

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број:352-3/2019-213-II
Дана: 10. октобра 2019. 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 о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, са Рефератом и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 352-3/2019-213-II од 10. октобра 2019. године, с молбом да се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, 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 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Нацрта решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, Градско веће Града Новог Сада на 268. седници од 10. октобра 2019. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.
- II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, 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 Владимир Стојковић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника Зоран Станојевић, в.д. начелника Градске управе за комуналне послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 352-3/2019-213-II
Дана: 10. октобра 2019. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 23. став 1. тачка 8. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16) и члана 39. тачка 30. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2019. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ
ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ
ПРЕДУЗЕЋА „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ НОВИ САД

- I. Даје се сагласност на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, број: 4.3.-23760/2, коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад донео на 90. седници од 29. јула 2019. 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 о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, садржан је у члану 23. став 1. тачка 8. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16), којим је прописано да ради обезбеђивања заштите општег интереса у Јавном комуналном предузећу „Водовод и канализација“ Нови Сад, Скупштина Града Новог Сада даје сагласност на одлуку о процени вредности капитала и члану 39. тачка 30. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), 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.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад доставило је Градској управи за комуналне послове Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, број: 4.3.-23760/2, коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад донео на 90. седници одржаној 29. јула 2019. године.

Чланом 40. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа прописано је да је Предузеће дужно да изврши процену вредности основног капитала у складу са прописима, којима се уређује правни положај привредних друштава, у року од годину дана од дана ступања на снагу оснивачког акта.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад ангажовало је овлашћену ревизорску кућу „DELOITTE“ D.O.O. Београд, ради процене тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Према Извештају о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануара 2018. године укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 12.490.150.021,74 динара, од чега основни капитал износи 6.519.291.344,52 динара.

Надзорни одбор Предузећа донео је Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, којом се прихвата процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад из Извештаја о процени тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године, који је сачинила ревизорска кућа Deloitte d.o.o. Београд, број: 6-9093/1 од 27. марта 2019. године. Укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 12.490.150.021,74 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 6.519.291.344,52 динара.

На основу наведеног извештаја, са стањем на дан 1. јануар 2018. године, укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад увећан је са 8.505.670.000,00 динара, колико је износила књиговодствена вредност капитала, на 12.490.150.000,00 динара, колико износи процењена фер вредност капитала, односно за 3.984.480.000,00 динара.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад дужно је да, након прибављања сагласности Скупштине Града Новог Сада на извршену процену вредности основног капитала, изврши регистрацију процењене вредности основног капитала у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

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





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Масарикова 17
Нови Сад

Број: 4.3.- 23760/2

Дана: 29. јул 2019. године.

На основу члана 33. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад од 20. октобра 2016. године и 01. јуна 2017. године, а у вези са чланом 40. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16), а поводом разматрања Извештаја о процени тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године, број: 6-9093/1 од 27. марта 2019. године, Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад, на 90. седници одржаној дана 29. јула 2019. године, доноси

ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ НОВИ САД

Прихвата се процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад из Извештаја о процени тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године, који је сачинила ревизорска кућа Deloitte d.o.o. Београд, број: 6-9093/1 од 27. марта 2019. године, који чини саставни део ове одлуке.

Укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 12.490.150.021,74 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 6.519.291.344,52 динара, у складу са Извештајем из става 1. ове одлуке.

Ова одлука доставља се Скупштини Града Новог Сада, ради добијања сагласности.

Упис вредности основног капитала код Агенције за привредне регистре у износу од 6.519.291.344,52 динара, извршиће се након добијања сагласности Скупштине Града Новог Сада.

Образложење

Чланом 33. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад прописано је да Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Масарикова 17
Нови Сад

„Водовод и канализација“ Нови Сад доноси одлуку о процени вредности капитала, као и програм и одлуку о својинској трансформацији.

Чланом 40. Одлуке о усклађивање Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16), прописано је да је Предузеће дужно да изврши процену вредности основног капитала у складу са прописима, којима се уређује правни положај привредних друштава, у року од годину дана од дана ступања на снагу оснивачког акта.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад ангажовало је овлашћену ревизорску кућу Deloitte doo Београд, ради процене тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Према Извештају о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 01. јануара 2018. године укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 12.490.150.021,74 динара, од чега основни капитал износи 6.519.291.344,52 динара.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ 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.

Имајући у виду наведено донета је одлука као у изреци.

Доставити:

- Градској управи за комуналне послове
- Директору
- Сектору "Финансијски послови"
- Сектору "Правни и општи послови"
- Огласне табле
- Архива



Председник Надзорног одбора


Тјана Санал



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Масарикова 17
Нови Сад

Број: 4.3.- 16330/3

Дана: 29.05.2019. године

На основу члана 4. став 2. Пословника о раду Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад број 4.1.- 16866/4 од 17.06.2013. године, Председник Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад дана 29.05.2019. доноси:

ОВЛАШЋЕЊЕ

I Овлашћујем Жељка Качавенду, члана Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад, да у случајевима моје одсутности или спречености, може да сазива и одржава седнице Надзорног одбора, као и да потпише одлуке донете на тим седницама Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

II Овлашћење ступа на снагу даном доношења.

Председник Надзорног одбора



Тијана Санал

Достављено:

- Надзорном одбору
- Директору
- Сектору „Правни и општи послови“
- Архиви



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Масарикова 17
Нови Сад

Образложење

Чланом 33. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад прописано је да Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад доноси одлуку о процени вредности капитала, као и програм и одлуку о својинској трансформацији.

Чланом 40. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, број 47/16), прописано је да је Предузеће дужно да изврши процену вредности основног капитала у складу са прописима, којима се уређује правни положај привредних друштава, у року од годину дана од дана ступања на снагу оснивачког акта.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад ангажовало је овлашћену ревизорску кућу Deloitte doo Београд, ради процене тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Према Извештају о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 01. јануара 2018. године укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад износи 12.490.150.021,74 динара, од чега основни капитал износи 6.519.291.344,52 динара.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ 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.

Директор



Возден Перковић

ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
Масарикова 17
Нови Сад, Република Србија

Београд, 27.03.2019. године

**ИЗВОД ИЗ ИЗВЕШТАЈА О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ-ФЕР ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ,
ОБАВЕЗА И КАПИТАЛА ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ НОВИ САД са стањем
на дан 1. јануар 2018. године**

Поштовани,

У складу са вашим захтевом, у вези са припремом документације потребне за упис вредности капитала код Агенције за привредне регистре, припремили смо овај Извод из Извештаја о процени тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године.

Овај Извод из Извештаја је припремљен из разлога што су у поглављу 9 Извештаја о процени – „Процена вредности капитала Друштва“, резултати процене представљени у заокруженим износима, односно у хиљадама динара, а не у пуним износима што је овим Изводом из Извештаја допуњено.

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у извештају о процени вредности имовине, обавеза и капитала, мишљења смо да процењена фер вредност капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године, обрачуната Методом нето имовине износи:

12.490.150.021,74 динара

Основни капитал	6.519.291.344,52	-	6.519.291.344,52
Ревалоризационе резерве	1.819.100.258,65	4.145.587.527,30	5.964.687.785,95
Нераспоређена добит	167.278.432,42	(161.107.541,15)	6.170.891,27
Губитак	-	-	-
Укупни капитал	8.505.670.035,59	3.984.479.986,15	12.490.150.021,74
Извор: Deloitte анализа			

С поштовањем,

Deloitte д.о.о. Београд

Deloitte.

„ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“
Јавно комунално предузеће
НОВИ САД

Примљено		27. 03. 2019	
Орг. јед.	Број	Листа	Вредност
6	9093	1	

**ИЗВЕШТАЈ О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ-
ФЕР ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ, ОБАВЕЗА
И КАПИТАЛА
ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“
НОВИ САД
са стањем на дан 1. јануар 2018.
године**

Београд, 20. март 2019. године

Садржај

1 Термини и скраћенице.....	1
2 Увод.....	2
2.1 Клијент.....	2
2.2 Предмет процене.....	2
2.3 Сврха процене.....	3
2.4 Међународни рачуноводствени стандарди.....	3
2.5 Стандард вредности.....	4
2.6 Ограничавајући услови.....	4
2.7 Претпоставке процене.....	6
2.8 Предлог за разграничење.....	8
2.9 Достављена документација.....	10
2.10 Примењени приступи процене.....	11
3 Рекапитулација и закључак процене тржишне-фер вредности некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године.....	13
4 Информације о ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.....	16
4.1 Основни подаци.....	16
4.2 Делатност и пословање.....	17
4.2.1 Делатност ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Сад.....	17
4.2.2 Организациона структура и запослени.....	18
4.3 Реализација и технички капацитети.....	20
4.3.1 Технички капацитети.....	20
4.3.2 Основне информације о потрошачима и ценама услуга.....	21
4.4 Основни финансијски показатељи.....	22
4.4.1 Анализа биланса успеха.....	22
4.4.2 Анализа структуре средстава и извора средстава.....	23
5 Преглед правне регулативе и начин формирања цена.....	26
5.1 Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године.....	26
5.2 Цена воде и приходи од накнада.....	26
5.2.1 Нацрт уредбе о утврђивању критеријума за одређивање референтне цене воде.....	26
5.2.2 Референтна цена воде.....	27
6 Методологија процене вредности.....	30
6.1 Примењена методологија за процену вредности капитала.....	30
6.1.1 Трошковни приступ - Метод нето имовине.....	30

6.2	Примењена методологија за процену вредности имовине.....	31
6.2.1	Трошковни приступ - Метод амортизованих трошкова замене	31
6.2.2	Тржишни приступ - Метод директног упоређивања цена.....	33
6.3	Примењена методологија за тестирање потенцијалног обезвређења средстава у складу са МРС 36.....	34
6.3.1	Приносни приступ - Метод дисконтованих новчаних токова	34
6.4	Међународни рачуноводствени стандарди.....	35
6.4.1	МРС 16 - Некретнине, постројења и опрема.....	35
6.4.2	МРС 36 - Умањење вредности имовине	36
6.4.3	МРС 38 - Нематеријална имовина	38
7	Процена вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад	39
7.1	Процена вредности нематеријалних улагања.....	39
7.2	Процена вредности земљишта.....	39
7.3	Процена вредности грађевинских објеката.....	41
7.3.1	Процена вредности хидрограђевинских објеката.....	41
7.3.2	Процена пословних и осталих грађевинских објеката	43
7.4	Процена вредности постројења и опреме.....	46
7.4.1	Процена вредности хидромашинске опреме.....	46
7.4.2	Процена вредности остале опреме.....	47
8	Процена и корекција ставки у Билансу стања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад	49
8.1	Корекције биланса стања Предузећа.....	49
8.2	Нематеријална улагања	50
8.3	Некретнине, постројења и опрема	50
8.3.1	Земљиште.....	51
8.3.2	Грађевински објекти	51
8.3.3	Опрема	52
8.3.4	Остало	53
8.4	Дугорочни финансијски пласмани.....	53
8.5	Залихе.....	53
8.6	Потраживања.....	54
8.7	Остала актива.....	56
8.8	Дугорочна резервисања и обавезе.....	56
8.9	Краткорочне обавезе.....	57
8.10	Одложене пореске обавезе и пасивна временска разграничења	58
8.11	Закључак процене некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године	60
9	Процена вредности капитала Друштва	61

10	Анализа евентуалног регруписавања и предлог за за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад	65
Прилог 1	Изјава о веродостојности и свеобухватности података	68
Прилог 2	Изјава проценитеља	70
Прилог 3	Оцена одрживости претпоставке континуиране употребе и тестирање обезвређења средстава	72
Прилог 4	Табеларни преглед процене НПО и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад	87
Прилог 5	Приказ вредности пословних објеката и вредности земљишта испод пословних објеката ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са МРС 16	89

1 Термини и скраћенице

Скраћеница	Објашњење
БДП	Бруто домаћи производ
Град	Град Нови Сад
Дан процене	Датум на који се вредности процењују. Као датум процене дефинисан је 1.1.2018. године
Датум процене	Датум на који се вредности процењују. Као датум процене дефинисан је 1.1.2018. године
Дефинисани дан процене	Дефинисани дан процене је 1. јануар 2018. године
Друштво	ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
Закон	Закон о јавној својини
Извештај	Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1.1.2018. године
ЈКП ВиК	ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
Клијент	ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
МРС	Међународни рачуноводствени стандарди
МСФИ	Међународни стандарди финансијског извештавања
ЈКП	Јавно комунално предузеће
Ми	Deloitte д.о.о Теразије 8, Београд
НПО	Некретнине, постројења и опрема
ЕУР	Евро
РСД	Српски динар
УСД	Амерички долар
АП	Аутономна покрајина
АПВ	Аутономна покрајина Војводина
ЛН	Лист непокретности
КО	Катастарска општина
Оснивач	град Нови Сад
ОД	Организациони део
Предмет процене	Укључује процену поштене (фер) вредности имовине, обавеза и капитала
Процена	Процена тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1.1.2018. године
ЕБИТ	„Добит пре камате и пореза“
ЕБИТДА	„Добит пре амортизације, камате и пореза“
МБ	Матични број
ПИБ	Порески идентификациони број
ЕУ	Европска Унија
ПДВ	Порез на додату вредност

2 Увод

2.1 Клијент

Овај извештај о процени тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године (у даљем тексту: „Извештај“), припремљен је од стране друштва „Deloitte“ д.о.о. (у даљем тексту: „Deloitte“) за ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад (у даљем тексту: „Водовод и канализација“, „ВиК НС“, „Клијент“, „Предузеће“ или „Друштво“). Услуга је извршена у складу са Уговором о пружању услуге процене тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад, заведеног под бројем 5.2.-30275 у Предузећу, а под бројем 1779-II F у друштву Deloitte, закљученог 8. октобра 2018. године (у даљем тексту: „Уговор“).

2.2 Предмет процене

Наведеним Уговором предвиђена је процена тржишне-фер вредности имовине, односно нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме (у даљем тексту: „НПО“), укључујући и земљиште, као и обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године (у даљем тексту: „Дан процене“, „Датум процене“) у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 16 – Некретнине, постројења и опрема (у даљем тексту: „МРС 16“), Међународним рачуноводственим стандардом 38 – Нематеријална улагања (у даљем тексту: „МРС 38“) и Међународним рачуноводственим стандардом 36 – Умањење вредности имовине (у даљем тексту: „МРС 36“), а све у складу са Међународним стандардом финансијског извештавања 13 – Одмеравање фер вредности (у даљем тексту: „МСФИ 13“) (у даљем тексту: „Процена“).

Процена капитала укључује анализу сваке билансне позиције, укључујући и процену имовине, односно Некретнина, постројења и опреме у складу са МРС 16 и нематеријалних улагања у складу са МРС 38 ради утврђивања процењене вредности капитала, а у складу са рачуноводственим политикама.

Процена је извршена за све позиције нематеријалних улагања и некретнина, постројења и опреме (у даљем тексту: „НПО“) (група 01 и 02 контног оквира) према регистру основних средстава на Дан процене који је достављен од стране Клијента. Након извршене процене нематеријалних улагања и НПО, спроведено је тестирање обезвређења имовине у складу са МРС 36.

По завршетку рада на процени, све процењене ставке су аналитички подељене на категорије имовинских права и носиоце тих права онако како је дефинисано Законом о јавној својини (подела права над имовином између Града Новог Сада (у даљем тексту: „Град Нови Сад“, „Оснивач“, „Град“) и ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. Додатно, дат је предлог разграничења имовине Предузећа која је била предмет процене, и то на имовину која ће остати у власништву Предузећа и на имовину за коју је потребно да Град Нови Сад, као оснивач Предузећа, покрене поступак уписа јавне својине (у питању је имовина од општег интереса и у општој употреби, пре свега водоводна и канализациона мрежа) на начин како предвиђа Закон о јавној својини.

Инструкције за књижење односно књиговодствено евидентирање ефеката извршене процене у пословним књигама Предузећа у складу са Законом о рачуноводству, МРС и

МСФИ припремљене су у одвојеном excel фајлу који је достављен уз овај Извештај и чини његов саставни део.

2.3 Сврха процене

Сврха процене имовине и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад је следећа:

- 1) Исказивање тржишне-фер вредности имовине која се односи на некретнине, постројења и опрему, као и нематеријална улагања у складу за прописима који регулишу област рачуноводства, укључујући и спровођење теста обезвређења НПО и по потреби осталих сегмената имовине на Дан процене 1.1.2018. године. Наведено исказивање тржишне-фер вредности врши се у складу са Међународним рачуноводственим стандардима МРС 16 – Некретнине, постројења и опрема, МРС 38 – Нематеријална имовина, МРС 36 – Умањење вредности имовине и Међународним стандардом финансијског извештавања МСФИ 13 – Одмеравање фер вредности, као и Међународним стандардима за процену (енг. International Valuation Standards - IVS) и важећом законодавном регулативом Републике Србије, за потребе финансијског извештавања.
- 2) Примена Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) у смислу разграничења права над имовином између ЈКП „Водовод и канализација“ и Града Новог Сада који је оснивач Предузећа;
- 3) Анализа утицаја евентуалног разграничења имовине са Градом Нови Сад на вредност капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на Дан процене.

2.4 Међународни рачуноводствени стандарди

У основи МРС 16 – *Некретнине, постројења и опрема* налази се концепт ревалоризације средстава применом фер вредности. У складу са овим стандардом, ентитет се опредељује или за модел набавне вредности или за модел ревалоризације, када бира своју рачуноводствену политику и примењује ту политику на целу групу некретнина, постројења и опреме. Код модела ревалоризације користи се концепт фер вредност (која се дефинише као износ за који би средство могло бити размењено између познатих, вољних страна у независној размени). Такође, Стандард налаже да када предузеће једном изврши ревалоризацију, примењује исту онолико редовно колико је довољно да се неотписана вредност не разликује значајно од фер вредности на дан биланса стања.

МРС 38 – *Нематеријална имовина* одређује оквир за нематеријална улагања која су дефинисана као имовина без физичке супстанце. Нематеријална имовина представља средства контролисана од стране друштва као резултат прошлих догађаја (нпр. куповина или сопствена изградња) од кога се очекују будуће економске користи (приливи готовине или других средстава).

Циљ МРС 36 – *Умањење вредности имовине* јесте да пропише поступке које предузеће примењује да обезбеди исказивање својих средстава у износима који нису већи од оних који могу да се поврате.

У одређеном случају средство може да се исказе по вредности која је изнад износа који би се повратио путем употребе или продаје тог средства. Уколико је то случај, средство

се сматра обезвређеним и тада се овим стандардом захтева да предузеће призна губитак због обезвређења. Стандард такође прецизира када предузеће укида губитак од обезвређења и прописује обелодањивања за обезвређена средства.

2.5 Стандард вредности

Стандард вредности на коме се базира ова процена је фер вредност. Процена је извршена у складу са МСФИ 13 према коме је фер вредност дефинисана као:

„Цена која се може добити за продају средстава или платити за измирење обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања”.

МСФИ такође наглашава правило да се фер вредност утврђује пре свега на основу тржишних података, а не интерних процена руководства.

Општи захтев МСФИ 13 је да се користе улазни подаци („инпути”) који су видљиви, уочљиви, који се могу опазити. Пример за видљиве инпуте за одређене облике имовине је тржишна цена, цена на финансијском тржишту, постигнуте цене на аукцијама, јавним продајама и сл.

МСФИ 13 установљава хијерархију фер вредности у 3 нивоа:

Ниво 1 – котиране (некориговане) цене са активног тржишта за идентична средства и обавезе којима правно лице има приступ на дан процене.

Ниво 2 – улазни подаци (инпути) сем котираних цена укључених на ниво 1, који су утврдиви (уочљиви), директно или индиректно, за средство или обавезу.

Ниво 3 – инпути који нису видљиви, јер не постоји активно тржиште, котиране тржишне цене или упоредиви облици имовине или обавеза.

Приликом процене било које билансне или ванбилансне позиције по фер вредности, правно лице прво мора да пође од тржишних цена тог истог добра или обавезе по којем се активно трговало на најближем тржишту, то јест да користи инпуте са нивоа 1. Ако ти инпути не постоје (тржиште није активно, не постоје упоредиви подаци итд.) фер вредност се може користити на бази тржишних цена сличних добара и обавеза, или са неактивног тржишта (ниво 2), па ако ни ти инпути нису расположиви, тек онда је препоручљиво да се фер вредност утврди Приносним приступом на бази инпута који су интерни (нетржишне процене руководства).

Потребно је имати у виду да цена имовине плаћена у трансакцији може да се разликује од процењене фер вредности због фактора као што су мотивација страна, преговарачке способности страна, структура трансакције (нпр. финансијска структура) или због других разлога специфичних за трансакцију.

2.6 Ограничавајући услови

Овај Извештај о процени је потребно користити и интерпретирати у складу са општим и ограничавајућим условима:

- Процена се односи само на специфицирани Датум процене и Извештај се може употребити само за сврху наведену у тачки 3.3. овог поглавља и не може се употребити за друге сврхе;
- Овај Извештај о процени имовине, обавеза и капитала Предузећа није намењен за даљу дистрибуцију трећим лицима (трећим лицима се не сматра Оснивач, Државна ревизорска институција или ревизор Предузећа) или публикацију и не може се користити, чак ни у скраћеној форми, за сврхе другачије од оне која је наведена, без изричитог знања и писане сагласности друштва Deloitte. Даље, Deloitte не прихвата одговорност или обавезу у вези са насталим губицима руководства или власника имовине или трећих страна насталих непридржавањем одредби овог параграфа. Да би добили примерак Извештаја, треће стране, осим оних које имају законско право да га користе, биће у обавези да потпишу писмо одрицања од одговорности. Као аутор овог Извештаја, Deloitte не сноси било какву одговорност, нити прихвата обавезе по основу евентуалних губитака на рачун Клијента или Оснивача или било ког другог лица, узрокованих одлукама које би резултирале из било које повреде одредаба наведених у овом параграфу;
- Приликом нашег ангажмана, нисмо спровели ревизију података и финансијских извештаја и у складу са тим, не дајемо мишљење нити други облик гаранција у вези са подацима који су презентирани од стране руководства Предузећа (у даљем тексту: „Руководство“) или у вези са подацима из екстерних извора. Финансијски извештаји и пратећи подаци које су нам у току ангажовања доставили Клијент или његови представници прихваћени су без икакве провере као подаци који у потпуности и тачно одржавају пословно стање и резултате пословања везане за адекватну имовину, некретнине или друштво у одговарајућим периодима, осим уколико у овом Извештају није изричито наведено другачије. Резултати процене, закључци и детаљан приказ израчунавања приказани су у поглављима која следе, као и прилозима овог Извештаја;
- Процена је извршена узимајући у обзир само информације које су биле познате у време њене припреме, односно не узима информације које су настале након Дана процене. Не можемо преузети одговорност за евентуалне промене у тржишним условима које настану након доставе нашег Извештаја и обавезу да овај Извештаја ажурирамо у складу са евентуалним променама тржишних услова насталих након издавања Извештаја о процени имовине, обавеза и капитала Предузећа на дан 1. јануар 2018. године;
- Као полазну основу за процену фер вредности имовине на Дан процене, користили смо књиговодствену евиденцију података достављених од стране Руководства. Осим књиговодствене евиденције, на увид нам је достављена и база водоводне и канализационе мреже садржане у Географско-информационом систему (ГИС) Предузећа. Анализом књиговодствених података, односно регистра основних средстава и ГИС базе констатовано је да велики број ставки водоводне и канализационе мреже садржаних у ГИС бази не постоји у књиговодственој евиденцији;
- Претпоставке на којима се заснива процена вредности средстава у употреби, односно фер вредности, су приказане у Прилогу 3, овог Извештаја. Пројекције које су коришћене у анализи као и претпоставке на којима се оне базирају су преузете из Програма пословања Предузећа или потичу из других јавно

доступних извора. Потребно је имати у виду да у случају да се планови и претпоставке коришћене у процени не остваре из било ког разлога, то може имати утицаја на процењену тржишну-фер вредност. Такав утицај може бити од материјалног значаја.

- Јавни екстерни извори информација, као што су Capital IQ, The Economist Intelligence Unit (EIU), Duff&Phelps, Народна банка Србије, третирани су као поуздани. Због тога, нисмо вршили даљу проверу њихове тачности или свеобухватности;
- Предлог за разграничења дат је на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, при чему је за потребе спровођења процеса разграничења између Друштва и Оснивача неопходна израда детаљне правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа;
- Услуге које је пружио Deloitte у вези са израдом овог Извештаја не представљају (i) мишљење о праведности (енг. „fairness opinion“), (ii) савет у циљу инвестирања, (iii) процену вредности капитала, или (iv) пружање правног мишљења у вези са било којом правном ствари и не треба га тумачити у те сврхе.

2.7 Претпоставке процене

Процена се заснива на претпоставци континуиране употребе предметне имовине (енг. „continued use“). Ова претпоставка подразумева да је процењена вредност изражена у новцу који је реално очекивати да ће бити плаћен приликом размене предметне имовине између заинтересованог купца и заинтересованог продавца, под једнаким условима и без принуде за куповином или продајом при чему су обе стране потпуно упознате са свим релевантним чињеницама.

Вредност некретнина, постројења и опреме процењена је под претпоставком да нема никаквих терета на процењиваној имовини.

Процену смо базирали на јавно доступним информацијама и информацијама које нам је доставило руководство ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. Ми смо се поуздали у те податке без независне провере да ли ови подаци тачно одражавају историјску финансијску позицију и стање пословања Друштва. С тим у вези, не прихватамо одговорност за тачност и целовитост презентираних података.

Нисмо се бавили анализом имовинско – правног статуса имовине. Процена вредности непокретне имовине извршена је под претпоставком да она није оптерећена хипотекама. Нисмо улазили у разматрање власничких односа нити правни основ поседа непокретне имовине већ смо сматрали да је сва непокретна имовина коју Предузеће користи и/или која се налази у његовим евиденцијама власнички неспорна. Такође, вредност нематеријалне имовине и постројења и опреме процењена је под претпоставком да је имовина у власништву Предузећа и да нема никаквих терета на процењиваној имовини.

Предлог за разграничење имовине Предузећа на имовину која ће остати у власништву Предузећа и на имовину за коју је потребно да Град Нови Сад, као оснивач Предузећа, покрене поступак уписа јавне својине смо дали на основу наше оцене која је имовина од општег интереса и у општој употреби (пре свега водоводна и канализациона мрежа),

а имајући у виду одредбе Закона о јавној својини. Разграничење имовине Предузећа тек треба да се изврши, а наш предлог за разграничење представља полазну основу која може бити предмет даљих измена и допуна од стране Оснивача и самог Предузећа, као и додатне правне анализе које је потребно извршити.

Чланови проценитељског тима техничке струке извршили су посету локација на којима се налази имовина Предузећа, али нису вршили идентификацију и проверу сваког средства које се налази у регистру основних средстава на Дан процене. Проценитељи су извршили увид у физичко стање имовине чија је вредност од материјалног значаја и увид у одговарајућу техничку документацију.

Наш ангажман није обухватао анализу и мерење површина некретнина.

Процена вредности није обухватила анализу еколошког утицаја на животну средину. С тим у вези, наша препорука је да за евентуалне додатне утицаје НПО на еколошку средину, Клијент ангажује експерта из предметне области који би извршио квантификацију потенцијалних додатних улагања која би била неопходна како би се испоштовали захтеви закона који регулишу област заштите животне средине. Додатно, наша препорука је и да се ангажују експерти правне струке, у циљу сачињавања правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа, ради спровођења процеса разграничења имовине између Друштва и Оснивача.

Економски век употребе опреме (у годинама), је дефинисан у складу са смерницама наведеним у „Marshall Valuation Serbive (©2011 Marshall & Swift/Boeckh, LLC and its licensors)”. Додатно, приликом дефинисања економског века употребе, узети су у обзир подаци који су достављени од стране Клијента, а који се односе на ревитализацију опреме и додатне инвестиције у основна средства у протеклих неколико година. Извршили смо пројекцију будућих новчаних токова ради спровођења теста на евентуално обезвређење имовине у складу са MPC 36. Пројекције будућих новчаних токова које генеришу средства у употреби су базиране на претпоставкама из Програма пословања Предузећа за 2018. и 2019. годину. Пројекцију новчаних токова након 2020. године, а до краја корисног века средстава, смо извршили на бази претпоставки које су садржане у Стратегији управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године коју је за Владу Републике Србије и Министарство пољопривреде и заштите животне средине припремио Институт за водопривреду „Јарослав Черни”.

Имајући у виду да висину цене воде и одвођења отпадних вода одређује Оснивач, као и чињеницу да са тренутним нивоом цене Предузеће није у могућности да на дуги рок обезбеди одрживост целокупног водоводног система, пројекцију цене воде смо базирали на претпоставкама садржаним у Стратегији. Стратегијом је предвиђено одређивање економске цене воде од 1,35 ЕУР/м³ којом би се омогућило да се приходима покрију сви оперативни трошкови и обезбеде средства неопходна за развој.

Будући да да Стратегијом није јасно дефинисано када ће се кренути са имплементацијом предвиђених мера, каква ће бити динамика раста цене, нити колико ће трајати период док она не достигне економски ниво од 1,35 ЕУР/м³, претпоставили смо да ће се са прилагођавањем цена кренути 2021. године и да ће процес конвергенције ка економској цени трајати 7 година, односно до краја 2027. године. За овакав приступ приликом пројекције цене смо се определили узимајући у обзир чињеницу да ће процес усаглашавања мера предвиђених Стратегијом између комуналних предузећа на нивоу Републике и локалних самоуправа бити дуготрајан, те да се не очекује да ће се са имплементацијом кренути пре 2021. године.

Приликом пројектовања капиталних улагања, узели смо у обзир само заменске инвестиције с обзиром на то да захтеви MPC 36 налажу да се будући новчани токови за средства у употреби процењују у њиховом садашњем стању, услед чега нисмо разматрали инвестиције које се односе на проширење водоводне и канализационе мреже. Другим речима, процене будућих новчаних токова не смеју да укључују будуће приливе који би се генерисали унапређењем или повећањем учинка средстава.

Пројекције одлива готовине по основу одржавања постојећих средстава обухватају само оне инвестиције које се односе на редовни годишњи ремонт средстава који се капитализује. Трошкови редовног одржавања, који се не капитализују, укључени су у оквиру пројекције биланса успеха. Трошкови ремонта (који се капитализују) и трошкови редовног одржавања (који се не капитализују), односе се на постојећа средства, без утицаја на побољшање њихових техничких карактеристика, односно капацитета, у складу са захтевом MPC 36.41;

Пројекцијама нису обухваћени приливи и одливи готовине из финансијских активности, што је у складу са захтевима MPC 36 (36.50);

Пројектовани новчани токови су извршени на бази новчаних токова пре пореза на добит, што је у складу са захтевима MPC 36 (36.50);

Дисконтна стопа је обрачуната у номиналном износу пре пореза у еврима. Узимајући у обзир да су пројекције будућег пословања извршене у динарима, кориговали смо дисконтну стопу у еврима за износ разлике у дугорочним инфлационим очекивањима за тржиште Србије и еврозоне и на тај начин израчунали дисконтну стопу изражену у динарима;

Износи у динарима су прерачунати у евро применом званичног средњег курса Народне банке Србије који на Дан процене износи РСД 118,4727 за један евро.

2.8 Предлог за разграничење

У складу са нашим разумевањем одредби Закона о јавној својини и других релевантних законских решења, ставке Некретнина, постројења и опреме су подељене на категорије имовинских права и носиоце тих права на начин како је то дефинисано Законом о јавној својини и другим релевантним законима.

У складу са претходним, имовина је у оквиру спецификације подељена на следећи начин:

1. Комерцијалне непокретности које се дају у закуп („Т1“);
2. Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2“);
3. Непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3“);
4. Непокретности које су државна својина Републике Србије на којима ЈКП ВиК има право коришћења и на којима је Град Нови Сад покренуо поступак уписа јавне својине („Т4“);

5. Непокретности које су државна својина Републике Србије на којима ЈКП ВиК има право коришћења и на којима Град Нови Сад може да покрене поступак уписа јавне својине („Т5”);
6. Непокретности у поступку легализације („Т6”);
7. Непокретности које нису уписане у катастар непокретности, а за које је издата грађевинска и употребна дозвола („Т7”);
8. Непокретности које је потребно озакопити („Т8”);

По завршетку процене, извршили смо спецификацију НПО на дан 1.1.2018. године. Спецификација НПО према нашем предлогу, подељена је у осам (8) група, у складу са Законом о јавној својини („Закон”), од којих се имовина из друге и треће групе, Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2”) и Непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3”), искњижава из евиденције ЈКП БиК и преноси на Град Нови Сад у првој итерацији разграничења (у даљем тексту: „Прва итерација” или „Иницијална итерација”). У оквиру преосталих средстава, одређена средства би потенцијално у другој итерацији била предмет преноса на Оснивача у будућности.

У групу Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2”), према нашем разумевању одредби члана 11. Закона о јавној својини разврставамо водоводну мрежу, канализациону мрежу и колекторе канализације Друштва, који би требало да буду разграничени са Оснивачем. Наиме, чланом 11. овог Закона мрежа је дефинисана као *„непокретна ствар са припацама, односно збир ствари, намењених протоку материје или енергије ради њихове дистрибуције корисницима или одвођења од корисника”*, при чему је у другом ставу истог члана дефинисано да *„мрежа представља добро од општег интереса”*. Додатно, ставом 3 члана 11. Закона о јавној својини, дефинисано је да *„мрежа којом се обавља привредна делатност пружања услуга од стране правних лица основаних од носилаца јавне својине је у јавној својини”*.

У групу Непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3”), према нашем разумевању одредби Закона о јавној својини, разврстали смо ставке Земљишта на којим је град Нови Сад уписао право јавне својине. Увидом у Лист непокретности, утврдили смо да је „Њива 7.класе” и „Парцела са инвентарним бројем 5201” уписана као јавна својина, чији је ималац права град Нови Сад. С тим у вези, према нашем разумевању одредби Закона о јавној својини, поменуте парцеле би требало да буду предмет разграничења између Друштва и Оснивача.

Према нашем разумевању одредби Закона о јавној својини, Постројења и опрема Друштва, „Виноград 3. класе”, бунари на извориштима, резервоари за водоснабдевање, пословна зграда и остали грађевински објекти не треба да буде предмет разграничења између Друштва и Оснивача.

У оквиру преосталих средстава (група „Т1”, „Т4”, „Т5”, „Т6”, „Т7” и „Т8”), одређена средства би потенцијално у другој итерацији била предмет преноса на Оснивача у будућности.

Додатно, предлог за разграничења дат је на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, при чему је за потребе спровођења процеса разграничења између

Друштва и Оснивача неопходна израда детаљне правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа.

2.9 Достављена документација

Документациону основу за процену вредности нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме, као и обавеза и капитала Предузећа чине следећи подаци који су добијени од стране Руководства:

- Ревидирани финансијски извештаји Предузећа за 2015, 2016. и 2017. годину;
- Бруто биланси на дан 1.1.2016, 1.1.2017. и 1.1.2018. године;
- Регистар основних средстава Предузећа на дан 1.1.2018. године;
- Спецификација купаца на дан 31.12.2015, 31.12.2016. и 31.12.2017. године;
- Преглед старосне структуре купаца на дан 31.12.2015, 31.12.2016. и 31.12.2017. године;
- Спецификација залиха на дан 31.12.2015, 31.12.2016. и 31.12.2017. године;
- Спецификација добављача на дан 31.12.2015, 31.12.2016. и 31.12.2017. године;
- Преглед старосне анализе добављача на дан 31.12.2015, 31.12.2016. и 31.12.2017. године;
- Аналитички преглед дугорочних пласмана на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед потраживања за камату и дивиденде на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед других потраживања на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед осталих краткорочних пласмана на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед осталих дугорочних обавеза на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед краткорочних финансијских обавеза на дан 1.1.2018. године;
- Аналитички преглед пасивних временских разграничења на дан 1.1.2018. године;
- Подаци из базе водоводне и канализационе мреже садржане у Географско-информационом систему (ГИС);
- Саобраћајне дозволе за транспортна средства;
- Правилник о рачуноводству и рачуноводствене политике Предузећа;

- Програми пословања Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад у периоду од 2014. до 2019. године;
- Извештаји о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад у периоду од 2014. до 2017. године.

2.10 Примењени приступи процене

У погледу процене вредности имовине, постоје три општеприхваћене методе које се користе код утврђивања вредности имовине: Метод амортизованих трошкова замене у оквиру Трошковног приступа, Метод директног упоређивања цена у оквиру Тржишног приступа и Метод дисконтовања новчаних токова у оквиру Приносног приступа.

Вредност имовине Предузећа на дан 1. јануар 2018. године процењена је применом Тржишног приступа и Трошковног приступа у складу са хијерархијом вредности МСФИ 13 – Мерење фер вредности.

Имовина за коју је било могуће поуздано утврдити индикацију тржишне вредности директним упоређивањем са постигнутим купопродајним ценама на тржишту процењена је Тржишним приступом, односно Методом директног упоређивања цена. Тржишни приступ је примењен за процену земљишта, као и дела опреме односно транспортних средстава.

Имовина за коју није било могуће утврдити индикацију тржишне вредности, процењена је применом Трошковног приступа, односно Методом амортизоване вредности замене.

У питању је значајан део имовине Предузећа, пре свега линијски грађевински објекти (водоводна и канализациона мрежа и припадајући објекти на мрежи), постројења и опрема и нематеријална улагања, који су процењени применом Трошковног приступа јер због њихове специфичности није било могуће наћи упоредиве податке са тржишта.

За потребе процене вредности имовине, Deloitte је ангажовао друштва WIGA Project Group д.о.о. Београд и ДИЛ Инжењеринг-консалтинг д.о.о. Београд (у даљем тексту: „Технички експерти“) у циљу пружања стручне помоћи током рада на овом Пројекту.

Додатно, применили смо и Метод дисконтовања новчаних токова (у даљем тексту: „ДНТ метод“), у оквиру Приносног приступа, као тест обезвређења у складу са МРС 36, да би проверили да ли износи НПО који могу да се поврате, тј. да ли вредност у употреби није мања од оне која је утврђена Методом амортизованих трошкова замене. Примењени ДНТ метод је детаљно приказан у Прилогу 3 овог Извештаја.

За потребе процене вредности капитала, имајући у виду сврху процене, користили смо Метод нето имовине у оквиру Трошковног приступа, који дефинише вредност капитала Предузећа као вредност средстава, односно имовине умањену за обавезе Предузећа. Другим речима, потребно је да се изврши процена сваке ставке биланса стања и изврши евентуална корекција приказане књиговодствене вредности на процењену фер вредност на Дан процене.

Извршили смо процену капитала ЈКП Водовод и канализација Нови Сад на 1.01.2018. године пре разграничења имовине са градом Нови Сад као оснивачем Предузећа, као и након предложеног разграничења имовине која ће остати у власништву Предузећа од имовине која за коју смо претпоставили да ће бити предмет уписа права јавне својине

*Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад*

Deloitte.

од стране Града Нови Сад као оснивача Предузећа, односно након преноса дела имовине оснивачу Предузећа, у складу са одредбама Закона о јавној својини.

Приказ примењених приступа дат је у Поглављу 6 овог Извештаја.

3 Рекапитулација и закључак процене тржишне-фер вредности некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом извештају о процени некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност ових ставки имовине ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи:

16.658.098.470 РСД

(шеснаест милијарди шест стотина педесет осам милиона деведесет осам хиљада четири стотине седамдесет динара)

односно, изражено у еврима,

140.607.064 ЕУР¹

(сто четрдесет милиона шест стотина седам хиљада шездесет четири евра)

Табела 1. Приказ процењене вредности НПО, као и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1. јануар 2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године пре разграничења
Нематеријална улагања	100.167	4.199	104.366
Некретнине, постројења и опрема	11.801.060	4.752.672	16.553.732
Земљиште	10.217	(123)	10.094
Грађевински објекти	9.599.519	4.433.947	14.033.466
Постројења и опрема	1.955.411	318.848	2.274.259
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934
Укупно	11.901.227	4.756.871	16.658.098

¹ Вредност у еврима изражена је према средњем курсу Народне Банке Србије на дан 1. јануар 2018. године који износи 118,4727 динара за 1 евро

Табела 2. Приказ процењене тржишне-фер вредности свих позиција биланса стања ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1. јануар 2018. године

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
СТАЛНА ИМОВИНА	11.917.484	4.756.872	16.674.356	10.260.700	6.413.655
Нематеријална улагања	100.167	4.199	104.366	-	104.366
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	11.801.060	4.752.673	16.553.733	10.260.700	6.293.032
Земљиште	10.217	(123)	10.094	1.512	8.582
Грађевински објекти	9.599.519	4.433.947	14.033.466	10.259.188	3.774.278
Постројења и опрема	1.955.411	318.849	2.274.260	-	2.274.260
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934	-	16.934
Дугорочни финансијски пласмани	16.257	-	16.257	-	16.257
ОБРТНА ИМОВИНА	1.601.274	-	1.601.274	-	1.601.274
Залихе	379.073	-	379.073	-	379.073
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	1.222.201	-	1.222.201	-	1.222.201
Купци у земљи	870.569	-	870.569	-	870.569
Друга потраживања	6.760	-	6.760	-	6.760
Краткорочни финансијски пласмани	13.317	-	13.317	-	13.317
Готовински еквиваленти и готовина	303.555	-	303.555	-	303.555
Порез на додату вредности	27.989	-	27.989	-	27.989
Активна временска разграничења	10	-	10	-	10
Одложена пореска средства	-	-	-	-	-
УКУПНА АКТИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630	10.260.700	8.014.929
Ванбилансна актива	6.819	-	6.819	-	6.819

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
КАПИТАЛ	8.505.670	3.984.480	12.490.150	7.391.508	5.098.642
Основни капитал	6.519.291	-	6.519.291	3.221.696	3.297.595
Ревалоризационе резерве	1.819.100	4.145.588	5.964.688	4.188.185	1.776.502
Нераспоређени добитак	167.278	(161.108)	6.171	(18.373)	24.544
Губитак	-	-	-	-	-
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	4.810.880	-	4.810.880	2.314.121	2.496.759
Дугорочна резервисања	13.771	-	13.771	-	13.771
Дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683	-	1.669.683
Остале дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683	-	1.669.683
Краткорочне обавезе	3.127.426	-	3.127.426	2.314.121	813.306
Краткорочне финансијске обавезе	71.605	-	71.605	-	71.605
Примљени аванси	57.665	-	57.665	-	57.665
Обавеза из пословања	88.642	-	88.642	-	88.642
Остале краткорочне обавезе	55	-	55	-	55
Обавезе по основу ПДВ-а	9	-	9	-	9
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	1.169	-	1.169	-	1.169
Пасивна временска разграничења	2.908.281	-	2.908.281	2.314.121	594.161
Одложене пореске обавезе	202.207	772.392	974.599	555.071	419.528
УКУПНА ПАСИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630	10.260.700	8.014.929
Ванбилансна пасива	6.819	-	6.819	-	6.819

Извор: ЈКП Водовод и канализација и Deloitte анализа

Deloitte.

Као независни процењивачи, ми немамо заједничких интереса са власницима и руководством, нити смо укључени у пословне аранжмане који би утицали на нашу објективност у процени вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Накнада друштва Deloitte није ни на који начин у вези са резултатима процене, нити друштво Deloitte или било ко од руководства или запослених у друштву Deloitte има било какав директан или индиректан интерес у предмету процене, нити постоји тренутна или будућа намера за стицање таквог интереса у ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

4 Информације о ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

4.1 Основни подаци

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад је уписано у Регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије дана 27.6.2005. године са следећим основним подацима:

Пуно пословно име:	Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад, Масарикова 17
Скраћени назив:	ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад
Правна форма:	Јавно предузеће
Оснивач:	Град Нови Сад (100%)
Уписани и уплаћени/унети капитал	Новчани: 100,00 РСД
Датум оснивања:	12.8.2002. године
Матични број:	08041083
ПИБ	100237118
Претежна делатност:	3600 – Скупљање, пречишћавање и дистрибуција воде
Директор:	Гвозден Перковић
Технички директор:	Никица Ивић

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, је основано 22. децембра 1989. године, са потпуном одговорношћу, при чему су оснивачи били „Нови Сад“ Комунална радна организација, ООУР „Водовод и канализација“ Нови Сад и Скупштина града Нови Сад.

ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад је ускладило своје пословање са Законом о јединственој класификацији делатности и са Законом о предузећима. Поменуто поступање је учињено на основу Одлуке о измени одлуке о организовању КРО „Водовод и канализација“ у Новом Саду као јавног комуналног предузећа број 352-2593/2010-1-И од 29.10.2010. године.

4.2 Делатност и пословање

4.2.1 Делатност ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Сад

Основни пропис којим су уређене комуналне делатности је Закон о комуналним делатностима. Последње измене и допуне овог Закона извршене су 22. децембра 2016. године („Сл. гласник РС“ бр. 104/2016).

Претежна делатност ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Сад је скупљање, пречишћавање и дистрибуција воде, под шифром 3600. Претежним делатностима, у складу са Статутом, сматра се и уклањање отпадних вода. Поред претходно наведеног ЈКП „Водовод и канализација“ регистровано је и за обављање следећих делатности:

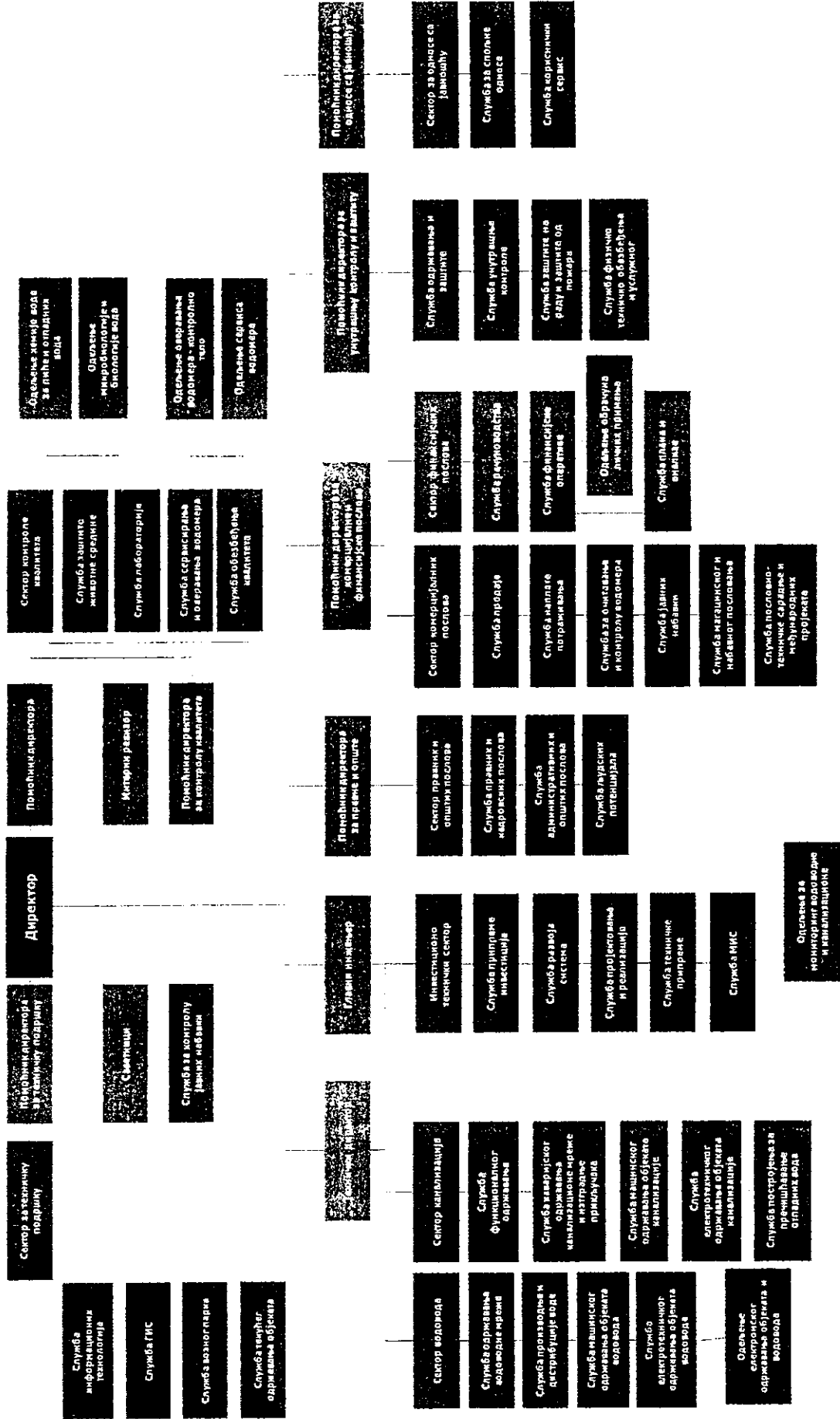
- изградња цевовода;
- изградња хидротехничких објеката;
- припрема градилишта, постављање водоводних, канализационих, грејних и климатизационих система;
- друмски превоз терета;
- рачунарско програмирање, обрада података, хостинг и сл.;
- инжењерске делатности и техничко саветовање;
- остале стручне, научне и техничке делатности;
- оправке и баждарење мерних и контролних инструмената – водомера, оправке и одржавање електричних машина, хидромашинске и електро опреме, цевовода и осталих електротехничких апарата и уређаја;
- одржавање објеката за сакупљање, одвођење отпадних и атмосферских вода, пречишћавање отпадних вода и чишћење септичких јама;
- испитивање квалитета санитарне и отпадних вода са издавањем атеста;

Изменом Статута 26.10.2016. године ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад додата је још једна делатност пословања, а то је техничко испитивање и анализа воде у циљу отпочињања поступка акредитације лабораторије пред Акредитационим телом Србије.

Акредитационо тело Србије је донело Одлуку о акредитацији и издавању Сертификата о акредитацији лабораторије ЈКП „Водовод и канализација“ Акредитацијом лабораторије, према стандарду SRPS ISO/IEC 17025, чиме је званично потврђено да хемијска лабораторија пијаћих вода ЈКП „Водовод и канализација“ поседује способност и ресурсе у погледу опремљености и стручних кадрова да врши послове испитивања воде за пиће на бази највиших националних и међународних стандарда.

Министарство финансија и привреде Републике Србије овластило је ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад за оверавање водомера за хладну воду чиме предузеће гарантује исправност водомера.

4.2.2 Организациона структура и запослени



На дан 31.12.2017. године, у предузећу ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад било је запослено 742 радника. Посматрано по делатностима, највећи број радника 175 (23,58% од укупног броја запослених), ради у делатности Водовод, затим 142 (19,13%) у делатности Канализација и 94 (12,66%) у делатности Комерцијалних послова. Предузеће планира наставак активности на рационализацији броја запослених поштујући члан 10. Закона о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору.

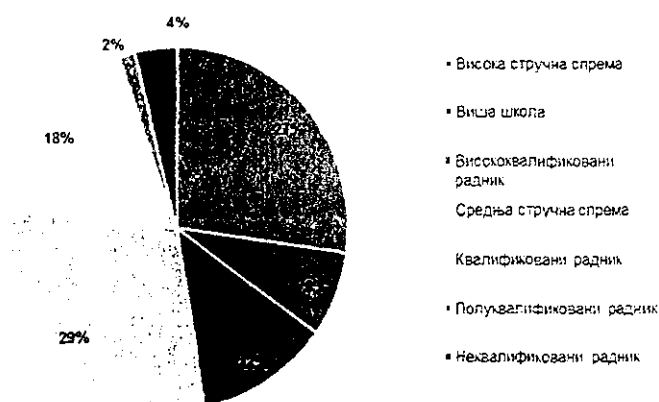
Табела 3. Структура запослених у оквиру ЈКП „Водовод и канализација“ према делатностима на дан 31.12.2017. године

Делатност	Број запослених са стањем на дан 31.12.2017. године	Удео у укупном броју радника
Водовод	175	24%
Канализација	142	19%
Комерцијални послови	94	13%
Одржавање и заштита	64	9%
Контрола квалитета и заштита животне средине	62	8%
Инвестиционо-технички сектор	60	8%
Сектор Техничка подршка	54	7%
Правних и општих послова	29	4%
Финансијски послови	24	3%
Односи са јавношћу	22	3%
Кабинет директора	13	2%
Служба за контролу јавних набавки	2	0%
Именована и постављена лица	1	0%
Укупно ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад	742	100%

Извор: ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад

Највећи број запослених, њих 217 односно 29,2% од укупног броја запослених је са средњом стручном спремом, док је 202 запослених односно 27,2% са високом стручном спремом. Посматрано са аспекта структуре запослених према старости, најзначајније учешће (36,52%) има категорија радника који имају од 41 до 50 година.

График 1. Структура запослених ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 31.12.2017. године према степену квалификованости



4.3 Реализација и технички капацитети

У 2017. години, ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад реализовало је производњу потиснуте воде у износу од 34.008.546 м³, при чему је фактурисана реализација за утрошену воду износила 24.070.949 м³, а отпадних вода 19.194.586 м³. У наредној табели приказана је фактурисана реализација воде и отпадних вода код свих категорија потрошача.

Табела 4. Фактурисана реализација воде и отпадних вода свих категорија потрошача у 2017. години

	Фактурисана реализација воде (%)	Фактурисана реализација отпадних вода (%)
Корисници у пословним просторијама	21,5	22,0
Корисници у вишепородичном становању	48,5	59,7
Корисници у породичном становању	30,0	18,3
Укупно	100	100

Извор: Извештај о реализацији програма пословања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад за 2017. годину

У циљу утврђивања ефикасности производње воде најчешће се посматра показатељ насталог губитак воде у систему водоснабдевања. Губици се посматрају као разлика између износа укупно произведене воде и износа фактурисане потрошње у истом периоду.

Имајући у виду да губици воде у 2017. години износе 9.937.597 м³ (разлика између укупног износа потиснуте воде и износа фактурисане потрошње), констатује се да губици воде представљају 29,2% од укупног износа потиснуте воде у систем водоснабдевања у 2017. години.

4.3.1 Технички капацитети

ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад снабдева водом и пружа услуге канализације за око 8.600 пословних потрошача и скоро 150.000 домаћинстава у колективном и индивидуалном типу становања.

Дистрибутивни центар

У погледу водоснабдевања и инфраструктурне мреже, ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад снабдева подручје које обухвата Град Нови Сад са насељеним местима Ветерник, Футог, Ченеј, Каћ, Будисава, Ковиљ, Руменка, Кисач, Степановићево (бачка страна), Петроварадин, Буковац, Сремска Каменица, Лединци и општина Сремски Карловци (сремска страна).

Снабдевање претходно поменутих градских и приградских насеља водом врши се са три изворишта, два која се налазе на левој обали Дунава и једним извориштем на десној обали Дунава и то су:

- „Штранд“, капацитета око 350 l/sec;
- „Ратно острво“, капацитета око 800-900 l/sec; и
- „Петроварадинска ада“, капацитета око 600-700 l/sec.

Трендови

Услед интензивног ширења стамбене инфраструктуре у Новом Саду, као и приградским насељима (колективног и индивидуалног становања), повећава се број потрошача који се легално прикључују на систем водоснабдевања и систем одвођења отпадних вода путем канализационе мреже. Поред тога, постоји одређени број потрошача који се нелегално прикључује на техничке системе водовода и канализације и нелегално троше воду.

Трендом ширења стамбене инфраструктуре повећава се план физичког обима продаје воде и услуга канализације, при чему исти не утиче на физички обим производње воде, који је детерминисан производним и изворишним капацитетима, што према нашем разумевању имплицира намеру Предузећа да смањи постојећи ниво губитака у водоводној мрежи.

4.3.2 Основне информације о потрошачима и ценама услуга

На подручју града Новог Сада и приградских места, потрошачи се могу поделити на 3 групе и то:

- пословни потрошачи – привреда;
- скупштина станара – колективно становање (вишепородично становање); и
- индивидуални потрошачи – индивидуално становање (породично становање).

Циљ политике цена коју води град Нови Сад јесте да се успостави равнотежа између прихода и расхода предузећа, узимајући у обзир да трошкови за пијаћу воду и услуге одвођења отпадних вода за домаћинство не прелазе 3% кућног буџета на месечном нивоу, а да ниво цена буде такав да реализација наплате буде 90%-93%.

Програмом пословања усвојеним 2011. године, планирано је да се важеће цене воде и услуге канализације повећају за 30%, при чему је Градско веће града Новог Сада исто и потврдило 31.12.2010. године доношењем Решења, чиме се отпочело са применом виших цена воде и услуга канализације од 01.01.2011. године. Ниво цена воде и одвођења отпадних вода представљало је економску цену до 2011. године, док се поменути повећањем обезбедило увећање сопствених средстава у циљу капиталних улагања и одржавања система водоснабдевања и одвођења отпадних вода Града Новог Сада. Међутим, цене услуга ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад су од тада остале непромењене.

Табела 5. Цена воде и услуга канализације ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад важећа на Дан процене

РСД	Цена воде*	Цена одвођења отпадних вода*	Укупно
Корисници у пословним просторијама	116,9	73,53	190,41
Корисници у породичном становању и вишепородичи	49,6	31,26	80,87
Корисници у породичном и вишепородичном становању	128,6	34,39	162,95

Извор: Извештај о реализацији програма пословања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад за 2017. годину

*Цене у табели се односе на потрошњу до 5 кубних метара по члану домаћинства

Цене у табели су приказане без ПДВ-а, при чему се тарифник за кориснике у породичном и вишепородичном становању преко рационалне потрошње примењује у случају потрошње воде преко 5 кубних метара по члану домаћинства (до ове границе

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад

примењује се редовна цена по кубном метру, а изнад ње увећана цена), док цена одвођења отпадних вода остаје непромењена. Оваквом ценовном политиком Предузеће, од укупних пословних прихода, 95,05% се генерише од прихода од продаје производа и услуга, док остатак чине приходи од премија, донација, дотација и сл.

Додатно, Предузеће остварује ниво прихода који је довољан да покрије текуће трошкове пословања, при чему су инвестиционе активности и улагање сопствених средстава значајно смањене у односу на претходне године.

Поред сопствених средстава, Предузеће добија средства из Града Новог Сада за текуће и капиталне субвенције.

4.4 Основни финансијски показатељи

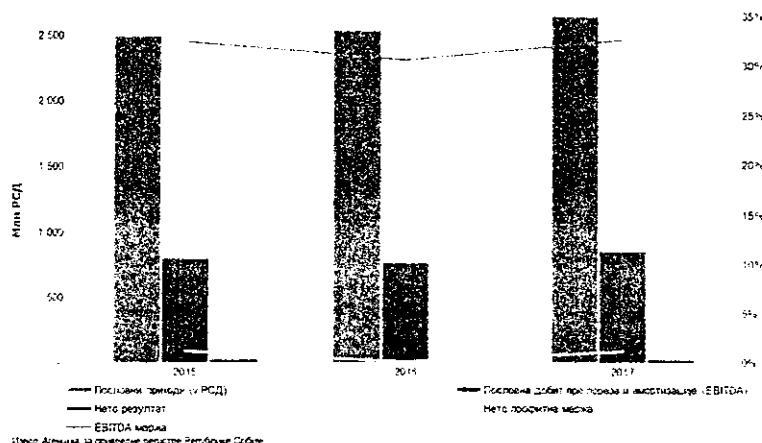
Оцена финансијског положаја ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад базирана је на анализи биланса успеха и биланса стања за период 2015-2017.године, односно анализи структуре средстава предузећа и компарацији односа између делова средстава и извора средстава.

4.4.1 Анализа биланса успеха

ЈКП „Водовод и канализација“ је током 2017. године остварила пословне приходе у висини од РСД 2,66 милијарди (ЕУР 22,43 милиона), односно 4,49% више, посматрано у динарима у односу на 2016. годину, када су износили РСД 2,54 милијарди (ЕУР 20,53 милиона). У 2017. години, највећи удео у укупним приходима ЈКП „Водовод и канализација“ представљају приходи од продаје услуга на домаћем тржишту са 95,05%, односно у износу од РСД 2,52 милијарде.

Кретање пословних прихода и добити предузећа пре трошкова камата, пореза и амортизације (енг. „EBITDA“, у даљем тексту „ЕБИТДА“) приказано је на следећем графику. На основу истог може се констатовати да је ЕБИТДА у посматраном периоду имала највећу вредност у 2017. години, у износу од РСД 867 милиона, док је ЕБИТДА маржа износила 32,62%, при чему је остварени износ ЕБИТДА виши за РСД 89,5 милиона у односу на 2016. годину, односно за 11,51%:

График 2. Анализа прихода, пословне добити пре амортизације и пореза и нето резултата у периоду 2015-2017. године



Највећу вредност нето резултата компанија је остварила у 2015. години у износу од РСД 31,6 милиона, са нето профитном маржом од 1,26%, при чему је позитивна вредност нето резултата у периоду од 2015-2017. године делом генерисана захваљујући одложеним пореским приходима.

Стопа наплате потраживања Друштва од потрошача за све категорије потрошача Предузећа са стањем на дан 31.12.2017. године износи 60,5%.

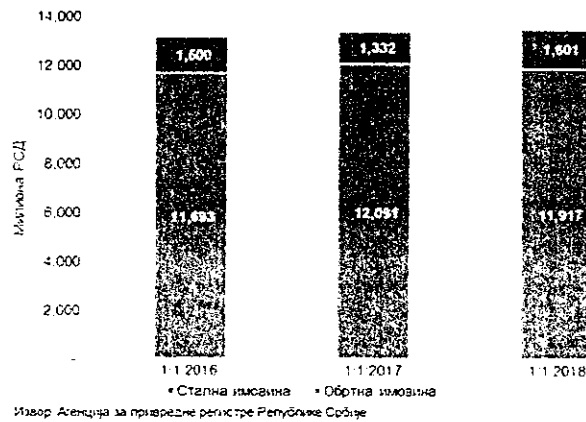
4.4.2 Анализа структуре средстава и извора средстава

Укупна пословна имовина предузећа ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1. јануар 2018. године износила је РСД 13,52 милијарде (ЕУР 114,1 милион). Посматрано у односу на 1. јануар 2017. године, номинална књиговодствена вредност пословних средстава предузећа се повећала за 0,71%, док је изражено у еврима, вредност пословне имовине порасла за 4,97%, услед апresiasi динара у односу на еуро за 4,05%.

У структури пословне имовине на Дан процене 88,16% вредности чинила је стална имовина, док је обртна имовина учествовала са 11,84%. Удео сталне имовине од 88,16% чине грађевински објекти са 71,01%, а следе их постројења и опрема са 14,46%, као и некретнине, постројења и опрема у припреми са учешћем од 1,62%.

У наставку је дат графички приказ средстава и извора средстава у периоду од 1.1.2016-1.1.2018. године.

График 3. Структура aktive предузећа ЈКП „Водовод и канализација“ у периоду 1.1.2016.-1.1.2018 године



На Дан процене, дугорочни финансијски пласмани Предузећа износе РСД 16,2 милиона, што представља свега 0,12% целокупне имовине, и они се највећим делом односи на дугорочне пласмане у земљи.

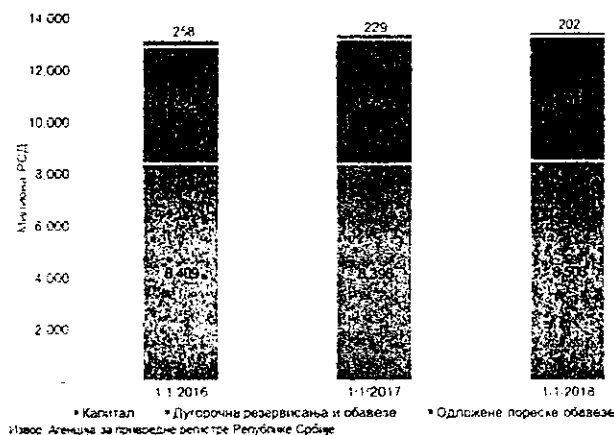
У оквиру обртне имовине, на Дан процене, залихе су износиле РСД 379 милиона, односно 2,8% целокупне имовине, од чега се највећи део односи на залихе материјала – РСД 209,6 милиона.

Потраживања по основу продаје износе РСД 870,6 милиона на Дан процене, односно 6,44% од целокупне имовине и скоро у потпуности их чине потраживања од купаца у земљи.

У структури купаца на Дан процене, Предузеће највише потражује од купаца по основу обједињене наплате који се наплаћују преко ЈКП „Информатика“ – 62,75%, од привреде 26,31%, док спорна потраживања представљају 3,58%.

У погледу структуре извора средстава Предузећа, скоро 63% чини сопствени капитал, док дугорочне резервисања и обавезе представљају 35,6%, при чему се 1,5% односи на одложене пореске обавезе. Удео од 35,6% дугорочних резервисања и обавеза на Дан процене, чиниле су краткорочне обавезе са 23,1% и дугорочне обавезе са 12,4% (обавеза према Граду Новом Саду), док су дугорочна резервисања учествовала са 0,1%.

График 4. Структура пасиве предузећа ЈКП „Водовод и канализација“ у периоду 1.1.2016.-1.1.2018. године



На дан 1. јануар 2018. године, нето дуг предузећа ЈКП „Водовод и канализација“ је износио РСД 1,42 милијарде (ЕУР 12,02 милиона), при чему је нето дуг 1,64 пута већи од износа ЕБИТДА у истој години, што је унапређење у односу на претходну годину када је овај однос износио 2,19. У односу на 1.1.2016. године, износ нето дуга је умањен за РСД 275,1 милиона (ЕУР 2,3 милиона).

5 Преглед правне регулативе и начин формирања цена

5.1 Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године

На основу члана 31. став 1. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и члана 45. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 – УС, 72/12, 7/14, – УС 44/14) Влада Републике Србије је 23.12.2016. године донела Стратегију управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Стратегија”). Доношењем стратегије обезбеђује се континуитет у дугорочном планирању функционисања сектора вода, на принципу одрживог развоја, односно обављања водне делатности у њеним основним областима (уређење и коришћење вода, заштита вода од загађивања и уређење водотока и заштита од штетног дејства воде), као и остали неопходни послови и активности за функционисање и развој (финансирање, мониторинг, и др.). Стратегијом се обезбеђује и задовољавање интереса обавезника – корисника управљања водама.

Између осталог, Стратегијом је утврђена цена воде и услуга, као најважнијег извора финансирања комуналног сектора. Достижање економске цене (односно, услуга снабдевања водом и канализације насеља) мора бити прилагођено економској моћи становништва и привреде. Стратегијом је предвиђено економска цена воде у износу од 1,35 ЕУР/м³, без пореза на додатну вредност. Међутим, Стратегијом није јасно дефинисао када ће ова цена бити достигнута, нити каква ће бити динамика раста цене воде док она не достигне наведени економски ниво.

Имајући у виду да је цена воде коју наплаћују комунални оператери на субвенционисаном нивоу, и да не омогућава да се оствареним приходима покрију оперативни трошкови и издвоје средства за улагања у развој, одређивање економске цене воде би омогућило функционисање система водоснабдевања и одвођења отпадних вода на дуги рок.

5.2 Цена воде и приходи од накнада

Очекује се усвајање Уредбе о утврђивању критеријума за одређивање референтне цене воде, као и Уредбе о утврђивању методологије за обрачун цене снабдевања водом за пиће системом јавног водовода и цене сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода системом јавне канализације на основу које ће се убудуће утврђивати цена воде. Обе Уредбе су на дан издавања извештаја биле у фази нацрта.

Будући да се цена воде коју наплаћује комунални оператер разликује по општинама у Србији, новим прописима неће и даље у потпуности бити изједначена цена воде у свим градовима и општинама, али ће она бити уједначенија него што је то био случај до сада.

5.2.1 Нацрт уредбе о утврђивању критеријума за одређивање референтне цене воде

Циљ успостављања накнаде за коришћење водног добра и накнаде за испуштену воду је да се поврате трошкови који су у вези са захватањем или загађивањем воде. Накнаде су засноване на принципу „Корисник плаћа” и „Загађивач плаћа”.

Цене се пројектују са намером да се обезбеде средства за управљање водним ресурсима или за заштиту слива, односно да се побољша животна средина. Накнаде су

саставни део цене воде и цене каналисања у систему јавног водоснабдевања и јавног каналисања.

5.2.2 Референтна цена воде

Законом о водама прописана је обрачунска категорија, која се користи за утврђивање висине накнаде за коришћење водног добра и накнаде за испуштenu воду, када те накнаде плаћа лице које врши комуналну делатност снабдевања водом за пиће и сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода, системом јавног водовода и канализације. Збир накнаде за коришћење воде и накнаде за испуштenu воду не може бити мањи од 10% од одређене референтне цене воде.

Елементи за одређивање референтне цене воде су:

- оперативни трошкови снабдевања водом за пиће и санитарно-хигијенске потребе системом јавног водовода и оперативни трошкови сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода системом јавне канализације који представљају оправдане трошкове настале по основу обављања тих делатности и чине их:
 - трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања,
 - трошкови материјала, горива и енергије,
 - нематеријални трошкови,
 - остали трошкови.
- трошкови одржавања водних објеката за снабдевање водом за пиће и санитарно хигијенске потребе и водних објеката за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода,
- трошкови амортизације водних објеката за снабдевање водом за пиће и санитарно хигијенске потребе и водних објеката за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода,
- количина захваћене воде.

Критеријуми за учешће елемената референтне цене воде у референтној цени воде су:

- оперативни трошкови снабдевања водом за пиће и санитарно хигијенске потребе системом јавног водовода и оперативни трошкови сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода системом јавне канализације - 60%, од чега су 40% трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања, а 20% трошкови материјала, горива, енергије, нематеријални трошкови и остали трошкови,
- трошкови одржавања водних објеката за снабдевање водом за пиће и санитарно хигијенске потребе и водних објеката за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода - 10%,
- трошкови амортизације водних објеката за снабдевање водом за пиће и санитарно хигијенске потребе и водних објеката за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода - 30%.

Трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања (ТЗ) утврђују се применом критеријума ове уредбе на основу следеће формуле:

$$ТЗ = ПБЗ * 12 * Н * П / 1000$$

где су:

ПБЗ - просечна месечна бруто зарада у претходној години у делатности снабдевања водом и управљања отпадним водама

Н - број запослених,

П - број домаћинстава прикључених на јавни водовод.

Нацрт уредбе о утврђивању методологије за обрачун цене снабдевања водом за пиће системом јавног водовода и цене сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода системом јавне канализације

Овом уредбом се обезбеђује да сви пружаоци услуга водоснабдевања и каналисања при формирању цене примењују исте елементе и исти начин обрачуна. Методологија захтева да ЈКП (пужаоци услуга) посебно евидентирају трошкове који се односе на снабдевање водом, односно трошкове сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода (избегава се могућност да цена воде и каналисања буде оптерећена трошковима који се односе на друге комуналне или споредне делатности). Овакав начин евидентирања трошкова се за сад примењује у занемарљиво малом броју комуналних оператера. Влада Републике Србије доноси методологију, а утврђивање цена је у надлежности јединица локалне самоуправе.

Елементи за обрачун цене снабдевања водом за пиће системом јавног водовода су:

- пословни расходи снабдевања водом за пиће (ПР),
- расходи за изградњу, реконструкцију и санацију објекта за снабдевање водом за пиће и набавку опреме (ИР),
- добит привредног субјекта који обавља делатност снабдевања водом за пиће системом јавног водовода (Д),
- накнада за коришћење воде (НК).

Јединична цена снабдевања водом за пиће (дин/м³) утврђује се применом следеће формуле:

$$JЦ = \frac{ПР+ИР+Д}{КВ} + НК$$

где је КВ планирана количина воде која ће бити испоручена за пиће.

Елементи за обрачун цене сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода су:

- пословни расходи сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода (ПР),
- расходи за изградњу, реконструкцију и санацију објекта јавне канализације и набавку опреме (ИР),
- добит привредног субјекта који обавља делатност сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода системом јавне канализације (Д),
- накнада за испуштenu воду (НИ),
- накнада за загађивање вода (НЗ).

Јединична цена сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода (дин/ м3) утврђује се по категоријама корисника.

Јединична цена сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода за категорију „становништво” утврђује се применом следеће формуле:

$$ЈЦС = \frac{ПР + ИР + Д}{КОВ_1} + НИ + НЗ$$

где је КОВ1 количина отпадне воде.

Количина отпадне воде износи 80% испоручене количине воде за пиће.

Јединична цена сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода за остале категорије корисника јавне канализације утврђује се применом следеће формуле:

$$ЈЦО = \frac{ПР + ИР + Д}{КОВ_2} + НИ + НЗ$$

где је КОВ2 измерена количина отпадне воде.

6 Методологија процене вредности

Процена тржишне-фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2018. године извршена је у сагласности са Међународним рачуноводственим стандардом 16 – Некретнине, постројења и опрема, Међународним рачуноводственим стандардом 38 – Нематеријална улагања и Међународним рачуноводственим стандардом 36 – Умањење вредности имовине. Процена је такође извршена и у складу са МСФИ 13 – Одмеравање фер вредности, као и важећом законодавном регулативом Републике Србије.

За потребе процене вредности капитала, имајући у виду сврху процене, користили смо Метод нето имовине у оквиру Трошковног приступа, који дефинише вредност капитала Предузећа као вредност средстава, односно имовине умањену за обавезе Предузећа. Другим речима, потребно је да се изврши процена сваке ставке биланса стања и изврши евентуална корекција приказане књиговодствене вредности на процењену фер вредност на Дан процене.

У погледу процене вредности имовине, постоје три општеприхваћене методе које се користе код утврђивања вредности имовине: Метод амортизованих трошкова замене у оквиру Трошковног приступа, Метод директног упоређивања цена у оквиру Тржишног приступа и Метод дисконтовања новчаних токова у оквиру Приносног приступа.

Имовина за коју је било могуће поуздано утврдити индикацију тржишне вредности директним упоређивањем са постигнутим купопродајним ценама на тржишту процењена је Тржишним приступом, односно Методом директног упоређивања цена, док је имовина за коју није било могуће утврдити индикацију тржишне вредности, процењена је применом Трошковног приступа, односно Методом амортизоване вредности замене.

Додатно, применили смо и Метод дисконтовања новчаних токова (у даљем тексту: „ДНТ метод“), у оквиру Приносног приступа, као тест обезвређења у складу са МРС 36, да би проверили да ли износи НПО који могу да се поврате, тј. да ли вредност у употреби није мања од оне која је утврђена Методом амортизованих трошкова замене. Примењени ДНТ метод је детаљно приказан у Прилогу 3 овог Извештаја.

6.1 Примењена методологија за процену вредности капитала

6.1.1 Трошковни приступ - Метод нето имовине

Трошковни приступ је индиректан приступ у утврђивању вредности привредног субјекта. У пракси се у оквиру овог метода најчешће користи Метод нето имовине (енг. „NAV“) у оквиру којег се вредности свих средстава друштва утврђују и акумулирају. Исти поступак се примењује и на обавезе и ванбилансне позиције.

Ако се проценитељ одлучи да користи Метод нето вредности имовине, сва средства се процењују по фер вредности на датум процене вредности. Исти поступак се примењује и на све појединачне обавезе и ванбилансне ставке. Процењена фер вредност обавеза се затим одузима од фер вредности укупних средстава, да би се добила процена вредности сопственог капитала према Методи нето имовине.

При процени вредности, Трошковни приступ се генерално примењује код компанија за које постоји индикација да је вредност имовине већа од њихове зарађивачке способности.

Применом Метода нето имовине, утврђује се фер вредност укупне имовине и фер вредност обавеза компаније на дан процене, а вредност капитала представља разлику између вредности укупне имовине и укупних обавеза.

Метод нето имовине је индиректан приступ за одређивање вредности компаније. При коришћењу овог метода, фер вредност сваког средства се одређује посебно и онда се тако добијене вредности збрајају. Стога, овај метод захтева процену сваке групе средстава посебно, и то:

- Основна средства – земљиште, грађевински објекти, опрема, инвестиције у току;
- Нематеријална улагања као што су "goodwill", улагање у развој, патенти, концесије итд.; и
- Обртна имовина као што су готовина, залихе, хартије од вредности којима се тргује, краткорочна потраживања и активна временска разграничења.

Вредност сваког средства се одређује посебно, применом метода процене који одговара за групу којој средство припада. Појединачне вредности се потом збрајају како би се добила укупна вредност свих средстава компаније. Затим се утврђује појединачна вредност свих обавеза, исказаних и неискказаних у билансима, које се збрајају да би се утврдила укупна тржишна вредност обавеза компаније.

Фер вредност укупних обавеза се затим одузима од укупне процењене вредности имовине да би се добила процењена тржишна вредност капитала. Ова вредност је истовремено и процењена вредност компаније по Методу нето имовине.

6.2 Примењена методологија за процену вредности имовине

Међународни стандарди процене, односно Примена међународних стандарда бр. 1 - Процена за сврхе финансијског извештавања, дефинишу начин и методе процене имовине за сврхе финансијског извештавања. Постоје три опште позната приступа који се користе код утврђивања вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме: Трошковни приступ (Метод амортизованих трошкова замене), Тржишни приступ (Метод директног упоређивања продајних цена) и Приносни приступ (Метод дисконтованих новчаних токова и Метод директне капитализације). Врста и старост имовине, с једне стране, као и обим и квалитет доступних података с друге, утичу на примењивост сваког метода у свакој појединачној ситуацији. За потребе рада на овој Процени, применили смо Трошковни и Тржишни приступ. Приносни приступ примењен је само за потребе калкулације евентуалног економског отписа.

6.2.1 Трошковни приступ - Метод амортизованих трошкова замене

У случају посебности основних средстава за процену примењује се Метод амортизованих трошкова замене. Овај метод је базиран на принципу супституције, при чему се полази од претпоставке да рационалан купац неће за конкретну имовину платити цену вишу него што би било потребно да изнова набави основна средства која би имала исту употребну вредност као процењивана основна средства.

Амортизована вредност замене у процени вредности основних средстава полази од идентификације актуелних трошкова замене имовине која је предмет процене имовином сличних карактеристика, а затим се одузима губитак вредности који је проузрокован физичким погоршањем и функционалном и економском (екстерном)

застарелости. Метод се базира на претпоставци замене уложених средстава, при чему се полази од претпоставке да рационалан купац неће за конкретну имовину платити цену вишу него што би било потребно да сличну имовину прибави куповином некретнина на истој или сличној локацији и изгради слична постројења, односно набави опрему сличних карактеристика. У основи, процењена садашња вредност средства по Трошковном приступу представља разлику између актуелне вредности новог средства и укупне депресијације која укључује физичко, функционално и економско смањење вредности.

Процењену набавну вредност чине актуелне тржишне цене на дан процене, по којима би се могло набавити средство истих или сличних карактеристика, на истој или сличној локацији. Ове цене укључују и трошкове превоза, инсталације и инжењеринга, и друге трошкове неопходне за стављање средства у функцију, уз услов да се ти трошкови могу директно приписати одређеном средству у складу са МСФИ. За сврхе процене набавне вредности не обухватају се трошкови финансирања набавке средстава.

Економски век употребе представља реално очекивани број година трајања средстава, под нормалним условима експлоатације и текућег одржавања.

Процењен износ *физичког отписа* представља смањење вредности средстава услед употребе, пропадања, стајања, пукотина, патине или/и структурних дефеката средстава која су предмет процене. Ове врсте смањења вредности могу бити поправљиве и непоправљиве. Физичко смањење вредности утврђује се на основу техничких података о стању средстава, као и на основу извршеног увида у стање средстава на лицу места, на основу чега се утврђује ефективна старост сваког средства појединачно. При одређивању ефективне старости средстава, поред протока времена узима се у обзир начин његовог одржавања, као и сва побољшања извршена на средствима до дана процене.

Процењен износ *функционалног отписа* представља смањење вредности средстава као последица дефеката у конструкцији и технолошке застарелости. Функционално смањење одражава застарелост средства са аспекта постигнутог напретка у технологији делатности којој средство припада, у смислу нижег нивоа ефикасности средства, већег обима трошкова које ствара, слабије продуктивности и мањег броја функција које једно средство може да обавља, у поређењу са последњом технологијом за средство исте или сличне намене. Ова врста застарелости може такође бити проузрокована и променама које, током времена, доводе до промена у структури, као што су материјали или дизајн који постају застарели према постојећим стандардима.

Саставни део Методе амортизованих трошкова замене је и утврђивање нивоа економског отписа средства, које представља губитак вредности или корисности средства услед екстерних фактора, као што је поскупљење сировина, радне снаге или комуналија (без утицаја на цену производа), смањење потражње за производом, повећање конкуренције, законске регулативе, инфлација или високе каматне стопе и слично. Један од метода којим се могу заједнички квантификовати несистематски (везан директно за процењивана средства) и систематски (везан за стање привреде и гране) аспекти економског отписа укључује групну процену вредности целокупне имовине предузећа која се заснива на претпоставци неограниченог рока пословања (енг. „Going concern”). Када је групна процена вредности целокупне имовине мања од збира вредности пословних средстава предузећа, које су утврђене Трошковним приступом пре примене економског отписа, тада постоји индикација економске (екстерне) застарелости.

Преостали корисни век употребе чини преостали број година од дана процене до краја очекиваног економског века употребе, са аспекта и техничко-технолошке и економске оправданости за коришћење конкретнoг објекта/опреме. Експерти су проценили преостали корисни век сваког појединачног средства, током кога би средство требало да буде потпуно амортизовано, на основу тренутног стања средства. Преостали корисни век утврђен је под претпоставком редовног техничког одржавања средства, у складу са његовом наменом и начином коришћења.

Резидуална вредност представља процењену преосталу вредност на крају корисног века средстава. Другим речима представља вредност која се може добити за средство када оно више не буде имало употребну вредност.

6.2.2 Тржишни приступ - Метод директног упоређивања цена

Овај метод почива на премиси да се купци на тржишту одлучују за куповину упоређивањем цена, тако да је базиран на принципу супституције. Другим речима, он почива на премиси да рационалан купац за конкретну имовину неће платити више него што би платио неку другу имовину сличне намене, квалитета и старости. Ова техника подразумева прибављање информација са секундарног тржишта о постигнутим ценама у промету имовине сличне оној која се процењује. Те упоредиве цене се затим коригују за све евентуалне разлике између те имовине и имовине која је предмет процене као и услова под којим је трансакција обављена. По кориговању ових цена, оне могу бити коришћене као тржишна вредност за процену вредности конкретне имовине.

Први корак у примени Тржишног приступа процене је идентификација средстава која су предмет процене. Идентификација подразумева утврђивање следећих карактеристика средстава: произвођач, година производње, модел, серијски број, величина, капацитет, додатни делови и стање средства.

У следећој фази прикупљају се информације о ценама из купопродајних уговора за исто или слично средство, цене истих или сличних средстава са активног секундарног тржишта, и/или подаци о извршеним трансакцијама идентичних или упоредивих средстава, која имају сличне карактеристике, као и средства која су предмет процене. Подаци до којих се долази прикупљањем на тржишту ретко се односе на средства која су идентична са средством које је предмет процене. У складу са тим неопходно је било извршити прилагођавања којима су елиминисане разлике у стању, капацитету, величини, старости, локацији, условима коришћења као и сви други фактори који су утицали на разлику између вредности трансакција упоредивих средстава и вредности средстава која су предмет процене.

Неопходна прилагођавања односе се на следеће карактеристике основних средстава:

Ефективна старост – Одређује се ефективна старост средстава тако што се упоређује фактичко стање средства и евидентирана старост средства. Фактичко стање средства поред економског века узима у обзир и све извршене ремонте и побољшања средства.

Стање средства – Значајан фактор за прилагођавање вредности из трансакције представљале су уочене разлике у стању упоредивих средстава и средства која су била предмет процене. Што је стање основног средства које је предмет процене боље или лошије од стања у коме се налази упоредиво средство то је вредност тог средства мање или више процењена у односу на вредност упоредивог средства.

Капацитет – У ситуацијама када упоредива средства која су била предмет трансакције имају различит капацитет у односу на средства која су процењивана врше се корекције постигнуте вредности трансакција за ту разлику.

Локација – Приликом поређења врше се прилагођавања и за све разлике у географској локацији, као и самој позицији средства у фабричком кругу/предузећу између упоредивих средстава и средстава која су предмет процене.

Произвођач – Пожељно је да упоредива средства и средства која су предмет процене буду произведени од стране истог произвођача. Уколико то није могуће врши се упоређивање са другим упоредивим средствима произведеним од стране произвођача који је најсличнији произвођачу средства које је предмет процене.

Цена – У циљу добијања упоредиве основе за поређење неопходно је трансакциону цену исказати у истом новчаном еквиваленту у односу на средства која се процењују, изражено на дан процене.

Квалитет – Квалитет упоредивих средстава је еквивалентан квалитету средстава која су предмет процене.

Квантитет – Продајна вредност по јединици упоредивог средства зависи и од продате количине. Уколико је у продајној трансакцији продата већа количина средстава продајна вредност по јединици средства је мања, од вредности која би била постигнута да је у купопродајној трансакцији продато само једно средство. Количина средстава која се нуди или купује указује и на услове понуде и тражње на тржишту.

Време обављања купопродајне трансакције – Временски период у коме су обављене купопродајне трансакције упоредивим средствима је близак датуму процене.

Тип купопродајне трансакције – Вредност упоредивих средства постигнута у купопродајним трансакцијама зависи и од тога да ли се средства продата у великопродаји ради даље препродаје или у малопродаји крајњем потрошачу. Вредности упоредивих средстава постигнуте у купопродајним трансакцијама кориговане су за све евентуалне разлике у карактеристикама упоредивих средстава и средстава која су била предмет процене.

6.3 Примењена методологија за тестирање потенцијалног обезвређења средстава у складу са МРС 36

6.3.1 Приносни приступ – Метод дисконтованих новчаних токова

У конкретном случају процене вредности имовине, применили смо Приносни приступ, односно Метод дисконтованих новчаних токова у циљу утврђивања да ли постоји и економски отпис имовине која је била предмет процене Трошковним приступом.

Метод дисконтованих новчаних токова (ДНТ) је најчешће примењиван метод у оквиру Приносног приступа процене вредности. Приносни приступ дефинише вредност имовине, као износ једнак садашњој вредности будућих користи, који припадају власнику имовине која је предмет процене. Полазна претпоставка за примену ДНТ метода је неограничени век пословања предузећа (енг. Going concern). Међутим, пошто је економски корисни век средстава ограничен, извршили смо дисконтовање новчаног тока у процењеном преосталом корисном веку средстава током кога су средства употребљива. По истеку економског корисног века, процењивана имовина и даље има одређену вредност и може се продати по ликвидационој вредности односно за одређени износ који би се добио ликвидационом продајом имовине у појединачним деловима. Проценили смо преосталу вредност за свако средство (резидуалну вредност) односно вредност након животног века предметних средстава.

Математички, садашња вредност нето новчаног тока може се изразити као:

$$SVNNT = \sum_{t=1}^n \frac{NNT_t}{(1+d)^t} + \frac{RV}{(1+d)^n}$$

где је:

- SVNNT – Садашња вредност нето новчаног тока
- NNT_t – Нето новчани ток у периоду t
- RV – резидуална (преостала) вредност
- d – дисконтна стопа
- n – Преостали корисни век.

Новчани ток чине приливи генерисани употребом процењених средстава умањени за неопходне новчане одливе да би се генерисали приливи готовине од континуираног коришћења средстава. Нето новчани ток не обухвата одливе везане за трошкове финансирања и пореза на добит. У примени овог метода пројектовани су нето новчани токови, односно приливи и одливи средстава, за период 2018–2047. година с обзиром на то да процењени просечан вредносно пондерисан преостали животни век целокупног техничког система Клијента износи 27,4 године.

Будући новчани токови су процењени за средства у њиховом садашњем стању, што значи да ова пројекција не обухвата ефекте будућег реструктурирања и/или ефекте проширења производних капацитета.

Дисконтна стопа, којом се пројектовани нето новчани ток своди на садашњу вредност, одражава тренутне тржишне процене временске вредности новца и ризика који су карактеристични за процењивана средства. Другим речима, та дисконтна стопа представља принос који би инвеститори захтевали да остваре ако би се определили за улагање које би створило токове готовине у истим износима, у истим роковима доспећа и истог профила, као што су токови које предузеће очекује да ће да оствари од употребе процењиваних средстава. Дисконтна стопа се одређује на основи пре пореза.

Дисконтна стопа је независна од структуре капитала Предузећа и од начина на који су средства набављена. Пројектовани будући токови готовине који се очекују на основу употребе ових средстава се базирају на структури капитала просечног предузећа (упоредивих компанија) и не зависе од начина на који је Предузеће финансирало њихову набавку.

6.4 Међународни рачуноводствени стандарди

6.4.1 MPC 16 – Некретнине, постројења и опрема

Некретнине, постројења и опрема (такође се користи термин основна средства) је термин који се најчешће употребљава да означи материјално средство које предузеће користи у свом пословању и када је вероватно да ће ова средства генерисати будуће економске користи за предузеће у периоду који је дужи од једне године. Овај термин се користи како би се направила разлика између ових средстава од нематеријалних улагања, која су дугорочна, препознатљива средства, која немају физички облик или чија вредност није у потпуности одређена њиховим физичким постојањем.

Међународни рачуноводствени стандард МРС 16 - *Некретнине, постројења и опрема* прописује два алтернативна метода за рачуноводствено исказивање вредности основних средстава. Основна метода прописује да се основна средства исказују по историјским трошковима набавке који су предмет амортизације током очекиваног економског века средства и могуће ревалоризације у случају обезвређивања. Други алтернативни метод прописује да се периодично врши ревалоризација, односно процена фер вредности основних средстава.

Алтернативни метод је дозвољен ради реалног исказивања позиција некретнина, постројења и опреме и трошкова амортизације у финансијским извештајима предузећа. Наиме, због ефекта инфлације, који на годишњем нивоу могу бити релативно мали, али њихов кумулативан ефекат може бити значајан за целокупан период коришћења средства, исказана вредност основних средстава у билансу стања може значајно одступити од реалних вредности. Такође, уколико се трошкови амортизације одређују у односу на набавну вредност средства која не одражава реалну набавну вредност средства, замена ових средстава може захтевати више ресурса од оних обезбеђених амортизацијом. Под овим околностима, чак и предузеће које номинално послује са добитком, може открити да је неликвидно и да није у могућности да настави са пословањем.

У основи МРС 16-*Некретнине, постројења и опрема* налази се концепт ревалоризације средстава применом фер вредности. Овај стандард налаже да се фер вредност (која се дефинише као износ за који би средство могло бити размењено између познатих, вољних страна у независној размени) користити у ревалоризацији. Стандард налаже да када предузеће једном изврши ревалоризацију, требало би да је примењује онолико редовно колико је довољно да се неотписана вредност не разликује значајно од фер вредности на дан биланса стања. Другим речима, уколико предузеће прихвати допуштени алтернативни поступак, његов биланс стања не може да садржи застареле фер вредности, пошто би то не само искључило сврху алтернативног поступка, него би и онемогућило кориснику смислено тумачење финансијских извештаја.

Фер вредност је дефинисана као тржишна вредност средстава коју је утврдио проценитељ коришћењем стандардних поступака процене. Уколико се ради о специјализованим основним средствима за која није могуће утврдити тржишну вредност она могу бити вреднована приносним приступом или методом амортизоване вредности замене.

Уколико се неко средство ревалоризује, онда сва средства из исте групе морају бити ревалоризована, како би се избегло исказивање износа у билансу стања који представљају мешавину историјских трошкова и садашње фер вредности. Оба захтева, да се ревалоризација врши довољно често и да се ревалоризују сва средства која припадају истој групи средстава, имају за циљ да се обезбеди да се исказана вредност средстава у финансијским извештајима значајно не разликује од поштене вредности.

Алтернативни поступак омогућава конзистентност финансијског извештавања, с обзиром да биланс стања, који је састављен на принципу историјског трошка, садржи различите историјске трошкове (услед тога што су средства набављена у различитим временским периодима по вредности која се мери новчаним јединицама различите опште и специфичне куповне моћи).

6.4.2 МРС 36 – Умањење вредности имовине

Након утврђене фер вредности за сваку ставку некретнина, постројења и опреме и умањења по основу амортизације и процењеног корисног века трајања средства, анализирали смо и евентуално обезвређење средстава, у складу са МРС 36.

Међународни рачуноводствени стандард 36 – Умањење вредности имовине, прописује процедуре које привредна друштва примењују како би се осигурало да се средства друштва у књиговодственој евиденцији не књиже по вредности која је већа од надокнадивог износа тј. износа који се може повратити кроз коришћење или продају поменуте имовине. У том случају, сматра се да је вредност средстава умањена, односно средство се сматра обезвређеним и тада се овим стандардом захтева да предузеће призна губитак због обезвређења. Стандард такође прецизира када предузеће укида губитак од обезвређења и прописује обелодањивања за обезвређена средства.

По МРС 36 параграф 9, свако друштво које примењује МРС 36 треба да на крају финансијске године размотри да ли постоје назнаке да је вредност средстава умањена. Ако постоје такве назнаке, друштво треба да процени вредност надокнадивог износа применом теста импаритета.

Да би утврдили да ли је присутно обезвређење средстава, потребно је утврдити вредност сваког појединачног средства или најмање групе средстава која генеришу новчане токове независно од других средстава (јединица која генерише готовину, „ЈГГ“, енг. „Cash generating unit“), и то фер вредност умањена за трошкове продаје и употребна вредност средстава. Уколико је било која од поменутих вредности виша од вредности приказане у књиговодственој евиденцији, обезвређење не постоји.

Употребна вредност дефинисана је као садашња вредност будућих токова готовине који се очекују од континуираног коришћења средства и од његове продаје на крају корисног века трајања.

Са друге стране, приликом процене вредности некретнина, постројења и опреме у складу са МРС 16, друштва након иницијалног признавања средстава опредељују се или за модел набавне вредности или за модел ревалоризације при избору своје рачуноводствене политике и примењују ту политику на целу групу некретнина, постројења и опреме.

По ревалоризационом моделу, вредност по којој се средства воде у књиговодственој евиденцији друштва је фер вредност на дан ревалоризације, умањена за акумулирану амортизацију и акумулирана обезвређења. Ревалоризација се врши довољно редовно како би се обезбедило да се књиговодствена вредност битно не разликује од вредности до које би се дошло коришћењем фер вредности на крају извештајног периода.

Параграфи 32 и 33 дефинишу методе утврђивања фер вредности. Један од метода је Метод амортизованих трошкова замене у оквиру Трошковног приступа процени. Овај метод примењује се када су средства специфична и не постоје адекватни упоредиви подаци са тржишта о трансакцијама средстава сличних карактеристика. У оквиру Методе амортизованих трошкова замене, утврђује се вредност новог средства које има исту употребну вредност. Вредност новог средства се након тога коригује за физичко, функционално и економско обезвређење (амортизацију) како би се добила фер вредност средства или ЈГГ.

Како би се проверило да ли је присутан економски (екстерни) отпис, потребно је утврдити употребну вредност средства или ЈГГ и упоредити је са процењеном вредношћу новог средства умањеног за физички и функционални (интерни) отпис. Уколико је употребна вредност виша од процењене, не постоји индиција економске амортизације. Уколико је употребна вредност нижа, постоји економска амортизација, па се вредност средстава своди на употребну вредност.

6.4.3 МРС 38 – Нематеријална имовина

МРС 38 – Нематеријална имовина одређује оквир за нематеријална улагања која су дефинисана као имовина без физичке супстанце. Нематеријална имовина представља средства контролисана од стране друштва као резултат прошлих догађаја (нпр. куповина или сопствена изградња) од кога се очекују будуће економске користи (приливи готовине или других средстава). На основу овога три су кључна критеријума за препознавање нематеријалне имовине:

- Критеријум одредивости (одвојивост или настанак по основу уговорних или других законских права),
- Критеријум контроле (моћ да се прибаве користи од предметног нематеријалног средства), и
- Критеријум будуће економске користи од коришћења нематеријалног средства (приходи или умањење расхода).

7 Процена вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

7.1 Процена вредности нематеријалних улагања

На Дан процене, књиговодствена вредност нематеријалних улагања Предузећа износи РСД 100.166.654 и односи се на лиценце и софтвере.

Нематеријална улагања Предузећа процењена су коришћењем Трошковног приступа, односно Методе амортизованих трошкова замене. Најпре је обрачуната нова набавна вредност сваког нематеријалног средства, затим је одузимањем амортизације обрачунате на основу протеклог века коришћења израчуната садашња процењена вредност на Дан процене.

Табела 6. Књиговодствена и процењена вредност нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године:

у 000 РСД	Кonto	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Разлика
Нематеријална улагања	021	100.167	104.366	4.199
Укупно		100.167	104.366	4.199

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи РСД 104.365.887.

Преглед појединачних процењених вредности нематеријалних улагања дат је у Прилогу 4 овог Извештаја.

7.2 Процена вредности земљишта

На Дан процене, књиговодствена вредност земљишта Предузећа износи РСД 10.217.183 и односи се на три позиције у регистру основних средстава, односно њиву 7. класе, виноград 3. класе и земљиште за које нисмо утврдили тип и намену.

У поступку идентификације Земљишта, ослонили смо се на информације о правном статусу које су преузете из листова непокретности („KnWeb”).

„Њива 7. класе” обухвата парцелу број 3737/2 уписану у лист непокретности број 7918, КО Сремска Каменица. Површина наведеног земљишта износи 132 м². Увидом у лист непокретности, констатује се да је у питању грађевинско земљиште, при чему је ималац права на поменутој парцели Град Нови Сад. С обзиром на то, дату парцелу смо класификовали у категорију Непокретности за које је Град Нови Сад уписао право јавне својине („ТЗ”), што је детаљније приказано у поглављу 10, те према нашем разумевању Закона предлажемо разграничење „Њиве 7. класе” са Оснивачем, односно њено искњижавање из имовине Друштва.

„Виноград 3. класе” обухвата парцелу број 2877/3 уписану у Лист непокретности број 5462, КО Сремска Каменица. Површина наведеног земљишта износи 1.692 м². Увидом

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација”
Нови Сад

у Лист непокретности, констатује се да је у питању грађевинско земљиште, при чему је ималац права на поменутој парцели ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. Имајући у виду претходно, предлаже се да „Виноград 3. класе“ остане укњижен као имовина Друштва.

У погледу треће ставке земљишта, која је у књиговодству Предузећа евидентирана под инвентарним бројем 5201, од стручних служби Предузећа нисмо добили податке на основу којих би било могуће извршити процену на начин који то предвиђају стандарди процене, услед чега је наведено земљиште приказано по његовој књиговодственој вредности. Увидом у Лист непокретности, констатује се да је у питању градско грађевинско земљиште, које је под зградом и другим објектима, при чему је ималац права на поменутој парцели ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад. Имајући у виду претходно и одредбе Закона о јавној својини, на основу нашег разумевања предлаже се да предметно Земљиште буде предмет разграничења са Оснивачем односно да буде искњижен као имовина Друштва. Додатно, према нашем разумевању предметно Земљиште је класификовано у категорију имовине („ТЗ“), односно у категорију непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине, што је и детаљно објашњење у поглављу 10.

Преостало земљиште Предузећа процењено је коришћењем Тржишног приступа, односно Методе директног упоређивања цена. Вредност земљишта је одређена на основу упоређивања са ценама које су остварене у купопродајним трансакцијама или оглашене у непосредној прошлости.

Процена земљишта на основу купопродајних трансакција се базира на расположивим подацима о оствареним трансакцијама за земљиште сличног типа, врсте и намене. Тамо где не постоје расположиви подаци за слични или исти тип, врсту или намену земљишта, процењивачи су прилагодили тржишну цену која рефлектује специфичности земљишта које је предмет процене.

Процена вредности земљишта извршена је узимајући у обзир локацију (катастарска општина, потес), бонитет (тип земљишта, класа), намену земљишта, удаљеност од насељеног места, удаљеност од тврдог пута, удаљеност од извора електричне енергије, удаљеност од изворишта воде и могућност наводњавања.

На основу наведених података са тржишта предметно земљиште Предузећа процењено је по вредности од 43 евра по м².

Табела 7. Књиговодствена и процењена вредност земљишта ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године

у хиљадама РСД	Конто	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Површина парцеле	Јед. цена по м ² РСД	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Разлика
Земљиште	021010	843			843	-
Виноград 3. класе	021010	8.366	1.692	5.072	8.582	216
Њива 7. класе	021010	1.008	132	5.072	670	(339)
Укупно		10.217			10.094	(123)

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност земљишта ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи РСД 10.094.220.

Преглед појединачних процењених вредности земљишта дат је у Прилогу 4 овог Извештаја.

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад

7.3 Процена вредности грађевинских објеката

На Дан процене, књиговодствена вредност грађевинских објеката Предузећа износи РСД 9.599.519.043. Грађевински објекти Предузећа могу се поделити на хидрограђевинске објекте и остале објекте.

7.3.1 Процена вредности хидрограђевинских објеката

Процена грађевинских објеката извршена је на основу расположивих података и документације достављене од стране Руководства, која укључује:

- Регистар основних средстава на дан 1. јануар 2018. године;
- Списак свих објеката водоводне и канализационе мреже садржаних у Географско -информационом систему (ГИС);
- Списак објеката ЦС канализације из Сектора канализације;
- Списак ТС канализације из Сектора канализације; и
- Списак резервоара, ПС и дохлорних станица из Сектора водовод.

На основу анализе регистра основних средстава на Дан процене долази се до закључка да су у последњих 10 година инвестиције биле највише у вези са реконструкцијом, санацијом и ревитализацијом постојећих објекта, а мање у вези са изградњом нових објеката. Од инвестиција у нове објекте, најзначајнија је она која се односи на проширење ППВ Штранд са новим технолошким решењем.

Приликом вршења процене хидрограђевинских објеката прављена је дистинкција између објеката који су грађени у последњих 10-15 година и објеката који су старији од 15 година. Ова временска подела је утврђена из разлога што се начин изградње није суштински мењао за последњих 15 година.

Тржишна-фер вредност утврђена је тако што је најпре обрачуната нова набавна вредност сваког објекта на основу цена изградње објеката упоредивих карактеристика и користи. Затим је од тако добијене новонабавне (заменске) вредности одузет губитак вредности услед протока времена који је проузрокован физичким погоршањем и функционалном застарелошћу, чиме се дошло до процењених вредности на Дан процене.

Физичка амортизација представља губитак у вредности или корисном учинку имовине који настаје као последица коришћења, употребе, пропадања, стајања, пукотина, патине, структурних дефеката средстава или/и експлоатације средстава у одређеном временском периоду. Физичка амортизација у оквиру процене предметне имовине обрачуната је у складу са очекиваним укупним веком употребе и процењеним преосталим корисним веком употребе.

Функционална амортизација, за разлику од физичког отписа, не зависи од века употребе већ представља губитак у вредности средстава или корисног учинка као последица дефеката у конструкцији и технолошке застарелости. Функционално смањење одражава застарелост средстава са аспекта постигнутог напретка у технологији делатности којој средство припада, у смислу нижег нивоа ефикасности средстава, већег обима трошкова које ствара, слабије продуктивности и мањег броја функција које једно средство може да обавља, у поређењу са последњом технологијом за средство исте или сличне намене. Ова врста застарелости може такође бити проузрокована и променама које, током времена, доводе до промена у

структури, као што су материјали или дизајн који постају застарели према постојећим стандардима.

У току рада на процени, анализирано је стање објеката које је утврђено на терену (обиласком објеката и непосредним разговором са надлежним људима из сектора водовода и канализације) од стране Техничких експерата, као и на основу стварног протеклог времена њиховог коришћења. Обиласком терена утврђено је да се са великом пажњом врши перманентно годишње одржавање што је утицало на одређивање процењеног преосталог века коришћења.

Свим објектима који су у дужој употреби у односу на предвиђени век употребе, додељен је кратак преостали век употребе.

Објекти који су сврстани у хидрограђевинске обухватају: бунаре на извориштима, резервоаре за водоснабдевање, водоводну мрежу, канализациону мрежу, колекторе канализације и мање пратеће објекте.

Бунари

Бунари који су били предмет процене укључују рени бунаре и цевасто-вертикалне бунаре на извориштима.

Вредност ревитализације дренажа (идентификовано је укупно 8 дренажа) по рени бунару утврђена је у износу од РСД 4.500.000, на бази спроведених јавних набавки за наведени посао. Такође, вредност санације дренажа бушењем нових дренажа (идентификована су укупно 4 дренажа) по рени бунару износи РСД 74.000.000, такође на бази спроведених јавних набавки за наведени посао.

Вредност цевастобушених верикалних бунара је утврђена према процени да је бунар дубине до 30 метара и да је цена извођења радова око 400€/м¹. За њихову санацију је одређено 25% од набавне вредности.

Укупан век коришћења бунара је одређен на 50 година.

Као што је наведено, у циљу утврђивања тржишне-фер вредности бунара пошло се од процене њихове амортизованости. С обзиром на то да су за сваку санацију књиговодствено уписиване посебне ставке, укупни век коришћења по основу санација је било могуће утврдити на 10 до 15 година.

Резервоари

Резервоари представљају грађевинске објекте којима је додељен употребни век од 50 година. У случајевима санације/реконструкције резервоара утврђени је век употребе од 25 до 30 година.

Резервоари су процењивани у зависности од запремине по следећем принципу:

- Запремина до 1.500м³, цена изградње износи 300 ЕУР/м³ у просеку;
- Запремина од 1.500м³ до 10.000м³, цена изградње износи 280 ЕУР/м³ у просеку; и
- Запремина преко 10.000м³, цена изградње износи 250 ЕУР/м³ у просеку.

Мрежа

Мрежа водовода и канализације је анализирана на основу података добијених из ГИС-а, у коме су подаци развртани по типу мреже (водовод или канализација), по материјалу (PVC, PEHD, АСС, бетонске цеви итд.), по пречницима и дужинама. На основу таквих података вршила се процена изградње мреже са аспекта материјала, пречника и објеката (шахтови и ревизиона окна). На овај начин добијене су процењене новонабавне вредности мреже за водовод и канализацију по материјалима коришћеним за изградњу.

Табела 8. Преглед процењених набавних вредности мреже

Тип мреже	Група материјала	Укупно (РСД)	Тип мреже	Група материјала	Укупно (РСД)
Канализација	Дуктил	400,000,000	Водовод	Дуктил	780,000,000
Канализација	АЦЦ	3,090,000,000	Водовод	АЦЦ	4,360,000,000
Канализација	Бетон	3,440,000,000	Водовод	Челик/ЛГ	580,000,000
Канализација	Челик	280,000,000	Водовод	ПЕХД/Полиестер	2,120,000,000
Канализација	ПВЦ/ПЕ	1,600,000,000	Водовод	ПВЦ	930,000,000

Извор: Технички експерти

Овако добијене вредности су се распоређивале по ставкама из регистра основних средстава према колони назив амортизационе групе на следећи начин: све ставке активирани у периоду од 2015. године до Датума процене су преузете по набавној књиговодственој вредности, за ставке активирани у периоду од 2011. године до 2015. новонабавна вредност је утврђена курсним усаглашавањем, а за остале позиције (које се не односе на реконструкцију, санацију или израду пројеката) су процентуално распоређене према учешћу у укупној вредности.

За потребе утврђивања употребног века, пошло се од претпоставке да је свака новоизграђена мрежа саграђена за период од 40-50 година.

7.3.2 Процена пословних и осталих грађевинских објеката

Приликом процене пословних и осталих објеката, с обзиром на специфичности објеката, и непостојања скорошњег промета сличних објеката на упоредивим (блиским) локацијама, није било могуће применити компаративан приступ, већ је приликом анализе и утврђивања тржишне-фер вредности објеката узета у обзир превасходно њихова грађевинска цена (која у себи садржи трошкове грађевинског материјала, радова, транспорта, различитих накнада комуналним кућама и друге трошкове изградње) умањена за степен њихове реалне амортизованости.

Примењена процедура процене обухватила је преглед расположиве документације, увид у стање грађевинског објекта на лицу места, прикупљање и анализу информација о висини трошкова изградње сличних објеката, разматрање локацијских и микролокацијских аспеката, прикупљање и анализу информација о висини тржишних вредности објеката и земљишта и одређивање вредности објекта који је предмет процене.

За потребе процене, увидом на лицу места, утврђивани су подаци о конструкцији објекта, занатским и завршним радовима и постојећим инсталацијама. Такође, сагледано је садашње стање објеката, локацијски и микролокацијски аспекти, односно дотрајалост конструкције и употребљених материјала (реална амортизација), начин и квалитет инвестиционог и текућег одржавања, функционалност објекта, степен и квалитет опремљености локације, односно микролокације и приступ објекту, саобраћајнице, инфраструктура.

У току израде ове студије вршено је истраживање тржишних цена индустријских и пословних објеката и пословних простора на локацијама у реону на којем се налази грађевински објекат који је предмет процене. Информације су прикупљане од агенција за промет некретнина, анализом огласа за купопродају непокретности у средствима јавног информисања, као и сви други извори и сазнања до којих је процењивач дошао у току израде ове студије. Током истраживања нису пронађени подаци о оствареним купопродајним трансакцијама за сличне објекте у околини предметних објеката.

С обзиром на специфичности објеката, приликом анализе и утврђивања тржишне-фер вредности објеката узета је у обзир превасходно грађевинска вредност објекта умањена за степен његовог физичког и функционалног отписа.

Грађевинска вредност објеката добијена је сабирањем извођачке цене објеката, трошкова секундарног уређења локације, трошкова пројектовања и надзора, без трошкова уређења и опремања грађевинског земљишта и без трошкова прибављања локације (земљишта).

Извођачка цена објеката је одређена према просечним тржишним ценама извођачких позиција радова (које у себи садрже трошкове грађевинског материјала, радова, транспорта, различитих накнада комуналним кућама и друге трошкове изградње). Она обухвата све грађевинске, грађевинско-занатске радове, као и све радове на инсталацијама. У складу са овако одређеним јединичним ценама извођачких позиција радова, а везано за тип и квалитет градње и финалне обраде, добијена је укупна извођачка цена на Дан процене. При томе је потребно нагласити да процењивач није добио на увид финансијску документацију везану за изградњу објекта (нпр. окончана ситуација за радове) тако да су усвојене процењене вредности утврђиване на основу визуелног увида и искуства Техничког тима.

Дакле, процена грађевинских објеката извршена је на бази процене вредности трошкова изградње нових објеката на истој или сличној локацији, при чему су вредноване количине, врсте и квалитет уграђених материјала и опремљеност објеката инсталацијама. Процењена садашња вредност на Дан процене, применом Трошковног приступа, представља разлику између процењене вредности новог средства и физичког и функционалног отписа.

Физичка амортизација представља губитак у вредности или корисном учинку имовине који настаје као последица коришћења, употребе, пропадања, стајања, пукотина, патине, структурних дефеката средстава или/и експлоатације средстава у одређеном временском периоду. Физичка амортизација у оквиру процене предметне имовине обрачуната је у складу са очекиваним укупним веком употребе и процењеним преосталим корисним веком употребе.

Функционална амортизација, за разлику од физичког отписа, не зависи од века употребе већ представља губитак у вредности средства или корисног учинка као последица дефеката у конструкцији и технолошке застарелости. Функционално смањење одражава застарелост средства са аспекта постигнутог напретка у технологији делатности којој средство припада, у смислу нижег нивоа ефикасности средства, већег обима трошкова које ствара, слабије продуктивности и мањег броја функција које једно средство може да обавља, у поређењу са последњом технологијом за средство исте или сличне намене. Ова врста застарелости може такође бити проузрокована и променама које, током времена, доводе до промена у структури, као што су материјали или дизајн који постају застарели према постојећим стандардима.

Полазне подлоге за вредновање грађевинских објеката, према усвојеној методологији процене, биле су регистар основних средстава, калкулативне јединичне цене изградње, површина и структура објекта, врста градње и намена и садашње стање објекта (степен амортизованости).

Калкулативне јединичне цене изградње изражене у РСД/м², полазећи од карактера и намене објекта, прибављене су од грађевинских и пројектантских предузећа. Ове цене имају карактер просечних тржишних цена. Калкулативним јединичним ценама обухваћени су пројектовање и стручни надзор, грађевински и грађевинско занатски радови, инсталације у објектима (водовод, канализација, јаке и слабе струје, грејање итд.) и намена и локација објекта.

Калкулативним јединичним ценама није обухваћена вредност опреме објекта.

Садашња вредност објеката добијена је након умањења процењене набавне вредности за износ физичког и функционалног отписа у складу са процењеним корисним веком употребе конкретнoг објекта.

Основни технички подаци о наведеним објектима добијени су од стручних служби Предузећа, а утврђивање (снимање), стварног стања објекта извршено је на терену непосредним физичким увидом проценитеља.

Табела 9. Књиговодствена и процењена вредност грађевинских објеката ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године:

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Разлика
Бунари на извориштима	622.483	1.260.100	637.617
Резервоари за водоснабдевање	483.327	591.211	107.884
Водоводна мрежа	2.331.649	4.978.804	2.647.155
Пословне зграде	160.634	209.928	49.294
Остали грађевински објекти	1.593.093	1.713.039	119.946
Канализациона мрежа	2.439.493	3.275.040	835.547
Колектори канализације	1.968.841	2.005.344	36.503
Укупно	9.599.519	14.033.466	4.433.946

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност грађевинских објеката ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи РСД 14.033.466 хиљада.

Имајући у виду, да се чланом 11. Закона о јавној својини, мрежа дефинише као „непокретна ствар са припацама, односно збир ствари, намењених протоку материје или енергије ради њихове дистрибуције корисницима или одвођења од корисника“ и да се иста сматра добром од општег интереса, мишљења смо да је део грађевинских објеката, који су дефинисани чланом 11. Закона, потребно разграничити са Оснивачем и то:

- Водоводну мрежу;
- Канализациону мрежу; и
- Колекторе канализације.

С тим у вези, ове ставке грађевинских објеката смо аналитички сврстали у категорију Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2“), што је детаљније описану у делу Анализа евентуалног прегруписавања и предлог за за идентификацију

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад

позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, при чему је предложена вредност разграничења дата у делу 8.3.2. Анализа евентуалног прегруписавања и предлог за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП "Водовод и канализација".

Преглед појединачних процењених вредности грађевинских објеката дат је у Прилогу 4 овог Извештаја.

7.4 Процена вредности постројења и опреме

На Дан процене, књиговодствена вредност постројења и опреме Предузећа износи РСД 1.955.411.232. Постројења и опрема Предузећа могу се поделити на хидромашинску опрему и осталу опрему.

Због специфичности и њених карактеристика, највећи део опреме процењен је коришћењем Методе амортизованих трошкова замене. Вредност опреме утврђена је прорачуном цене коштања и зависних трошкова набавке опреме која има исту употребну вредност на Дан процене. Проценитељи су анализирали и утврдили цену набавке нове опреме за сваку појединачну врсту опреме.

Мањи део опреме, који се односи на транспортна средства, процењен је Методом директног упоређивања продајних цена.

По утврђивању набавне цене нове опреме проценитељи су на основу увида у техничку и другу документацију, као и физичког увода у стање опреме и детаљних разговора са стручним лицима Предузећа утврдили степен физичке и функционалне отписаности опреме.

7.4.1 Процена вредности хидромашинске опреме

Анализа регистра основних средства на Дан процене сугерише да је у последњих 10 година акценат инвестиција био на реконструкцији, санацији и ревитализацији постојеће опреме, а мање на набавци нове опреме.

Приликом вршења процене хидромашинске опреме, као и у случају хидрограђевинских објеката, прављена је дистинкција између опреме која је набављена у последњих 10-15 година и опреме која је старија од 15-20 година.

Тржишна-фер вредност утврђена је тако што је најпре обрачуната нова набавна вредност свих ставки опреме на основу цена и зависних трошкова набавке. Затим је од тако добијене новонабавне (заменске) вредности одузет губитак вредности услед протока времена који је проузрокован физичким погоршањем и функционалном застарелошћу, чиме се дошло до процењених вредности на Дан процене.

Физичка амортизација представља губитак у вредности или корисном учинку имовине који настаје као последица коришћења, употребе, пропадања, стајања, пукотина, патине, структурних дефеката средстава или/и експлоатације средстава у одређеном временском периоду. Физичка амортизација у оквиру процене предметне имовине обрачуната је у складу са очекиваним укупним веком употребе и процењеним преосталим корисним веком употребе.

Функционална амортизација, за разлику од физичког отписа, не зависи од века употребе већ представља губитак у вредности средстава или корисног учинка као последица дефеката у конструкцији и технолошке застарелости. Функционално

смањење одражава застарелост средства са аспекта постигнутог напретка у технологији делатности којој средство припада, у смислу нижег нивоа ефикасности средства, већег обима трошкова које ствара, слабије продуктивности и мањег броја функција које једно средство може да обавља, у поређењу са последњом технологијом за средство исте или сличне намене. Ова врста застарелости може такође бити проузрокована и променама које, током времена, доводе до промена у структури, као што су материјали или дизајн који постају застарели према постојећим стандардима.

У току рада на процени, анализирано је стање опреме које је утврђено на терену (обиласком објеката и опреме и непосредним разговором са надлежним људима из сектора водовода и канализације), као и на основу стварног протеклог времена коришћења истих. Обиласком терена утврђено је да Предузеће врши перманентно годишње одржавање, што је утицало на одређивање процењеног преосталог века коришћења.

За постројења и опрему којој је истекао предвиђени век употребе, али је и даље у употреби, додељен је кратак преостали век.

Постројења и опрема који су сврстани у хидромашинску опрему обухватају: опрему уграђену на објектима водовода и канализације, пумпе на објектима водовода и канализације и део специјалне опреме и уређаја.

Вредност пумпи утврђена је према каталозима произвођача. За муљне мобилне пумпе коришћене су тржишне цене за све типове за које је то било могуће утврдити.

Табела 10. Преглед јединичних цена према снази пумпе

Тип мреже	Снага kW	Јед. цена €/kW
Водовод	До 15kW	500
Водовод	15-30kW	300
Водовод	30-60kW	124
Канализација	До 2,5	1.000
Канализација	2.5-6 kW	500
Канализација	6-30kW	400
Канализација	30-100kW	300
Канализација	100-200kW	250
Канализација	Преко 200kW	150

Извор: Технички експерти

На ове наведене цене су додате вредности остале опреме у случајевима када је ставка подразумевала и осталу опрему. Увећање за пратећу хидромашинску опрему је усвојено између 1,5-2 пута у односу на вредност пумпе и агрегата за пумпу.

Као укупни век коришћења за пумпне станице водовода са опремом усвојено је 35 година, док је за канализационе црпне станице са опремом усвојено 30 година. Када је реч о индивидуалним пумпама век коришћења је краћи и износи 20 година. Остала опрема коју чине мерна опрема, затварачи, хидростатичке сонде, век коришћења је процењен на 10-15 година, док је век коришћења за мале муљне мобилне пумпе процењен на 15 година.

7.4.2 Процена вредности остале опреме

Осталу опрему Предузећа чине алат, транспортна средства, део специјалне опреме и уређаја који нису хидромашински, намештај и пословни инвентар, рачунари, штампачи, мреже и остала рачунарска опрема.

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“

Нови Сад

47

Табела 11. Књиговодствена и процењена вредност постројења и опреме ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године:

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Разлика
Алат	21.889	25.026	3.136
Опрема уграђена на објектима ВиК	1.215.109	1.310.599	95.490
Пумпе на објектима ВиК	164.459	165.330	871
Транспортна средства	208.720	336.253	127.533
Специјална опрема и уређаји	239.217	309.648	70.431
Намештај и остали пословни инвентар	12.415	20.437	8.021
Рачунари, штампачи, мреже и остала рачунарска опрема	93.601	106.967	13.366
Укупно	1.955.410	2.274.259	318.848

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност остале опреме ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи РСД 2.274.259 хиљада.

8 Процена и корекција ставки у Билансу стања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

8.1 Корекције биланса стања Предузећа

Табела 12. Сумарни приказ књиговодствене и процењене тржишне-фер вредности позиција биланса стања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1.1.2018. године

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
СТАЛНА ИМОВИНА	11.917.484	4.756.872	16.674.356
Нематеријална улагања	100.167	4.199	104.366
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	11.801.060	4.752.673	16.553.733
Земљиште	10.217	(123)	10.094
Грађевински објекти	9.599.519	4.433.947	14.033.466
Постројења и опрема	1.955.411	318.849	2.274.260
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934
Дугорочни финансијски пласмани	16.257	-	16.257
ОБРТНА ИМОВИНА	1.601.274	-	1.601.274
Залихе	379.073	-	379.073
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	1.222.201	-	1.222.201
Купци у земљи	870.569	-	870.569
Друга потраживања	6.760	-	6.760
Краткорочни финансијски пласмани	13.317	-	13.317
Готовински еквиваленти и готовина	303.555	-	303.555
Порез на додату вредности	27.989	-	27.989
Активна временска разграничења	10	-	10
Одложена пореска средства	-	-	-
УКУПНА АКТИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630
Ванбилансна актива	6.819	-	6.819

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
КАПИТАЛ	8.505.670	3.984.480	12.490.150
Основни капитал	6.519.291	-	6.519.291
Резервационе резерве	1.819.100	4.145.588	5.964.688
Нераспоређени добитак	167.278	(161.108)	6.171
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	4.810.880	-	4.810.880
Дугорочна резервисања	13.771	-	13.771
Дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683
Остале дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683
Краткорочне обавезе	3.127.426	-	3.127.426
Краткорочне финансијске обавезе	71.605	-	71.605
Примљени аванси	57.665	-	57.665
Обавезе из пословања	88.642	-	88.642
Остале краткорочне обавезе	55	-	55
Обавезе по основу ГДВ-а	9	-	9
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	1.169	-	1.169
Пасивна временска разграничења	2.908.281	-	2.908.281
Одложене пореске обавезе	202.207	772.392	974.599
УКУПНА ПАСИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630
Ванбилансна пасива	6.819	-	6.819

Извор: ЈКП Водовод и канализација и Deloitte анализа

Табела 13. Приказ процењене вредности сталне имовине ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1. јануар 2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године
Нематеријална улагања	100.167	4.199	104.366
Некретнине, постројења и опрема	11.801.060	4.752.672	16.553.732
Земљиште	10.217	(123)	10.094
Грађевински објекти	9.599.519	4.433.947	14.033.466
Постројења и опрема	1.955.411	318.848	2.274.259
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934
Дугорочни финансијски пласмани	16.257	-	16.257
Укупно	11.917.484	4.756.871	16.674.355

8.2 Нематеријална улагања

Бруто књиговодствена вредност нематеријалних улагања Друштва на Дан процене износи РСД 100.167 хиљада, док њихова процењена фер вредност износи РСД 104.366 хиљада, при чему позитиван ефекат процене у износу од РСД 4.199 хиљаде утиче на формирање ревалоризационих резерви. Нематеријална улагања се у целокупном износу односе на софтвере и лиценце.

Табела 14. Нематеријална улагања ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Софтвери и лиценце	100.167	4.199	104.366	-	104.366
Укупно	100.167	4.199	104.366	-	104.366

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

Додатно, на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, предлаже се да целокупна вредност нематеријалних улагања остане укњижена као имовина Друштва, односно да се не врши разграничавање укупних нематеријалних улагања са Оснивачем.

8.3 Некретнине, постројења и опрема

На основу извршене процене, фер вредност Некретнина, постројења и опреме на Дан процене износи РСД 16.553.732 хиљаде и виша је за РСД 4.752.672 хиљаде од нето књиговодствене вредности на Дан процене.

Преглед Некретнина, постројења и опреме које је Друштво признало на дан 1. јануар 2018. године, као и предложене ставке средстава које се разграничавају представљене су у наредној табели.

Табела 15. Преглед некретнина, постројења и опреме ЈКП ВиК на дан 1. јануар 2018. године и вредност средстава који се потенцијално може разграничити са Оснивачем

у 000 РСД	Књиговодствена			Процењена фер вредност НПО	Процењена фер вредност укупних средстава која се искњижавају	Процењена фер вредност преосталих средстава
	Књиговодствена вредност НПО	вредност укупних средстава која се искњижавају	Књиговодствена вредност преосталих средстава			
Земљиште	10.217	1.851	8.366	10.094	1.512	8.582
Грађевински објекти	9.599.519	6.739.983	2.859.536	14.033.466	10.259.188	3.774.278
Постројења и опрема	1.955.411	-	1.955.411	2.274.259	-	2.274.259
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934	16.934	-	16.934
Укупно	11.801.060	6.741.834	5.059.226	16.553.732	10.260.700	6.293.032

Извор: Ручно израдио Друштво и Deloitte анализа

Детаљни приказ ставки Некретнина, постројења и опреме дат је у наставку.

8.3.1 Земљиште

Фер вредност земљишта Друштва на Дан процене износи РСД 10.094 хиљаде и мања је за РСД 123 хиљада од нето књиговодствене вредности на Дан процене. Детаљан приказ процењене вредности Земљишта дат је у поглављу 7.2.

Табела 16. Преглед грађевинског земљишта ЈКП ВиК на дан 1. јануар 2018. године и вредност земљишта који се потенцијално може разграничити са Оснивачем

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Укупна средства која су предмет разграничења	Фер вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Земљиште	843	-	843	843	-
Виноград 3. класе	8.366	216	8.582	-	8.582
Њива 7. класе	1.008	(339)	670	670	-
Укупно	10.217	(123)	10.094	1.512	8.582

Увидом у Лист непокретности, констатује се да је земљиште са инвентарним бројем 5201 и „Њива 7. класе“ у јавној својини, чији је ималац права на парцелама Град Нови Сад. Имајући у виду одредбе Закона о јавној својини, предлаже се разграничење Друштва са Оснивачем у погледу ове две парцеле (земљишта са инвентарним бројем 5201 и „Њиве 7. класе“), односно да се у финасијским извештајима Друштва задржи укњижен Виноград 3. класе вредности РСД 8.582 хиљаде.

8.3.2 Грађевински објекти

Књиговодствена вредност Грађевинских објеката у влаништву ЈКП ВиК на Дан процене износи РСД 9.599.520 хиљада, док њихова процењена фер вредност износи РСД 14.033.466 хиљада. Процењом је вредност Грађевинских објеката повећана за износ од РСД 4.433.947 хиљада. Највећи део процењене фер вредности Грађевинских објеката чини водоводна мрежа (35%), канализациона мрежа (23%), колектори канализације (14%) и остали грађевински објекти (12%). Детаљан приказ процењене вредности Грађевинских објеката дат је у поглављу 7.3.

Табела 17. Преглед грађевинских објеката ЈКП ВиК на дан 1. јануар 2018. године и вредност грађевинских објеката који се потенцијално могу разграничити са Оснивачем

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Укупна средства која су предмет разграничења	Фер вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Бунари на изворишима	622.483	637.617	1.260.100	-	1.260.100
Резервоари за водоснабдевање	483.327	107.884	591.211	-	591.211
Водоводна мрежа	2.331.649	2.647.155	4.978.804	4.978.804	-
Пословне зграде	160.634	49.294	209.928	-	209.928
Остали грађевински објекти	1.593.093	119.946	1.713.039	-	1.713.039
Канализациона мрежа	2.439.493	835.547	3.275.040	3.275.040	-
Колектори канализације	1.968.841	36.503	2.005.344	2.005.344	-
Укупно	9.599.520	4.433.946	14.033.466	10.259.188	3.774.278

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

На основу члана 11. Закона о јавној својини, мреже представљају „непокретну ствар са припацама, односно збир ствари, намењених протоку материје или енергије ради њихове дистрибуције корисницима или одвођења од корисника“ и сматрају се добром од општег интереса. С тим у вези, за потребе разграничења са Оснивачем предлаже се искњижавање средстава који по дефиницији Закона чине мрежу, а то су: водоводна мрежа, канализациона мрежа и колектори канализације, који на Дан процене имају фер вредност у износу од РСД 10.259.188 хиљада, док преостала фер вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва износе РСД 3.774.278 хиљада. Детаљније објашњење класификације грађевинских објеката за потребе разграничења са Оснивачем дата је у поглављу 10.

8.3.3 Опрема

Књиговодствена вредност Опреме у власништву Друштва на Дан процене износи РСД 1.955.411 хиљади, док њена процењена вредност износи РСД 2.274.259 хиљада и виша је за РСД 318.848 хиљада од нето књиговодствене вредности. Детаљан приказ процењене вредности Опреме дат је у поглављу 7.4.

Табела 18. Преглед опреме ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2018. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2018. године	Укупна средства која су предмет разграничења	Фер вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Алат	21.889	3.136	25.026	-	25.026
Опрема уграђена на објектима ВиК	1.215.109	95.490	1.310.599	-	1.310.599
Пумпе на објектима ВиК	164.459	871	165.330	-	165.330
Транспортна средства	208.720	127.533	336.253	-	336.253
Специјална опрема и уређаји	239.217	70.431	309.648	-	309.648
Намештај и остали пословни инвентар	12.415	8.021	20.437	-	20.437
Рачунари, штампачи, мреже и остала рачунарска	93.601	13.366	106.967	-	106.967
Укупно	1.955.411	318.848	2.274.259	-	2.274.259

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

Фер вредност Опреме Друштва се највећим делом односи на опрему уграђену на објектима водовода и канализације, транспортна средства и специјалну опрему и уређаје.

На основу нашег разумевања Закона о јавној својини, ставке опреме нису предвиђене за искњижавање из пословних књига Друштва на Дан процене, тако да нису утврђени ефекти искњижавања опреме из финансијских извештаја.

8.3.4 Остало

Бруто књиговодствена вредност осталих ставки некретнина, постројења и опреме на Дан процене износе РСД 235.912 хиљаде, при чему се највећим делом односе на некретнине, постројења и опрему у припреми у износу од РСД 218.978 хиљада, док се преостали део односи на Авансе за некретнине, постројења и опрему у износу од РСД 16.934 хиљаде.

Табела 19. Преглед осталих ставки некретнина, постројења и опреме ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934	-	16.934
Укупно	235.912	-	235.912	-	235.912

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

Додатно, на основу нашег разумевања Закона о јавној својини, није потребно вршити разграничавање осталих ставки некретнина, постројења и опреме са Оснивачем, већ ће целокупна вредност ових ставки остати укњижена као имовина Друштва.

На основу претходно наведеног, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију осталих ставки некретнина, постројења и опреме, те је фер вредност ових ставки на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

8.4 Дугорочни финансијски пласмани

Бруто књиговодствена вредност дугорочних финансијских пласмана Друштва на Дан процене износи РСД 16.257 хиљада.

Табела 20. Преглед дугорочних финансијских пласмана ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Учешћа у капиталу	697	-	697
Дугорочни пласмани у земљи и иностранству	14.080	-	14.080
Остали дугорочни финансијски пласмани	1.480	-	1.480
Укупно дугорочни финансијски пласмани	16.257	-	16.257

Дугорочни финансијски пласмани највећим делом се односе на дугорочне пласмане у земљи у износу од РСД 14.080 хиљада, тј. на бескаматну позајмицу ЈКП „Спортски и пословни центар Војводина“, остале дугорочне финансијске пласмане у износу од РСД 1.480 хиљада, који се односе на потраживања за продате друштвене станове, као и учешће у капиталу правног лица „Звезда филм“ Нови Сад у износу од РСД 697 хиљада.

На основу претходно наведеног, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију дугорочних финансијских пласмана, те је фер вредност дугорочних финансијских пласмана на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

8.5 Залихе

Друштво је исказало књиговодствену вредност залиха на Дан процене у укупном износу од РСД 379.073 хиљаде и представља 3% укупне aktive Друштва. У наредној табели, дат је детаљан преглед структуре Залиха Друштва на Дан процене.

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад

Табела 21. Преглед залиха ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Залихе	375.393	-	375.393
Материјал	209.624	-	209.624
Резервни делови	157.494	-	157.494
Алат и инвентар	8.275	-	8.275
Плаћени аванси	3.680	-	3.680
Укупно залихе	379.073	-	379.073

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

У оквиру залиха, највећу вредност имају залихе материјала (РСД 209.624 хиљаде) и највећим делом се односе на залихе водоводног материјала (РСД 114.025 хиљада), електроматеријала (РСД 36.787 хиљада), материјала за инвестиције (РСД 13.966 хиљада), материјала и опрема за шахтове (РСД 7.601 хиљади), као и материјала за одржавање и изградњу водоводне мреже (РСД 7.077 хиљаде).

Залихе резервних делова такође представљају значајну ставку и имају књиговодствену вредност у износу од РСД 157.494 хиљаде на Дан процене и највећим делом се односе на резервне делове за пумпе (РСД 55.114 хиљаде), водомере и резервне делове за водомере (РСД 41.259 хиљада), као и спојнице (РСД 26.654 хиљада).

Залихе алата и инвентара на Дан процене износе РСД 8.275 хиљада и односе се највећим делом на заштитну опрему (РСД 4.930 хиљада) и ауто гуме (РСД 2.516 хиљада).

На Дан процене плаћени аванси износе РСД 3.680 хиљада и представљају авансе за плаћене услуге у земљи.

Друштво исказује залихе по набавној вредности, односно цени коштања или нето остваривој продајној вредности. Метод просечне пондерисане цене јесте метод за обрачун излаза робе са залиха, док се алат и инвентар отписују у целости приликом пуштања у употребу.

Услед свега наведеног, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију залиха, те је фер вредност залиха на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

8.6 Потраживања

Бруто књиговодствена вредност краткорочних потраживања Друштва на Дан процене износи РСД 1.827.876 хиљада и скоро у потпуности се односе на домаће купце (99,2% укупних краткорочних потраживања). Са друге стране, укупне исправке вредности Друштва на Дан процене износе чак 52% бруто књиговодствене вредности краткорочних потраживања, те укупна нето књиговодствена вредност краткорочних потраживања на Дан процене износи РСД 877.330 хиљада, што је и представљено у наредној табели.

Табела 22. Преглед краткорочних потраживања ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Бруто књиговодствена вредност	Нето књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Купци у земљи	1.819.413	870.569	-	870.569
Остала потраживања	8.463	6.760	-	6.760
Укупно потраживања	1.827.876	877.330	-	877.330

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

У погледу структуре купаца у земљи, 62,8% потраживања је по основу обједињене наплате (наплата преко ЈКП „Информатика“) за воду и канализацију, 26,3% се односи на потраживања од привреде по основу истих услуга, при чему 3,6% представљају спорна потраживања, док се остатак потраживања односи на услуге према физичким лицима и привреди.

Из наредне табеле, може се видети да је изражена концентрација потраживања, односно да се на 10 највећих купаца у земљи односи 74,2% укупних бруто краткорочних потраживања. На Дан процене, највећи износ бруто потраживања Друштво има према ЈКП „Информатика“ по основу обједињене наплате у износу од РСД 1.141.793 хиљаде (од тога незнатан део се односи на коришћење воде – РСД 50 хиљада).

Табела 23. Преглед 10 највећих купаца у земљи ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

Преглед 10 највећих купаца у земљи на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Бруто књиговодствена вредност
1. ИНФОРМАТИКА ЈКП	1.141.793
2. СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР СПЕНС	113.207
3. КЛИНИЧКИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНЕ	24.327
4. НОВОСАДСКА ФАБРИКА КАБЕЛА АД	16.395
5. АК ВОЈВОДИНА	15.188
6. ХИНС АД НОВИ САД - У СТЕЧАЈУ	14.518
7. ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО ЈКП	12.381
8. ХЛЕБ АД	10.855
9. НЕИМАРАД	6.566
10. ФК НОВИ САД	5.363
Укупно 10 највећих купаца у земљи	1.360.594

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

Међутим, Друштво има неповољну и релативно стабилну старосну структуру потраживања, при чему је 22,6% потраживања старије од годину дана, 20,9% од шест месеци до годину дана, док остатак од 56,5% није старији од пола године. Старосна структура потраживања према ЈКП „Информатика“ је таква да не постоји ниједно потраживање старије од годину дана, при чему је 52,9% потраживања старо од шест месеци до годину дана.

Остала краткорочна потраживања у износу од РСД 6.760 хиљада на Дан процене, највећим делом обухватају потраживања за накнаде зарада које се рефундирају (РСД 4.485 хиљада) и потраживања за камате (РСД 2.194 хиљаде).

Услед свега наведеног и адекватног износа исправки вредности, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију краткорочних потраживања, те је фер вредност краткорочних потраживања на Дан процене одређена на нивоу њихове нето књиговодствене вредности.

8.7 Остала актива

На Дан процене остала актива Друштва износи РСД 344.871 хиљаду.

Табела 24. Преглед остале активе ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Краткорочни финансијски пласмани	13.317	-	13.317
Готовина и готовински еквиваленти	303.555	-	303.555
ПДВ	27.989	-	27.989
АВР	10	-	10
Укупно остала актива	344.871	-	344.871

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

На Дан процене краткорочни финансијски пласмани односе се на део дугорочних пласмана који доспевају до годину дана у износу од РСД 5.416 хиљада (бескаматна позајмица друштву ЈКП „Спортски и пословни центар Војводина“) и краткорочне зајмове одобрене запосленима у износу од РСД 7.901 хиљада.

Структура ПДВ-а на Дан процене је таква да се највећим делом односи на потраживања за више плаћени порез на додату вредност у износу од РСД 24.783 хиљада и порез на додату вредност по општој стопи (РСД 3.126 хиљада), док се Активна временска разграничења у потпуности односе на унапред обрачунате трошкове.

У поступку процене нису вршене корекције ставки остале активе Друштва, тако да је на Дан процене фер вредности ових позиција једнака њиховој књиговодственој вредности.

8.8 Дугорочна резервисања и обавезе

Укупна дугорочна резервисања и обавеза Друштва на Дан процене имају књиговодствену вредност од РСД 1.683.454 хиљаде и представљају 12,5% укупне пасиве, односно 35% укупних обавеза Друштва.

Табела 25. Преглед дугорочних резервисања и обавеза ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Дугорочна резервисања	13.771	-	13.771
Дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683
Остале дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683
Укупно дугорочна резервисања и обавезе	1.683.454	-	1.683.454

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

Друштво је приказало Дугорочна резервисања у укупном износу од РСД 13.771 хиљади (0,1% укупне пасиве) на Дан процене и укључују резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених. Додатно, против Друштва се тренутно води 129 судских спорова по основу накнаде штете у износу од РСД 30.356 хиљада, при чему руководства Друштва очекује позитиван исход по основу наведених спорова, тако да не издвајају додатна резервисања по основу истих.

Остале дугорочне обавезе на Дан процене износе РСД 1.669.683 хиљаде и чине 12,4% укупне пасиве Друштва, при чему се целокупан износ односи на обавезе Друштва према Граду Нови Сад по основу Уговора о подзајму, које је закључен 2012.

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“
Нови Сад

године. У складу са поменутиим Уговором, Град Нови Сад је ставио на располагање средства Друштву, која се повлаче у траншама, у циљу реализације Пројекта градског водовода – Србија до 2015. године, при чему је отплата главнице отпочела 2017. године. Град Нови Сад је повукао средства по основу Уговора о финансирању закљученим 2004. године између државне заједнице Србија и Црна Гора и Европске инвестиционе банке.

У поступку процене нисмо вршили додатну корекцију дугорочних резервисања и обавеза, тако да је фер вредност дугорочних резервисања и обавеза на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

8.9 Краткорочне обавезе

Књиговодствена вредност укупних Краткорочних обавезе Друштва на Дан процене износи РСД 3.127.426 хиљаде и представља 23,1% укупне пасиве, односно 65% укупних обавеза Друштва. Детаљнији приказ Краткорочних обавеза представљен је у табели испод.

Табела 26. Преглед краткорочних обавеза ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност
Део осталих дугорочних обавеза које доспевају до једне године	71.605	-	71.605
Укупно краткорочне финансијске обавезе	71.605	-	71.605
Примљени аванси	57.665	-	57.665
Добављачи у земљи	87.540	-	87.540
Добављачи у иностранству	1.102	-	1.102
Укупне обавезе из пословања	146.307	-	146.307
Остале краткорочне обавезе	55	-	55
Обавезе по основу ПДВ-а	9	-	9
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	1.169	-	1.169
Укупно остале краткорочне обавезе	1.233	-	1.233
Укупно краткорочне обавезе	219.145	-	219.145

Извор: Руководство Друштва и Deloitte analiza

Краткорочне финансијске обавезе износе РСД 71.605 хиљада (32,7% укупних краткорочних обавеза) и у потпуности се односе на део осталих дугорочних обавеза које доспевају у 2018. години према Граду Нови Сад по основу подзајма из 2012. године.

Укупне обавезе из пословања на Дан процене износе РСД 146.307 хиљада (66,8% укупних краткорочних обавеза) и односе се на добављаче из земље у износу од РСД 87.540 хиљада, примљене авансе, депозите и кауције у износу од РСД 57.665 хиљаде, док се незнатни део односи на добављаче у иностранству у износу од РСД 1.102 хиљаде. Ревизор је констатовао да примљени аванси од *пословних* потрошача износе РСД 41.315 и да су за исте послати изводи отворених ставки у износу од РСД 32.108 хиљада, при чему није усаглашено РСД 19.863 хиљаде односно 61,86%. Додатно, Ревизор је констатовао да су за обавезе према добављачима у земљи примљени изводи отворених ставки у износу од РСД 77.837 хиљада, при чему је оспорено 1% укупних обавеза према добављачима.

Из наредне табеле, може се видети да обавезе према 10 највећих добављача у земљи представљају 72,6% укупних обавеза према добављачима. На Дан процене, највећи износ обавезе Друштво има према *Put Invest doo* у износу од РСД 14.398 хиљада, што представља 16,2% укупних обавеза према добављачима.

Табела 27. Преглед 10 највећих добављачи у земљи ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност
1. ПУТ-ИНВЕСТ	14.398
2. ГРАДИТЕЉ НС-ГП	14.273
3. РОМАКС-ТРЕЈД	11.249
4. ТИМ СИСТЕМС д.о.о.	5.986
5. МОНИТОРИНГ СИСТЕМ д.о.о. Нови Сад	5.207
6. ЕНЕРЦИ ЛТД д.о.о.	4.257
7. РАДУНАВИА ДОО	3.356
8. СТАН ЈКП	2.840
9. СОНС ПОЛИКЛИНИКА Д. Бјелица пр	2.751
10. БЕОТЕЛНЕТ-ИСП д.о.о. Београд	2.693
Укупно 10 највећих добављача у земљи	64.316

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

Укупне остале краткорочне обавезе Друштва на Дан процене износе свега РСД 1.233 хиљаде и представљају 0,6% укупних краткорочних обавеза, при чему се највећим делом односе на обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине у износу од РСД 1.169 хиљада, обавезе према физичким лицима по основу уговора у износу од РСД 55 хиљада, као и на обавезе по основу ПДВ у износу од РСД 9 хиљада, које се односе на обавезе за порез по основу сопствене потрошње.

У поступку процене нисмо вршили додатну корекцију краткорочних обавеза, тако да је на Дан процене фер вредност краткорочних обавеза одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

8.10 Одложене пореске обавезе и пасивна временска разграничења

Књиговодствена вредност Одложених пореских обавеза Друштва пре процене износи РСД 202.207 хиљада, а након процене она износи РСД 974.476 хиљада и виша је за РСД 772.269 хиљада, што је последица повећања процењене вредности дела некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања. Пасивна временска разграничења на Дан процене износе РСД 2.908.281 хиљада. Детаљнији приказ Пасивних временских разграничења и одложених пореских обавеза представљен је у табели испод.

Табела 28. Преглед Одложених пореских обавеза и пасивних временских разграничења ЈКП ВиК на дан 1.1.2018. године

000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекција	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
Одложене пореске обавезе	202.207	772.392	974.599	555.071	419.528
Унапред обрачунати трошкови	14.982	-	14.982	-	-
Одложени приходи од државних додељивања - локална самоуправа	2.776.363	-	2.776.363	2.241.915	534.448
Одложени приходи за примљене донације из иностранства	116.937	-	116.937	72.205	44.731
Укупно пасивна временска разграничења	2.908.281		2.908.281	2.314.121	579.179

Извор: Руководство Друштва и Deloitte анализа

Пасивна временска разграничења на Дан процене су износила РСД 2.908.281 хиљада, и највећим делом се односе на одложене приходе од капиталних субвенција из Буџета Града Новог Сада, при чему је у 2017. години повећан пренос капиталних субвенција за РСД 295.251 хиљада за потребе изградње објеката водовода и канализације. Преостали износ Пасивних временских разграничења се односи на одложене приходе за примљене донације из иностранства у износу од РСД 116.937 хиљада и унапред обрачунате трошкове у износу од РСД 14.982 хиљаде на Дан процене.

Додатно, на дан 31.12.2017. године Пасивна временска разграничења су износила РСД 2.916.750 хиљада, што представља разлику од РСД 8.468 хиљада у односу на Дан процене. Одложени приходи од државних субвенција на дан 31.12.2017. године су износили РСД 2.786.261 хиљада, што је више за РСД 9.898 хиљада у односу на износ на Дан процене. Додатно, Одложени приходи за примљене донације из иностранства на дан 31.12.2017. године износе РСД 115.507 хиљада, што је ниже за РСД 1.430 хиљада у односу на Дан процене, при чему није било промена на позицији Унапред обрачунати трошкови.

У поступку процене нисмо вршили додатну корекцију пасивних временских разграничења, тако да је на Дан процене фер вредност ПБР одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности. Са друге стране, у случају разграничења са Оснивачем, на основу нашег разумевања потребно је искњижити део одложених прихода од државних додељивања и одложених прихода за примљене донације из иностранства, путем којих је Друштво финансирало обнову/изградњу водоводне мреже, канализационе мреже и колектора канализације (детаљније описано у делу 8.3.2). С тим у вези, део одложених прихода од државних додељивања који је потребно искњижити износи РСД 2.241.915, односно РСД 72.205 хиљада за одложене приходе по основу донација из иностранства.

Имајући у виду да су позитивни ефекти по основу процене НПО, кориговали смо вредност Одложених пореских обавеза на више за износ од РСД 772.392 хиљаде. Додатно, са аспекта разграничење са Оснивачем у погледу дела НПО (детаљније описано у делу 8.3.2), као и дела грађевинског земљишта (детаљније описано у делу 8.3.1), разумевања смо да је потребно искњижити из биланса део одложених пореских обавеза који се односи на ова средства у износу од РСД 555.071 хиљаду, док би преостало износ од РСД 419.528 хиљада остао укњижен у финансијским извештајима Друштва.

8.11 Закључак процене некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП Водовод и канализација" Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом извештају о процени некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања, мишљења смо да процењена тржишна-фер вредност ових ставки имовине ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад на дан 1. јануар 2018. године износи:

16.658.098.470 РСД

(шеснаест милијарди шест стотина педесет осам милиона деведесет осам хиљада четири стотине седамдесет динара)

односно, изражено у еврима,

140.607.064 ЕУР²

(сто четрдесет милиона шест стотина седам хиљада шездесет четири евра)

Табела 29. Приказ процењене вредности НПО, као и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ на дан 1. јануар 2018. године

у 000 РСД	Његоводствена вредност НПО и нематеријалних улагања	Његоводствена вредност укупних средстава која се искључавају	Његоводствена вредност преосталих средстава	Процењена фер вредност НПО и нематеријалних улагања	Процењена фер вредност укупних средстава која се искључавају	Процењена фер вредност преосталих средстава
Нематеријална улагања	100.167	-	100.167	104.366	-	104.366
Некретнине, постројења и опрема	11.801.060	6.741.834	5.059.226	16.553.732	10.260.700	6.293.032
Земљиште	10.217	1.851	8.366	10.094	1.512	8.582
Грађевински објекти	9.599.519	6.739.983	2.859.536	14.033.466	10.259.188	3.774.278
Постројења и опрема	1.955.411	-	1.955.411	2.274.259	-	2.274.259
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934	16.934	-	16.934
Укупно	11.901.227	6.741.834	5.159.392	16.658.098	10.260.700	6.397.398

Извор: Руководство Делуите и Deloitte анализа

Преглед појединачних процењених вредности НПО и нематеријалних улагања Предузећа дат је у Прилогу 4 овог Извештаја.

Као независни процењивачи, ми немамо заједничких интереса са власницима и Руководством, нити смо укључени у пословне аранжмане који би утицали на нашу објективност у процени вредности Сталне имовине Предузећа.

Накнада друштва Deloitte није ни на који начин у вези са резултатима процене, нити друштво Deloitte или било ко од руководства или запослених у друштву Deloitte има било какав директан или индиректан интерес у предмету процене, нити постоји тренутна или будућа намера за стицање таквог интереса у Предузећу.

² Вредност у еврима изражена је према средњем курсу Народне Банке Србије на дан 1. јануар 2018. године који износи 118,4727 динара за 1 евро

9 Процена вредности капитала Друштва

Табела 30. Резиме ефеката које корекције у имовини и осталим ставкама биланса стања имају на капитал, пре и након разграничења имовине.

РСД 000	Напомена	Ефекти процене на 1.1.2018. године пре разграничења имовине	Ефекти укупног разграничења имовине
Капитал у финансијским извештајима		8.505.670	12.490.150
1. Ревалоризација и разграничење НПО		4.756.872	(10.260.700)
1.1. Нематеријална улагања	8.2.	4.199	-
1.2. Грађевинско земљиште	8.3.1	(123)	1.512
1.3. Грађевински објекти	8.3.2	4.433.947	10.259.188
1.4. Опрема	8.3.3	318.849	-
1.5. НПО у припреми	8.3.4	-	-
1.6. Аванси за некретнине, постројења и опрему	8.3.4	-	-
2. Одложене пореске обавезе	8.10	(772.392)	555.071
3. Пасивна временска разграничења	8.10	-	2.314.121
Укупне корекције		3.984.480	(7.391.508)
Кориговани износ укупног капитала		12.490.150	5.098.642

Извор: Deloitte анализа

Табела 31. Ефекти процене и разграничења на појединачне ставке у капиталу

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Ефекти процене на 1.1.2018. године пре разграничења имовине	Ефекти укупног разграничења имовине
Основни капитал	6.519.291	-	6.519.291	3.297.595
Ревалоризационе резерве	1.819.100	4.145.588	5.964.688	1.776.502
Нераспоређена добит	167.278	(161.108)	6.171	24.544
Губитак	-	-	-	-
Укупни капитал	8.505.670	3.984.480	12.490.150	5.098.642

Извор: Deloitte анализа

Процењена фер вредност капитала Друштва на Дан процене пре разграничења имовине са Оснивачем

Процењена фер вредност капитала Друштва на дан 1. јануар 2018. године, пре разграничења имовине са Оснивачем, износи:

РСД 12.490.150.000

(дванаест милијарди четири стотине деведесет милиона сто педесет хиљада динара)

Процењена фер вредност капитала Друштва на Дан процене након предложеног разграничења имовине са Оснивачем³

Процењена фер вредност капитала Друштва на дан 1. јануар 2018. године, након потпуног разграничења имовине са Оснивачем:

РСД 5.098.642.000

(пет милијарди деведесет осам милиона шест стотина четрдесет две хиљаде динара)

³ Напомињемо да је процењена фер вредност капитала Друштва након разграничења имовине дата само у информативне сврхе и само у случају да је разграничење имовине извршено на 1.1.2018. године.

Илустративни приказ процењених вредности биланса стања пре и након укупног предложеног разграничења имовине

Табела 32. Илустративни приказ биланса стања са корекцијама пре и након укупног предложеног разграничења имовине

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава које су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укључена као имовина Друштва
СТАЛНА ИМОВИНА	11.917.484	4.756.872	16.674.356	10.260.700	6.413.655
Нематеријална улагања	100.167	4.199	104.366	-	104.366
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	11.801.060	4.752.673	16.553.733	10.260.700	6.293.032
Земљиште	10.217	(123)	10.094	1.512	8.582
Грађевински објекти	9.599.519	4.433.947	14.033.466	10.259.188	3.774.278
Постројења и опрема	1.955.411	318.849	2.274.260	-	2.274.260
Некретнине, постројења и опрема у припреми	218.978	-	218.978	-	218.978
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934	-	16.934	-	16.934
Дугорочни финансијски пласмани	16.257	-	16.257	-	16.257
ОБРТНА ИМОВИНА	1.601.274	-	1.601.274	-	1.601.274
Залихе	379.073	-	379.073	-	379.073
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	1.222.201	-	1.222.201	-	1.222.201
Купци у земљи	870.569	-	870.569	-	870.569
Друга потраживања	6.760	-	6.760	-	6.760
Краткорочни финансијски пласмани	13.317	-	13.317	-	13.317
Готовински еквиваленти и готовина	303.555	-	303.555	-	303.555
Порез на додату вредност	27.989	-	27.989	-	27.989
Активна временска разграничења	10	-	10	-	10
Одложена пореска средства	-	-	-	-	-
УКУПНА АКТИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630	10.260.700	8.014.929
Ванбилансна актива	6.819	-	6.819	-	6.819

Табела 33. Илустративни приказ биланса стања са корекцијама пре и након укупног предложеног разграничења имовине (наставак)

РСД 000	Књиговодствена вредност			Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Друштва
КАПИТАЛ	8.505.670	3.984.480	12.490.150			7.391.508	5.098.642
Основни капитал	6.519.291	-	6.519.291			3.221.696	3.297.595
Резервационе резерве	1.819.100	4.145.588	5.964.688			4.188.185	1.776.502
Нераспоређени добитак	167.278	(161.108)	6.171			(18.373)	24.544
Губитак	-	-	-			-	-
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	4.810.880	-	4.810.880			2.314.121	2.496.759
Дугорочна резервисања	13.771	-	13.771			-	13.771
Дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683			-	1.669.683
Остале дугорочне обавезе	1.669.683	-	1.669.683			-	1.669.683
Краткорочне обавезе	3.127.426	-	3.127.426			2.314.121	813.306
Краткорочне финансијске обавезе	71.605	-	71.605			-	71.605
Примљени аванси	57.665	-	57.665			-	57.665
Обавезе из пословања	88.642	-	88.642			-	88.642
Остале краткорочне обавезе	55	-	55			-	55
Обавезе по основу ПДВ-а	9	-	9			-	9
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	1.169	-	1.169			-	1.169
Пасивна временска разграничења	2.908.281	-	2.908.281			2.314.121	594.161
Одложене пореске обавезе	202.207	772.392	974.599			555.071	419.528
УКУПНА ПАСИВА	13.518.758	4.756.872	18.275.630			10.260.700	8.014.929
Ванбилансна пасива	6.819	-	6.819			-	6.819

Извор: ЈКП Водовод и канализација и Deloitte анализа

10 Анализа евентуалног прегруписавања и предлог за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад

У складу са нашим разумевањем одредби Закона о јавној својини и других релевантних законских решења, ставке Некретнина, постројења и опреме су подељене на категорије имовинских права и носиоце тих права на начин како је то дефинисано Законом о јавној својини и другим релевантним законима.

Имовина је у оквиру спецификације подељена на следећи начин:

1. Комерцијалне непокретности које се дају у закуп („Т1”);
2. Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2”);
3. Непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3”);
4. Непокретности које су државна својина Републике Србије на којима ЈКП ВиК има право коришћења и на којима је Град Нови Сад покренуо поступак уписа јавне својине („Т4”);
5. Непокретности које су државна својина Републике Србије на којима ЈКП ВиК има право коришћења и на којима Град Нови Сад може да покрене поступак уписа јавне својине („Т5”);
6. Непокретности у поступку легализације („Т6”);
7. Непокретности које нису уписане у катастар непокретности, а за које је издата грађевинска и употребна дозвола („Т7”);
8. Непокретности које је потребно озакоњити („Т8”);

По завршетку процене, извршили смо спецификацију НПО на дан 1.1.2018. године. Спецификација НПО према нашем предлогу, подељена је у осам (8) група, у складу са Законом о јавној својини („Закон”), од којих се имовина из друге и треће групе, Непокретности од општег интереса и у општој употреби („Т2”) и Непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3”), искњижава из евиденције ЈКП БиК и преноси на Град Нови Сад у првој итерацији разграничења (у даљем тексту: „Прва итерација” или „Иницијална итерација”). У оквиру преосталих средстава (група „Т1”, „Т4”, „Т5”, „Т6”, „Т7” и „Т8”), одређена средства би потенцијално у другој итерацији била предмет преноса на Оснивача у будућности, за шта је неопходна израда детаљне правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа.

Ставке имовине које по Закону припадају Граду Нови Сад, односно не припадају ЈКП ВиК (водоводна и канализациона мрежа, као и колектори канализације) тј. ставке имовине које су укључене у групу Т2, као и део ставки за које је Град Нови Сад уписао право својине, тј. део ставки имовине које су укључене у групу Т3, су две групе за које се предлаже искњижавање из пословних књига ЈКП ВиК и укњижење у књиге Оснивача. Остале ставке НПО су разврстане у неколико категорија и оне у тренутку процене чине имовину која ће или остати у пословним књигама ЈКП ВиК или ће бити предмет будућег разграничења са Градом Нови Сад када буду разрешени сви имовинско-правни односи.

У складу са Законом о јавној својини, добра од општег интереса и добра у општој употреби у јавној својини укључују пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, водно земљиште, водне објекте, заштићена природна добра, културна добра, мреже итд. Додатно, чланом 11. овог Закона мрежа је дефинисана као „непокретна ствар са припацама, односно збир ствари, намењених протоку материје или енергије ради њихове дистрибуције корисницима или одвођења од корисника“, при чему је у другом ставу истог члана дефинисано да „мрежа представља добро од општег интереса“. Додатно, ставом 3 члана 11. Закона о јавној својини, дефинисано је да „мрежа којом се обавља привредна делатност пружања услуга од стране правних лица основаних од носилаца јавне својине је у јавној својини“. С тим у вези, у циљу разграничења имовине између Оснивача и Друштва, под непокретностима од општег интереса и у општој употреби („Т2“), према нашем разумевању укључују се водоводна мрежа, канализациона мрежа и колектори канализације, при чему је укупна тржишна фер вредност на Дан процене ових ставки РСД 10.259.188 хиљада.

Под Непокретностима за које је Град Нови Сад уписао право јавне својине („Т3“), а у циљу разграничења имовине између Оснивача и Друштва, подразумевамо парцелу (у књиговодству Предузећа евидентирана под инвентарним бројем 5201, при чему је детаљан опис парцеле дат у поглављу 7.2) и „Њиву 7. класе“. Поменуте ставке су у катастру непокретности уписане као јавна својина, чији је ималац права на парцели уписан Град Нови Сад и њихова тржишна фер вредност на Дан процене износи РСД 1.512.396. С тим у вези, према нашем разумевању, предлагемо да ове ставке буду предмет искњижавања из финансијских извештаја Друштва.

Прилози Извештаја

Прилог 1 Изјава о веродостојности и свеобухватности података

Прилог 2 Изјава проценитеља

Прилог 3 Оцена одрживости претпоставке континуиране употребе и тестирање обезвређења средстава

Прилог 4 Табеларни преглед процене сталне имовине ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

Прилог 5 Приказ вредности пословних објеката и вредности земљишта испод пословних објеката ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са МРС 16

Прилог 1 Изјава о веродостојности и свеобухватности података



JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE VODOVOD I KANALIZACIJA
Masarikova 17
Novi Sad

19.03.2019

Darko Stanisavić
Deloitte d.o.o.
Terazije 8 Beograd

Novi Sad, 19.03.2019.

Poštovani gospodine Stanisavić,

Ovom izjavom potvrđujemo saglasnost u pogledu određenih elemenata angažovanja firme Deloitte d.o.o. na izradu procene tržišne-fer vrednosti imovine, obaveza i kapitala JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Sad dan 1. januar 2018. godine.

Pregledali smo vaš Izveštaj, kao i informacije koje su u njemu prikazane. S tim u vezi, mi smo vam dostavili sve značajne i važne podatke koje smo smatrali da su relevantne za procenu.

Svesni smo da se Deloitte u svojoj analizi u potpunosti oslonio na navedene informacije u toku rada na ovoj proceni i da nije preduzeo nikakve procedure u smislu verifikacije i istinitosti ovih informacija.

Saglasni smo da izveštaji koje nam Deloitte dostavi ne mogu biti distribuirani trećim licima bez pisane dozvole Deloitte-a, kao i da se nalazi izneti u Izveštaju mogu posmatrati isključivo u vezi sa odredbama definisanim u Ugovoru.

Potvrđujemo da ne postoji sukob interesa JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Sad i bilo koje druge strane, koji bi predstavljao razlog za osporavanje rezultata procene.

S poštovanjem,

Direktor, Gvozden Perković



JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Sad

Прилог 2 Изјава проценитеља

Изјава проценитеља

Овим се потврђују следеће изјаве у вези са овим Извештајем о процени:

1. Анализе, мишљења и закључци у овом Извештају ограничени су само претпоставкама и ограничавајућим условима који су у њему наведени и представљају наше личне, непристрасне и објективне стручне анализе, мишљења и закључке;
2. Не постоји тренутни, нити се намерава стицање будућег интереса у средствима, имовини или пословном интересу који су предмет овог Извештаја о процени.
3. Не постоји лични интерес нити пристрасност процењивача на предмет Извештаја нити према странама које су учествовале у овом Извештаја о процени.
4. Наша професионална надокнада за израду ове Процене није ни на који начин повезана са исказаном вредношћу.
5. У складу са знањем које поседујемо и нашим уверењем, све рачунице и подаци садржани у овом Извештају, на основу којих су извршене анализе, закључци и изнето мишљење, тачне су и коректне.
6. Овај Извештај о процени вредности је припремљен у сагласности са општеприхваћеним процењивачким стандардима, као и професионалним и етичким стандардима које поштују професионална удружења процењивача чији смо ми чланови.


Дарко Станисавић, ASA
Партнер
Deloitte д.о.о. Београд


Александра Петровић, ASA
Директор
Deloitte д.о.о. Београд

**Прилог 3 Оцена одрживости претпоставке
континуиране употребе и тестирање обезвређења
средстава**

3.1 Извори информација

Deloitte се приликом своје анализе ослонио на следеће изворе информација:

- Ревидиране финансијске извештаје Предузећа за 2015, 2016. и 2017. годину;
- Бруто билансе на дан 1.1.2016, 1.1.2017. и 1.1.2018. године;
- Регистар основних средстава Предузећа на дан 1.1.2018. године;
- Програме пословања Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад у периоду од 2014. до 2019. године;
- Извештаје о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад у периоду од 2014. до 2017. године;
- Стратегију управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године, Институт за водопривреду „Јарослав Черни“;
- Разговоре са руководством Клијента и друге информације које нам је Клијент доставио;
- Capital IQ база података;
- Economist Intelligence Unit, Извештаји за Србију;
- 2017 Duff & Phelps LLC Size risk Premium Publication ; и
- Народна банка Србије.

Deloitte се ослонио на информације и податке достављене од стране Друштва, као и на јавно доступне податке, подразумевајући да су све информације тачне и комплетне.

3.2 Методологија и поступак утврђивања вредности

Наша анализа је обухватила, али се није ограничила на следеће:

- Применили смо Метод дисконтованих новчаних токова у оквиру Приносног приступа у поступку процене;
- Обрачун слободних новчаних токова које генеришу средства у употреби је извршен за период од 30 година, односно од 01.01.2018. до 31.12.2047⁴. године („Пројектовани период“), с обзиром на то да процењени просечан вредносно пондерисан преостали животни век целокупног техничког система Клијента износи 29 година;
- Висину цене воде и одвођења отпадних вода одређује Оснивач, а тренутним нивоом цена Предузеће није у могућности да на дуги рок обезбеди одрживост целокупног водоводног система. Сходно наведеном, пројекцију цене воде смо базирали на претпоставкама садржаним у Стратегији управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године, коју је за Владу Републике Србије и Министарство пољопривреде и

⁴ Иако је процењени просечан вредносно пондерисан преостали животни век целокупног техничког система Клијента 28,8 година, претпоставили смо да је животни век 30 година, односно да ће мрежа бити још нешто више од једне године у функцији, али са смањеним капацитетом услед застаревања мреже.

заштите животне средине припремио Институт за водопривреду „Јарослав Черни“. Стратегијом је предвиђено одређивање економске цене воде од 1,35ЕУР/м³ којом би се омогућило да се приходима покрију сви оперативни трошкови и обезбеде средства неопходна за развој;

- Извршена је анализа ревидираних финансијских извештаја за 2015, 2016. и 2017. годину, као и анализа неревидираних бруто биланса на дан 1.1.2016, 1.1.2017. и 1.1.2018. године;
- Извршили смо анализу финансијских и пословних података, укључујући и природу услуга, конкурентски положај Клијента, приходе, расходе, оперативне марже, капитална улагања, обртни капитал, као и очекиване изгледе пословања у будућности;
- Извршили смо истраживање актуелног макроекономског окружења у Србији;
- Извршили смо идентификовање упоредивих компанија са сличним пословањем, прикупљање њихових скоријих финансијских извештаја и података о званичним ценама на берзи, на основу којих смо израчунали поједине компоненте просечне пондерисане цене капитала која је коришћена за свођење будућих новчаних токова на њихову садашњу вредност; и
- Извршили смо прикупљање других података од значаја, од самог Клијента и ван њега, за нашу анализу и разматрање других чињеница и података од значаја ради доношења коначног закључка.

Процена евентуалног економског отписа некретнина, постројења и опреме Предузећа, процењених Методом амортизованих трошкова замене, требала би да се тумачи у складу са ограничавајућим факторима који су наведени у Ограничавајући услови.

3.3 Утврђивање евентуалног економског отписа

Пројекције су извршене за наредних 30 година (2018-2047. година) с обзиром на то да процењени просечан вредносно пондерисан преостали животни век целокупног техничког система Клијента, односно средстава у употреби износи 29 године. Пројекције билансних ставки за 2018. и 2019. годину су преузете из Програма пословања Предузећа за наведене године, док смо у преосталом делу Пројектованог периода пројекције базирали на претпоставкама садржаним у Стратегији, историјским остварењима Предузећа и подацима које се односе на упоредиве компаније.

3.3.1. Пројекције пословних прихода

Пословни приходи обухватају приходе од продаје услуга, односно продаје воде и одвођења отпадних вода, приходе од премија, субвенција, донација и дотација, као и остале пословне приходе. Пројекције су извршене за сваку ставку појединачно.

Пројекције пословних прихода

КАТЕГОРИЈА	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Промена 2017-2027	
Приходи од продаје воде	1.557.616	1.594.276	1.644.957	1.574.701	1.559.444	1.574.825	1.736.437	1.899.263	2.063.370	2.228.703	2.395.292	2.563.142	2.732.262	6,3%
Корисници у једностамбеним становама	862.099	874.556	899.425	899.584	837.778	869.482	936.102	962.711	999.339	993.919	992.473	989.038	985.519	10,3%
Корисници у вишестамбеним становама	612.709	636.775	642.193	602.220	595.119	597.789	720.101	803.256	867.260	1.012.113	1.117.006	1.224.351	1.311.755	9,2%
Приходи од одвођења отпадних вода	784.607	732.945	757.732	771.372	766.155	767.962	430.232	453.265	559.796	529.674	685.012	749.730	814.989	2,1%
Корисници у једностамбеним становама	770.426	790.301	778.597	643.254	662.156	873.968	926.038	980.550	1.037.675	1.097.295	1.160.504	1.226.611	1.296.136	4,5%
Корисници у вишестамбеним становама	344.967	359.595	310.615	332.781	328.229	346.231	328.418	316.625	304.459	292.232	278.047	267.107	264.610	2,9%
Приходи од продаје услуга	345.276	354.593	359.221	310.473	333.927	527.737	597.620	663.925	733.216	805.063	882.457	959.504	1.031.526	6,6%
Остали пословни приходи	110.726	106.517	102.564	117.145	153.300	157.953	162.503	167.064	171.428	175.919	180.528	185.257	190.110	5,5%
Приходи од пренима, субвенција, донација и доплати	2.325.044	2.344.577	2.423.554	2.411.855	2.421.500	2.448.791	2.642.474	2.879.833	3.161.044	3.245.298	3.555.796	3.789.753	4.028.398	5,5%
Укупно пословни приходи	56.938	62.572	102.554	117.145	153.300	157.953	162.503	167.064	171.428	175.919	180.528	185.257	190.110	5,5%
Укупно пословни приходи	118.442	116.001	121.125	99.525	128.209	118.679	—	—	—	—	—	—	—	0,3
Укупно пословни приходи	2.546.383	2.593.199	2.657.273	2.524.725	2.713.600	2.775.477	2.925.998	3.045.817	3.277.473	3.502.732	3.736.324	3.975.010	4.213.508	5,5%

Извор: Републички Департамент за локалну администрацију

1. Приходи од продаје воде и одвођења отпадних вода

Пројектоване цене воде и одвођења отпадних вода

Пројекцију цене воде и одвођења отпадних вода пројектовали смо узимајући у обзир захтев Европске уније по коме продајне цене морају да се изједначе за обе категорије потрошача и Стратегију која садржи препоруке у циљу реализације овог захтева. Будући да је на Дан процене присутан диспаритет у продајним ценама у корист стамбених корисника за обе категорије прихода, предвидели смо да ће током Пројектованог периода доћи до прилагођавања продајних цена код обе категорије потрошача у циљу њиховог изједначавања.

Имајући у виду да Стратегијом није јасно дефинисано када ће се кренути са имплементацијом предвиђених мера, каква ће бити динамика корекција цена, нити колико ће трајати период док оне не достигну економски ниво од 1,35 ЕУР/м³, претпоставили смо да ће се са прилагођавањем цена кренути 2021. године и да ће процес конвергенције ка економској цени трајати 7 година, односно до краја 2027. године. Наведено прилагођавање цена подразумева да ће доћи до смањења цена за воду за пиће код пословних корисника и стамбених корисника чија је потрошња преко 5 м³ по потрошачу по стопи од 0,8% просечно годишње у периоду 2021-2027. година, односно повећања цена за стамбене кориснике са нормалном потрошњом по стопи од 11,2% просечно годишње у истом периоду. У погледу одвођења отпадних вода, предвиђено је смањење цена код пословних корисника по стопи од 4,7% просечно годишње у периоду 2021-2027. година, односно повећања цена за стамбене кориснике по стопи од 7,4% просечно годишње у истом периоду. За овакав приступ приликом пројекције цене смо се определили узимајући у обзир чињеницу да ће процес усаглашавања мера предвиђених Стратегијом између комуналних предузећа на нивоу Републике и локалних самоуправа бити дуготрајан, те да се не очекује да ће се са имплементацијом кренути пре 2021. године.

Имајући у виду да су пројекције будућих новчаних токова извршене у динарима, конвертовали смо економску цену воде од 1,35 ЕУР/м³ у динаре применом очекиваног курса у 2027. години који је пројектован применом метода паритета куповне моћи (енг. „Purchasing power parity“) где смо претпоставили да ће се дугорочна очекивана инфлација у еврозони задржати на нивоу од 1,9%⁵ годишње, односно 2,6% годишње у Републици Србији⁶. Сходно наведеном, економска цена у динарима у 2027. години је одређена на нивоу од 162,95 РСД/м³.

У наставку дајемо приказ историјски остварене и пројектоване цене воде по категоријама корисника и врсти услуге:

⁵ Дугорочна стопа инфлације је обрачуната као геометријска средина пројектованих стопа инфлације за период 2017-2021 преузетих из професионалне базе Economist Intelligence Unit (април 2017. године).

⁶ Ниво курса динара пројектован на овај начин износи 120,7 РСД/ЕУР.

Историјске и пројектоване цене

РСД/м ³	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Пословни корисници - продаја воде (РСД/м ³)	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	115,0	114,0	113,0	112,1	111,1	110,1
% раст	-	-	-	-	-	-	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,9%)	(0,9%)
Стамбени корисници - продаја воде (РСД/м ³) - нормална потрошња	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	58,3	55,9	55,9	54,2	52,3	50,5	48,7
% раст	-	-	-	-	-	-	17,4%	(4,3%)	(4,3%)	(3,1%)	(3,3%)	(3,5%)	(3,5%)
Стамбени корисници - продаја воде (РСД/м ³) - потрошња преко 5м ³ по потрошачу	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	115,0	114,0	113,0	112,1	111,1	110,1
% раст	-	-	-	-	-	-	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,8%)	(0,9%)	(0,9%)
Пословни корисници - третирање отпадних вода (РСД/м ³)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	70,6	67,6	64,6	61,7	58,7	55,8	52,8
% раст	-	-	-	-	-	-	(4,0%)	(4,2%)	(4,4%)	(4,6%)	(4,8%)	(5,0%)	(5,3%)
Стамбени корисници - третирање отпадних вода (РСД/м ³)	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	34,3	37,4	40,5	43,6	46,7	49,7	52,8
% раст	-	-	-	-	-	-	9,6%	9,0%	8,3%	7,5%	7,1%	6,6%	6,2%

Извор: Руководство за општа и Деловна анализа

Такође, с обзиром на то да Стратегијом није појединачно дефинисан ниво цене воде за пиће и цене одвођења отпадних вода, извршили смо расподелу пројектоване цене воде од 162,95 РСД/м³, у складу са учешћем које су ове две категорије прихода имале у генерисању укупних прихода у периоду 2015-2017. година, односно 68%-32% у корист воде за пиће. Сходно наведеном, претпоставили смо да ће од 2021. године отпочети смањивање цена воде за пиће за пословне кориснике и стамбене кориснике чија је потрошња преко 5 м³ по потрошачу, са постојећег нивоа од 116,9 РСД/м³ на 110,1 РСД/м³ у 2027. години, односно да ће се цена одвођења отпадних вода смањити за пословне кориснике са постојећег нивоа од 73,5 РСД/м³ на 52,8 РСД/м³ у истом периоду. Додатно, претпоставили смо да ће од 2021. године отпочети постепено повећање цена воде за пиће за стамбене кориснике са нормалном потрошњом са постојећег нивоа од 49,6 РСД/м³ на 110,1 РСД/м³ у 2027. години, односно да ће се цена одвођења отпадних вода повећати за стамбене кориснике са постојећег нивоа од 31,3 РСД/м³ на 52,8 РСД/м³ у истом периоду.

Након 2027. године, односно након достизања економске цене, претпоставили смо да ће раст цене воде и одвођења отпадних вода за обе категорије потрошача пратити очекивану дугорочну стопу инфлације у динарима од 2,6% годишње до краја Пројектованог периода.

Пројектоване количине воде и одвођења отпадних вода

Руководство Предузећа је Програмом пословања за 2018. годину предвидело благо смањење количине продате воде у односу на 2017. годину, док је Програмом пословања за 2019. годину предвиђен раст количине продате воде и повратак на ниво из 2017. од преко 24 хиљаде м³. У погледу количина везаних за одвођење отпадних вода, Програмима пословања за 2018. и 2019. годину предвиђен је континуиран раст наведених количина, односно раст од 5,5% просечно годишње у периоду 2017-2019. година.

Продате количине воде за пиће пословним корисницима - продате количине су у 2018. и 2019. години у потпуности преузете из Програма пословања за наведене године, док смо у периоду 2020-2027. година пројекције базирали на претпоставци да ће продате количине воде за пиће пратити позитиван тренд забележен у периоду 2013-2019. година од 0,5% просечно годишње. Овај тренд смо кориговали за очекивану стопу раста популације на територији Војводине, која је према информацијама садржаним у Стратегији пројектована на нивоу од негативних 0,2% просечно годишње у периоду 2012-2024. година. Услед недостатка поузданих информација које би нам омогућиле да извршимо пројекције за период након 2024. године, претпоставили смо да ће се тренд из периода 2012-2024. година наставити до краја 2027. године. Имајући у виду наведено, количина продате воде за пиће пословним корисницима пројектована је да расте по просечној годишњој стопи од 0,3% у периоду 2020-2027. година.

Продате количине воде за пиће стамбеним корисницима - продате количине су у 2018. и 2019. години у потпуности преузете из Програма пословања за наведене

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација”

Нови Сад

године, док смо у периоду 2020-2027. година пројекције базирали на претпоставци да ће продате количине воде за пиће пратити позитиван тренд забележен у периоду 2013-2019. година од 0,6% и 0,5% просечно годишње за вишепородично становање и породично становање респективно. Овај тренд смо кориговали за очекивану стопу раста популације на територији Војводине, која је према информацијама садржаним у Стратегији пројектована на нивоу од негативних 0,2% просечно годишње у периоду 2012-2024. година. Услед недостатка поузданих информација које би нам омогућиле да извршимо пројекције за период након 2024. године, претпоставили смо да ће се тренд из периода 2012-2024. година наставити до краја 2027. године. Имајући у виду наведено, количина продате воде за пиће стамбеним корисницима у вишепородичном и породичном становању пројектована је да расте по просечној годишњој стопи од 0,4% и 0,3% респективно у периоду 2020-2027. година.

У наставку дајемо приказ историјског и пројектованог кретања продате количине воде у периоду 2015-2027. година:

Продаја воде		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Пословни корисници - количина продате воде у м ³		4.752.166	4.819.816	5.176.478	5.130.000	5.205.600	5.214.340	5.229.705	5.243.141	5.257.805	5.272.111	5.286.862	5.301.234	5.315.358
	% раст	0,8%	0,6%	6,0%	-0,9%	1,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Корисници у вишепородичном становању - количина продате воде у м ³ - нормална потрошња		10.442.196	10.593.292	10.709.442	10.374.808	11.476.779	11.628.627	11.873.469	11.821.105	11.968.939	11.718.970	11.765.193	11.812.624	11.852.260
	% раст	0,7%	1,4%	1,1%	-3,1%	9,6%	0,9%	0,4%	-0,4%	0,4%	-0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Корисници у вишепородичном становању - количина продате воде у м ³ - потрошња преко бајз по потрошачу		909.990	959.902	941.642	949.399	921.121	922.132	923.046	923.964	924.886	925.811	926.741	927.674	928.611
	% раст	12,2%	5,5%	-1,9%	0,8%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корисници у породичном становању - количина продате воде у м ³ - нормална потрошња		6.556.142	6.360.951	5.643.200	5.703.782	7.043.864	7.086.002	7.112.222	7.136.526	7.160.312	7.185.392	7.209.935	7.234.673	7.259.264
	% раст	0,0%	-3,0%	-11,3%	0,9%	18,9%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Корисници у породичном становању - количина продате воде у м ³ - потрошња преко бајз по потрошачу		608.710	574.073	562.187	556.216	556.136	556.501	557.068	557.536	558.005	558.478	558.951	559.425	559.902
	% раст	-5,5%	-5,6%	-2,1%	-1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Извор: Републичког Јавног и Сектор анализе

Количине одведених отпадних вода за пословне кориснике – количине одведених отпадних вода су у 2018. и 2019. години у потпуности преузете из Програма пословања за наведене године, док смо у периоду 2020-2027. година пројекције базирали на претпоставци да ће количине пратити позитиван тренд забележен у периоду 2013-2019. година од 0,8% просечно годишње. Овај тренд смо кориговали на исти начин као у случају пројекције количине продате воде за пиће пословним корисницима. Сходно наведеном, количина одведених отпадних вода пројектована је да расте по просечној годишњој стопи од 0,6% у периоду 2020-2027. година.

Количине одведених отпадних вода за стамбене кориснике – количине одведених отпадних вода су у 2018. и 2019. години у потпуности преузете из Програма пословања за наведене године, док смо у периоду 2020-2027. година пројекције базирали на претпоставци да ће количине одведених отпадних вода пратити позитиван тренд забележен у периоду 2013-2019. година од 0,5% и 5,4% просечно годишње за вишепородично становање и породично становање респективно. Овај тренд смо кориговали на исти начин као у случају пројекције количине продате воде за пиће стамбеним корисницима. Узимајући у обзир наведено, количина одведених отпадних вода стамбеним корисницима у вишепородичном и породичном становању пројектована је да расте по просечној годишњој стопи од 0,3% и 5,2% респективно у периоду 2020-2027. година.

У наставку дајемо приказ историјског и пројектованог кретања продате количине у вези са одвођењем отпадних вода у периоду 2015-2027. година:

Одрожје отпадних вода

МЗ	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Послови корисници - количина третираних отпадних вода (у м3)	4 145 164	3 931 664	4 224 618	4 330 000	4 500 000	4 627 106	4 654 371	4 581 798	4 709 386	4 737 136	4 765 050	4 733 129	4 321 372
% раст	-6%	-5 29%	7 5%	7 2%	7 5%	0 5%	0 5%	-0 6%	0 6%	0 5%	0 5%	0 6%	0 6%
Корисници у вишеградном становању - количина третираних отпадних вода (у м3)	11 077 290	11 345 553	11 462 617	11 160 000	11 460 000	11 498 487	11 535 844	11 575 609	11 614 404	11 653 329	11 692 384	11 731 570	11 770 898
% раст	1 5%	2 4%	1 0%	(2 5%)	2 5%	0 3%	0 3%	0 3%	0 3%	0 3%	0 3%	0 3%	0 3%
Корисници у породичном становању - количина третираних отпадних вода (у м3)	3 815 387	3 407 297	3 507 351	5 140 000	5 500 000	5 575 697	5 865 736	6 170 961	5 431 859	5 829 565	7 154 217	7 558 559	7 351 743
% раст	0 2%	(10 7%)	2 9%	45 5%	3 1%	5 2%	5 2%	5 2%	-12 5%	5 2%	5 2%	5 2%	5 2%

Извор: Радностава Друштво и Сеопа анализ

ii. Остали пословни приходи

Остали пословни приходи састоје се од прихода од изградње прикључака, услуга канализације трећим лицима, од израде пројектне документације, од одржавања мреже и објеката и осталих прихода.

Претпоставили смо да ће остали пословни приходи задржати реалан раст те смо их у периоду 2018-2023. година увећали за пројектовану стопу инфлације у динарима. У остатку Пројектованог периода, ову категорију прихода смо увећавали за дугорочну стопу инфлације од 2,6% како би је задржали на реалном нивоу.

Остали пословни приходи

РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Приходи од изградње прикључака	22 024	42 237	64 661	75 402	105 167	159 005	111 138	114 259	117 221	120 262	123 445	126 677	129 936
% раст	-	50 8%	34 0%	9 6%	39 5%	2 7%	3 9%	2 3%	2 6%	2 5%	2 6%	2 6%	2 6%
Приходи од услуга канализације трећим лицима	8 428	5 314	12 400	15 572	21 660	22 451	23 102	23 748	24 396	25 044	25 695	26 341	27 021
% раст	-	(11 4%)	45 1%	25 4%	39 5%	2 7%	2 9%	2 8%	2 6%	2 5%	2 6%	2 6%	2 6%
Приходи од израде пројектне документације	6 260	10 297	10 202	10 417	10 699	10 987	11 306	11 623	11 925	12 237	12 555	12 887	13 224
% раст	-	54 6%	(0 8%)	2 1%	2 7%	2 7%	2 9%	2 8%	2 5%	2 5%	2 6%	2 6%	2 6%
Приходи од одржавања мреже и објеката	-	2 265	2 063	2 105	2 163	2 222	2 286	2 350	2 411	2 474	2 539	2 605	2 674
% раст	-	-	(6 9%)	2 1%	2 7%	2 7%	2 9%	2 8%	2 6%	2 5%	2 6%	2 6%	2 6%
Остали приходи	12 196	10 469	12 297	13 546	13 511	14 287	14 701	15 113	15 505	15 912	16 329	16 757	17 196
% раст	-	(10 4%)	11 9%	2 1%	2 7%	2 7%	2 8%	2 8%	2 5%	2 5%	2 6%	2 6%	2 6%
Укупно остали пословни приходи	58 898	82 772	102 594	117 145	153 860	157 543	162 533	167 884	171 428	175 415	180 429	185 257	190 110

Извор: Радностава Друштво и Сеопа анализ

Имајући у виду наведено, остали пословни приходи су пројектовани да порасту са РСД 117 милиона у 2018. години на РСД 190 милиона у 2027. години, што представља просечан годишњи раст од 5,5%.

iii. Приходи од премија, субвенција, донација и дотација

Приходи од премија, субвенција, донација и дотација односе се на капиталне субвенције из буџета Града Новог Сада за изградњу објеката водовода и канализације, приходе од додељивања средстава Покрајине Војводине и приходе по основу условњених донација.

Имајући у виду поменуте захтеве Европске Уније, препоруке Стратегије у погледу измена модела пословања комуналних предузећа у циљу задовољења наведених захтева, као и саму сврху процене и потребу да се обрачуна тржишна-фер вредност, предвидели смо да од 2021. године, када Предузеће отпочне са корекцијом цена у циљу достизања економски одрживих цена услуга, Предузеће више неће добијати субвенције од Града Новог Сада, Покрајине Војводине и других извора, већ да ће средства неопходна за развој обезбедити искључиво из сопствених извора.

Приходи од премија, субвенција, донација и дотација

РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Субвенције и донације	118 442	116 001	131 125	59 525	128 200	118 579	-	-	-	-	-	-	-
% раст	-	(2 1%)	13 0%	(24 9%)	23 7%	(7 3%)	-	-	-	-	-	-	-
Укупно приходи од субвенција и донација	118 442	116 001	131 125	59 525	128 200	118 579	-	-	-	-	-	-	-

Извор: Радностава Друштво и Сеопа анализ

3.3.2. Пројекције пословних расхода

Пословни расходи обухватају трошкове материјала и енергије, трошкове зарада, трошкове производних услуга и нематеријалне трошкове.

За потребе пројекција пословних расхода претпоставили да ће део расхода са варијабилним карактером пратити очекивани раст прихода од продаје услуга, односно

да ће део расхода који су по природи фиксног карактера пратити кретање стопе инфлације у динарима.

Пројекције пословних расхода													CAGR	
РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	FY18-FY27
Трошкови материјала и енергије	(366.125)	(384.329)	(391.723)	(379.640)	(369.900)	(410.625)	(426.614)	(442.304)	(458.037)	(475.973)	(493.668)	(512.164)	(531.305)	3,8%
Трошкови зарада и накнада зарада	(851.967)	(902.138)	(843.286)	(894.133)	(941.324)	(966.740)	(994.775)	(1.022.629)	(1.049.217)	(1.076.703)	(1.104.909)	(1.133.854)	(1.163.557)	3,0%
Трошкови производних услуга	(197.268)	(180.170)	(225.364)	(207.644)	(209.633)	(212.290)	(227.890)	(243.723)	(259.745)	(276.082)	(292.737)	(309.726)	(327.063)	5,2%
Нематеријални трошкови	(274.240)	(298.852)	(328.813)	(302.776)	(308.835)	(315.188)	(330.174)	(345.270)	(360.243)	(375.581)	(391.253)	(407.271)	(423.651)	3,8%
Трошкови дугорочних резервисања	(3.171)	(274)	(1.214)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Укупно пословни расходи	(1.692.771)	(1.765.763)	(1.750.400)	(1.784.193)	(1.829.832)	(1.904.843)	(1.979.454)	(2.064.529)	(2.128.243)	(2.204.339)	(2.292.565)	(2.383.914)	(2.445.775)	3,6%
Износ финансијских прихода и добита износи														
Напомена: CAGR - Просечно годишње ставање														

Извор: Ручководство Друштва и Deloitte анализа
Напомена CAGR - Просечно годишње кретање

i. Трошкови материјала и енергије

Трошкови материјала и енергије у 2018. и 2019. години преузети су у потпуности из Програма пословања за наведене године, док смо у остатку Пројектованог периода претпоставили да ће пратити пројектовани количински раст продате воде за пиће и одведених отпадних вода коригован за пројектовану стопу инфлације у динарима за период 2020-2023. година и очекивану дугорочну стопу инфлације у динарима од 2,6% до краја Пројектованог периода. Овако обрачуната стопа раста износи 3,8% просечно годишње у периоду 2020-2027. година.

Трошкови материјала и енергије													
РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Трошкови материјала	(180.147)	(184.600)	(190.255)	(161.490)	(172.400)	(186.251)	(193.649)	201.043	208.366	(215.924)	(224.986)	(232.482)	(241.251)
% раст	-	2,6%	3,1%	(4,9%)	(3,0%)	9,1%	3,9%	3,8%	3,8%	3,7%	3,7%	3,7%	3,8%
% од производа од производа услуга	7,7%	7,9%	7,9%	7,5%	7,1%	7,6%	7,3%	7,0%	6,7%	6,5%	6,3%	6,1%	6,0%
Трошкови енергије	(186.979)	(199.729)	(201.466)	(169.150)	(197.500)	(224.234)	(222.565)	241.961	(250.671)	(259.919)	(269.582)	(279.582)	(290.244)
% раст	-	7,4%	0,9%	(1,6%)	(0,3%)	13,5%	3,9%	3,9%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	3,9%
% од производа од производа услуга	8,0%	8,5%	8,2%	8,2%	8,1%	8,2%	9,7%	8,4%	8,1%	7,8%	7,6%	7,4%	7,2%
Укупно трошкови материјала и енергије	(366.125)	(384.329)	(391.723)	(379.640)	(369.900)	(410.625)	(426.614)	(442.304)	(458.037)	(475.973)	(493.668)	(512.164)	(531.305)

Извор: Ручководство Друштва и Deloitte анализа

ii. Трошкови зарада

Трошкови зарада у 2018. и 2019. години преузети су у потпуности из Програма пословања за наведене године. У периоду од 2020-2023. године, трошкови зарада кориговани су за пројектовану стопу инфлације у динарима, док смо након 2024. године претпоставили да ће трошак зарада пратити дугорочну стопу инфлације у динарима од 2,6% годишње.

Трошкови зарада и накнада зарада													
РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Трошкови зарада	(851.967)	(902.138)	(843.286)	(894.133)	(941.324)	(966.740)	(994.775)	(1.022.629)	(1.049.217)	(1.076.703)	(1.104.909)	(1.133.854)	(1.163.557)
% раст	-	5,9%	(6,5%)	5,2%	5,3%	2,7%	2,9%	2,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,4%
Укупно трошкови зарада	(851.967)	(902.138)	(843.286)	(894.133)	(941.324)	(966.740)	(994.775)	(1.022.629)	(1.049.217)	(1.076.703)	(1.104.909)	(1.133.854)	(1.163.557)

Извор: Ручководство Друштва и Deloitte анализа

iii. Трошкови производних услуга

Трошкови производних услуга укључују трошкове транспортних услуга, одржавања, закупнина, маркетинга, истраживања и осталих услуга.

Током Пројектованог периода, трошкови транспортних услуга и трошкови одржавања обрачунати су као проценат прихода од продаје услуга, тако да је због варијабилног карактера њихово кретање условљено кретањем наведених прихода. Битно је нагласити да трошкови одржавања представљају трошкове редовног одржавања и не укључују инвестиционо одржавање које је обухваћено у оквиру пројекције капиталних улагања које је представљено у наставку овог одељка.

Преостали трошкови производних услуга пројектовани су тако што су кориговани за пројектовану стопу инфлације у динарима, а након 2024. године претпоставили смо да ће наведени трошкови пратити дугорочну стопу инфлације у динарима од 2,6% годишње, будући да су ови трошкови претежно фиксног карактера, односно да нису у директној вези са обимом пословања.

Трошкови производних услуга

РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Трошкови транспортних услуга	(12.531)	(13.436)	(12.755)	(12.212)	(13.237)	(13.381)	(14.548)	(15.735)	(16.945)	(18.176)	(19.430)	(20.703)	(22.012)
% раст	n/a	7,2%	(4,8%)	3,3%	0,6%	0,7%	8,7%	8,2%	7,7%	6,8%	6,6%	6,5%	6,5%
% од прихода од продаје услуга	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Трошкови услуга одржавања	(152.145)	(126.952)	(156.798)	(146.921)	(147.554)	(149.558)	(161.674)	(174.872)	(188.305)	(201.983)	(215.919)	(230.125)	(244.617)
% раст	n/a	(17,1%)	16,7%	(2,5%)	0,6%	0,7%	8,7%	8,2%	7,7%	7,3%	6,9%	6,2%	6,3%
% од прихода од продаје услуга	6,6%	5,4%	6,2%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
Трошкови запустинца	(6.276)	(7.771)	(11.615)	(11.755)	(12.077)	(12.403)	(12.753)	(13.121)	(13.452)	(13.814)	(14.175)	(14.543)	(14.929)
% раст	n/a	23,8%	48,2%	0,1%	2,7%	2,7%	2,9%	2,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
% од прихода од продаје услуга	(4,12%)	(6,56%)	(5,20%)	(5,56%)	(5,12%)	(5,25%)	(5,47%)	(5,65%)	(5,82%)	(5,91%)	(5,99%)	(6,06%)	(6,13%)
Трошкови маркетинга	(6.196)	(5.225)	(5.947)	(5.642)	(5.558)	(5.160)	(5.336)	(5.515)	(5.685)	(5.862)	(6.040)	(6.224)	(6.414)
% раст	n/a	(15,2%)	13,4%	(5,1%)	(1,5%)	(3,7%)	3,3%	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	2,8%	2,8%
Трошкови осталих услуга	(14.997)	(16.032)	(29.085)	(24.032)	(24.657)	(25.354)	(26.069)	(26.619)	(27.517)	(28.237)	(29.977)	(29.735)	(30.515)
% раст	n/a	6,9%	79,6%	(17,4%)	2,5%	2,8%	2,8%	2,0%	3,3%	2,6%	5,8%	(0,8%)	2,6%
Укупно производних трошкови	(197.259)	(180.170)	(225.345)	(207.544)	(206.833)	(212.248)	(227.890)	(243.723)	(259.739)	(275.882)	(292.131)	(309.729)	(327.853)

Извор: Радњавострој Државна и Деловна анализа

iv. Нематеријални трошкови

Нематеријални трошкови укључују трошкове обједињене наплате ЈКП „Информатика“ Нови Сад, трошкове непроизводних услуга, премија осигурања, пореза и доприноса и остале нематеријалне трошкове.

Трошкови обједињене наплате представљају трошак који Предузеће плаћа ЈКП „Информатика“ за услуге наплате услуга Предузећа од корисника. Предвиђено је да ће ови трошкови износити 4,1% прихода од продаје услуга током читавог Пројектованог периода. Наведено учешће у приходима представља просек забележен у периоду 2015-2017. година.

Преостали нематеријални трошкови пројектовани су тако што су кориговани за пројектовану стопу инфлације у динарима, а након 2024. године претпоставили смо да ће наведени трошкови пратити дугорочну стопу инфлације у динарима од 2,6% годишње, будући да су ови трошкови претежно фиксног карактера, односно да нису у директној вези са обимом пословања.

Нематеријални трошкови

РСД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Трошкови обједињене наплате ЈКП „Информатика“ Нови Сад	(69.323)	(101.721)	(59.241)	(59.065)	99.629	(90.333)	(109.038)	(117.994)	(127.057)	(136.286)	(145.690)	(155.275)	(165.053)
% раст	n/a	43,2%	(32,4%)	(0,2%)	0,6%	3,7%	9,7%	8,2%	7,7%	7,3%	6,6%	6,6%	6,6%
% од прихода од продаје услуга	3,9%	4,3%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Трошкови непроизводних услуга	(54.266)	(74.640)	(110.012)	(79.639)	(87.794)	(93.558)	(96.434)	(98.854)	(99.164)	(103.552)	(105.703)	(106.518)	(112.036)
% раст	n/a	37,5%	47,4%	(27,4%)	2,7%	2,7%	2,9%	2,8%	2,6%	3,9%	2,9%	2,6%	2,6%
Трошкови премија осигурања	(19.360)	(10.307)	(12.071)	(13.511)	(14.255)	(14.672)	(15.057)	(15.520)	(15.924)	(16.341)	(16.769)	(17.203)	(17.659)
% раст	n/a	(49,8%)	17,2%	10,2%	2,7%	2,7%	2,9%	2,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Трошкови пореза и доприноса	(22.756)	(23.153)	(20.322)	(22.399)	(22.554)	(23.307)	(23.593)	(24.554)	(25.295)	(25.958)	(26.678)	(27.356)	(28.052)
% раст	n/a	(1,7%)	(12,2%)	8,6%	0,7%	2,7%	2,9%	2,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Остали нематеријални трошкови	(85.333)	(85.007)	(67.137)	(58.055)	(50.437)	(52.278)	(55.572)	(58.248)	(100.802)	(103.443)	(105.153)	(108.934)	(111.737)
% раст	n/a	(0,4%)	(25,3%)	(15,5%)	(15,5%)	3,7%	5,9%	4,9%	2,4%	1,6%	1,6%	3,4%	2,6%
Укупно нематеријалних трошкови	(224.280)	(296.657)	(328.813)	(292.775)	(298.819)	(315.188)	(330.174)	(345.270)	(359.243)	(375.881)	(392.131)	(409.729)	(427.853)

Извор: Радњавострој Државна и Деловна анализа

3.3.3. Пројектовани биланс успеха

На основу претходно представљених ставки прихода и расхода, припремили смо пројектовани биланс успеха Предузећа до нивоа Пословног добитка (енг. „ЕБИТ“, у даљем тексту „ЕБИТ“).

Пројектовани биланс успеха Предузећа заснива се на свим појединачним елементима прихода и расхода.

ЕБИТДА маржа је пројектована да се повећа са 32,6% у 2017. години на 42% у 2027. години, првенствено услед ефеката повећања цена са субвенционисаног на економски ниво. Обрачуната ЕБИТДА маржа од 42% налази се у распону маржи упоредивих комуналних предузећа. Приказ ЕБИТДА маржи упоредивих комуналних предузећа је дат у Прилогу 4.

У наставку дајемо приказ историјског и пројектованог биланса успеха у периоду 2015-2027. година:

Историјски и пројектовани биланс успеха

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	CAGR FY16-FY27
РСД 000														
Приходи од продаје услуга	2,326,344	2,344,177	2,421,554	2,417,555	2,421,500	2,448,791	2,662,474	2,379,333	3,101,044	3,326,298	3,555,736	3,789,743	4,028,398	5.3%
Приходи од продаје воде	1,557,516	1,534,275	1,644,957	1,574,791	1,569,444	1,574,323	1,735,437	1,359,283	2,063,373	2,223,703	2,396,282	2,563,142	2,732,252	6.3%
Приходи од одвојених уградних вода	770,426	750,301	776,597	843,254	862,156	873,358	823,038	380,550	1,037,675	1,397,595	1,562,504	1,726,611	1,936,136	4.5%
Остали пословни приходи	58,399	82,272	102,594	117,145	153,800	157,953	152,553	167,364	171,428	175,919	180,428	182,257	190,110	5.6%
Приходи од преноса, одржавања, донација и додаци	115,442	116,021	131,125	39,525	128,206	118,675								0.4
Укупно пословни приходи	2,505,384	2,543,150	2,651,273	2,634,725	2,713,500	2,726,422	2,825,008	3,046,917	3,272,473	3,502,217	3,736,324	3,975,010	4,218,598	5.4%
Трошкови материјала и енергије	366,125	(364,729)	(391,723)	(479,540)	(565,951)	(410,525)	(426,614)	(442,904)	(459,071)	(473,573)	(493,663)	(512,154)	(531,405)	1.5%
Трошкови запаса и накнада зарада	(851,967)	(802,138)	(842,036)	(834,129)	(841,324)	(856,740)	(894,775)	(1,022,529)	(1,043,217)	(1,076,793)	(1,104,938)	(1,132,854)	(1,163,557)	1.0%
Трошкови производних услуга	(197,255)	(190,173)	(225,064)	(237,844)	(205,875)	(212,230)	(227,950)	(243,723)	(259,745)	(276,082)	(292,737)	(306,725)	(327,050)	5.2%
Нематеријални трошкови	(274,241)	(298,852)	(322,813)	(302,779)	(302,835)	(315,158)	(330,174)	(345,270)	(369,243)	(375,591)	(391,253)	(407,271)	(423,651)	3.3%
Трошкови дуплирања резерва	(3,171)	(574)	(1,214)											0.9
Укупно пословни расходи	(1,632,771)	(1,745,753)	(1,790,800)	(1,764,193)	(1,829,851)	(1,904,243)	(1,975,454)	(2,054,526)	(2,128,243)	(2,204,339)	(2,282,566)	(2,363,914)	(2,445,776)	3.5%
Добитак пре трошкова даната, пореза и амортизације (ЕБИТДА)	812,513	777,387	866,873	856,532	883,708	826,575	845,554	992,391	1,144,230	1,297,878	1,453,757	1,611,996	1,772,821	8.5%
Амортизација	726,512	(732,413)	(851,985)	(737,535)	(760,556)	(725,100)	(693,326)	(662,617)	(633,120)	(612,343)	(592,010)	(573,066)	(558,630)	(3.9%)
Пословни добитак/убитак (ЕБИТ)	86,101	(55,023)	10,888	123,152	123,152	99,477	152,228	329,774	508,111	685,535	861,748	1,037,930	1,214,192	41.7%
Раст пословних прихода (%)	1.4	1.5%	2.5%	(0.5%)	3.2%	0.4%	7.7%	7.2%	7.4%	7.0%	6.7%	6.2%	6.1%	
Раст пословних расхода (%)	1.4	4.3%	1.2%	(3.2%)	2.9%	4.1%	3.9%	3.8%	3.6%	3.6%	3.2%	3.2%	3.5%	
ЕБИТДА маржа	32.4%	30.6%	32.5%	32.5%	32.6%	30.1%	30.9%	32.6%	35.0%	37.1%	36.9%	35.5%	34.0%	
ЕБИТ маржа	3.4%	(2.2%)	0.4%	4.7%	4.5%	3.6%	5.4%	11.5%	15.5%	19.6%	23.1%	26.1%	29.3%	

Извор: Републички Департамент и Делови анализе

3.3.3. Капитална улагања

Пројекција капиталних улагања базирана је на одржавању постојећих капацитета Предузећа. Приликом процене будућих новчаних токова искључили смо све приливе који би се генерисали унапређењем или повећањем учинка средстава, узимајући у обзир да је обрачун економског отписа извршен у складу са МРС 36 који налаже да се будући новчани токови за средства у употреби процењују у њиховом садашњем стању. Сходно томе, пројектована капитална улагања заправо представљају заменска капитална улагања, односно трошкове замене, ремонта и сервисирања постојећих средстава. У Програмима пословања за 2018. и 2019. годину предвиђена су средства за наведено инвестиционо одржавање, док је износ капиталних улагања у остатку Пројектованог периода пројектован на основу учешћа ових улагања у приходима од продаје услуга у износу од 8,3%, што је представља просечно учешће забележено у периоду 2015-2019. година.

Као што је већ наведено, од 2021. године предвидели смо да ће Предузеће средства намењена инвестиционо одржавању обезбеђивати из сопствених извора.

Трошкови амортизације су обрачунати применом амортизационе стопе од 6,6% која представља медијану остварених амортизационих стопа у периоду 2016-2017. година. Ова стопа је примењена на књиговодствену вредност увећану за вредност капитализованих трошкова одржавања основних средстава.

Историјски и пројектована капитална улагања

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
РСД 000												
Стање на почетку периода	11,680,094	12,078,493	11,891,009	11,340,980	10,806,325	10,388,568	9,851,694	9,413,440	9,080,299	8,755,799	8,479,460	8,226,965
Капитална улагања	1,161,908	998,502	247,771	225,561	221,345	235,652	254,163	272,978	292,143	311,671	331,381	351,993
Амортизација	(750,410)	(822,951)	(797,805)	(750,558)	(725,102)	(692,725)	(662,617)	(633,120)	(612,343)	(592,010)	(573,066)	(558,630)
Стање на крају периода	12,078,493	11,891,009	11,340,980	10,806,325	10,388,568	9,851,694	9,413,440	9,080,299	8,755,799	8,479,460	8,226,965	8,030,249
% амортизације	6.4%	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%

Извор: Републички Департамент и Делови анализе

3.3.4. Нето обртни капитал

При изради финансијских пројекција, искључено је почетно стање постојећег обртног капитала, уз претпоставку да купац који би купио еквивалентна средства на тржишту не би откупио и обртни капитал, те би он на почетку периода био једнак нули. Другим речима, потенцијални купац би у првој години морао да инвестира у обртни капитал у нивоу који је неопходан за континуирану употребу имовине која је предмет процене.

Приликом одређивања нивоа нето обртног капитала Предузећа, ослонили смо се на однос нето обртног капитала и прихода од продаје услуга који је Предузеће забележило у периоду 2015-2017. година у висини од 42,5%. Наведени однос се током пројектованог периода постепено приближава односу нето обртног капитала и прихода од продаје изабране групе упоредивих компанија (28,2%).

Проекција обртног капитала

ССД 000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Приходи од продаје услуга	2 329 344	2 344 577	2 422 554	2 417 955	2 431 600	2 448 791	2 662 474	2 879 833	3 101 044	3 326 298	3 555 795	3 789 753	4 028 398
Обртно капитал	512 260	1 303 649	1 103 335	1 028 081	1 033 902	1 041 111	1 077 654	1 105 915	1 128 702	1 142 857	1 145 195	1 147 524	1 137 535
Однос обртног капитала и прихода од продаје услуга (%)	39,2%	42,8%	45,5%	42,5%	42,3%	42,5%	40,5%	38,4%	36,4%	34,4%	32,3%	30,3%	28,2%
Промена обртног капитала	1 028 001	5 801	7 305	36 553	29 250	21 783	14 154	6 339	(1 671)	(9 589)			
Дисконтни фактор	1,6	0,5	0,3	0,3	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Савремена вредност обртног капитала	586 913	5 133	5 960	27 474	20 263	13 911	8 329	3 438	(839)	(4 356)			

Извор: Ручководство Делта и Делта анализ

3.3.5. Дисконтна стопа

Као адекватну стопу повраћаја на ангажована средства (некретнине, постројења и опрема) користили смо просечену пондерисану цену капитала (ППЦК) обрачунату коришћењем „Capital Asset Pricing“ модела („CAPM“) имајући у виду да смо у овом случају примену Методе дисконтованих новчаних токова базирали на обрачуну новчаних токова пре сервисирања дуга.

Овај модел израчунава захтевану стопу приноса за одређено улагање на основу следећих компоненти: стопе приноса без ризика, бета коефицијента, тржишне премије ризика, ризика пословања у земљи, ризика величине и специфичних ризика пословања везаних за саму компанију која је предмет процене.

Просечна пондерисана цена капитала обично одражава процене трошкова дуга и сопственог капитала пондерисане процентом тржишне вредности дуга и сопственог капитала у оптималној/циљној структури капитала неког субјекта.

(1) Цена сопственог капитала

Цена сопственог капитала (K_e) представља стопу приноса коју захтевају инвеститори, као компензацију за ризик који преузимају инвестирањем у капитал одређеног друштва. Цена сопственог капитала одређује се коришћењем „CAPM“ модела (енг. „Capital Asset Pricing“).

Стопа улагања без ризика

Примењена је стопа улагања без ризика од 0,45%, на основу приноса десетогодишње немачке државне обвезнице на Дан процене која је затим коригована за ризик земље одузимањем стопе за ризик од немогућности плаћања, на основу уговора о заштити од немогућности плаћања за Немачку (0,23%). Стопа улагања без ризика коригована за ризик земље (енг. „risk free rate neto f the country risk“) коришћена у калкулацији цене сопственог капитала износи **0.22%**.

Премија за ризик земље

Применили смо стопу финансијских уговора о заштити од немогућности плаћања (енг. „Credit Default Swaps“, односно „CDS“) за Србију (1,7%) на Дан процене као апроксимацију премије за ризик земље. Ова стопа је потом коригована множењем са релативном нестабилношћу тржишта капитала од 2,01 (објављеној од стране проф. Асват Дамодарана) како бисмо кориговали стопу ризика за већу волатилност тржишта капитала у односу на тржиште обвезница. Коначно добијена премија за ризик земље коришћена у калкулацији цене капитала износи **3,4%**.

Бета коефицијент

Бета коефицијент је утврђен на основу медијане бета коефицијента без дуга (енг. „Unlevered beta coefficient“) за одабрану групу упоредивих друштава чијим акцијама се јавно тргује, циљне структуре капитала и маргиналне пореске стопе.

Утврдили смо медијану бета коефицијента без дуга од 0,23. Да бисмо добили бета коефицијент који се користи у израчунавању трошка сопственог капитала, извршили смо поновно леверовање „unlevered“ бета коефицијента помоћу циљане структуре капитала. У овом конкретном случају, при одређивању цене сопственог капитала претпоставили смо стопу пореза на добит од 15%.

На крају, израчунали смо „levered“ бета коефицијент од **0,34**.

Премија за тржишни ризик

Премија за тржишни ризик (енг. „ERP“) представља вишак приноса коју инвеститор захтева како би улагао у ризични капитал, уместо улагања у средства без ризика.

Приликом одређивања Премије за тржишни ризик узели смо у обзир расположиве студије Ibbotson® SBBI® Valuation Yearbook, студије проф. Дамодарана, премије за тржишни ризик одређене на основу података са тржишта хартија од вредности и остале расположиве изворе. На основу историјских података премија за тржишни ризик креће се у распону од 4% до 8%. Студије засноване на будућим очекивањима сматрају да ће премија за тржишни ризик бити у распону од 3% до 8%. Постоје и други методи као на пример истраживања тржишта и премија за тржишни ризик заснована на историјским односима. Ове студије и истраживања такође подржавају претходне закључке. На основу нашег разумевања тржишта и извршене анализе, применили смо премију за тржишни ризик у износу од **6%**.

Премија за ризик величине

Премија за ризик величине узима у обзир додатни ризик везан за величину бизниса који се процењује и одређује се као премија ризика за микро капитализацију према класификацији Duff & Phelps LLC (CRSP U.S Stock Database and CRSP U.S. Indices Database 2015 Center for Research in Security Prices (CRSP®), University of Chicago Booth School of Business. Morningstar EnCorr Database).

За потребе ове Процене, применили смо премију за ризик величине која одговара ризику компанија са микро капитализацијом у складу са класификацијом Ibbotson Associates.

Премија за специфични ризик друштва

Премија за специфични ризик улагања у одређено друштво одређена је на **0%**, с обзиром на то да су предмет процене вредности некретнине, постројења и опрема који се посматрају независно у односу на специфични ризик улагања у друштво.

(2) Цена дуга

Цена дуга представља маргиналну каматну стопу по којој друштво може узети нови дуг за финансирање имовине и пословања.

За потребе Процене, користили смо просечну каматну стопу за новоодобрене кредите деномиране у еврима одобрене нефинансијским привредним субјектима у децембру 2017. године од 2,8% објављену од стране Народне банке Србије. Узимајући у обзир законску стопу пореза на добит од 15% у Републици Србији, цена дуга после пореза износи **2,4%**.

(3) Структура капитала

Структура капитала за потребе израчунавања просечне пондерисане цене капитала одређена је као циљна структура капитала заснована на подацима о групи упоредивих компанија, објављене од стране Capital IQ базе података. Медијана структуре капитала на дан 1. јануар 2018. године износи **36,7%** за финансирање дуга и **63,3%** за финансирање сопственог капитала.

(4) Просечна пондерисана цена капитала

На основу представљене методологије и елемената коришћених у обрачуна цене сопственог капитала и дуга, израчунали смо просечну пондерисану цену капитала после пореза у еврима у износу од 6,8%.

Како бисмо израчунали просечну пондерисану цену капитала пре пореза, издвојили смо ефекат пореза.

Израчунали смо номиналну ППЦК пре пореза⁷ у еврима од 7,9% с обзиром на то да пројектовани новчани токови не укључују порез на добит.

Имајући у виду да су будући новчани токови пројектовани у динарима, извршили смо корекцију ППЦК изражене у еврима за разлику у дугорочним инфлационим очекивањима на тржишту Србије и еврозоне и на тај начин обрачунали номиналну ППЦК у динарима пре пореза која на Дан процене износи **8,5%**.

Обрачун дисконтне стопе је дат у следећој табели:

Просечна пондерисана цена капитала	
Бета коефицијент	0,34
Нелеверовани бета коефицијент	0,23
Однос дуга и капитала	0,58
Стопа пореза на добит	15%
Цена сопственог капитала	9,3%
Стопа на улагања без ризика	0,2%
Премија за ризик улагања у одређену земљу	3,4%
Бета коефицијент	0,34
Премија за тржишни ризик	6,0%
Премија за ризик величине	3,7%
Премија за специфични ризик улагања у Друштво	0,0%
Цена дуга	2,4%
Каматна стопа	2,8%
Стопа пореза на добит	15,0%
Структура капитала	
Капитал	63,3%
Дуг	36,7%
ППЦК после пореза	6,8%
ППЦК пре пореза (у ЕУР)	7,9%
корекција за разлику у очекиваним стопама инфлације (РСД:ЕУР)	0,7%
ППЦК пре пореза (у РСД)	8,5%

Извор: Deloitte анализа

⁷ Према захтевима МРС 36, дисконтна стопа представља стопу пре опорезивања (МРС 36.55)

3.4 Процена вредности средства у употреби

На бази напред наведених претпоставки, извршили смо пројекцију слободних новчаних токова ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад које генеришу средства у употреби на дан 1. јануар 2018. године, применом Приносног приступа. Детаљи обрачуна су приказани у табели која следи.

Обрачун слободних новчаних токова

РСД 000	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	52.727	123.152	95.477	153.228	329.774	508.111	685.235	851.748	1.037.940	1.214.102
Амортизација	797.805	790.556	725.102	692.326	662.517	636.120	612.543	592.010	574.056	558.530
Капитална улагања (заменске инвестиције)	247.775	225.901	227.345	235.652	254.163	272.978	292.143	311.571	331.591	351.992
Промене обртног капитала	(1.028.361)	(5.301)	(7.305)	(36.553)	(25.250)	(21.788)	(14.151)	(6.335)	(1.571)	(9.395)
Слободни новчани токови пре сервисирања дуга	70.306	1.103.808	1.040.815	1.044.653	1.217.304	1.395.421	1.575.866	1.759.089	1.945.248	2.134.514
Времени период (полугодишња конвенција)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
Дисконтни фактор	0.96	0.88	0.82	0.75	0.69	0.64	0.59	0.54	0.50	0.46
Садашња вредност слободних новчаних токова	67.496	976.672	848.625	785.178	843.267	890.926	927.312	954.036	972.349	983.369

Обрачун слободних новчаних токова

	2027-43	2044	2045	2046	2047
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Амортизација	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Капитална улагања (заменске инвестиције)	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Промене обртног капитала	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
Слободни новчани токови пре сервисирања дуга	22.319.321	3.147.333	2.905.804	2.535.510	2.081.546
Времени период (полугодишња конвенција)	9.50	25.50	27.50	28.50	29.50
Дисконтни фактор	0.46	0.12	0.11	0.10	0.09
Садашња вредност слободних новчаних токова	10.282.494	362.289	308.388	247.924	187.590

Збир садашњих вредности слободних новчаних токова
Извор: Deloitte анализа

19.637.915

Пројекција новчаних токова за период 2028-2043. година извршена је на бази процењеног новчаног тока у 2027. години и претпостављене стопе раста од 2,6% која одговара дугорочној динарској стопи инфлације. Претпоставили смо да ће предметна имовина одржати ефикасност до 2043. године употребе, односно да ће од 2044. године количине воде за пиће и одведених отпадних вода почети да опадају услед физичког и функционалног застаривања средстава при крају њиховог животног века и смањења нето садашње вредности основних средстава током Пројектованог периода.

Резултат добијен Приносним приступом коришћен је за утврђивање износа економског отписа нематеријалних улагања, грађевинских објеката и постројења и опреме процењених Методом амортизованих трошкова замене. Да би се утврдила укупна вредност процењене имовине, на вредност добијену Приносним приступом, додате су садашња вредност резидуалне вредности некретнина, постројења и опреме у износу од РСД 43,8 милиона која се односи на вредност средстава након истека њиховог века употребе која се могу продати у најмању руку као старо гвожђе и од чије се ликвидације могу генерисати допунски новчани токови по истеку корисног века, садашња вредност некретнина, постројења и опрема у припреми и аванса за некретнине, постројења и опрему и садашња вредност резидуалног обртног капитала након истека века употребе средстава у износу од РСД 100 милиона.

Добијена вредност од РСД 20.018.000 хиљада представља укупну процењену вредност оперативне имовине ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад добијену применом Приносног приступа на Дан процене.

Обрачун укупне вредности имовине, приказан је у следећој табели.

Обрачун вредности у употреби

РСД 000	1/1/2018
Збир садашњих вредности слободних новчаних токова	19.637.915
+ садашња вредност резидуалне вредности имовине	43.872
+ НПО у припреми	218.978
+ Аванси за НПО	16.934
+ Обртни капитал	99.980
Укупно процењена вредност	20.017.679
Укупно процењена вредност (заокружено)	20.018.000

Извор: Deloitte анализа

Да би се утврдио износ евентуалног економског отписа, од укупне процењене вредности имовине добијене Приносним приступом, одузета је вредност оних ставки које су процењене Тржишним приступом, садашња вредност некретнина, постројења и опрема у припреми и аванса за некретнине, постројења и опрему, као и садашња вредност свих промена обртног капитала (која је претходно умањена за садашњу вредност обртног капитала у последњој години).

Добијена вредност представља процењену вредност преосталих средстава применом Приносног приступа и на Дан процене износи РСД 20.490.000 хиљада.

Вредност преосталих средстава

РСД 000	1/1/2018
Процењена вредност ДНТ методом	20.018.000
- нематеријална имовина процењена Тржишним приступом	-
- грађевински објекти процењени Тржишним приступом	-
- постројења и опрема процењени Тржишним приступом	(336.253)
- НПО у припреми	(218.978)
- Аванси за НПО	(16.934)
- Обртни капитал	1.044.072
Вредност преосталих средстава	20.489.906
Вредност преосталих средстава (заокружено)	20.490.000

Процењена вредност средстава Трошковним приступом

Нематеријална имовина	104.366
Грађевински објекти	14.033.466
Постројења и опрема	1.938.006
Укупно процењена вредност	16.075.838
Укупно процењена вредност (заокружено)	16.076.000

Економски отпис	НЕ
% економског отписа	-

Извор: Deloitte анализа

Процењена вредност средстава Предузећа добијена коришћењем ДНТ методе износи РСД 20.490.000 што је више од процењене вредности средстава путем Методе амортизоване вредности замене која износи РСД 16.076.000, тако да **не постоји индикација обезвређења средстава**, односно **није утврђен економски отпис за средства процењена Методом амортизоване вредности замене**.

Прилог 4 Табеларни преглед процене НПО и нематеријалних улагања ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад

Табела 34. Сумарни преглед вредности процењене НПО и нематеријалних улагања ЈКП "Водовод и канализација"

	Књиговодствена вредност	Процена Трошкови приступ	Процена Тржишни приступ	Укупно процењена Фер вредност	Резидуална вредност
Нематеријална улагања	100.166.654	104.365.887	-	104.365.887	-
Земљиште	10.217.183	-	10.094.220	10.094.220	-
Грађевински објекти	9.599.519.043	14.033.466.166	-	14.033.466.166	282.098.254
Хидрограђевински објекти	7.845.792.172	12.110.499.167	-	12.110.499.167	31.122.074
Остали објекти	1.753.726.872	1.922.966.999	-	1.922.966.999	250.976.180
Гостројења и опрема	1.955.411.232	1.938.006.302	336.253.449	2.274.259.750	204.716.873
Хидромашинска опрема	1.156.031.069	1.187.263.483	-	1.187.263.483	86.471.447
Остала опрема	799.380.163	750.742.819	336.253.449	1.086.996.267	118.245.426
НГО у припреми	218.978.224	-	-	218.978.224	-
Аванси за некретнине, постројења и опрему	16.934.224	-	-	16.934.224	-
Укупно	11.901.226.560	16.075.838.354	346.347.668	16.658.098.470	486.815.127

Извор: Deloitte анализа

**Прилог 5 Приказ вредности пословних објеката и
вредности земљишта испод пословних објеката ЈКП
„Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са МРС 16**

5.1 Основ раздвајања вредности земљишта од вредности пословних објеката

У складу са параграфом 58. МРС 16, земљиште и пословни објекти су засебна средства која се обрачунавају засебно, чак и када су заједно прибављени. С тим у вези и у складу са захтевом Државне ревизорске институције (у даљем тексту: „ДРИ“), Друштво је у обавези да изврши одвајање вредности земљишта од вредности пословних објеката, при чему је предлог предметног раздвајања вредности земљишта и пословних објеката приказан у наредној табели.

Табела 35 Приказ вредности пословних објеката и вредности земљишта испод пословних објеката

Б.бр.	Инв. бр.	Назив	Површина објекта (м ²)	Садашња процењена вредност објекта на 1.1.2018.	Површина земљишта под објектом	Јединична цена м ²	Садашња процењена вредност земљишта на 1.1.2018.
1	237	УПРАВНА ЗГРАДА У МАСАРИКОВОЈ	150	8.197,181	150	43,765	6,564,750
2	239	ПОСЛОВНА ЗГРАДА У ЂОРЂА ЗЛИЧИЋА	586	30.954,498	195	22,852	4,463,681
3	240	ЗГРАДА ДВОРИШНА У МАСАРИКОВОЈ	1,110	58,633,946	555	43,765	24,289,575
4	250	БАРАКА У МАСАРИКОВОЈ НОВА	242	2,144,217	242	43,765	10,591,130
5	251	БАРАКА У МАСАРИКОВОЈ СТАРА	220	974,776	220	43,765	9,628,300
6	306	ЗГРАДА-МАГАЦИН-ПЕТРОВАРАДИН У КРУГУ ПОБЕДЕ		2,442,095			-
7	317	ЗГРАДА - БАРАКА Ђ.З. ОБЈЕКАТ-А	518	7,967,790	518	22,852	11,837,336
8	318	ЗГРАДА - БАРАКА Ђ.З. ОБЈЕКАТ-Б	514	7,906,262	514	22,852	11,745,528
9	319	ЗГРАДА Ђ.З.25	130	3,819,433	130	22,852	2,970,760
10	2719	МАГАЦИН А/Б ХАЛА - АДИЦЕ	1,200	34,727,657	1,200	22,852	27,422,400
11	5293	УПРАВНА ЗГРАДА НА ШТРАНДУ	375	14,160,469	276	43,765	12,079,140
12	8576	УПРАВНА ЗГРАДА У ЂЗ-НАДОГРАДЊА	370	17,998,789	370	22,852	8,455,240
13	8579	ПОСЛОВНА ЗГРАДА У РАШКОЈ 27 ЂЗ- НАДОГРАДЊА	370	20,000,905	370	22,852	8,455,240
УКУПНО				208,928,017			138,503,480

Извор: Технички експерти

Јединичне цене предметних земљишта по м², утврђене су на основу Решења Градског већа Града Новог Сада о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Новог Сада за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину.

Пословни објекти у Масариковој улици, тј. Управна зграда (инв. бр. 237), Дворишна зграда (инв. бр. 240), Стара барака (инв. бр. 251) и Нова Барака (инв. бр. 250) се налазе на градском грађевинском земљишту, које је у јавној својини града Новог Сада, при чему Друштво има право коришћења над тим земљиштем.

Додатно, пословни објекти у Улици Ђорђа Зличића, тј. Пословна зграда (инв. бр. 239), Барака - Објекат А (инв. бр. 317), Барака - Објекат Б (инв. бр. 318), Зграда у Улици Ђорђа Зличића 25 (инв. бр. 319), Надоградња управне зграде (инв. бр. 8576) и Надоградња пословне зграде (инв. бр. 8579) се налазе на градском грађевинском земљишту, које је у јавној својини града Новог Сада, при чему Друштво има само право коришћења над поменутиим објектима.

Поред осталог, земљиште под објектом - Магацин на Петроварадину (инв. бр. 306) није процењено, имајући у виду да је у приватној својини друштва „МК Холдинг“ д.о.о. Београд.

Додатно, Магацин А/Б Хала – Адице (инв. бр. 2719) није идентификован у катастру, док је земљиште под Управном зградом на Штранду (инв. бр. 5293) градско грађевинско и у јавној је својини града Новог Сада, при чему Друштво има право коришћења објекта, као и постављања подземних водова.

Скрећемо пажњу да смо у складу са Уговором извршили процену тржишне-фер вредности имовине, односно нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад за све позиције нематеријалних

улагања и некретнина, постројења и опреме (група 01 и 02 контног оквира) према регистру основних средстава на Дан процене који је достављен од стране Клијента.

С обзиром да се земљиште испод пословних објеката Друштва, чије процењене фер вредности представљамо у овом Прилогу 5, не воде у књиговодству Друштва, вредност овог земљишта нисмо укључили у укупно процењену вредност, већ само процењену вредност пословних објеката.

У том смислу, наведене процењене фер вредности земљишта испод објеката представљене су у информативне сврхе Руководству, како би у складу са препоруком број 5 налаза ДРИ, Друштво извршило одвајање вредности земљишта од вредности пословних објеката у складу са параграфом 58. МРС 16 - Некретнине, постројења и опрема, као и параграфом 42. МРС 8 - Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке и спровело одговарајућа књижења у својим пословним књигама.

Deloitte.

Deloitte Central Europe је регионална организација правних лица организованих под окриљем Deloitte Central Europe Holdings Limited, фирме чланице Deloitte Touche Tohmatsu Limited, регистроване у централној Европи. Услуге пружају зависна и придружена предузећа Deloitte Central Europe Holdings Limited, која представљају засебне и самосталне правне субјекте.

Зависна и придружена предузећа Deloitte Central Europe Holdings Limited су међу водећим компанијама које пружају услуге у 18 земаља централне Европе са 44 канцеларије и више од 6000 запослених стручњака.

У Републици Србији услуге пружа Deloitte д.о.о. Београд (у даљем тексту „Deloitte Србија“) које је друштво члан Central Europe Holdings Limited. Deloitte Србија је једна од водећих компанија за пружање професионалних услуга из области ревизије, пореског, пословног, финансијског и консалтинга у управљању ризицима у Србији, са преко 200 стручњака из земље и иностранства.

© 2019 Deloitte Србија

© 2019 Deloitte Централна Европа

Извештај о процени тржишне фер вредности имовине, обавеза и капитала ЈКП „Водовод и канализација“

Нови Сад

92