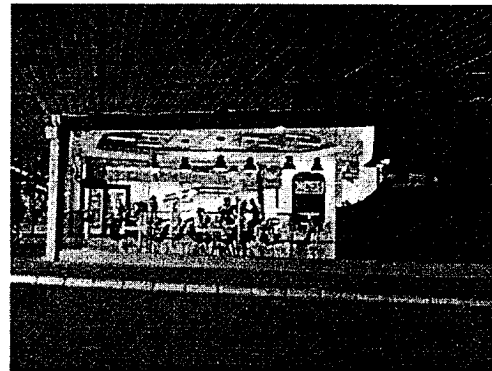
Površina : 146 m²

Dimenzije dvorane: 15,50 x 9,40 m.

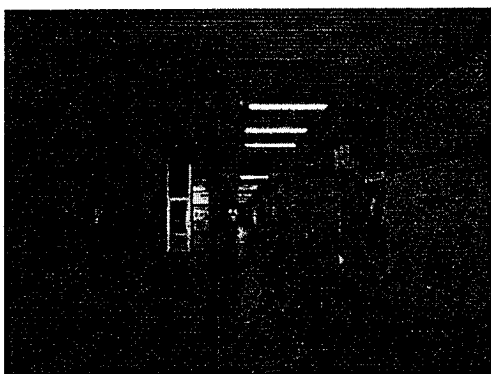
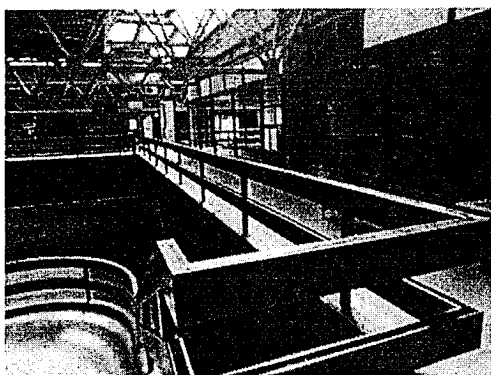
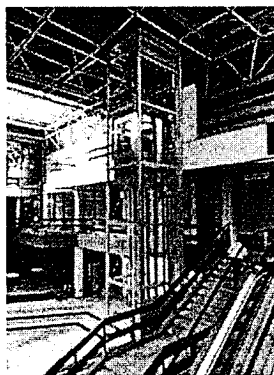
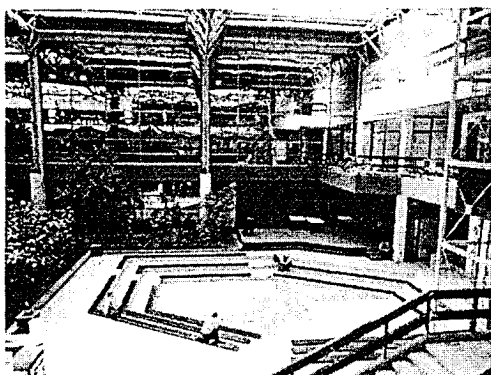
Prateće prostore čine: sanitarni čvor i svlačionice. Razglas centralni i interni, dvorana je klimatizovana.



5. Lokali P=7.935 m2



6. Komunikacije- hodnici, magacin i prateći prostori P=6.772 m²



7. PARKING I PARKING GARAŽA

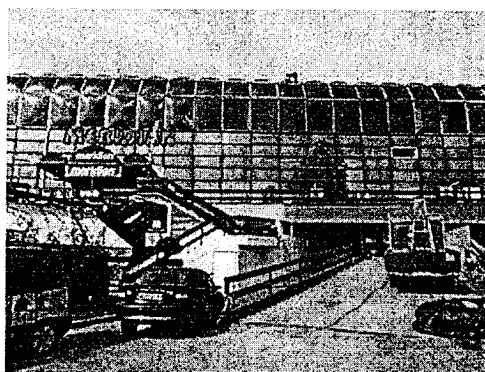
Smešten na istočnom prilazu SP Centra Vojvodina, povezan sa Bulevarom cara Lazara i Radničkom ulicom, u dva nivoa. Parking garaža (164 + 130 mesta) sa čuvarskom službom.

Garaža (P+1):

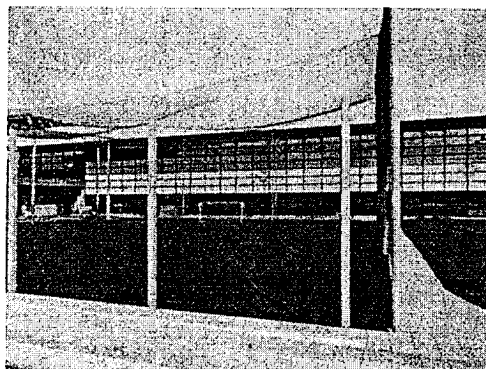
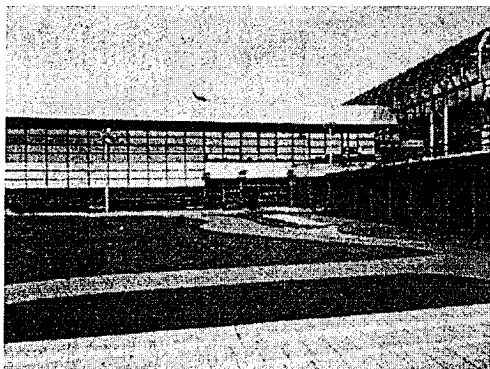
Prizemlje P=4.038 m²

I sprat P=3.200 m²

Ukupno: P=7.238 m



8.TEREN ZA MALI FUDBAL P=2.822 m2



I SPRAT

Opis objekta I površina (m2)

1.Kuglana	1.343
2. Trening dvorana	4.114
3. Amfiteatar	310
4. Lokali (1-49)	5.696
5. Komunikacije-hodnici	5.046
UKUPNO (1-5):	16.509

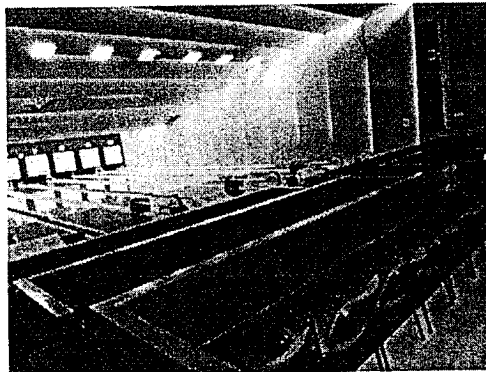
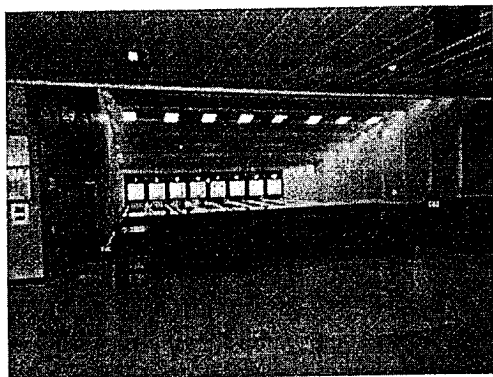
1. KUGLANA

Površina 1.343 m², od toga borilište 492 m²

Gledalište 480 m², sa pratećim komunikacijama, svlačionicama, ugostiteljskim uslugama, novinarskom galerijom, klimatizacijom i ventilacijom.

Automatska, 8 staza („FUNK“, Nemačka), sa totalizatorima i semaforima.

Kapacitet: 200 gledalaca.



2. TRENING DVORANA čine je:

2.1. Džudo dvorana

Ova dvorana po svojim mogućnostima pripada sportskim prostorima posebne namene. Prostire se na površini od 1.824 m², sa kapacitetom 200 + 105 sedišta.

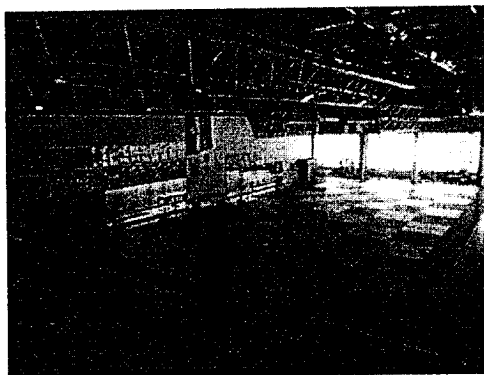
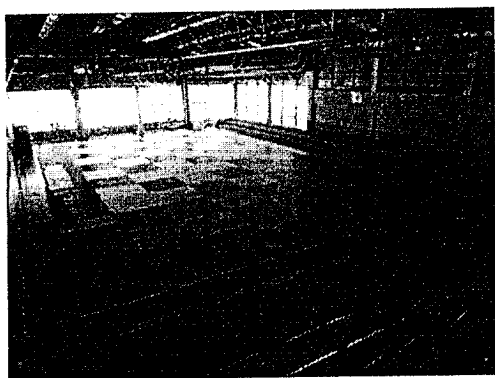
Dimenzije dvorane: 38,85x 20,00 m.

U sastavu dvorane su prostorije UDTISK „Slavija“.

Prateće prostore čine: sanitarni čvor i tri svlačionice.

Razglas centralni i interni.

Dvorana je klimatizovana.



2.2. Boks dvorana

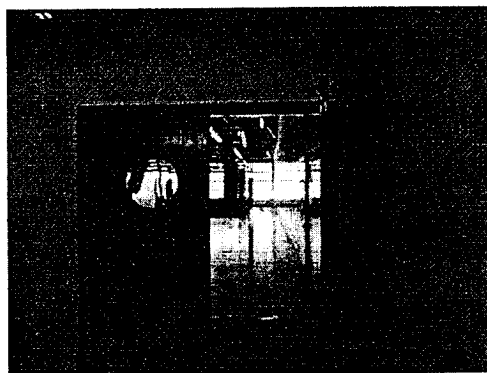
Površina dvorane je 320 m².

Dimenzije dvorane: 34,00 x 9,80 m

Dvorana je namenjena za trening boksera i karatista.

Opremljena je spravama za boks i improvizovanim ringom.

Dvorana raspolaže sa dve svlačionice, centralnim razglasom i centralnim sistemom za klimatizaciju prostora.



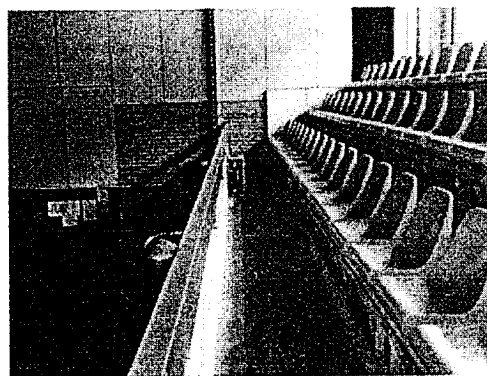
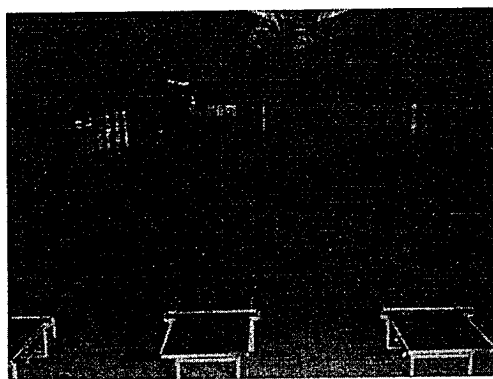
2.3. Stonoteniska dvorana

Površina: dvorane 1.824 m²

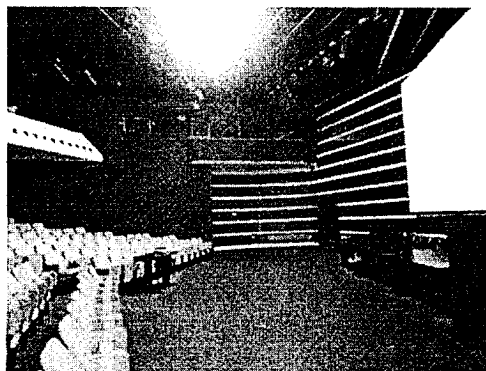
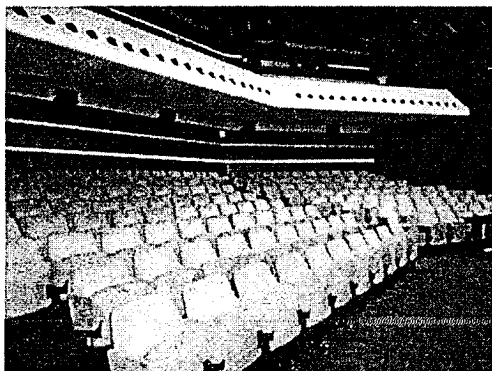
Dimenzije dvorane: 38,50 x 20,00 m

Kapacitet: 200+105 sedišta

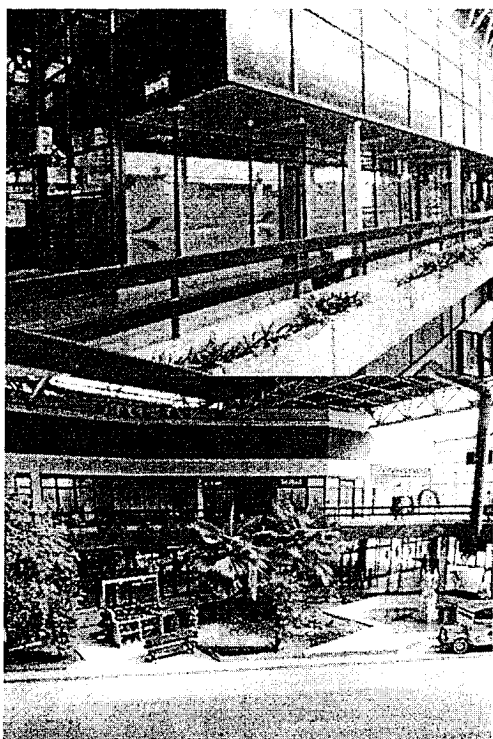
Prostor je klimatizovan, obezbeđen sa 4 svlačionice



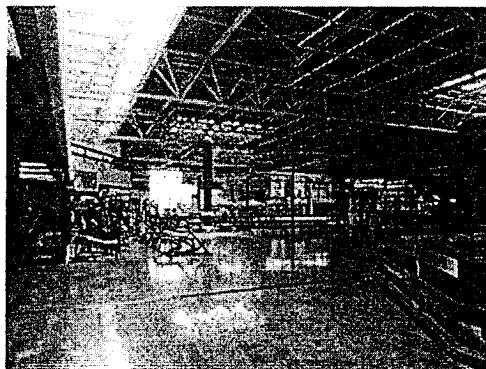
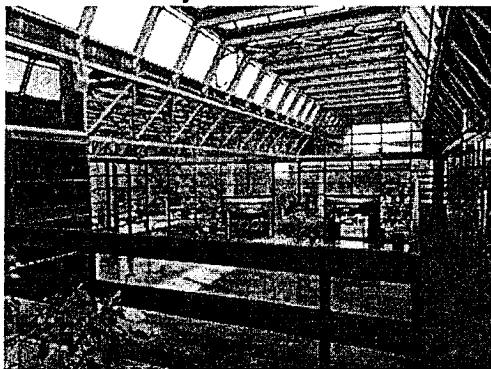
4. Amfiteatar P=310 m2



5. Lokali P=5.696 m2



5. Komunikacija-hodnici P=5.046 m2

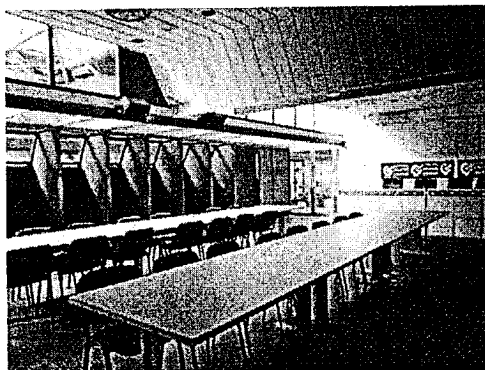
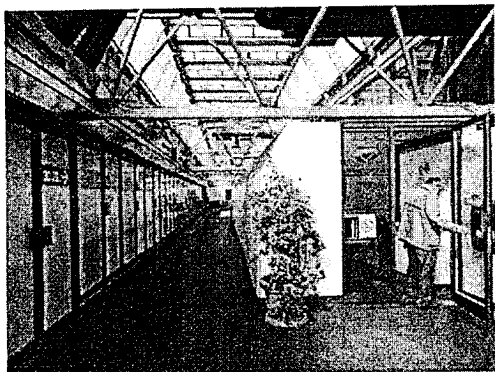
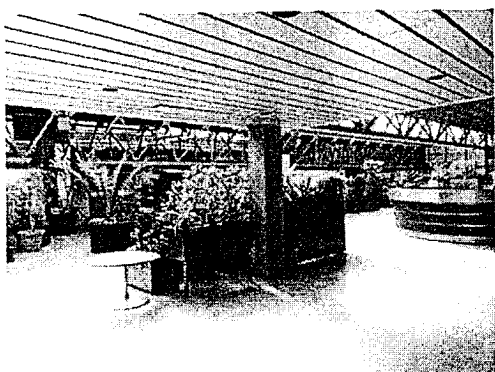


II SPRAT

Opis objekta

1. Press centar	518
2. Uprava Spensa	500
3. Prostorije centra	302
4. Lokali (1-30)	2.294
8. Komunikacije –hodnici	1.745
UKUPNO (1-8):	5.359

Površina (m2)



B. ZATVORENI BAZENI P=2.964 m2

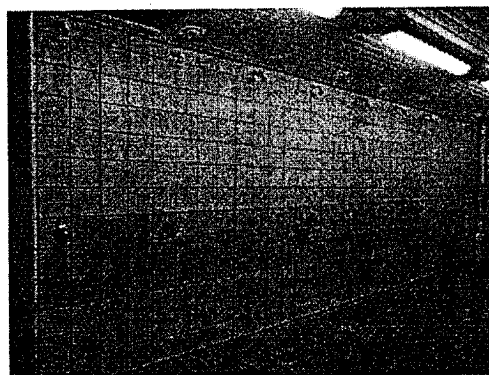
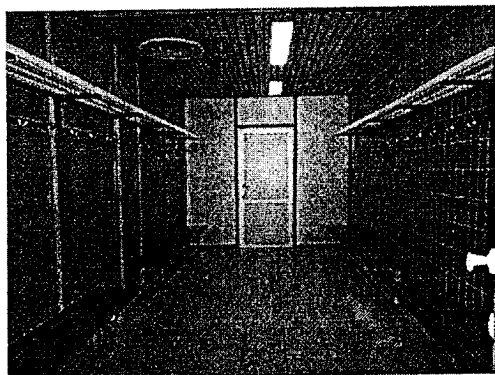
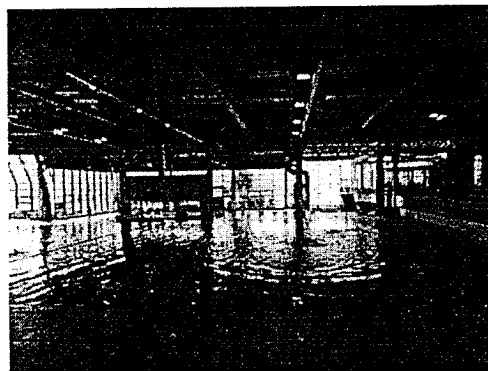
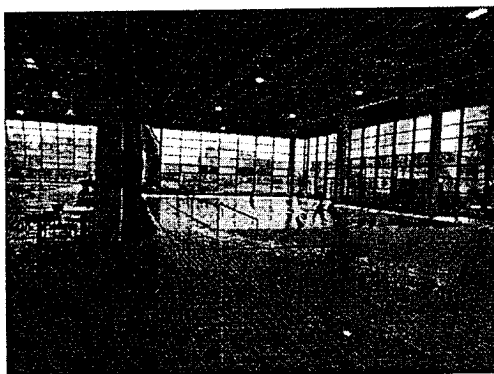
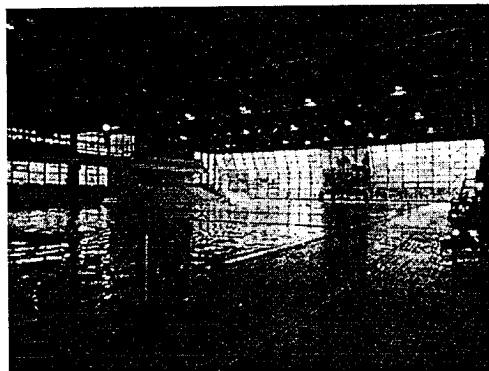
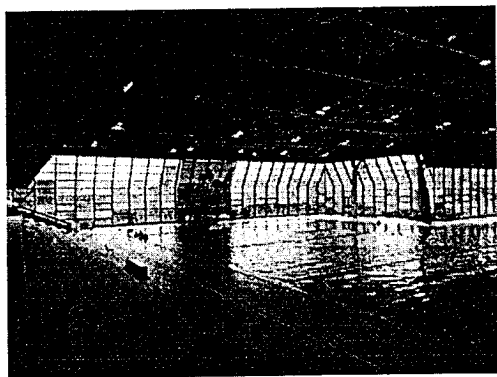
Veliki bazen je dimenzija: 50 x 25 m.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Mali bazen je dimenzija: 20 x 12 m.

Kapacitet gledališta je 1.000 sedišta.

Svlačionice za kupaće sa 50 kabina, kapacitet 300 korisnika.

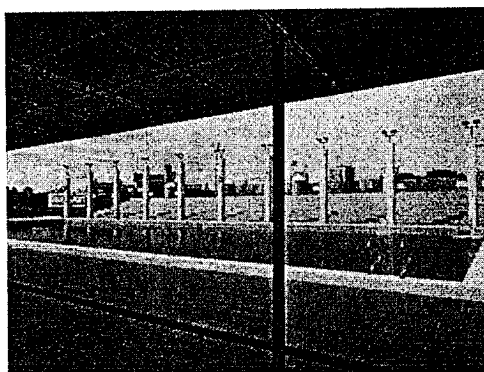
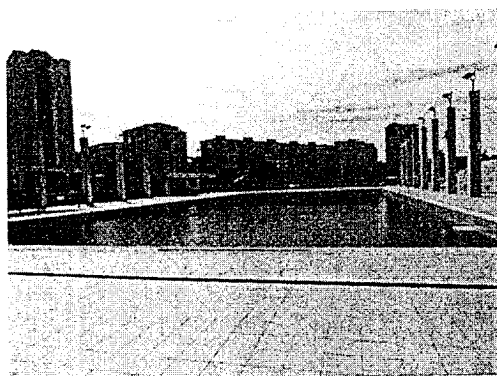




C. OTVORENI BAZEN P=1.050 m²

Dimenzija 50 x 21 m - sa 8 takmičarskih staza, rasveta omogućava noćno kupanje.

Kapacitet je 1.500 posetilaca



D. KIOSCI

1.Kiosk na parkingu, površine 6,5 m2, visina 2,4 m.

Kiosk čine dva odvojena segmenta, nalaze se na zapadnom platou iza objekta, napušteni su, otvoreni, prazni i u razrušenom stanju.

2.Kiosk za peciva, površine 5,5 m2, visine 2,4 m. Nalazi se u okviru ledene dvorane i u dobrom je stanju. Nije u funkciji

3.Kiosk na teniskim terenima – ne postoji.



**2. Sportski centar Sajmište, ul.Novosadskog Sajma br.37, Novi Sad,
LN br.9251 KO NOVI SAD I od 28.09.2016.god.**

OPŠTE INFORMACIJE O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI

Predmetne nekretnine su upisane u Izvod iz LN br.9251 KO Novi Sad I od 28.09.2016.god. i izgrađene su na sledećim katastarskim parcelama:

Kat.parc.br. 7530/5P= 20.977 m²

- Zemljište pod zgradom-objektom u ul.Novosadskog Sajma br.37 P= 20.977 m²

Makro lokacija: Republika Srbija, Opština Novi Sad

Mikro Lokacija: ul.Novosadskog Sajmabr.37, 1.gradska zona

Katastarska opština: Novi Sad

Položaj objekta: kompleks objekata je u odnosu na druge objekte bez smetnji,

U odnosu na teren: u ravni sa terenom

Oblik objekata: pravilan oblik

Kvalitet gradnje: Objekti su građeni od tvrdog građevinskog materijala srednjeg kvaliteta i prema JUS-u

Spratnost objekta: Pr

Opis lokacije: urbana lokacija sa dobro izgrađenom infrastrukturnom mrežom

Atraktivnost lokacije: ova lokacija se smatra atraktivnom

Starost objekta: građeni u periodu 1971-74 god, starost objekta 45 god. Bazeni su renovirani 2008.god.

Vrednost nekretnine: u porastu

Interesovanje za kupovinu: visoko

Interesovanje za zakup: visoko

Prilazni putevi: svi prilazni kolski putevi su asfaltirani a postoje i prilazne pešačke staze, objekti su pristupačni

Prevozna sredstva: gradske linije autobusa u blizini objekta

Parking prostor: Ispred kompleksa i u celoj okolini je uređen gradski parking prostor

Zelene površine: Da, u okviru kompleksa i u okolini je gradski park

Zagađenost i buka: u granicama tolerancije

Kontaminacija objekta i zemljišta: Objekti su građeni od materijala koje u sebi ne sadrže štetne materije opasne po život ljudi. Takođe, ne postoji vidljiv rizik od kontaminacije zemljišta

Rizik od poplava i seizmičkih dejstava: Ne postoji vidljiv rizik od mogućnosti poplava, zemljište obezbeđeno od stogodišnjih voda. Objekti su izgrađeni u VII seizmičkoj zoni, prema seizmičkim propisima i od tvrdog građevinskog materijala

PRAVNO IMOVINSKI STATUS

Prikazana dokumentacija: Izvod iz LN br.9251 KO NOVI SAD I od 28.09.2016.god.

Nosilac prava na zemljištu: Opština NOVI SAD, Novi Sad, Žarka Zrenjanina 8/A

Vrsta prava/oblik svojine: Svojina; Javna; 1/1

Nosilac prava na objektu: RS, Opština NOVI SAD, Novi Sad, Žarka Zrenjanina 8/A

Vrsta prava/oblik svojine: Korisnik; Državna; 1/1

Pravni status objekata: Objekti preuzeti iz zemljišne knjige

NAPOMENA VEŠTAKA

Uvidom u dostavljenu pravno imovinsku i knjigovodstvenu dokumentaciju konstatujemo sledeće:

Popisane nekretnine u knjigovodstvenim tabelama na kontu 022, ne odgovaraju u potpunosti objektima koji se vode u pravno- imovinskoj dokumentaciji (Listovima nepokretnosti i Kopijama planova), ni po nazivima ni po upisanim površinama.

Nepokretnosti koje se vode u pravno-imovinskoj dokumentaciji a evidentirani su i na terenu, procenili smo prema stvarnom stanju i prikazali ih u tabeli pod nazivom TABELA PROCENJENIH VREDNOSTI I SPISAK NEPOKRETNOSTI NA PARCELAMA 7530/5 Izvod iz LN br.9251 i 7539/1 7539/3 Izvod iz LN br.2265 KO NOVI SAD I

TEHNIČKI OPIS

TEMELJNA KONSTRUKCIJA: armirano betonska

NOSEĆA KONSTRUKCIJA: klasično zidani objektisa nosećim ab elementima

KROVNA KONSTRUKCIJA: ravna betonska ploča saizvedenim slojevima termo i hidro izolacije

OBRADA FASADE: fasadna opeka

PODNA OBLOGA: u zavisnosti od namene prostorija - parket, liveni pod, tekstilne obloge, keramičke pločice

OBRADA ENTERIJERA: u zavisnosti od namene prostora, zidovi i plafoni malterisani i bojani ili zidovi obloženi keramičkim pločicama

PRISTUPNI PUTEVI I PLATO: beton

STRUKTURA NEKRETNINA

1. Ugostiteljski objekat

- Sastoji se od restorana sa dve sale, kuhinjom, magacinskim prostorom, kancelarijama i terasom

2. Kancelarije i prostorije za boravak radnika

3. Garderoba za odlaganje stvari sa korpama za kapacitet od 3500 posetilaca, kabine za tuširanje, toaleti, svlačionice

4. Pomoćni objekat za ugostiteljstvo

5. Fitnes centar

- radne prostorije i sanitarni čvor

6. Hidromašinsko postrojenje- mašinska stanica sa kotlarnicom

- čine je hlorna podstanica, filter postrojenje, radionica i trafo stanica. Deo objekta koriste zakupci, u čijem sklopu je prostorija za tehnički pregled vozila i sanitarni čvor.

7. Montažno sportska hala

- Bivše otvoreno klizalište SC „Sajmište“ pokriveno balonom halom na kom se nalaze teren za mali fudbal i košarku.

8. Bazeni: veliki, mali, dečiji

- Dimenzije velikog bazena (olimpijskog): 21x50 m, dubina 1,85-2,15 m

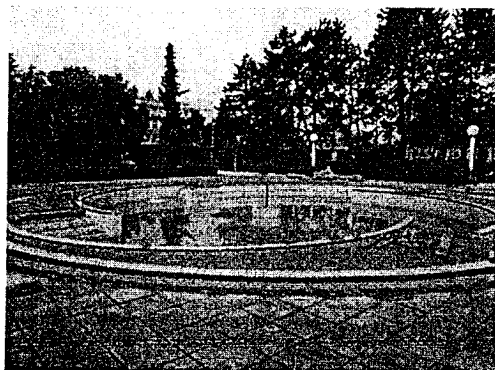
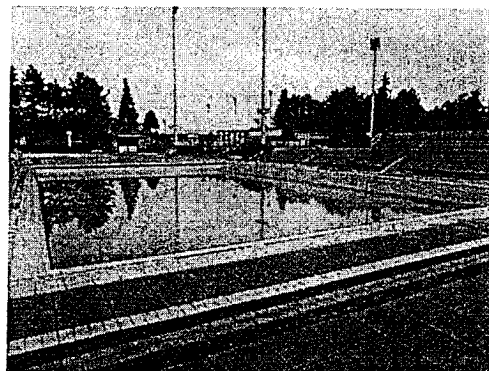
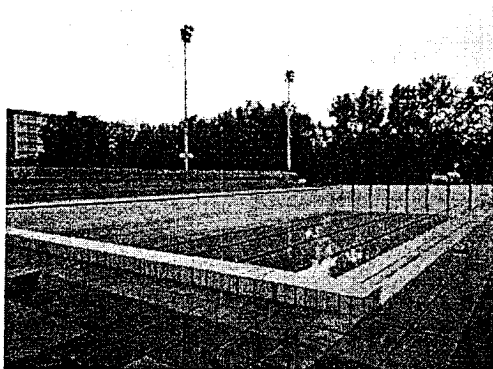
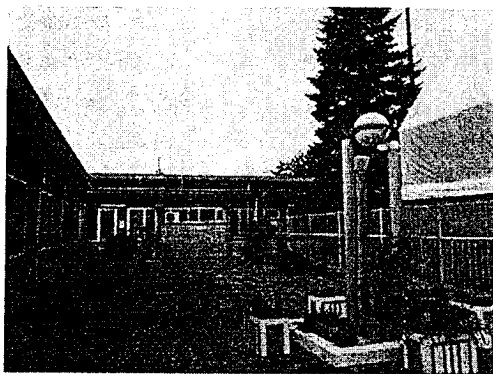
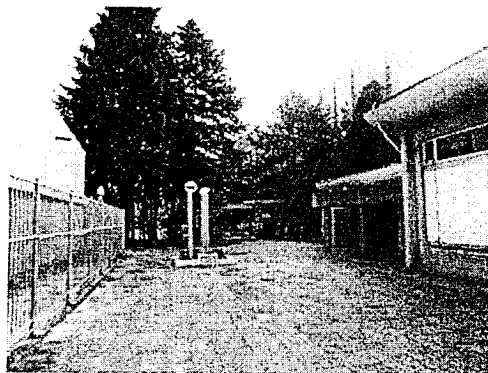
- Dimenzija malog bazena za obuku ne plivača: 20x10 m, dubina 0,8-1,3 m

- Dimenzije dečijeg bazena-brčkavac (ovalni bazen nepravilnog oblika): dubine 0,4 m

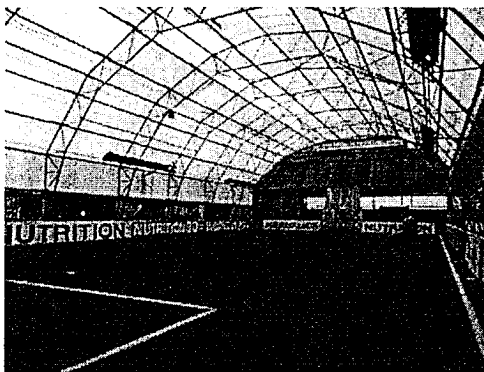
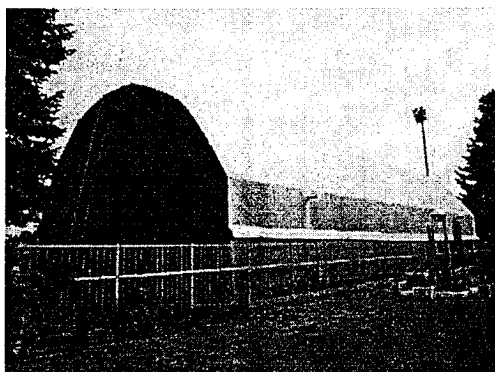
9. Zidana blagajna na ulazu u kompleks

10. Platoi

11. Zelene površine



Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine



3. Sportski centar Sajmište, ul.Novosadskog Sajma br.60, Novi Sad, LN br.2265 KO NOVI SAD I od 10.08.2016.god i 29.09.2016.god.

OPŠTE INFORMACIJE O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI

Predmetne nekretnine su upisane u Izvod iz LN br.2265 KO Novi Sad I od 10.08.2016.god i 29.09.2016.god. i izgrađene su na sledećim katastarskim parcelama:

Kat.parc.br. 7539/1 P= 32.439 m²

- Zemljište pod zgradama-objektima u ul.Novosadskog Sajma br.60 P= 32.439 m²

Kat.parc.br. 7539/3 P= 2.111 m²

- Zemljište pod zgradom-objektom parking P= 2.111 m²

Makro lokacija:	Republika Srbija, Opština Novi Sad
Mikro Lokacija:	ul.Novosadskog Sajma br.60, 1.gradska zona
Katastarska opština:	Novi Sad
Položaj objekta:	kompleks objekata je u odnosu na druge objekte bez smetnji,
U odnosu na teren:	u ravni sa terenom
Oblik objekata:	pravilan oblik
Kvalitet gradnje:	Objekti su građeni od tvrdog građevinskog materijala srednjeg kvaliteta i prema JUS-u
Spratnost objekta:	Pr
Opis lokacije:	urbana lokacija sa dobro izgrađenom infrastrukturnom mrežom
Atraktivnost lokacije:	ova lokacija se smatra atraktivnom
Starost objekta:	građeni u periodu 1971-74 god, starost objekta 45 god. Zgrada kuglane dograđena je i adaptirana a zgrada kod teniskih terena izgrađena je 2012 god.
Vrednost nekretnine:	u porastu
Interesovanje za kupovinu:	visoko
Interesovanje za zakup:	visoko
Prilazni putevi:	svi prilazni kolski putevi su asfaltirani a postoje i prilazne pešačke staze, objektu pristupačni
Prevozna sredstva:	gradske linije autobusa u blizini objekta
Parking prostor:	Ispred kompleksa i u celoj okolini je uređen gradski parking prostor
Zelene površine:	Da, u okviru kompleksa i u okolini je gradski park
Zagađenost i buka:	u granicama tolerancije
Kontaminacija objekta i zemljišta:	Objekti su građeni od materijala koje u sebi ne sadrže štetne materije opasne po život ljudi. Takođe, ne postoji vidljiv rizik od kontaminacije zemljišta
Rizik od poplava i seizmičkih dejstava:	Ne postoji vidljiv rizik od mogućnosti poplava, zemljište obezbeđeno od stogodišnjih voda. Objektu izgrađeni u VII seizmičkoj zoni, prema seizmičkim propisima i od tvrdog građevinskog materijala

PRAVNO IMOVINSKI STATUS

Prikazana dokumentacija: Izvod iz LN br.2265 KO NOVI SAD I od 10.08.2016.god i 29.09.2016.god.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Nosilac prava na zemljištu:	GRAD NOVI SAD, Novi Sad, Žarka Zrenjanina 8/A
Vrsta prava/oblik svojine:	Svojina; Javna; 1/1
Nosilac prava na objektu:	Društvena svojina, JP Sportski i poslovni centar Vojvodina , Novi Sad, Sutjeska 2
Vrsta prava/oblik svojine:	Svojina; Društvena; 1/1
Pravni status objekata:	Objekti preuzeti iz zemljišne knjige/Objekti izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji

NAPOMENA VEŠTAKA

Uvidom u dostavljenu pravno imovinsku i knjigovodstvenu dokumentaciju konstatujemo sledeće:

Popisane nekretnine u knjigovodstvenim tabelama na kontu 022, ne odgovaraju u potpunosti objektima koji se vode u u pravno- imovinskoj dokumentaciji (Listovima nepokretnosti i Kopijama planova), ni po nazivima ni po upisanim površinama.

Nepokretnosti koje se vode u pravno-imovinskoj dokumentaciji a evidentirani su i na terenu, procenili smo prema stvarnom stanju i prikazali ih u tabeli pod nazivom TABELA PROCENJENIH VREDNOSTI I SPISAK NEPOKRETNOSTI NA PARCELAMA 7530/5 Izvod iz LN br.9251 i 7539/1 7539/3 Izvod iz LN br.2265 KO NOVI SAD I

TEHNIČKI OPIS

TEMELJNA KONSTRUKCIJA: armirano betonska

NOSEĆA KONSTRUKCIJA: klasično zidani objektisa nosećim ab elementima

KROVNA KONSTRUKCIJA: ravna betonska ploča saizvedenim slojevima termo i hidro izolacije

OBRADA FASADE: fasadna opeka

PODNA OBLOGA: u zavisnosti od namene prostorija - parket, liveni pod, tekstilne obloge, keramičke pločice

OBRADA ENTERIJERA: u zavisnosti od namene prostora, zidovi i plafoni malterisani i bojeni ili zidovi obloženi keramičkim pločicama

PRISTUPNI PUTEVI I PLATO: beton

STRUKTURA NEKRETNINA

Objekti:

1. Upravna zgrada
2. Automatska četvorostazna kuglana
3. Pomoćne zgrade – magacin, garaže
4. Teniski tereni sa zidanim objektom
5. Fudbalsko igralište sa trim stazom
6. Košarkaško beton igralište
7. Dva odbojkaška igrališta
8. Dva rukometna igrališta
9. Dečiji poligon
10. Zidani toalet sa dva sanitarna čvora

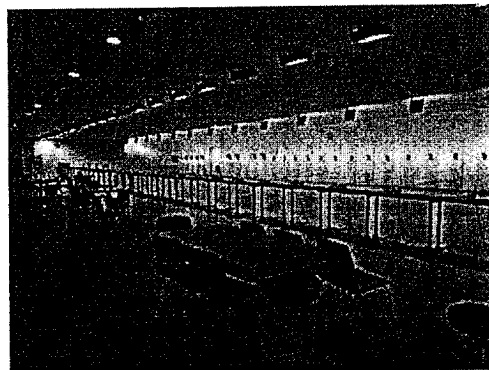
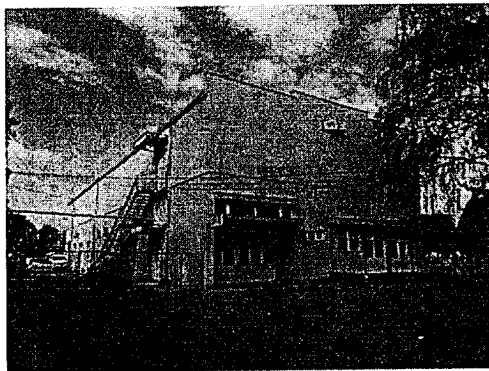
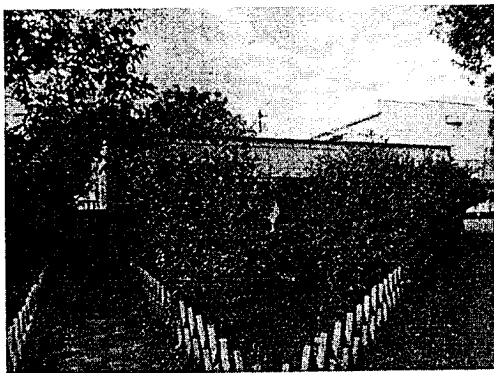
11. Reflektorska rasveta sa 12 stubova

UPRAVNA ZGRADA

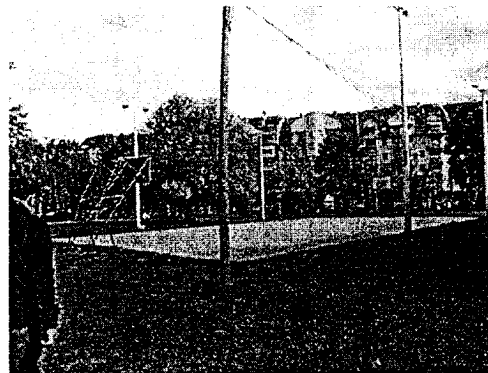
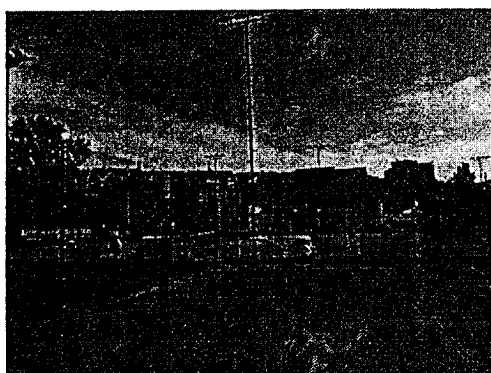
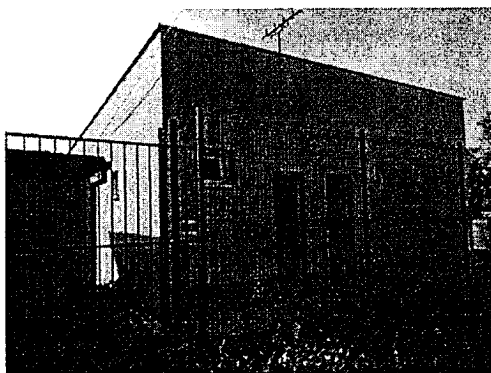
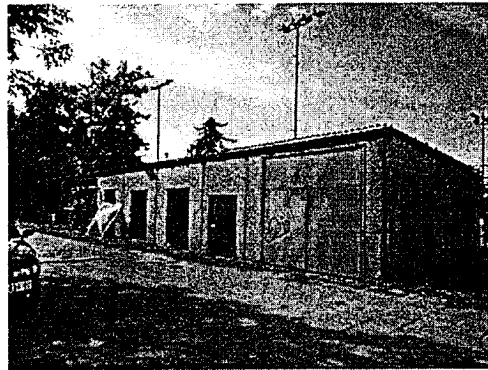
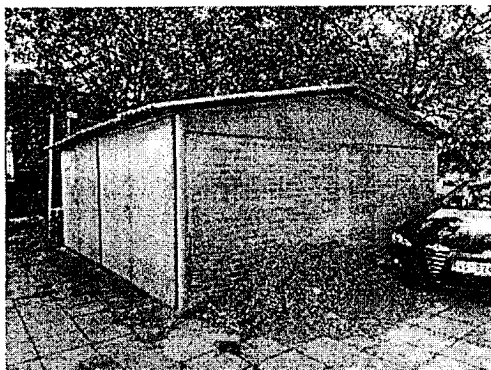
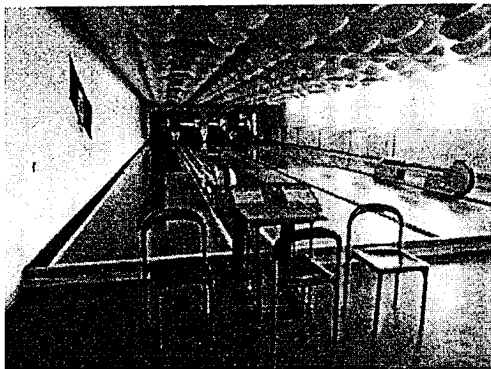
- Hodnik
- Sanitarni čvor
- Svlačionice
- Kancelarije
- Magacinski prostor

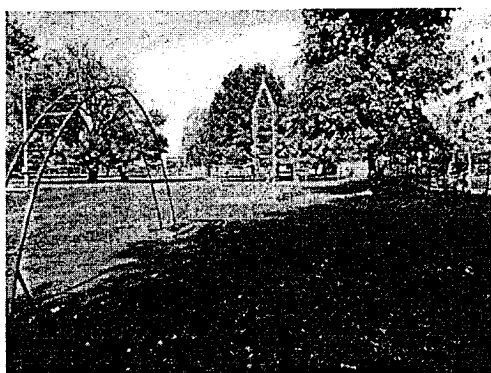
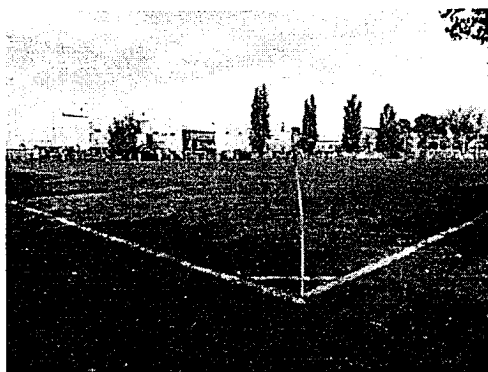
KUGLANA

- Automatska četvorostazna
- Svlačionice muška i ženska
- Kancelarija domaćina
- Svlačionica sa sanitarnim čvorom
- Pomoćne prostorije
- Hol
- Kafe bar
- Magacin
- Radionica



Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar
Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine





PARKING



PROCENA TRŽIŠNE FER VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

ANALIZA TRŽIŠTA

OPIS TRŽIŠTA

PODACI AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA

Prikupljajući informacije o ponudi i potražnji na lokalnom nivou u Novom Sadu, sa geografski pripadajućim područjem-sa karakteristikama sličnim nepokretnostima, po priloženom izvodu iz ponude na tržištu u Republici Srbiji, zaključujemo da na tržištu ponuđene nekretnine odgovaraju po svojoj lokaciji, nameni, kvalitetu, površini i spratnosti, kao predmetne nepokretnosti.

Za nekretnine za koje ne postoje tržišno uporedivi podaci, procenu vrednosti nepokretnosti računaćemo troškovnim odnosno prinosnim metodom.

JAVNI UVID U REGISTAR NEPOKRETNOSTI

Prikupljajući informacije o ostvarenim kupoprodajama na lokalnim nivoima u gradovima i mestima u Republici Srbiji, u kojima se nalaze predmetne nepokretnosti, objavljenim na portalu Republičkog geodetskog zavoda <http://katastar.rgz.gov.rs/registarprometanepokretnosti/> zaključujemo da na tržištu ponuđene nekretnine odgovaraju po svojim lokacijama, nameni, površini, kao predmetne nepokretnosti.

ANALIZA POTRAŽNJE

U Republici Srbiji, zbog smanjene ekonomske aktivnosti i sve opšte loše ekonomske situacije, potražnja je niža u odnosu na period od pre 10 godina.

TRŽIŠNI BALANS

I ponuda i potražnja su zadnjih par godina neznatno porasle u odnosu na protekli navedeni period, tako da je došlo do manjeg rasta cena nekretnina na tržištu u Beogradu i Novom Sadu, dok u manjim mestima cena nekretnina stagnira ili opada u zavisnosti od procenjivane nepokretnosti.

MIŠLJENJE VEŠTAKA

Imajući u vidu da procenitelju nije bio omogućen uvid u određen broj predmetnih nepokretnosti (odnosno delove predmetne nepokretnosti) koje su pod zakupom i da smo samo bili u mogućnosti da izvedemo analizu tržišta na osnovu uvida u lokaciju, okolne objekte ili objekat u kome se nalazi procenjivana nepokretnost, dajemo sledeće mišljenje:

Tržišnu fer vrednost procenjivane nepokretnosti možemo izraziti komparativnom metodom preko prosečnih jediničnih cene nastalih na bazi analize ostvarenih kupoprodaja sličnih nepokretnosti u svemu prema podacima iz Registra prometa nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda o ostvarenim kupoprodajama na istoj lokaciji na kojoj je i procenjivana nepokretnost.

PROCENA TRŽIŠNE - FER VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

OBRAČUN GRAĐEVINSKIH VREDNOSTI

Sadašnja jedinična građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove jedinične cene gradnje - građevinske vrednosti po jedinici mere i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta, tj. $C_{sg}(j) (\text{€/m}^2) = N_g(j)(\text{€/m}^2) - U(\text{€/m}^2)$.

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod neto površine N_p i jedinične cene ekvivalentnog objekta.

Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. Dati podaci su služili kao polazna osnova za formiranje troškova izgradnje objekata ovog kompleksa, pri čemu smo imali u vidu da se predmetni objekti razlikuju u pogledu konstrukcije, opremljenosti, namene, ugrađenih specifičnih podnih obloga, izvedenih specifičnih instalacija u okviru objekta za ovu vrstu proizvodnih objekata, ugrađene opreme i da li se ugrađena oprema može ili ne izdvojiti iz objekta jer bi pri tome izgubila svojstvo ili se tretira kao sastavni deo objekta i sa njim čini jedinstvenu celinu, i na bazi toga formirali cene izgradnje predmetnih nepokretnosti.

$$C_{sg} (\text{€}) = N_p(m^2) \times C_{sg}(j)(\text{€/m}^2)$$

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije N , starosti konstrukcije n , i postotka učešća P (%) prema izrazu:

$$U = (0,8 \times n/N \times (n+N)/2N)$$

ZATVORENI BAZENI SPENS

1. VELIKI BAZEN, dim. 50x25 m, $P=1250 \text{ m}^2$

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinična vrednost) $N_g(j)$ (€/m²), određena je na osnovu predmera i predračuna radova potrebnih za izgradnju objekata bazena i na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, odnosno na osnovu jediničnih cena za radove iz predmera i predračuna koji su potrebni da bi se izgradio bazen komplet sa svom potrebnom instalacijom i opremom a koji je dostavljen od strane naručioca ove procene. Ugrađena instalacija i oprema u mašinske sale obračunata je i uračunata kod obračuna građevinske vrednosti objekata bazena, zajedno sa bazenskom opremom, a u svemu prema izvedenoj analizi potrebnih radova i ugrađene opreme i cevovoda potrebnih za funkcionisanje bazena.

Građevinski radovi 157.600 €

Cevni razvod i elementi u školjci bazena 30.400 €

Bazenska oprema i instalacija u mašinskoj sali 373.000 €

Elektroinstalaterski radovi 19.000 €

Usvaja se $C_{sg} (\text{€}) = 580.000 \text{ €}$

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 1990, tako da je starosti 27 godina, $n=27$;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, $N=120$;

$$U = 0,11025$$

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, $N=35$;

$$U = 0,546612$$

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, $N=20$;

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

U= 1,269

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m2)	U (%)	U (€/m2)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m2)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAĐ.RADOVI	50,00	290.000	0,11025	31.972,50	258.027,50
ZEMLIJANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TESARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	58.000	0,546612	31.703,496	26.296,50
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	232.000	1,269	294.408,00	0,00
Ukupno	100	580.000			284.323,00

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m2)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
1.250 m2	230 €/m2	1,0	287.500 €

Ukupno umanjene građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **292.500 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

TVO = V x Csg x Fi x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp + Vprip.zemlj.

Np – (m2) površina objekata– koja iznosi **1250 m2**

Csg = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **230 €/m2**

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m2

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

Fi = 1,5; Fkp = 1,0; Fp = 3; Fkv = 1,0; Fu = 1,0; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;

TVO = 1250 m2 x 230 €/m2 x 1,5 x 1,0 x 3,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 = 1250 x 1035

TVO = 1.293.750 €

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 1.050 €/m2 ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

2. MALI BAZEN, dim. 20x12 m, P=240 m2

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Građevinski radovi 36.000 €

Cevni razvod i elementi malog bazena 5.800 €

Bazenska oprema i instalacija u mašinskoj sali 35.000 €

Usvaja se **Csg (€) = 76.800 €**

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 1990, tako da je starosti 27 godina, $n=27$;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, $N=120$;

$U = 0,11025$

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, $N=35$;

$U = 0,546612$

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, $N=20$;

$U = 1,269$

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m ²)	U (%)	U (€/m ²)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m ²)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAĐ.RADOVI	50,00	38.400	0,11025	4.233,60	34.166,40
ZEMLIJANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TESARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	7.680	0,546612	4.197,98	3.482,02
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	30.730	1,269	38.983,68	0,00
Ukupno	100	76.800			37.648,42

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta:

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
240 m ²	160 €/m ²	1,0	38.400 €

Ukupno umanjenje građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **38.400 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = V \times Csg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$

$Np - (m^2)$ površina objekata– koja iznosi **240 m²**

$Csg = Ng-U$, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **160 €/m²**

$Vprip.zemlj.$ – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m²

Usvajaju se sledeće predpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

$FI = 1,0$; $Fkp = 1,0$; $Fp = 3$; $Fkv = 1,0$; $Fu = 1,0$; $Fi = 1,0$; $Fpp = 1,0$;

$TVO = 240 m^2 \times 160 €/m^2 \times 1,5 \times 1,0 \times 3,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 240 \times 720$

$TVO = 172.800 €$

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 720 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

OTVORENI BAZEN SPENS

3. VELIKI BAZEN, dim. 50x21 m, P=1050 m²

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinичna vrednost) Ng(j) (€/m²), određena je na osnovu predmera i predračuna radova potrebnih za izgradnju objekata bazena i na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, odnosno na osnovu jediničnih cena za radove iz predmera i predračuna koji su potrebni da bi se izgradio bazen komplet sa svom potrebnom instalacijom i opremom a koji je dostavljen od strane naručioca ove procene. Ugrađena instalacija i oprema u mašinske sale obračunata je i uračunata kod obračuna građevinske vrednosti objekata bazena, zajedno sa bazenskom opremom, a u svemu prema izvedenoj analizi potrebnih radova i ugrađene opreme i cevovoda potrebnih za funkcionisanje bazena.

Građevinski radovi 157.600 €

Cevni razvod i elementi u školjicibazena 30.400 €

Bazenska oprema i instalacija u mašinskoj sali 373.000 €

Elektroinstalaterski radovi 19.000 €

Usvaja se **Csg (€) = 580.000 €**

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 2011, tako da je starosti 6 godina, n=6;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, N=120;

U= 0,021

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, N=35;

U= 0,08033

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, N=20;

U= 0,156

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m ²)	U (%)	U (€/m ²)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m ²)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAĐ.RADOVI	50,00	290.000	0,021	6.090,00	283.910,00
ZEMLIJANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TESARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	58.000	0,08033	4.659,14	53.340,86
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	232.000	0,156	36.192,00	195.808,00
Ukupno	100	580.000			533.058,86

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
1.050 m ²	510 €/m ²	1,0	535.500 €

Ukupno umanjenje građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **44.500 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = V \times Csg \times Fl \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$

$Np - (m^2)$ površina objekata – koja iznosi **1050 m²**

$Csg = Ng-U$, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **510 €/m²**

$Vprip.zemlj.$ – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m²

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

$Fl = 1,5; Fkp = 1,0; Fp = 3; Fkv = 1,0; Fu = 1,0; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;$

$TVO = 1050 m^2 \times 510 €/m^2 \times 1,5 \times 1,0 \times 3,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 1050 \times 2295 =$

TVO = 2.409.750 €

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 2.300 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

OTVORENI BAZENI SAJMIŠTE

4. VELIKI BAZEN, dim. 50x21 m, P=1050 m²

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinичna vrednost) $Ng(j)$ (€/m²), određena je na osnovu predmera i predračuna radova potrebnih za izgradnju objekata bazena i na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, odnosno na osnovu jediničnih cena za radove iz predmera i predračuna koji su potrebni da bi se izgradio bazen komplet sa svom potrebnom instalacijom i opremom a koji je dostavljen od strane naručioca ove procene. Ugrađena instalacija i oprema u mašinske sale obračunata je i uračunata kod obračuna građevinske vrednosti objekata bazena, zajedno sa bazenskom opremom, a u svemu prema izvedenoj analizi potrebnih radova i ugrađene opreme i cevovoda potrebnih za funkcionisanje bazena.

Građevinski radovi 157.600 €

Cevni razvod i elementi u školjci bazena 30.400 €

Bazenska oprema i instalacija u mašinskoj sali 373.000 €

Elektroinstalaterski radovi 19.000 €

Usvaja se Csg (€) = **580.000 €**

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 1971-1974 ali je renoviran 2008 god. tako da je starosti 9 godina, $n=9$;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, $N=120$;

$U = 0,03225$

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, $N=35$;

$U = 0,129306$

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, $N=20$;

$U = 0,261$

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m ²)	U (%)	U (€/m ²)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m ²)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAD.RADOVI	50,00	290.000	0,03225	9.352,50	280.647,50

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

ZEMljANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TEŠARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	58.000	0,129306	7.499,748	50.500,252
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	232.000	0,261	60.552,00	171.448,00
Ukupno	100	580.000			502.595,75

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA C _{sg} (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST C _{sg} (€)
1.050 m ²	480 €/m ²	1,0	504.000 €

Ukupno umanjeње građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **76.000 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = V \times C_{sg} \times F_l \times F_{kp} \times F_p \times F_{kv} \times F_u \times F_i \times F_{pp} + V_{prip.zemlj.}$

N_p – (m²) površina objekata– koja iznosi **1050 m²**

C_{sg} = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

C_{sg} - cena sadašnja gradnje **480 €/m²**

V_{prip.zemlj.} – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m²

Usvajaju se sledeće predpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

F_l = 1,0; F_{kp} = 1,0; F_p = 3; F_{kv} = 1,0; F_u = 1,0; F_i = 1,0; F_{pp} = 1,0;

$TVO = 1050 \text{ m}^2 \times 480 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 1050 \times 1440$

TVO = 1.512.000 €

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 1.450 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

5. MALI BAZEN, dim. 20x10 m, P=200 m²

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Građevinski radovi 36.000 €

Cevni razvod i elementi malog bazena 5.800 €

Bazenska oprema i instalacija u mašinskoj sali 35.000 €

Usvaja se C_{sg} (€) = **76.800 €**

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 1971-1974 ali je renoviran 2008 god. tako da je starosti 9 godina, n=9;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, N=120;

U= 0,03225

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, N=35;

U= 0,129306

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, N=20;

U= 0,261

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m2)	U (%)	U (€/m2)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m2)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAĐ.RADOVI	50,00	38.400	0,03225	1.238,40	37.161,60
ZEMLJANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TESARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	7.680	0,129306	993,07	6.686,93
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	30.730	0,261	8.020,53	22.709,47
Ukupno	100	76.800			66.558,00

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta:

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m2)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
200 m2	330 €/m2	1,0	66.000 €

Ukupno umanjeње građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **10.800 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = V \times Csg \times Fi \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$

Np – (m2) površina objekata– koja iznosi **200 m2**

Csg = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **330 €/m2**

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m2

Usvajaju se sledeće predpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

Fi = 1,0; Fkp = 1,0; Fp = 3; Fkv = 1,0; Fu = 1,0; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;

$TVO = 200 \text{ m2} \times 330 \text{ €/m2} \times 1,0 \times 1,0 \times 3,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 200 \times 990$

TVO = 198.000 €

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 1.000 €/m2 ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

6. DEČIJI BAZEN, P=119 m2

-TROŠKOVI GRAĐENJA-

Građevinski radovi 20.000 €

Cevni razvod i elementi u bazena 5.500 €

Usvaja se **Csg (€) = 25.500 €**

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objekat je izgrađen 1971-1974 ali je renoviran 2008 god. tako da je starosti 9 godina, $n=9$;

Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, $N=120$;

$U = 0,03225$

Procenjen vek trajanja zanatskih radova u godinama iznosi 35 godina, $N=35$;

$U = 0,129306$

Procenjen vek trajanja instalaterskih radova u godinama iznosi 20 godina, $N=20$;

$U = 0,261$

OBRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI

VRSTA RADOVA	Pk (%)	Ng (€/m ²)	U (%)	U (€/m ²)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Sg (€/m ²)
RADOVI NA IZRADI KONSTRUKCIJE-OSNOVNI GRAĐ.RADOVI	50,00	12.750	0,03225	411,19	12.338,81
ZEMLJANI					
BETONSKI I AB					
ZIDARSKI					
ARMIRAČKI					
TESARSKI					
ZANATSKI RADOVI	10,00	2.550	0,129306	329,73	2.220,27
BRAVARSKI					
KERAMIČARSKI					
INSTALATERSKI RADOVI I OPREMA	40,00	10.200	0,261	2.662,20	7.537,80
Ukupno	100	25.500			22.096,88

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenog objekta :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
119 m ²	190 €/m ²	1,0	22.610 €

Ukupno umanjenje građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **2.890 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = V \times Csg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$

$Np - (m^2)$ površina objekata- koja iznosi **119 m²**

$Csg = Ng-U$, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **190 €/m²**

$Vprip.zemlj.$ - vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m²

Usvajaju se sledeće predpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

$FI = 1,0$; $Fkp = 1,0$; $Fp = 3$; $Fkv = 1,0$; $Fu = 1,0$; $Fi = 1,0$; $Fpp = 1,0$;

$TVO = 119 m^2 \times 190 €/m^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 3,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 119 \times 570$

$TVO = 67.830 €$

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 600 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

7. SPORTSKI TERENI

KOŠARKAŠKI TEREN, vel.28x15 m = 420 m²
RUKOMETNI TEREN, vel.21x41 m = 869 m²
ODBOJKAŠKI TEREN, vel.10x19 m = 190 m²
TEREN ZA MALI FUDBAL, 894 m²

TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinčna vrednost) Ng(j) (€/m²), određena je na osnovu podataka o troškovima građenja za predmetnu nepokretnost dobijenu na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, a na osnovu prikazanih jediničnih cena za radove koji su potrebni da bi se izgradio sportski teren AB konstrukcije površine u osnovi 100 m².

Radovi na izgradnji:

- Mašinski iskop zemlje III kategorije u širokom otkopu terena sa odvozom
100 m² x 0,5 m x 4,5 €/m³ = 225 €
- Planiranje zemlje za izradu podloge terena
100 m² x 0,5 €/m² = 50 €
- Nabavka i razastiranje šljunka u sloju od 10 cm ispod ab ploče
100 m² x 2,25 €/m² = 225 €
- Betoniranje AB ploče d=20 cm, MB 30 sa potrebnom armaturom
100 m² x 0,20 x 240 €/m³ = 4800 €

UKUPNO: 5300 € : 100 m² = 53 €/m²;

Usvaja se Ng (j) = 50 €/m²

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objektisu izgrađeni u periodu 1971-1974, tako da su starosti 45 godina, n=45;
Procenjen vek trajanja konstrukcije objekta u godinama iznosi 120 godina, N=120;
 $U = 0,20625 = 20,625\%$
 $Csg(j)(€/t) = 50 - 50 \times 0,20625 = 39,6875 €/m^2$

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena građevinska vrednost navedenih objekata :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
420 m ²	40 €/m ²	1,0	16.800 €

Ukupno umanjeno građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **4.200 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = Np \times Csg \times Fi \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp + Vprip.zemlj.$

Np – (m²) površina objekta– koja iznosi **420 m²**

Csg = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i troškosti

Csg - cena sadašnja gradnje **40 €/m²**

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m²

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

$F_l = 1,0$; $F_{kp} = 1,0$; $F_p = 1,0$; $F_{kv} = 0,8$; $F_u = 1,0$; $F_i = 1,0$; $F_{pp} = 1,0$;

$TVO = 420 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 420 \times 32 =$

$TVO = 13.440 \text{ €}$

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 35 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNIH NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

8. FUDBALSKI TEREN (trava) 6600 m²

TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinična vrednost) $Ng(j)$ (€/m²), određena je na osnovu podataka o troškovima građenja za predmetnu nepokretnost dobijenu na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, a na osnovu prikazanih jediničnih cena za radove koji su potrebni da bi se izgradio sportski teren AB konstrukcije površine u osnovi 1000 m².

Radovi na izgradnji:

- Mašinski iskop zemlje III kategorije u širokom otkopu terena sa odvozom
 $6600 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ €/m}^3 = 14.850 \text{ €}$
- Planiranje podloge terena
 $6600 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ €/m}^2 = 3.300 \text{ €}$
- Nabavka i razastiranje trave u rolnama
 $6600 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 33.000 \text{ €}$

UKUPNO: $51.150 \text{ €} : 6600 \text{ m}^2 = 7,75 \text{ €/m}^2$;

Usvaja se $Ng(j) = 8 \text{ €/m}^2$

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Teren je izgrađen u periodu 1971-1974, tako da je starosti 45 godina, $n=45$;

Procenjen vek trajanja objekta u godinama iznosi 120 godina, $N=120$;

$U = 0,20625 = 20,625\%$

$C_{sg}(j)(\text{€/t}) = 8 - 8 \times 0,20625 = 6,35 \text{ €/m}^2$

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena građevinska vrednost navedenih objekata :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA $C_{sg}(j)$ (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST $C_{sg}(\text{€})$
1000 m ²	6,5 €/m ²	1,0	6.500 €

Ukupno umanjeno građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **1.500 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$TVO = N_p \times C_{sg} \times F_l \times F_{kp} \times F_p \times F_{kv} \times F_u \times F_i \times F_{pp} + V_{prip.zemlj.}$

N_p – (m²) površina objekata – koja iznosi **6.600 m²**

$C_{sg} = Ng-U$, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Csg - cena sadašnja gradnje 6,5 €/m2

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta = 0 €/m2

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

Fl = 1,0; Fkp = 1,0; Fp = 1,0; Fkv = 1,0; Fu = 1,0; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;

TVO = 6600 m2 x 6,5 €/m2 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0

TVO = 42.900€

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 7 €/m2 ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

9. TENISKI TERENI zemljani (šljaka), 6 terena 2.724 m2

TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje jednog zemljanog terena za tenis (šljaka) određena je na osnovu podataka sa tržišta i ona iznosi 15.000-20.000 €

Usvaja se Ng (j) = 17.000 €

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objektisu izgrađeni 2012, tako da je starosti 5 godina, n=5;

Procenjen vek trajanja objekta u godinama iznosi 20 godina, N=20;

U= 0.125 = 12,5%

Csg(j)(€/t) = 17.000 – 17.000 x 0,125 = 14.875 €, odnosno 32,76 €/m2

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena građevinska vrednost navedenih objekata :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m2)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
2.724 m2	35 €/m2	1,0	95.340 €

Ukupno umanjenje građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: 6.700 €.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

TVO = Np x Csg x Fl x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp + Vprip.zemlj.

Np – (m2) površina objekata– koja iznosi 2.724 m2

Csg = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje 35 €/m2

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta 0 €/m2

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

Fl = 1,0; Fkp = 1,0; Fp = 1,0; Fkv = 1,0; Fu = 1,0; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

$$\text{TVO} = 2724 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 2,0 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,0 \times 1,0 = 2724 \times 70$$
$$\text{TVO} = 190.680 \text{ €}$$

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 70 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

10. TENISKI TERENI beton, 3 terena 1.362 m²

TROŠKOVI GRAĐENJA-

Cena nove gradnje (jedinična vrednost) Ng(j) (€/m²), određena je na osnovu podataka o troškovima građenja za predmetnu nepokretnost dobijenu na osnovu podataka iz Knjige Zlatibora Stojanovića „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, a na osnovu prikazanih jediničnih cena za radove koji su potrebni da bi se izgradio sportski teren AB konstrukcije i ona iznosi

Usvaja se Ng (j) = 50 €/m²

-UMANJENJE TROŠKOVA GRADNJE-

Objektisu izgrađeni 2012, tako da je starosti 5 godina, n=5;
Procenjen vek trajanja objekta u godinama iznosi 20 godina, N=20;
U= 0.125 = 12,5%

$$\text{Csg}(j)(\text{€/t}) = 50 - 50 \times 0,125 = 43,75 \text{ €, odnosno } 45 \text{ €/m}^2$$

Na osnovu navedenog usvaja se procenjena **građevinska vrednost** navedenih objekata :

NETO KORISNA POVRŠINA (Nkp)	SADAŠNJA CENA Csg (j) (€/m ²)	IZGRAĐENOST (Fi)	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VREDNOST Csg(€)
1.362 m ²	45 €/m ²	1,0	61.290 €

Ukupno umanjene građevinske vrednosti zbog starosti predmetne nepokretnosti iznosi: **6.800 €**.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI TROŠKOVNIM METODOM

$$\text{TVO} = \text{Np} \times \text{Csg} \times \text{Fi} \times \text{Fkp} \times \text{Fp} \times \text{Fkv} \times \text{Fu} \times \text{Fi} \times \text{Fpp} + \text{Vprip.zemlj.}$$

Np – (m²) površina objekata– koja iznosi **1.362 m²**

Csg = Ng-U, sadašnja cena građenja je cena nove gradnje umanjena zbog starosti i trošnosti

Csg - cena sadašnja gradnje **45 €/m²**

Vprip.zemlj. – vrednost pripadajućeg zemljišta 0 €/m²

Usvajaju se sledeće pretpostavljene vrednosti faktora prilikom procene vrednosti nepokretnosti troškovnom metodom:

Fi = 1,0; Fkp = 1,0; Fp = 2,0; Fkv = 1,0; Fu = 0,8; Fi = 1,0; Fpp = 1,0;

$$\text{TVO} = 1362 \text{ m}^2 \times 45 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 2,0 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,0 \times 1,0 = 1362 \times 72 =$$
$$\text{TVO} = 98.064 \text{ €}$$

USVAJA SE JEDINIČNA CENA OD 75 €/m² ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

PROCENA TRŽIŠNE - FER VREDNOSTI PRINOSNIM METODOM

SPENS

AMFITEATAR, SVEČANI SALON, SPENS MEDIJA CENTAR

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godin izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	AMFITEATAR 310 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja AMFITEATRA, SVEČANOG SALONA I SPENS MEDIJA CENTRA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvih prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvih prostora. Visina prihoda od zakupina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja navedenih dvorana. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinostom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
AMFITEATAR	20.000 din/dan		600.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			7.200.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 50%		3.600.000,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			3.600.000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		3.384.000,00	

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	3.384.000,00	5,6502230	19.120.354,73

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 19.120.354,73rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 500 €/m², odnosno 155.000 €, odnosno 19.138.206,50 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST AMFITEATRA, PRINOSNIM METODOM

KANCELARIJE

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti KANCELARIJSKOG PROSTORA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	KANCELARIJA(prosečnepovršine 30m ²)	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja KANCELARIJE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog prostora. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja jedne kancelarije. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
KANCELARIJA - 30m2	6.000 din/dan		180.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			2.160.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 50%	1.080.000,00	TROŠKOVI	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			1.080.000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		1.015.200,00	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	1.015.200,00	5,6502230	11.472.212,84

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 11.472.212,84rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 1.550 €/m2 ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST KANCELARIJSKI PROSTORA, PRINOSNIM METODOM

KUGLANA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti KUGLANE NA SPENSU:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	KUGLANA 1.343 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja KUGLANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorane. Na osnovu poredjenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
KUGLANA	55.000 din/dan		1.650.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			19.800.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 36,11%		7.149.780,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			12.650.220,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		11.891.206,80	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	11.891.206,80	5,6502230	67.187.970,50

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 67.187.970,50rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 410 €/m2, odnosno 550.630 €, odnosno 67.987.552,55 rsdZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST KUGLANE, PRINOSNIM METODOM

LEDENA DVORANA - BEZ LEDA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti LEDENE DVORANE SPENSA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	LEDENA DVORANA 2.730 m2	dan	1	1981	1,00

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja LEDENE DVORANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorane. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1983 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 34 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 66 godina ($100 - 34 = 66$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
LEDENA DVORANA	123.000 din/dan		3.690.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			44.280.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 59,87%		26.510.436,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			17.769.564,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		16.703.390,16	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	16.703.390,16	5,6502230	94.377.879,73

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 94.377.879,73rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 280 €/m2, odnosno 764.400 €, odnosno 94.382.226,12 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST LEDENE DVORANE bez leda, PRINOSNIM METODOM

LEDENA DVORANA - SA LEDOM

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti LEDENE DVORANE SPENSA:

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	LEDENA DVORANA -2.730 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja LEDENE DVORANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorane. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1983 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 34 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 66 godina ($100 - 34 = 66$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
LEDENA DVORANA	153.700 din/dan		4.611.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			55.332.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 18,11%		10.020.625,20	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			45.311.374,80
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		42.592.692,31	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa Discount rate	Prosečna godišnjakorist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	42.592.692,31	5,6502230	240.658.210,93

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 240.658.210,93rsd.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 720 €/m2, odnosno 1.965.600 €, odnosno 242.697.152,88 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST LEDENE DVORANE sa ledom, PRINOSNIM METODOM

MALA DVORANA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti MALE DVORANE SPENSA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	MALA DVORANA 1.375 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja MALE DVORANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorane. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
MALA DVORANA	140.850 din/dan		4.225.500,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			50.706.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 44,63%		22.630.087,80	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			28.075.912,20
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		26.391.357,47	

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečnagodišnjakorist	Suma diskontnogfaktora period korišćenja	Prinosnavrednost
10	12 %	26.391.357,47	5,6502230	149.117.055,73

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 149.117.055,73rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 880 €/m2, odnosno 1.210.000 €, odnosno 149.401.483,00 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST MALE DVORANE, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti OTVORENOG BAZENA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	OTVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN 1.050 m2	dan	1	1990	2,5

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja OTVORENOG BAZENA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na nivou od 3 meseci u toku godine (jun-avg) po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 2,5 = 40$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1990 god, što znači da je pri utvrđivanja vrednosti objekti u upotrebi 27 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 13 godina ($40 - 27 = 13$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
VELIKI BAZEN	164.800 din/dan		4.944.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			14.832000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 0%		TROŠKOVI	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			14.832000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		13.942.080,00	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	13.942.080,00	5,6502230	78.775.861,48

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 78.775.861,48rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 610 €/m2, odnosno 640.500 €, odnosno 79.084.008,15 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST VELIKOG BAZENA, PRINOSNIM METODOM

TRENING DVORANE – DŽUDO, BOKS I STONI TENIS

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti TRENING DVORANA SPENSA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	TRENING DVORANE – DŽUDO, BOKS I STONI TENIS 1.867 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja TRENING DVORANA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorana. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakveprostore iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 (100 / 1,000 = 100) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanja vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
TRENING DVORANE	100.050 din/dan		3.001.500,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			36.018.000,00
Nepotpunjenost i neplaćanje 57,6%	20.746.368,00		TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			15.271.632,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		14.355.334,08	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa Discount rate	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	14.355.334,08	5,6502230	81.110.839,20

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 81.110.839,20rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 350 €/m2, odnosno 653.450 €, odnosno 80.682.974,44 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST TRENING DVORANA, PRINOSNIM METODOM

VELIKA DVORANA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti VELIKE DVORANE SPENSA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	VELIKA DVORANA	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

od korišćenja VELIKE DVORANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja dvorane. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1981 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 36 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 64 godina ($100 - 36 = 64$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
VELIKA DVORANA	393.750 din/dan		11.812.500,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			141.750.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 60%		85.050.000,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			56.700.000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		53.298.000,00	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečnagodišnjakorist	Suma diskontnogfaktoraza period korišćenja	Prinosnavrednost
10	12 %	53.298.000,00	5,6502230	301.145.586,97

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 301.145.586,97rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 820 €/m2, odnosno 2.460.000 €, odnosno 303.741.858,00 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST VELIKE DVORANE, PRINOSNIM METODOM

ZATVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti VELIKOG BAZENA:

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	ZATVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN 1.250 m2	dan	1	1990	2,5

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja VELIKOG BAZENA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na nivou od 9 meseci u toku godine (septembar-maj) po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 2,5 = 40$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1990 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 27 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 13 godina ($40 - 27 = 13$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
VELIKI BAZEN	164.800 din/dan		4.944.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			44.496.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 0%		TROŠKOVI	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			44.496.000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		41.826.240,00	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	41.826.240,00	5,6502230	236.327.584,44

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 236.327.584,44rsd.

Na osnovu napred navedenog:

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

USVAJA SE VREDNOST OD 1.530 €/m2, odnosno 1.912.500 €, odnosno 236.140.773,75 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST VELIKOG BAZENA, PRINOSNIM METODOM

ZATVORENI BAZENI – MALI BAZEN

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti MALOG BAZENA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	ZATVORENI BAZENI – MALIBAZEN 240 m2	dan	1	1990	2,5

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja MALOG BAZENA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajamljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na nivou od 9 meseci u toku godine (septembar-maj) po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 2,5 = 40$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1990 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 27 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 13 godina ($40 - 27 = 13$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
MALI BAZEN	82.400 din/dan		2.472.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			22.248.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 0%		TROŠKOVI	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			22.248.000,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		20.913.120,00	

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	20.913.120,00	5,6502230	118.163.792,22

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 118.163.792,22rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 4.000 €/m2, odnosno 960.000 €, odnosno 118.533.408,00 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST MALOG BAZENA, PRINOSNIM METODOM

SAJMIŠTE

KUGLANA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti KUGLANE NASAJMIŠTU:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	KUGLANA 236,32 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja KUGLANE predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1971-74 god, a dograđen i adaptiran 2012 god, što znači da je pri utvrđivanja vrednosti objekti u upotrebi 43, odnosno 5 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 57 godina ($100 - 43 = 57$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
KUGLANA	29.500 din/dan		885.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			10.620.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 62,51%		6.638.562,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			3.981.438,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		3.742.551,72	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	3.742.551,72	5,6502230	21.146.251,91

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 21.146.251,91rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 750 €/m2, odnosno 177.240 €, odnosno 21.884.230,45 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST KUGLANE, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti OTVORENOG BAZENA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	OTVORENI BAZENI – VELIKI BAZEN 1.162,73 m2	dan	1	1971-1974	2,5

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja OTVORENOG BAZENA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na nivou od 3 meseca u toku godine (jun-avg) po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 2,5 = 40$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1974 god a renoviran 2008 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

upotrebi 9 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 31 godina ($40 - 9 = 31$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
VELIKI BAZEN	103.080 din/dan		3.092.400,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			9.277.200,00
Nepopunjenost i neplaćanje 13,33%		1.236.650,76	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			8.040.549,24
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		7.558.116,29	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	7.558.116,29	5,6502230	42.705.042,71

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 42.705.042,71rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 300 €/m2, odnosno 348.819 €, odnosno 43.069.484,21 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST VELIKOG BAZENA, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI BAZENI – MALI BAZEN

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti MALOG BAZENA:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	MALI BAZEN 294,42 m2	dan	1	1990	2,5

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

od korišćenja MALOG BAZENA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na nivou od 3 meseca u toku godine (jun-avgust) po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 2,5 = 40$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1974 god a renoviran 2008 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 9 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 31 godina ($40 - 9 = 31$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinostom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
MALI BAZEN	51.540 din/dan		1.546.200,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			4.638.600,00
Nepopunjenost i neplaćanje 13,33%		618.325,38	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			4.020.274,62
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		3.779.058,14	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečnagodišnjakorist	Suma diskontnogfaktora period korišćenja	Prinosnavrednost
10	12 %	3.779.058,14	5,6502230	21.352.521,33

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 21.352.521,33rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 600 €/m2, odnosno 176.652 €, odnosno 21.811.628,74 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST MALOG BAZENA, PRINOSNIM METODOM

VAZDUŠNO STRELIŠTE

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti VAZDUŠNOG STRELIŠTA:

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	STRELIŠTE 521,06 m2	dan	1	1981	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja STRELIŠTA predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakav prostor iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 2012 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 5 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 95 godina ($100 - 5 = 95$). Prilikom ove procene metodom prinosa vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
VAZDUŠNO STRELIŠTE	18.950 din/dan		568.500,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			6.822.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 78,73%		5.370.960,60	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			1.451.039,40
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		1.363.977,04	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosa vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa Discount rate	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	1.363.977,04	5,6502230	7.706.774,48

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosa vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 7.706.774,48rsd.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 120 €/m², odnosno 62.527,20 €, odnosno 7.720.377,19 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST KUGLANE, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI TENISKI TERENI

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne fer vrednosti OTVORENIH TERENA ZA TENIS:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	TENIS TEREN	dan	1	2012	4,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja OTVORENIH TERENA sa podlogom šljaka ili beton, predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilio za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na sezonskom nivou po ceni izdavanja terena u periodu od aprila do novembra, ukupno 8 meseci. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakveprostore iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 25 ($100 / 4,000 = 25$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 2012 god, što znači da je pri utvrđivanja vrednosti objekti u upotrebi 5godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 20 godina ($25 - 5 = 20$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanje vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m ² /%/god	RENTA	PRIHODI
TENIS TERENI	6.400 din/dan		192.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			1.536.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 60%		921.600,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			614.400,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		577.536,00	

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	577.536,00	5,6502230	3.263.207,21

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 3.263.207,21rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 100 €/m2 ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST TENIS TERENA, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI TERENI (PODLOGA TRAVA) – FUDBAL

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti TERENA ZA FUDBAL:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	OTVORENI TERENI – FUDBAL 6.600 m2	dan	1	1971-74	3,33

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja OTVORENIH TERENA sa podlogom trava, predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja terena. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakveprostore iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 30 ($100 / 3,33 = 30$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1971-74 god dok je trava menjana 2010 god što znači da je pri utvrđivanja vrednosti objekti u upotrebi 17 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 13 godina ($30 - 17 = 13$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavaćemo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2/%/god	RENTA	PRIHODI
OTVORENI TERENI	21.500 din/dan		645.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			7.740.000,00
Nepopunjenost i neplaćanje 64,29%		4.976.046,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			2.763.954,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		2.598.116,76	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontna stopa <i>Discount rate</i>	Prosečna godišnja korist	Suma diskontnog faktora za period korišćenja	Prinosna vrednost
10	12 %	2.598.116,76	5,6502230	14.679.939,15

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 14.679.939,15rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 18 €/m2, odnosno 18.800 €, odnosno 14.668.509,24 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST FUDBALSKOG TERENA, PRINOSNIM METODOM

OTVORENI TERENI (PODLOGA BETON) – KOŠARKA, RUKOMET, MALI FUDBAL I ODOBJKA

U narednoj tabeli je prikazani osnovni podaci neophodni za projekciju prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti OTVORENIH TERENA ZA KOŠARKU, RUKOMET, MALI FUDBAL I ODOBJKU:

Tabela 1. Prikaz osnovnih podataka

R.br.	Naziv objekta	Jed. mere	Ukupno	Godina izgradnje	Godišnja stopa amortizacije u %
1	OTVORENI TERENI – KOŠARKA 420 m2	dan	1	1971-74	1,00

Na osnovu prikazanih podataka neophodno je utvrditi očekivane godišnje koristi od korišćenja ovakvog prostora kao i preostali vek korišćenja dela objekta koji bi ujedno predstavljao i period projekcije budućih rezultata. Godišnje koristi od korišćenja OTVORENIH TERENA sa podlogom beton, predstavljaju vrednosti koje se mogu ostvariti od izdavanja ovakvog prostora ili koje bi bilo neophodno platiti ukoliko bi preduzeće se opredelilo za uzajmljivanje takvog objekta. Visina prihoda od zakupnina dobijena je na osnovu jedinične cene zakupa na godišnjem nivou po ceni izdavanja terena. Na osnovu poređenja cena zakupa koji se postižu procenjuje se da bi visina zakupa za ovakveprostore iznosila godišnje u svemu prema datim podacima u tabeli.

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Period korišćenja dobijen je tako što je broj 100 podeljen sa primenjenom amortizacionom stopom, što u ovom slučaju iznosi 100 ($100 / 1,000 = 100$) i od njega je oduzet broj godina koliko je objekat već korišćen. Preostali period korišćenja: objekat je izgrađen 1971-74 god, što znači da je pri utvrđivanju vrednosti objekti u upotrebi 43 godina, dakle preostali vek korišćenja objekta iznosi 57 godina ($100 - 43 = 57$). Prilikom ove procene metodom prinosne vrednosti obračunavamo vrednost za pretpostavljeni period izdavanja od 10 god.

ODREĐIVANJE STOPE PRINOSA

Stopu kapitalizacije u visini od 12%, koja je primenjena prilikom određivanja vrednosti nepokretnosti prinosnom metodom u ovoj proceni, odredili smo na osnovu podataka sa tržišta, odnosno na osnovu podataka da kamata na oročena sredstva iznosi od 4-5% na godišnjem nivou, na šta smo dodali i rizik samog posla (koji je određen na bazi aktuelne situacije na tržištu u Republici Srbiji kao i na lokalnom nivou) i došli do pretpostavljene vrednosti stope kapitalizacije od 12%.

PROCENA VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

1-10 GODINA ZAKUPA	m2%/god	RENTA	PRIHODI
OTVORENI TERENI	7.500 din/dan		225.000,00
POTENCIJALNI BRUTO PRIHOD			2.700.000,00
Nepotpunjenost i neplaćanje 64,29%		1.735.830,00	TROŠKOVI
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD			964.170,00
Porez na imovinu	0,2		
Rezerve/troškovi održavanja	2,0		
Porezi i osiguranje	0,8		
Ostali, nepredviđeni troškovi	3,0		
NETO OPERATIVNI PRIHOD		906.319,80	

Tabela 2. Prikaz obračuna prinosne vrednosti

Period korišćenja	Diskontnastopa <i>Discount rate</i>	Prosečnagodišnjakorist	Suma diskontnogfaktoraza period korišćenja	Prinosnavrednost
10	12 %	906.319,80	5,6502230	5.120.909,01

Nakon utvrđivanja neophodnih podataka za proračun prinosne vrednosti uz primenu opisane metodologije i diskontne stope dobijena je prosečna vrednost u visini od 5.120.909,01rsd.

Na osnovu napred navedenog:

USVAJA SE VREDNOST OD 100 €/m2, odnosno 42.000 €, odnosno 5.185.836,60 rsd ZA PROCENJENU TRŽIŠNU VREDNOST OTVORENIH TERENA, PRINOSNIM METODOM

3.2. Procena vrednosti investicinih nekretnina

INVESTICIONE NEKRETNINE

Investicione nekretnine čine zgrade ili delovi zgrada koju vlasnik ili korisnik drži radi ostvarivanja zarade od izdavanja ili radi uvećavanja vrednosti kapitala a može i jedno i drugo. Investiciona nekretnina stvara tokove gotovine koji su u velikoj meri nezavisni od ostale imovine koju drži preduzeće. Po tome se investiciona nekretnina razlikuje od ostale imovine koju koristi vlasnik i koja potpada pod MRS 16.

Investicione nekretnine su obuhvaćene Međunarodnim računovodstvenim standardom MRS 40 (objavljen u „SL.glasniku RS“ br.133 od 31.decembra 2003)

Saglasno pravilima MRS 40 kod Investicionih nekretnina se ne obračunava amortizacija, pa su shodno tome procenjene vrednosti (sadašnja i rezidualna) iste.

DVOSOBAN STAN, br.334, III sprat, ul. Kralja Petra I br. 10, Novi Sad

OPŠTE INFORMACIJE O PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI

Predmetna nekretnina je upisana u Izvod iz LN br.19858KO Novi Sad I (podaci iz javnog uvida u katastar sa sajta katastra - katastar.rgz.gov.rs) i izgrađena je na katastarskoj parceli br. 10438/3

Makro lokacija:	Republika Srbija, Pokrajina Vojvodina, Južnobački okrug, Grad Novi Sad, Opština Novi Sad
Mikro Lokacija:	Bul. Kralja Petra I, deo grada: Rotkvarija, stambeno-poslovna zona, 1 zona
Katastarska opština:	Novi Sad I
Položaj objekta	objekat je u odnosu na druge objekte bez smetnji, objekat je tipa samostalnastambeno poslovna zgrada sa više ulaza
U odnosu na teren	u ravni sa terenom
Oblik objekta	pravilan pravougaoni oblik
Spratnost objekta:	Pr+IV+IIIPk
Spratnost stana:	III sprat
Orijentacija stana:	stan je orijentisan dvostrano, dvorišno i ulično, osunčan
Atraktivnost lokacije:	ova lokacija se smatra srednje atraktivnom i za stanovanje i za poslovanje
Stepen završenosti objekta:	100%
Useljenost objekta:	100%
Useljenost stana:	stan se trenutno ne koristi, prazan je
Starost objekta:	2004. god, starost objekta 13 god.
Prilazni putevi:	svi prilazni kolski putevi su asfaltirani a postoje i prilazne pešačke staze, objekat je pristupačan
Prevozna sredstva:	gradske linije autobusa u blizini objekta
Parking prostor:	Ispred objekta a i u celoj okolini je uređen gradski parking prostor
Zelene površine:	ne

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Zagađenost i buka: u granicama tolerancije
Kontaminacija zemljišta: ne postoji vidljiv rizik od kontaminacije zemljišta
Rizik od poplava i seizmičkih dejstava: ne postoji vidljiv rizik od mogućnosti poplava. Objekat je građen prema seizmičkim propisima i od tvrdog materijala

PRAVNO IMOVINSKI STATUS

Dostupna dokumentacija: Elektronski uvid u katastar nepokretnosti-izvod br.19858
Nosilac prava nad nepokretnosti: JP „Sportski i poslovni centar Vojvodina“
Vrsta prava/oblik svojine/obim udela: Svojina; Privatna; celo pravo 1/1

TEHNIČKI OPIS

NOSEĆA KONSTRUKCIJA OBJEKTA	AB skeletni sistem sa nosećim stubovima, gredama i zidnim elementima
TEMELJNA KONSTRUKC. OBJEKTA	AB
KROVNA KONSTRUKCIJA	Kosa krovna konstrukcija
KROVNI POKRIVAČ	Crep falc
MEĐUSPRATNA KONSTRUKCIJA	AB
ZIDOVI	Opekarski proizvodi
OBRADA FASADE	Malterisana i bojena
OGRADA TERASA	Delom zidane sa metalnim rukohvatima
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA U OBJEKTU	U zgradi je ugrađen hidraulični putnički lift, a vertikalna komunikacija obezbeđena je i AB dvokrakim stepeništem. Ograda stepeništa u hodniku zgrade je izvedena od cevnih profila metalne konstrukcije. Podovi u hodniku zgrade i stepeništu obloženi su livenim teracom. Zidovi hodnika zgrade su gletovani i bojeni disperzivnim bojama.
UNUTRAŠNJA OBRADA ZIDOVA	Malter i bojeno
UNUTRAŠNJA OBRADA PLAFONA	Malter i bojeno
UNUTRAŠNJA OBRADA PODOVA	Parket
SANITARNE PROSTORIJE	Kuhinja i kupatilo
OPREMA SANITARNIH PROSTORIJA	Kupatilo je opremljeno: ležeća kada, umivaonik, baterije, bojler, wc šolja sa vodokotlićem. Kuhinja je opremljena: sudoper sa zidnom baterijom
UNUTRAŠNJA OBRADA ZIDOVA SANITARNIH PROSTORIJA	Keramičke pločice
UNUTRAŠNJA OBRADA PODOVA SANITARNIH PROSTORIJA	Keramičke pločice
PROZORI	PVC konstrukcije, zastakljeni termoizolacionim staklom, opremljeni pvc roletnama
VRATA	Puna, drvena duplošperovana, ulazna vrata furnirana u hrastu
INSTALACIJA VODE	Da
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Da
ELEKTROINSTALACIJA	Da
INSTALACIJA GREJANJA	Da, centralno

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

GREJNA TELA	Radijatorska tela, podni razvod
INSTALACIJA GASA	-
HORIZONTALNI I VERTIKALNI OLUCI	Da
GROMOBRANSKA INSTALACIJA	Da
OSTALE INSTALACIJE	Klima split sistem. Ulaz u zgradu je pešački sa ulične strane, na ulaznim vratima izvedena je instalacija za daljinsko otvaranje pomoću interfona. Kablovska i internet.
OPŠTE NAPOMENE	Stambena jedinica br.334 nalazi se na III spratu, sobnost dvosobna – dnevna soba, spavaća soba, kuhinja sa trpezarijom, kupatilo i predsoblje, terasa, etažna visina 2,7 m, neto korisna površina 68m ²
ZAKLJUČAK	Stambeno-poslovna zgrada je klasičnog projektnog rešenja, izgrađena je od čvrstog materijala i uz primenu klasične tehnike gradnje i opremanja. Stambena jedinica je u dobrom stanju, redovno održavana, sa enterijerom koji je izveden od standardnih materijala i sa standardnom opremom srednje klase.

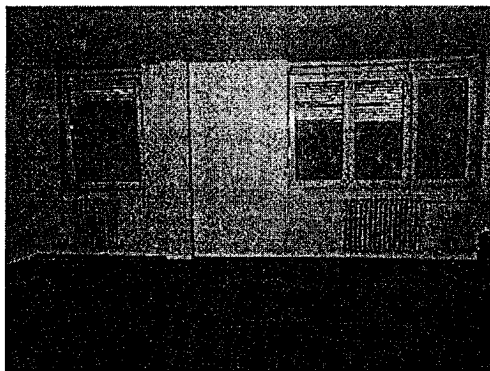
FOTOGRAFIJE PREDMETNE NEPOKRETNOSTI



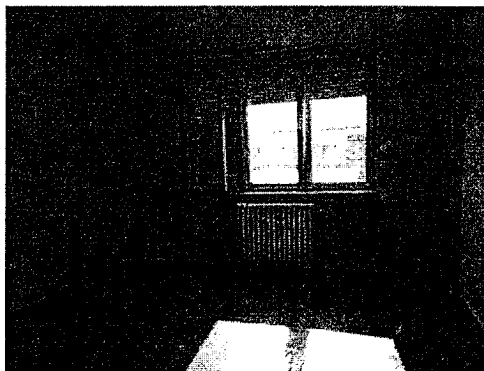
ULIČNA FASADA ZGRADE



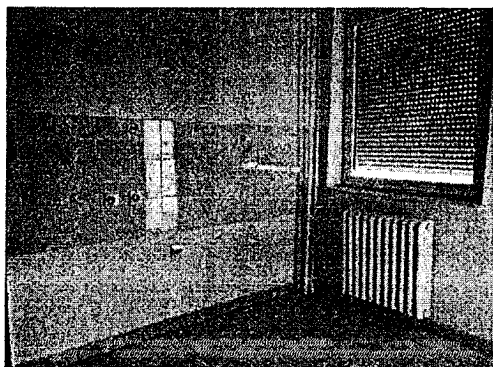
ULAZ U ZGRADU



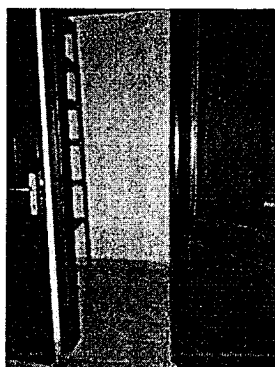
DNEVNA SOBA



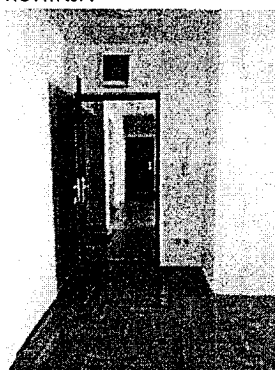
SPAVAĆA SOBA



KUHINJA



OSTAVA



PREDSOBLJE



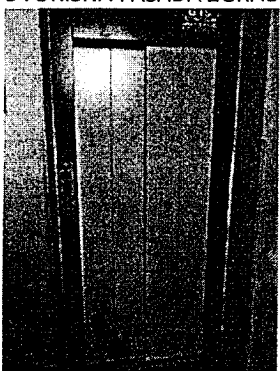
KUPATILO



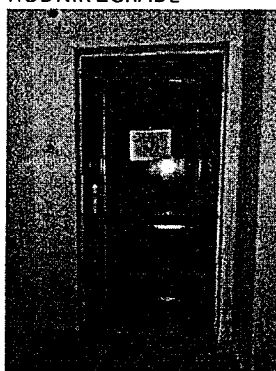
DVORIŠNA FASADA ZGRADE



HODNIK ZGRADE



LIFT



ULAZ U STAMBENU JEDINICU

KONKURENTNA PONUDA

Prikupljanjem informacija o po karakteristikama sličnim nepokretnostima, po priloženom izvodu iz ponude na tržištu u Novom Sadu, Novi Sad – Rotkvarija, Bul. Kralja Petra I, zaključujemo da na tržištu ponuđene nekretnine odgovaraju po svojoj lokaciji, nameni, kvalitetu, površini i spratnosti, kao predmetna nepokretnost. Iz ponude izdvajamo komparative u prilogu i prosečno usvajamo:

Prosečno usvojeno 960,00 €/m2

954,90 €/m2

OSTVARENE KUPOPRODAJE

Prikupljanjem informacija o kupoprodaji po karakteristikama sličnih nepokretnosti na istoj lokaciji, po priloženom prometu iz katastar.rgz.gov.rs/registarprometanepokretnosti/, sa prosečnom jediničnom cenom od 906,00 €/m2 Izdvajamo u prilogu.

Prosečno usvojeno 900,00 €/m2

KOMENTAR TRŽIŠTA

Vrednost nekretnine: u porastu
Interesovanje za kupovinu: visoka/srednja
Interesovanje za iznajmljivanje: visoka

PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI DIREKTNIM POREĐENJEM

KOMPARATIVNE NEPOKRETNOSTI			
	KOMPARATIVNI PODACI		
	1.	2.	3.
Lokacija/zona	Rotkvarija, Bul.Kralja Petra I	Rotkvarija, Bul.Kralja Petra I	Rotkvarija, Bul.Kralja Petra I
Površina	41 m2	37 m2	57 m2
Ponuđena cena	42.230 €	35.000 €	51.500 €
Namena	1.0 soban	1.5 soban	2.0 soban
Prilagođena- korigovana cena	90% 38.007 €	90% 31.500 €	90% 46.350 €
Jedinična cena	927,00 €/m2	851,35 €/m2	813,16 €/m2

KOMPARATIVNA MATRICA

KOMPARATIVNA MATRICA			
Karakteristike sa procentualnim učešćem	Komparativ 1.	Komparativ 2.	Komparativ 3.
	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija/zona 40%	isto	isto	isto
Pristup/izloženost/atraktivnost 10%	isto	isto	isto
Infrastruktura 20%	isto	isto	isto
Urbanizam 20%	isto	isto	isto
Posebne karakteristike 10%	bolja	isto	isto
Poređenje u procentima	110	100	100
Jedinična cena (€/m2)	1.019,70	851,35	813,16

Izračunata jedinična cena 894,74 €/m2

PROSEČNO USVOJENO 900 €/m2

Usvojena metodologija procene je primena pristupa direktnog upoređivanja prodajnih cena nepokretnosti a u svemu prema Obrazloženju usvojenog metoda procene.

Prilikom primene metode direktnog upoređivanja prodajnih cena nepokretnosti, komparativima C1, C2 i C3 smo smanjili tržišnu vrednost za 10% (troškovi agencija i dogovora oko prodaje). Takođe, u komparativnoj matrici, korekcionim faktorima smo uticali na povećanje jedinične vrednosti nepokretnosti i to u zavisnosti od odnosa karakteristika uporednih nepokretnosti sa procenjivanom (karakteristike procenjivane nepokretnosti navedene su u tehničkom opisu).

U svemu prema napred navedenom a imajući u vidu da predmetna nepokretnost ima potencijal- nalazi se na jednoj od traženijih lokacija u gradu, nekretnina je održavana i u dobrom stanju, usvajamo tržišnu fer vrednost predmetne nepokretnosti u visini od **900 €/m2**.

3.3. ZAKLJUČAK

PROCENA TRŽIŠNE FER VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Ova procena je pažljivo pripremana, sa dobrom namerom, na bazi analiza i informacija koje su bile dostupne i koje su bile prezentovane od strane naručioca ove procene (uključujući pretpostavke i navedena ograničenja). Ne prihvatamo odgovornost za eventualne skrivene mane ako postoje a nisu bile uočljive prilikom pregleda, a na koje nije ukazao ili nije imao saznanja naručilac ove procene. Procenitelj nema nikakav interes, prošli, budući ili sadašnji nad predmetom procene a naknada nije vezana sa procenjenom vrednošću.

Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Procenu tržišne fer vrednosti nepokretnosti smo radili na bazi sledećeg :

- sve informacije o vlasništvu, površinama i godini izgradnje stanova koji su predmet ove procene a dostavljene od strane naručioca ove procene, su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice, ograničenja, troškovi ili uslovi koji su vezani za imovinu sem onih o kojima smo obavesteni;
- ne postoje ekološka pitanja, moguće zagađenje zemlje, vode i vazduha azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama koje bi uticale na postojeće objekte;
- svi komunalni priključci i instalacije u zgradi (liftovi, el.instalacije, instalacije vode, kanalizacije, gasa, grejanja i dr.) su u dobrom stanju, u funkciji i bez kvarova;
- svi priključci i instalacije vezani za zgrade su u skladu sa važećom regulativom uključujući protivpožarnu i zdravstveno bezbednosnu zaštitu;
- svi objekti u kojima se nalaze procenjivane nepokretnosti su u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i imaju odgovarajuće urbanističke saglasnosti i ovlašćenja nadležnih organa i službi za trenutnu upotrebu;
- predmetna imovina nema terete i ograničenja i da su svi vlasnički dokumenti bez ikakvih pravnih smetnji. Predmet nalaza i mišljenja veštaka nije ispravnost ugovorne, vlasničke i ostale dostavljene i priložene dokumentacije od strane naručioca ove procene;
- informacije koje su potekle iz uporedivih podataka u našem Nalazu su ponekad zasnovane na upitima i kao takve ne mogu uvek biti garancija verodostojnosti, mi smo ih koristili samo tamo gde imamo osnova da verujemo u verodostojnost takvih informacije ili gde su u skladu sa sa očekivanjima, bez izvršene inspekcije uporedivih podataka;
- nismo sprovodili strukturna ispitivanja delova konstrukcije, osnove, podloge i instalacija koji su pokriveni (ugrađeni), neizloženi i nepristupačni i naše mišljenje se ne može uzeti kao garant strukture objekata. Međutim, na tržišnu vrednost će uticati očigledno stanje nepokretnosti koje je zapaženo prilikom uvida u istu;
- izvedena je samo vizuelna kontrola, bez detaljnih merenja. Informacije o korisnim površinama kao i o obračunskim površinama na kojima se bazira ova procena, dobili smo od naručioca ove procene u sklopu dostavljene dokumentacije i pretpostavljamo da su tačne;
- nismo proveravali vlasničku dokumentaciju jer pretpostavljamo da su u dostavljenu vlasničku dokumentaciju i dostavljene podatke o vlasničkoj dokumentaciji upisani tačni podaci. Dostavljenu dokumentaciju nismo pravno tumačili;
- sve procenjene tržišne fer vrednosti ne uključuju potencijalne troškove prodaje, takse, obaveze na osnovu oporezivanja i drugo. Procenjenu tržišnu vrednost treba posmatrati kao gornju granicu ostvarive vrednosti.

Ova procena temelji se i pažljivom istraživanju i trenutnim tržišnim prilikama na teritoriji mesta na kojoj se nalaze nepokretnosti koje se procenjuju. Osnovni elementi za procenu tržišne vrednosti su:

- lokacija, makro i mikro,
- struktura nekretnine, veličina i površina,
- starost objekta (amortizacija) i kvalitet tekućeg i investicionog održavanja,
- infrastrukturna opremljenost objekta i lokacije,
- stanje nekretnine u trenutku procene i mogućnost daljeg korišćenja,
- kvalitet gradnje i opremljenost,
- funkcionalnost i orijentacija,
- vlasnička i pravna situacija,
- trenutna ponuda i potražnja nekretnina.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti uzimaju se u obzir i ostavareni prometi za slične nekretnine u datom trenutku, kao i na osnovu tržišnih prilika, ponude i potražnje, u momentu veštačenja na datom lokalitetu.

Prilikom sastavljanja i izrade ove procene korišćena je i sledeća literatura: „Tržište nepokretnosti-metode procene vrednosti nepokretnosti“ Prof.Dr.Zagorka Gospavić Univerzitet u Beogradu, Građevinski Fakultet, Zlatibor Stojanović „Predmer i predračun-katalog opisa pozicija sa projektantskim cenama“, „Praktična primena MSFI u Republici Srbiji“, MRS 16, kao i podaci sa sajtova NBS, Republičkog zavoda za statistiku, Službenog lista Opštine Novi Sad, Republičkog geodetskog zavoda i Katastra Republike Srbije sa podacima o ostvarenim kupoprodajama i podaci agencija za promet nekretnina. Sva projektno-tehnička dokumentacija, podaci o površinama i godinama aktiviranja nepokretnosti, namene objekata i funkcionalnost, koji su korišćeni u postupku veštačenja dostavljeni su od strane naručioca procene i priloženi su u sklopu procene građevinskih objekata.

OBRAZLOŽENJE USVOJENOG METODA PROCENE

Komparativni pristup je najvažniji i praktično predstavlja obavezu za procenitelja, dok se troškovni i prinosni pristup primenjuju kao pomoćni metodi kada nije moguće primeniti samo Direct Value Comparasion Method zbog nepostojanja prometa slične ili iste imovine koje služe za poređenje ili zbog specifičnosti vrste i namene same imovine ili iz nekog drugog opravdanog razloga, a procenitelj mora zauzeti stav o procenjenoj vrednosti.

Kako se postojeći dostupni tržišni podaci - dostupni komparativi o ponuđenim nekretninama-tip poslovni prostori, za prodaju na tržištu, u većem broju slučajeva odnose na nekretnine koje po svojim karakteristikama odgovaraju nekretninama koje su predmet ove procene (lokcijski, zatim po nameni, kvalitetu, spratnosti, opremljenosti i sl.), prilikom ove procene za tu vrstu nepokretnosti odlučili smo se za usvajanje procenjenih tržišnih vrednosti komparativnim metodom. Podaci iz Javnog uvida u Registar prometa nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda o ostvarenim kupoprodajama na teritoriji Republike Srbije kao i podaci o prosečnim cenama nekretnina koje su u ponudi na tržištu i podaci RZS, a koji su analizirani prilikom izrade ovog nalaza veštaka, služe u svrhu kontrole intervala u kom se kreće dobijena i usvojena tržišna vrednost komparativnom metodom.

Za nepokretnosti za koje, usled specifične namene, ne postoje tržišno uporedivi podaci (bazeni, otvoreni, zatvoreni sa pratećim objektima i prostorima, sportski tereni i hale i sl.) procenu tržišne vrednosti nepokretnosti dobili smo troškovnim, odnosno prinosnim pristupom.

Za nepokretnosti za koje je naručilac dostavio podatke o cenama iznajmljivanje prostora i kapaciteta popunjenosti, procenjenju vrednost smo izrazili i preko prinosne metode.

Za nepokretnosti koje su predmet ove procene a u koje veštaku nije bio omogućen uvid, tržišnu vrednost smo izrazili komparativnom metodom preko prosečne jedinične cene nastale na bazi analize ostvarenih kupoprodaja sličnih nepokretnosti na istoj lokaciji, u svemu prema podacima iz Registra prometa nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda o ostvarenom prometu.

PREGLED UKUPNO PROCENJENIH VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Detaljan prikaz svih vrednosti, a u svemu prema zahtevu naručioca - Red.br, Inv.br. Naziv osnovnog sredstva, Godina nabavke, Stopa amortizacije, Knjigovodstvene vrednosti na dan procene (nabavna, ispravka, sadašnja), Procenjene vrednosti (nabavna, otpisana i sadašnja procenjena tržišna vrednost), Preostali vek upotrebe, Rezidualna vrednost, prikazani su u tabeli **Procena tržišne vrednosti nekretnina JP "SPC VOJVODINA" Novi Sad** na dan 31.12.2016.godine koja se nalazi u prilogu i sastavni je deo ovog nalaza veštaka.

Popisane nekretnine u knjigovodstvenim tabelama na kontu 022, ne odgovaraju u potpunosti objektima koji se vode u pravno- imovinskoj dokumentaciji (Listovima nepokretnosti i Kopijama planova), ni po nazivima ni po upisanim površinama.

Nepokretnosti koje se vode u pravno-imovinskoj dokumentaciji a evidentirane su i na terenu, procenili smo prema stvarnom stanju i prikazali ih u tabelama pod nazivom:

1. TABELA PROCENJENIH VREDNOSTI I SPISAK DELOVA PROCENJIVANE NEPOKRETNOSTI NA PARCELI 893, 900/3 IZVOD IZ LN br.1 KO NOVI SAD II od 01.12.2016.god.
2. TABELA PROCENJENIH VREDNOSTI I SPISAK NEPOKRETNOSTI NA KAT.PARCELAMA: 7530/5 Izvod iz LN br.9251 od 28.09.2016.god; 7539/1 7539/3 Izvod iz LN br.2265 KO NOVI SAD I od 10.08.2016.god. i 29.09.2016.god.

a zatim smo ih, zajedno sa nepokretnostima koje se ne nalaze u dostavljenoj pravno-imovinskoj dokumentaciji a koje se vode u knjigovodstvenoj evidenciji i evidentirane su na terenu, uneli u tabelu PROCENA TRŽIŠNE - FER VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI JP „SPC VOJVODINA“ N.Sad, ul. Sutjeska br.2, Novi Sad. Nepokretnosti koje postoje u pravno imovinskoj dokumentaciji i evidentirane su na terenu ali se ne vode u knjigovodstvenoj evidenciji takođe smo uneli u istu tabelu kao objekte koji postoje na terenu i imaju procenjene tržišne vrednosti a nemaju knjigovodstvene vrednosti.

4 Procena tržišne fer vrednosti postrojenja i opreme

PREDMET PROCENE

Predmet procene je procena tržišne vrednosti postrojenja i opreme koja je u vlasništvu Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ i Novog Sada i nalaze se na sledećim lokacijama:

- SP Centra Vojvodina Sutjeska br. 2 i
- SC Sajmište, Novosadskog sajma br. 37 i br. 60 u Novom Sadu

METOD PROCENE

Kao metod procene vrednosti postrojenja i opreme, korišćen je tržišni pristup, koji podrazumeva procenu na osnovu transakcionih cena, koje se mogu ostvariti za istu ili sičnu opremu u stvarnim kupoprodajnim transakcijama. Dakle, neophodno je da postoje uporedive transakcije, u smislu karakteristika opreme.

Kada je bilo moguće pronaći transakcije slične opreme u vidu namene i godišta proizvodnje, one su uzimane u obzir kao polazna osnova i eventualno su korigovane za iznos amortizovanosti opreme, u smislu fizičke ili funkcionalne istrošenosti.

Takođe, pristupalo se i troškovnom pristupu, kada nije postojala mogućnost korišćenja tržišnog pristupa, zbog nedostatka uporedivih transakcija. U tom slučaju kao polazna osnova uzimana je ponuđena vrednost nove opreme istih ili sličnih karakteristika i u približno istom stanju u kakvom je oprema koja se procenjuje od domaćih i stranih proizvođača. Ova vrednost je potom korigovana za iznos amortizovanosti opreme, koji se odnosi na fizičku istrošenost, ekonomsku, funkcionalnu i tehnološku zastarelost. Na taj način se dolazi do preostale upotrebne vrednosti, koja ujedno i predstavlja procenjenu vrednost.

Komparacija sa uporedivim transakcijama je realniji pristup, ali istovremeno treba istaći da je veoma teško naći zaista uporedivu transakciju.

OPIS STANJA U KOJEM SE PREDMET PROCENE NALAZI

Oprema koja je predmet procene odnosi se pre svega na opremu namenjenu za obavljanje delatnosti, kao i kancelarijske uređaje i kancelarijsku opremu u objektima i službenim prostorijama (kancelarijama) i dr.

Oprema je u funkcionalno zadovoljavajućem stanju, i služi nameni.

5 Procena nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi

5.1.1.1 Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi

Preduzeće bilansira nekretnine, postrojenja i opremu u pripremi na dan 31.12.2016.godine u iznosu od 46.412.735,40 dinara.

Procenjena vrednost ove kategorije imovine na dan 31.12.2016. godine, jednaka je knjigovodstvenoj vrednosti i iznosi 46.412.735,40 dinara.

Tabela 31. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi na dan 31.12.2016. godine

Broj konta	Naziv	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
02610	Oprema u pripremi	1.657.980,00	1.657.980,00
02640	Kuglana Sajmište - projekat	44.754.755,40	44.754.755,40
	Ukupno:	46.412.735,40	46.412.735,40

Tabela 32. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti opreme u pripremi na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Datum prometa	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Vodomeri za očitavanje vode (18 komada) - dobavljač Balkan Inženjering	24.04.2013.	234.000,00	234.000,00
2	Kamere Secam račun 2015-920 108 komada	31.12.2015.	1.423.980,00	1.423.980,00
	Ukupno:		1.657.980,00	1.657.980,00

Tabela 33. Prikaz knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti opreme u pripremi – Kuglana Sajmište projekat na dan 31.12.2016. godine

Redni broj	Naziv	Datum prometa	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
1	Projekat dogradnje kuglane na Sajmištu - Dobavljač Kum-Ing doo	20.04.2010.	732.000,00	732.000,00
2	Privremena situacija za kuglanu broj 165 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	14.11.2014.	19.330.232,60	19.330.232,60
3	Privremena situacija za kuglanu broj 164 na	14.11.2014.	12.423.457,40	12.423.457,40

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

Redni broj	Naziv	Datum prometa	Nabavna vrednost	Procenjena vrednost na dan 31.12.2016.
	Sajmištu - Dobavljač Finish Deal			
4	Privremena situacija za kuglanu broj 187 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	18.12.2014.	1.703.858,00	1.703.858,00
	Privremena situacija za kuglanu broj 188 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	18.12.2014.	7.988.925,50	7.988.925,50
5	Privremena situacija za kuglanu broj 03 na Sajmištu - Dobavljač Finish Deal	28.01.2015.	2.498.781,90	2.498.781,90
6	Institut za bezbednost i sigurnost na radu, račun broj 543/2015	22.04.2015.	59.500,00	59.500,00
7	Ab&Co geosystems doo račun broj 0614/15	17.08.2015.	18.000,00	18.000,00
8				
	Ukupno:		44.754.755,40	44.754.755,40

Procena vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme Javnog preduzeća „Sportski i poslovni centar Vojvodina“ Novi Sad na dan 31.12.2016.godine

6 Zaključak procene

Osnovni podaci: Javno preduzeće Sportski i poslovni centar „Vojvodina“, Novi Sad (u daljem tekstu Preduzeće) je organizovano kao Javno preduzeće.

Osnovna delatnost: Osnovna delatnost Društva je Delatnost sportskih objekata (šifra delatnosti: 9311).

Procenjena tržišna fer vrednost nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine, iznosi:

6.977.670.623,00 dinara

Tabela: Rekapitulacija procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2016. godine:

Redni broj	Opis	Iznos (u din)
1	Procenjena vrednost građevinskih objekata	6.858.891.108,82
2	Procenjena vrednost postrojenja i opreme	64.810.274,01
3	Procenjena vrednost investicionih nekretnina	7.556.504,76
4	Procenjena vrednost osnovnih sredstava u pripremi	46.412.735,40
Ukupno:		6.977.670.623,00

U Novom Sadu,

03.11.2017.godine

DIREKTOR

Milana Popov, mast.ing.polj.



Milana Popov