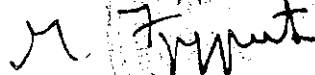


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 352-3/2020-266-II
Дана: 07. октобра 2020. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, са Рефератом и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 352-3/2020-266-II од 07. октобра 2020. године, с молбом да се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту.

ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА



Милан Бурић

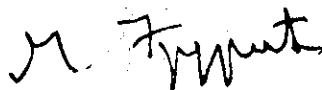
На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Нацрта решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, Градско веће Града Новог Сада на 7. седници од 07. октобра 2020. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад.
- II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ 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 Здравко Јелушић, 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
Број : 352-3/2020-266-II
Дана : 07. октобра 2020. године
НОВИ САД

ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА



Милан Бурић



ПРЕДЛОГ

На основу члана 25. став 1. тачка 8. Одлука о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 59/18 и 43/19) и члана 39. тачка 30. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2020. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ
ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА
ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО“ НОВИ САД

- I. Даје се сагласност на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, број: 014.1-3726/2 коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад донео на 233. седници од 16. јуна 2020. године.
- II. Ово решење објавити у „Службеном листу Града Новог Сада“.

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

ПРЕДСЕДНИЦА
Јелена Маринковић Радомировић

РЕФЕРАТ

Правни основ за доношење Решења о давању сагласности на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, садржан је у члану 25. став 1. тачка 8. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 59/18 и 43/19), којим је прописано да ради обезбеђивања заштите општег интереса у Јавном комуналном предузећу „Градско зеленило“ 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 „Градско зеленило“ Нови Сад доставило је Градској управи за комуналне послове Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, број: 014.1-3726/2, коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад донео на 233. седници одржаној 16. јуна 2019. године.

Чланом 42. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ 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 „Градско зеленило“ Нови Сад ангажовало је Vision Consulting Д.О.О. Београд, ради процене вредности капитала и сталне имовине Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад.

Према Извештају о процени вредности капитала и сталне имовине Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад на дан 31.12.2019. године укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад износи 1.959.980.515,00 динара, од чега основни капитал износи 75.163.000,00 динара.

Надзорни одбор Предузећа донео је Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, којом се прихвата процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад из Извештаја о процени вредности капитала и сталне имовине Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад на дан 31.12.2019. године, који је сачињен од стране Vision Consulting Д.О.О. Београд. Укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад износи 1.959.980.514,80 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад износи 75.163.262,42 динара.

Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад дужно је да, након прибављања сагласности Скупштине Града Новог Сада на Одлуку о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад 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.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Зоран Станојевић


На основу члана 14. став 1. тачка 16. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 59/18 и 43/19) и члана 30. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад од 19. октобра 2016. године, 17. децембра 2018. године и 26. септембра 2019. године, Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, на 233. седници од 16. јуна 2020. године, доноси

ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО“ НОВИ САД

- I. Прихвата се процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад из Извештаја о процени вредности капитала и сталне имовине ЈКП Градско зеленило Нови Сад на дан 31.12.2019. године, који је сачинио *Vision Consulting* д.о.о. Београд, број: 013-3730 од 16.06.2020. године, а који чини саставни део ове одлуке.
- II. Укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад износи 1.959.980.514,80 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад износи 75.163.262,42 динара, у складу са Извештајем из тачке 1. ове одлуке.
- III. Ова одлука доставља се Скупштини Града Новог Сада, ради добијања сагласности.
- IV. Упис вредности основног капитала код Агенције за привредне регистре у износу од 75.163.262,42 динара, извршиће се након добијања сагласности Скупштине Града Новог Сада.

Образложење

Чланом 30. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад, прописано је да Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад доноси одлуку о процени вредности капитала, као и програм и одлуку о својинској трансформацији.

Чланом 14. став 1. тачка 16. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа прописано је да Надзорни одбор доноси одлуку о процени вредности капитала, као и програм и одлуку о својинској трансформацији.

Чланом 42. став 1. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Градско зеленило“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа, прописано је да је Јавно 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 „Градско зеленило“ Нови Сад ангажовало је *Vision Consulting* д.о.о. Београд, ради процене вредности капитала и сталне имовине Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад.

Према Извештају о процени вредности капитала и сталне имовине ЈКП „Градско зеленило“ Нови Сад на дан 31.12.2019. године укупан капитал износи 1.959.980 хиљада РСД, од чега основни капитал износи 75.163 хиљада РСД.

Процена вредности капитала и сталне имовине Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад на дан 31.12.2019.године, утврђена је у хиљадама РСД у складу са билансним позицијама Финансијских извештаја који се предају у Агенцију за привредне регистре.

Одлука о усвајању процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад на дан 31.12.2019.године, исказана је у РСД, будући да се у главној књизи финансијског књиговодства сви износи евидентирају у РСД.

Опис	Вредност на дан 31.12.2019. (хиљаде РСД)	Вредност на дан 31.12.2019. (РСД)
УКУПАН КАПИТАЛ	1.959.980	1.959.980.514,80
Основни капитал	75.163	75.163.262,42

Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ 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.



Председник Надзорног одбора

Др Драгослав Јурбатвински Вранешевећ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО“ НОВИ САД
Број: 014.1 – 3726/2
Датум: 16. јун 2020. године
Нови Сад



JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
GRADSKO ZELENILNO

IZVOD IZ IZVEŠTAJA

O PROCENI VREDNOSTI KAPITALA I STALNE IMOVINE JKP GRADSKO ZELENILNO NOVI SAD na dan 31.12.2019.godine

16.06.2020

013 3756/1

Na osnovu primene Troškovnog pristupa – Metoda neto imovine, procenjena vrednost 100% kapitala Javnog komunalnog preduzeća „Gradsko zelenilo“ Novi Sad je dobijena kao razlika između procenjene vrednosti ukupne imovine i ukupnih obaveza, na dan 31.12.2019.godine.

Procenjena vrednost 100% kapitala Javnog komunalnog preduzeća „Gradsko zelenilo“ Novi Sad, na dan 31.12.2019.godine iznosi:

Opis	Vrednost na dan 31.12.2019. (hiljade RSD)
UKUPAN KAPITAL	1.959.980
Osnovni kapital	75.163

Dodatne informacije o obimu angažovanja procenitelja, postupku procene, raspoloživim podacima, izvršenim analizama, primenjenoj metodologiji procene i drugim relevantnim informacijama, prezentirane su u Izveštaju o proceni vrednosti kapitala i stalne imovine JKP Gradsko zelenilo Novi Sad na dan 31.12.2019. godine, isporučenog 08. juna 2020. godine.

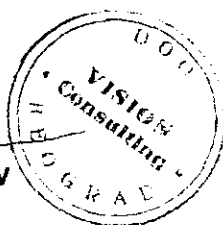
U skladu sa navedenim, ovaj Izvod iz izveštaja se može koristiti samo kao informacija o rezultatu procene i ne predstavlja izveštaj o proceni.

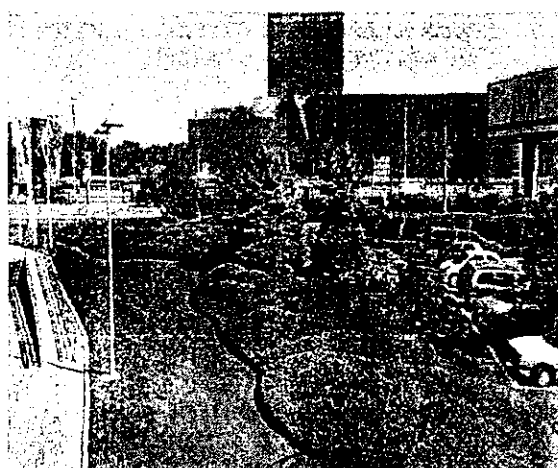
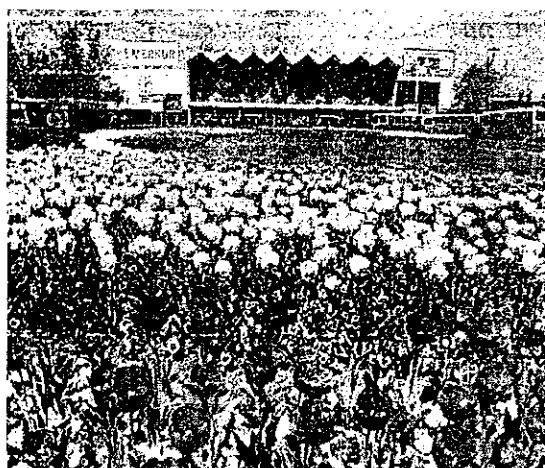
Procenitelj

Vesna Stefanović, ASA, REV

Direktor

Vision Consulting d.o.o. Beograd





IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI KAPITALA I STALNE IMOVINE
JKP GRADSKO ZELENILLO, NA DAN 31.12.2019. GODINE

JKP Gradsko zelenilo Novi Sad

Temerinski put bb, Novi Sad

Beograd, 8. jun 2020. godine

Poštovani,

U skladu sa Vašim zahtevom pripremili smo Izveštaj o proceni vrednosti 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo, uključujući i procenu stalne imovine, koja obuhvata nematerijalnu imovinu, nekretnine i opremu, koja se vode u poslovnim knjigama JKP Gradsko zelenilo Novi Sad (u daljem tekstu „JKP Gradsko zelenilo“ ili „JKP“), na dan 31.12.2019. godine.

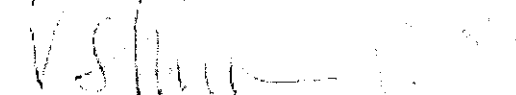
Procena vrednosti kapitala je izvršena za potrebe upisivanja vrednosti kapitala kod Agencije za privredni registar (APR), dok je procena vrednosti stalne imovine urađena i za potrebe finansijskog izveštavanja. Primenjena je metodologija procene u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI, MRS), Međunarodnim standardima za procenu (IVS, EVS) i opšte prihvaćenom proceniteljskom praksom.

U postupku analize pretpostavki i primene metodologije procene, oslanjali smo se na podatke i dokumentaciju dobijene od ovlašćenih predstavnika JKP Gradsko zelenilo, kao i javno dostupne tržišne podatke. Mi smo preuzeli dobijene podatke i dokumentaciju kao tačne i verodostojne, bez sprovođenja nezavisnih provera. Nismo sprovodili istraživanja vezano za postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci, niti raspoložemo informacijama da postoje problemi vezano za životnu sredinu.

Važno je imati u vidu da se po svojoj prirodi procena vrednosti ne može smatrati egzaktnom analizom i da zaključak o procenjenoj vrednosti zavisi od mnogobrojnih faktora, kao što su primenjeni metodi procene, korišćene pretpostavke, dobijene informacije, raspoloživost relevantnih podataka sa tržišta, kao i od sprovedenog procesa analize i prosuđivanja od strane procenitelja. U tom smislu i cena postignuta u eventualnoj transakciji će zavisiti od različitih faktora i okolnosti, koji će biti predmet pregovora između kupca i prodavca, i mogu rezultirati u drugačijoj tržišnoj vrednosti.

Mišljenja i analize iskazane u ovom Izveštaju su strogo poverljiva i mogu se koristiti isključivo za svrhe za koje je procena vrednosti urađena.

S poštovanjem,



Vesna Stenović, REV, ASA

Direktor

Vision Consulting d.o.o. Beograd

Sadržaj

1. OBIM ANGAŽOVANJA I OGRANIČENJA.....	5
2. REZIME REZULTATA PROCENE	8
2.1. Procena vrednosti kapitala	8
2.2. Procena vrednosti stalne imovine.....	9
3. OSNOVNE INFORMACIJE O JKP GRADSKO ZELENILLO	10
3.1. Osnivanje i delatnost	10
3.2. Zelene površine u periodu 2013-2019.....	11
3.3. Organizaciona struktura i broj zaposlenih	13
3.4. Konkurencija i analiza delatnosti	15
3.5. Finansijska analiza u periodu 2015-2019.....	18
4. MAKROEKONOMSKI INDIKATORI ZA SRBIJU	24
PROCENA VREDNOSTI KAPITALA	26
5. METODOLOGIJA PROCENE VREDNOSTI KAPITALA	27
5.1. Troškovni pristup –metod neto imovine.....	27
5.2. Prinosni pristup – metod DNT	28
5.3. Zaključak o proceni vrednosti kapitala.....	29
6. TROŠKOVNI PRISTUP – METOD NETO IMOVINE	30
6.1. Procena vrednosti imovine i obaveza.....	32
7. PRINOSNI PRISTUP – METOD DNT	41
PROCENA VREDNOSTI STALNE IMOVINE	46
8. STALNA IMOVINA - PREDMET PROCENE.....	47
8.1. Građevinski objekti i zemljište	47
8.2. Oprema i druga imovina.....	66
9. PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINA	68
9.1. Metodologija procene vrednosti nekretnina	68
9.2. Troškovni pristup – metod troškova zamene	69
9.3. Prinosni pristup – metod kapitalizacije	80
9.4. Tržišni pristup – komparativni metod	81
10. PROCENA VREDNOSTI OPREME	84

VISION Consulting

10.1. Metodologija procene vrednosti opreme	84
10.2. Troškovni pristup – metod troškova zamene.....	86
10.3. Tržišni pristup – komparativni metod.....	92
10.4. Rezultati procene vrednosti opreme.....	93
11. ANALIZA EKONOMSKOG OBEZVREĐENJA STALNE IMOVINE.....	95
PRILOZI	99
Prilog 1: Tehnički opisi i fotografije objekata.....	100
Prilog 1.1. Lokacija RJ Novi Rasadnik.....	101
Prilog 1.2. Lokacija RJ Štrand.....	114
Prilog 1.3. Lokacija RJ Detelinara.....	129
Prilog 1.4. Lokacija RJ Liman	132
Prilog 1.5. Lokacija RJ Petrovaradin	135
Prilog 1.6. Lokacija RJ Novo Naselje.....	138
Prilog 1.7. Lokacija RJ Slavija	142
Prilog 1.8. Lokacija RJ Stari Grad.....	146
Prilog 1.9. Lokacija Cvečara Cvet.....	150
Prilog 2: Fotografije opreme.....	152
Prilog 3: Sertifikati i izjava procenitelja.....	158

1. OBIM ANGAŽOVANJA I OGRANIČENJA

Predmet procene: Procena vrednosti 100% kapitala, koja obuhvata i procenu vrednosti stalne imovine koja se vodi u poslovnim knjigama JKP Gradsko zelenilo, na dan 31.12.2019. godine, na sledećim kontima:

- Konto 012 – Računarski program
- Konto 014 – Štrand, korišćenje zemljišta u javnoj svojini
- Konto 022 – Građevinski objekti
- Konto 023 – Oprema
- Konto 025 – Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti
- Konto 026 – Osnovna sredstva u pripremi
- Konto 028 – Avansi za osnovna sredstva
- Konto 886 – Zemljište – Novi Rasadnik (vanbilansa aktiva).

Datum procene: 31. decembar 2019. godine

Datum obilaska na terenu: obilazak opreme 03.01.2020. i objekata 24.02.2020. godine

Svrha procene: za potrebe upisivanja vrednosti kapitala kod Agencije za privredne registre (APR), dok je procena vrednosti stalne imovine urađena i za potrebe finansijskog izveštavanja. Napominjemo da je pripremljen i poseban izveštaj o proceni vrednosti stalne imovine, čija je sadržina integrisana i u ovom izveštaju o proceni vrednosti kapitala i stalne imovine.

Osnova vrednosti: U skladu sa svrhom procene, primenjena je fer vrednost, koju Međunarodni standard finansijskog izveštavanja (MSFI) - 13 Odmeravanje fer vrednosti, definiše kao „*cenu koja bi se postigla za prodaju imovine ili platila za prenos obaveza u redovnoj transakciji između tržišnih učesnika na dan merenja*“.

Napominjemo da je pojam fer vrednosti u skladu sa MSFI 13, konzistentan sa pojmom tržišna vrednost, koju definišu Međunarodni standardi za procenu (IVS i EVS) na sledeći način: „*Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo ili obaveza trebalo da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana delovala uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.*“ (IVS 2017). Slična definicija tržišne vrednosti data je i u Evropskim standardima za procenu (EVS 2016).

Primenjena metodologija procene kapitala: U proceni vrednosti kapitala primenjena su dva pristupa/metoda procene, i to:

- 1) Troškovni pristup – Metod neto imovine, kao osnovni metod u proceni i
- 2) Prinosni pristup – Metod diskontovanih novčanih tokova (metod DNT), koji ima dopunsku ulogu u proceni.

Napomena: U primeni metoda neto imovine izvršena je procena pojedinačnih stavki stalne imovine, za šta su primenjeni različiti metodi procene, navedeni u nastavku.

Primenjena metodologija procene stalne imovine: U proceni vrednosti stalne imovine primenjena su sva tri pristupa/metoda procene, i to:

- 1) Troškovni pristup – Metod troškova zamene, kao osnovni metod u proceni;
- 2) Tržišni pristup – Komparativni metod, za procenu vrednosti zemljišta i pojedine opreme za koju su postojali uporedni podaci za tržišta;
- 3) Prinosni pristup – Metod kapitalizacije za jedan lokal i Metod diskontovanih novčanih tokova (metod DNT) na nivou celog preduzeća, za proveru ekonomskog obezvređenja.

Valuta i primenjeni kurs: Procena vrednosti je izvršena u evrima, dok su rezultati procene iskazani i u evrima i u dinarima, uz primenu srednjeg kursa Narodne banke Srbije na dan procene od 1EUR = 117,5928 RSD.

Osnovna informaciona osnova korišćena u proceni:

- Registar osnovnih sredstava JKP Gradsko zelenilo na dan 31.12.2019. godine
- Dokumentacija vezano za korišćenje predmetne imovine i raniji izveštaj o proceni
- Dodatne informacije od JKP o površini i godini gradnje građevinskih objekata
- Podaci iz katastra Republičkog geodetskog zavoda Srbije (RGZ), podaci sa portala GeoSrbija i informacije od JKP o broju parcele i KO gde se nalaze objekti
- Informacije o izdavanju predmetnih nekretnina
- Osnovni tehnički podaci o vozilima i mehanizaciji
- Različiti javno dostupni podaci (promet nekretnina i opreme, makroekonomija, i sl.)
- Bruto bilansi za period 2013-2018. godine
- Bruto bilans i finansijski izveštaji na dan 31.12.2019. koji su bili predmet revizije.
- Izveštaji o poslovanju za period 2013-2018. godine
- Program za 2020. godinu.
- Srednjoročna i Dugoročna strategija razvoja pripremljena u 2017. godini

Ograničenja u proceni:

- U postupku procene oslonili smo se na podatke i dokumentaciju dobijene od predstavnika JKP Gradsko zelenilo i prikupljene javno dostupne podatke kao tačne i verodostojne, bez sprovođenja nezavisnih provera.
- U skladu sa ugovorom o angažovanju, u primeni troškovnog pristupa u proceni vrednosti kapitala, izvršena je procena vrednosti stalne imovine JKP, dok su knjigovodstvene vrednosti svih ostalih stavki imovine i obaveza preuzeti u visini knjigovodstvene vrednosti. Drugim rečima, naš obim angažovanja nije obuhvatao analizu pojedinačnih stavki finansijskih plasmana, obrtne imovine i svih obaveza JKP na dan procene, već smo se u potpunosti oslonili na dobijene finansijske izveštaje i analitičku dokumentaciju, koja je predmet nezavisne revizije na isti datum tj. 31.12.2019. godine.
- Za potrebe procene stalne imovine, podaci o površini građevinskih objekata preuzeti su iz katastra RGZ ili na osnovu dostavljenih informacija od strane JKP, dok su podaci o godini gradnje objekata preuzeti ili kao datum aktiviranja u bazi osnovnih sredstava, ili prema dobijenim podacima od JKP. Podaci o površini zemljišta za koje JKP ima pravo korišćenja i koje vodi u poslovnim knjigama, preuzeti su iz katastra RGZ i delom od dostavljenih informacija od JKP. Naš obim angažovanja nije obuhvatao premeravanje površina objekata i zemljišta, niti proveru dobijenih podataka.
- Napominjemo da se u poslovnim knjigama JKP vodi zemljište sa pravom korišćenja samo na lokaciji Štrand i Temerinski put bb, dok za ostale građevinske objekte nije iskazano zemljište, zbog čega nije ni obuhvaćeno procenom. Imajući u vidu da je zemljište dato na upravljanje i raspolaganje JKP-u, i da se zemljište, kao i JKP nalazi u javnoj svojini, procenjena vrednost zemljišta nije umanjena za troškove konverzije, već je iskazana po pretpostavljenim indikativnim tržišnim cenama na dan procene. Pri tome, naglašavamo da je za lokaciju Temerinski put bb prikupljeno dovoljno uporedivih podataka sa tržišta, dok za lokaciju Štrand ne postoje tržišni podaci, već su korišćene cene iz ostvarenih transakcija u neposrednoj okolini.

VISION Consulting

- U cilju provere dobijenih rezultata na osnovu primene troškovnog pristupa, primenjen je i prinosni pristup - metod diskontovanih novčanih tokova (metod DNT), na nivou celog JKP, koje je posmatrano kao Jedinica za generisanje gotovine (JGG), i zaključeno je da ne postoji dodatno obezvređenje stalne imovine.
- Metod DNT je takođe primenjen i u proceni vrednosti kapitala, kao dopunski metod, koji je pokazao da je procenjena vrednost veća od rezultata dobijenog primenom metoda neto imovine. Imajući u vidu da je svrha procena upis kapitala u APR-u, i da bi se u slučaju iskazivanja vrednosti kapitala po metodu DNT, pojavila vrednost Goodwill-a, koja ne bi mogla biti proknjižena, jer se nije desila transakcija, finalni rezultat procene nije mogao biti baziran na osnovu metoda DNT.
- U primeni metoda DNT pošlo se od analize poslovanja u prethodnih pet godina, programa poslovanja JKP za 2020. godinu, uvažavajući promene izazvane preseljenjem rasadnika na novu lokaciju, planom proširenja zelenih površina, korišćenje toplane na biomasu i ostalih promena koje omogućavaju profitabilnije poslovanje.
- U okviru procene vrednosti stalne imovine, kao sastavnog dela procene vrednosti kapitala po metodu neto imovine, po pitanju pravnog statusa i identifikacije građevinskih objekata i zemljišta rukovodili smo se podacima iz javno dostupne evidencije RGZ i portala GeoSrbija, kao i informacijama dobijenim od strane JKP Gradsko zelenilo.
- Naš obim angažovanja nije obuhvatao analizu urbanističkih uslova na lokacijama gde se nalaze predmetne nekretnine, imajući u vidu da je JKP dobilo imovinu na upravljanje od strane grada Novi Sad i da je primarna delatnost JKP održavanje zelenih i drugih javnih površina, zbog čega su nekretnine procenjene prema njihovoj trenutnoj nameni i načinu upotrebe. Dodatni razlog je pravni status objekata, gde je samo 16 objekata upisano u katastru, od čega je za 8 objekata držalac JKP, ali su objekti izgrađeni bez dozvole, dok je za ostale objekte upisan grad ili opština Novi Sad, ili nepoznati držalac.
- U skladu sa našim angažovanjem, naručiocu je dana 14.05.2020. godine dostavljen i poseban izveštaj o proceni vrednosti stalne imovine, čiji su najvažniji delovi integrisani i u ovom izveštaju o proceni vrednosti kapitala JKP Gradsko zelenilo. Napominjemo da su u vreme izrade Izveštaja o proceni vrednosti stalne imovine bili na raspolaganju samo preliminarne finansijski izveštaji i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine, dok su za ovaj izveštaj o proceni vrednosti kapitala JKP korišćeni finansijski izveštaji koji su bili predmet nezavisne revizije, i u kome su proknjižene i procenjene vrednosti stalne imovine, u skladu sa pomenutim izveštajem.

2. REZIME REZULTATA PROCENE

Na osnovu raspoložive dokumentacije, prikupljenih podataka, izvršenih različitih analiza i primenjene odgovarajuće metodologije procene, dobijeni su rezultati procene vrednosti 100% kapitala, kao i procene vrednosti stalne imovine JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine, prikazani odvojeno u nastavku.

2.1. Procena vrednosti kapitala

U postupku procene vrednosti 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo primenjen je troškovni pristup – metod neto imovine kao osnovni u proceni, koji je istovremeno uključio i proknjiženu procenu vrednosti pojedinačnih stavki stalne imovine, što je detaljnije objašnjeno u nastavku i drugim poglavljima ovog izveštaja.

U proceni vrednosti kapitala je takođe primenjen i prinosni pristup – metod Diskontovanih novčanih tokova (metod DNT), pri čemu je njegova uloga dopunskog karaktera, iz razloga što je svrha procene upis kapitala u APR. U skladu sa navedenim, finalni rezultat procene je iskazan u visini rezultata dobijenog primenom metoda neto imovine, gde se kapital dobija kao razlika između procenjene vrednosti ukupne aktive i procenjene vrednosti svih obaveza na dan procene.

U nastavku su prikazani sumarni rezultati procene vrednosti kapitala dobijeni primenom dva navedene metoda procene, kao i finalni rezultat procene vrednosti 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine.

**Sumarni pregled dobijenih rezultata procene vrednosti kapitala
JKP Gradsko zelenilo Novi Sad na dan 31.12.2019. godine**

PRISTUP/METOD PROCENE	100% SOPSTVENI KAPITAL (RSD)	100% SOPSTVENI KAPITAL (EUR)
TROŠKOVNI PRISTUP - Metod neto imovine	1.959.980.515	16.667.521
PRINOSNI PRISTUP - Metod DNT	2.271.419.599	19.315.975
FINALNI REZULTAT PROCENE	1.959.980.515	16.667.521

Na osnovu raspoloživih informacija, izvršenih analiza, primenjene odgovarajuće metodologije, dobijena je procenjena vrednost 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad u iznosu od:

1.959.980.515 RSD odnosno 16.667.521 EUR

Detaljnije informacije o izvršenim analizama primeni različitih metoda procene za procenu vrednosti kapitala, kao i za procenu vrednosti stalne imovine date su u nastavku ovog izveštaja.

2.2. Procena vrednosti stalne imovine

U skladu sa vrstom, namenom i ostalim karakteristikama imovine koja je predmet procene, primenjen je troškovni pristup – metod troškova zamene, kao osnovni metod u proceni vrednosti objekata i opreme, izuzev što je kod procene vrednosti vozila i mehanizacije primenjen komparativni metod, kao i kod procene vrednosti zemljišta koje se vodi u poslovnim knjigama JKP. Metod kapitalizacije je primenjen samo za procenu jednog lokala.

Napominjemo da je izveštaj o proceni vrednosti stalne imovine dostavljen 14. maja 2020. godine i da su knjigovodstvene vrednosti u tom izveštaju prikazane na bazi preliminarnih finansijskih izveštaja pripremljenih za statističke svrhe.

Imajući u vidu da je troškovni pristup imao dominantnu ulogu u proceni, u skladu sa Međunarodnim standardima za procenu i zahtevima standarda MRS 36 – Umanjenje vrednosti imovine, izvršena je dodatna analiza potencijalnog obezvređenja imovine na nivou celog preduzeća, primenom metoda DNT. Pomenuta analiza je potvrdila da nema dodatnog ekonomskog obezvređenja koje bi trebalo uključiti u primeni troškovnog pristupa, što je detaljnije prezentirano u poglavlju 11 izveštaja.

U nastavku su prikazani sumarni rezultati procene po pojedinačnim kontima, u evrima i dinarima, dok su detaljnije informacije i primenjeni metodi procene dati u nastavku izveštaja, kao i u excel fajlu „NPO procena_Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog Izveštaja o proceni.

SUMARNI PREGLED procenjene vrednosti stalne imovine
JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine (000 RSD)

REGISTAR OS			PROCENJENA VREDNOST I EFEKTI PROCENE NAKON REVALORIZACIONIH REZERVNI (000 RSD)			
Konto	Naziv konta	Sadašnja vrednost (000 RSD)	Procenjena vrednost (000 RSD)	Efekti procene (000 RSD)	Povećanje vrednosti (000 RSD)	Smanjenje vrednosti (000 RSD)
012	Računarski program	110	1.516	1.406	1.406	0
014	Štrand - korišćenje zemljišta u javnoj svojini	725.443	2.019.515	1.294.072	1.294.072	0
022	Građevinski objekti	394.983	406.016	14.742	19.627	-4.885
023	Oprema	116.639	227.586	110.951	112.604	-1.653
025	Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti	378	592	215	218	-3,5
026	NPO u pripremi	20.045	20.045	0	0	0
028	Avansi za NPO	6.475	6.475	0	0	0
UKUPNO - STALNA IMOVINA*:		1.264.073	2.681.745	1.421.386	1.427.928	-6.542
886	Vanbilansna aktiva - zemljište Novi Rasadnik	293.030	237.783	-55.246	0	-55.246

*) Zbir stalne imovine ne uključuje konto 048 – Potraživanja za stambene kredite

3. OSNOVNE INFORMACIJE O JKP GRADSKO ZELENILO

3.1. Osnivanje i delatnost

Javno komunalno preduzeće „Gradsko zelenilo“ Novi Sad posluje pod navedenim imenom od 1989. godine, kada je upisano u registar Osnovnog suda udruženog rada Novi Sad (br. Фп 3681/89 od 31.12.1989. godine), za obavljanje komunalnih delatnosti, pri čemu je registrovana pretežna delatnost – Usluge uređenja i održavanja okoline (81.30). Pored toga, preduzeće obavlja čitav niz drugih delatnosti koje se odnose na gajenje biljaka i sadnog materijala sa pratećim uslugama, gajenje i seču šuma sa uslugama iz oblasti šumarstva, proizvodnju različitih građevinskih elemenata, instalacione radove, trgovinu na malo, prevoz i manipulaciju tereta, itd.

Osnivač preduzeća je Grad Novi Sad, koji je vlasnik 100% udela u osnovnom kapitalu JKP Gradsko zelenilo. Gradsko veće utvrđuje smernice i prioritetne ciljeve poslovne politike, način i raspodelu dobiti, kao i druge potrebne mere, koje omogućavaju da JKP kontinuirano, kvalitetno i efikasno pruža svoje usluge.

Organi upravljanja u preduzeću su Nadzorni odbor od 3 člana i direktor. Preduzeće donosi godišnji program, srednjoročne i dugoročne planove poslovanja i strategije, koji se zatim dostavljaju Skupštini Grada radi davanja saglasnosti. Takođe, JKP priprema tromesečne izveštaje o realizaciji godišnjeg programa, kao i godišnje izveštaje o poslovanju i dostavlja Gradu u cilju informisanja i praćenja rezultata rada.

Poslovanje preduzeća se najvećim delom finansira iz budžeta Grada Novi Sad, dok manjim delom ostvaruje prihode i od pružanja usluga trećim licima.

Istorijski gledano, tokom prethodnih decenija, JKP Gradsko zelenilo je prošlo kroz nekoliko organizacionih promena, sa nepromenjenom osnovnom ulogom očuvanja i unapređenja zelenila u funkciji zaštite životne sredine na javnim površinama na teritoriji grada Novi Sad.

Pored održavanja i širenja zelenih površina, JKP upravlja i koristi kupalište „Štrand“ u Novom Sadu, daje u zakup kabine, poslovne objekte i poslovni prostor na lokaciji kupališta.

Rasadnik JKP se sve do 2019. godine nalazio na lokaciji Futoški put br.48, gde se proizvodio kompletan sadni materijal za potrebe Grada i trećih lica, uključujući i proizvodnju komposta i pružanje drugih usluga. Tokom 2018-2019. godine izgrađen je potpuno novi poslovni kompleks gde je danas i sedište JKP, na adresi Temerinski put bb, gde je preseljen i rasadnik. Na ovaj način je obezbeđeno da proizvodnja, mehanizacija, tehnička operativa, kao i sve prateće službe zajedno sa upravom Preduzeća budu na jednom mestu, i da se na taj način omogući veća efikasnost, produktivnost i profitabilnost celokupnog poslovanja.

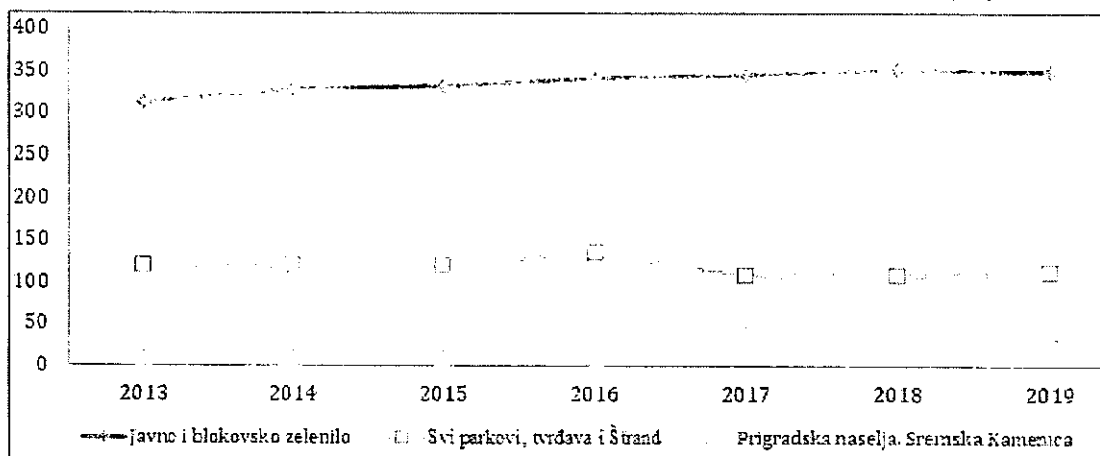
JKP ima i dve cvečare gde prodaje svoje proizvode – lokal u zakupu „Narcis“ u Bulevaru Mihajla Pupina 11 i lokal u vlasništvu „Cvet“ u Bulevaru oslobođenja. U posedu Preduzeća je i pristan za prihvatanje brodova, koji je smešten na levoj obali Dunava, neposredno pre mosta „Duga“.

3.2. Zelene površine u periodu 2013-2019

Prema podacima za period 2013-2019. godine, ukupne površine zelenila koje održava JKP povećane su sa 441ha na 501ha, što predstavlja prosečan ponderisan rast (CAGR) od 2,2%, uz napomenu da su u poslednje dve godine površine zelenila na istom nivou.

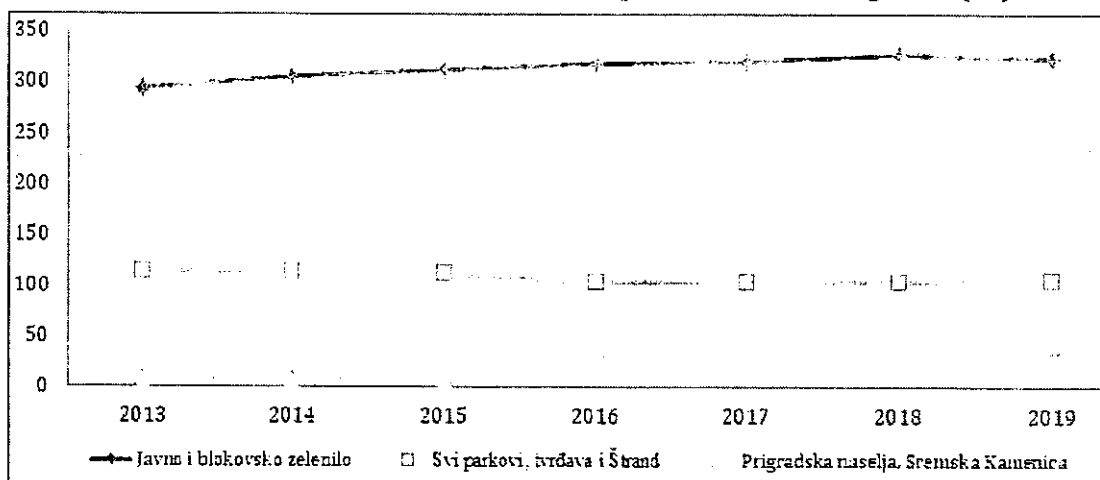
U istom periodu površine svih travnjaka su povećane sa 415ha na 468ha, sa CAGR od 2%, uz napomenu da je u 2019 došlo do smanjenja od -0,5% u odnosu na prethodnu godinu.

Grafikon kretanja površina ZELENILA u periodu 2013-2019.godine (ha)



Izvor: Izveštaji o poslovanju 2014-2018 i Program 2020

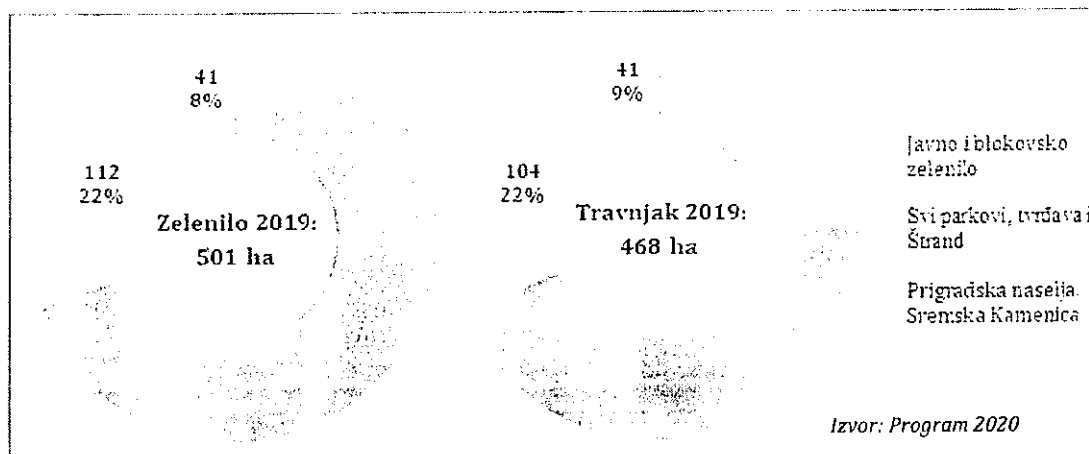
Grafikon kretanja površina TRAVNJAKA u periodu 2013-2019.godine (ha)



Izvor: Izveštaji o poslovanju 2014-2018 i Program 2020

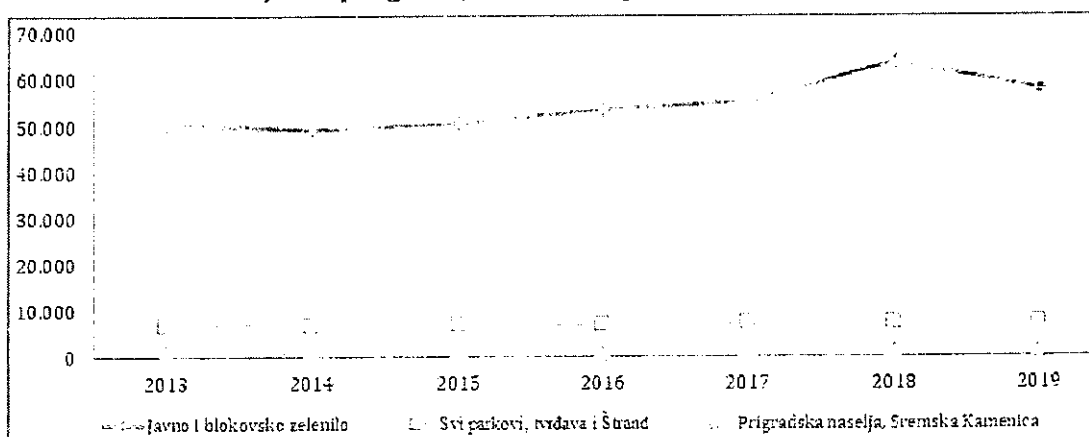
Kada se posmatra po strukturi, javno i blokovsko zelenilo i travnjaci učestvuju sa oko 70%, dok je udeo zelenih površina svih parkova, uključujući i lokaciju tvrđave i Štranda, oko 22%, i preostali deo su prigradska naselja.

Struktura površina zelenila i travnjaka po vrsti lokacije u 2019. godini



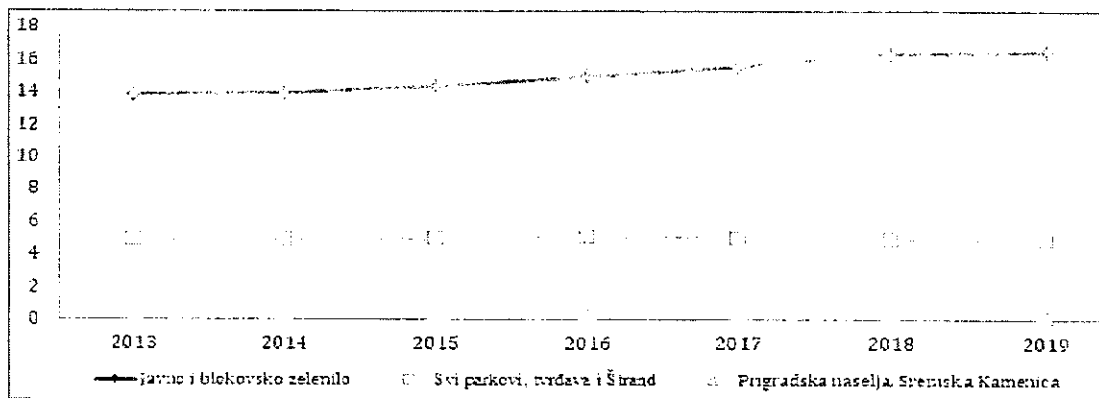
Broj drveća takođe pokazuje trend povećanja, sa 58 hilj.komada u 2013. na 72 hilj.komada u 2018. godini, dok je u 2019. došlo do smanjenja na 66 hilj.komada, na javnim površinama koje održava JKP. Od ukupnog broja stabala oko 87% se nalazi na lokacijama javnog i blokovskog zelenila, 11% pripada parkovima, tvrđavi i Štrandu i manje od 2% prigradskim naseljima.

Grafikon kretanja ukupnog BROJA DRVEĆA u periodu 2013-2019.godine (kom.)



Površine pod ukrasnim šibljem umereno rastu sa godišnjom stopom u intervalu od 0,5-3,6%, odnosno prosečno 2,1% godišnje, što je rezultiralo da se ukrasno šiblje poveća sa 19ha u 2013. na 21,5ha u 2019. godini. Kao i kod zelenila i travnjaka, od ukupne površine pod ukrasnim šibljem, dominiraju lokacije sa javnim i blokovskim zelenilom, oko 76%, sve parkovske površine učestvuju sa oko 23%, dok je udeo površina u prigradskim naseljima ispod 1%.

Grafikon kretanja površina pod UKRASIM ŠIBLJEM u periodu 2013-2019.godine (ha)



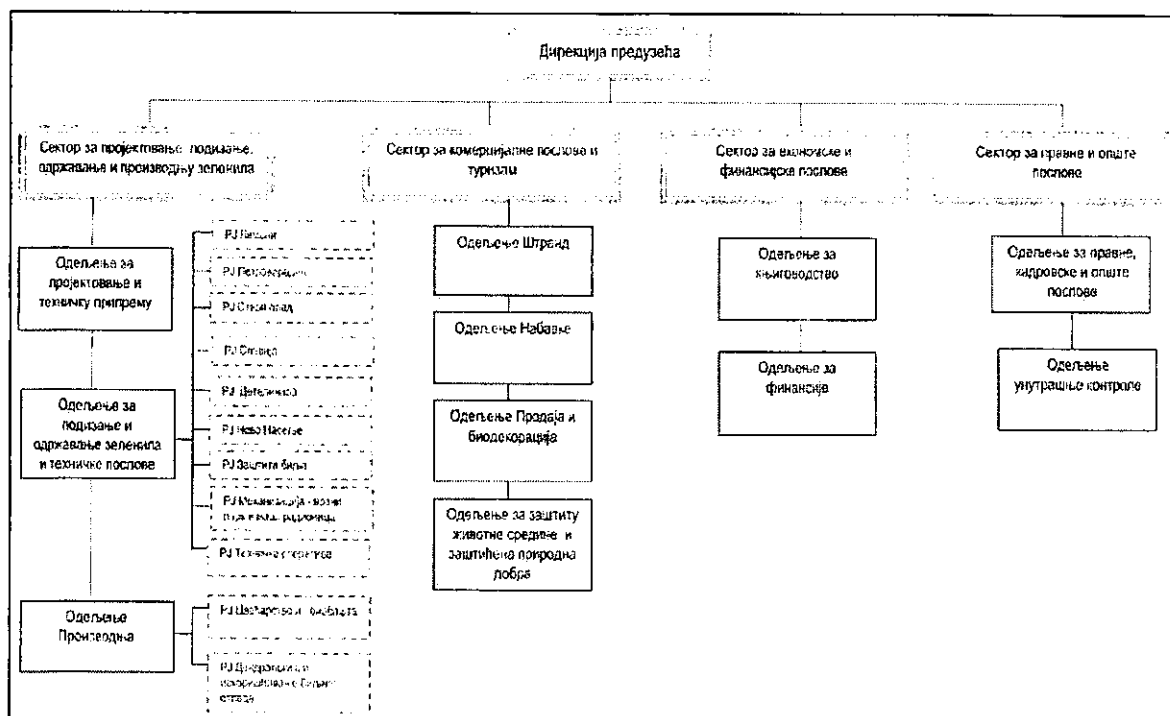
Izvor: Izveštaji o poslovanju 2014-2018 i Program 2020

3.3. Organizaciona struktura i broj zaposlenih

JKP Gradsko zelenilo je organizovano kao ekonomska i pravna celina, koje obuhvata Direkciju preduzeća i 4 sektora:

- ✓ Sektor za projektovanje, podizanje, održavanje i proizvodnju zelenila
- ✓ Sektor za komercijalne poslove i turizam
- ✓ Sektor za ekonomske i finansijske poslove i
- ✓ Sektor za pravne, kadrovske i opšte poslove.

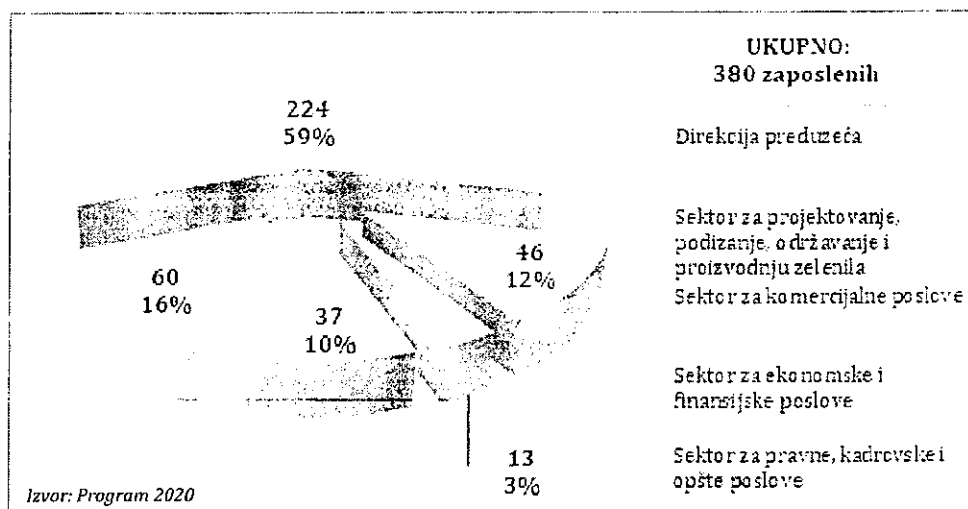
Organizaciona struktura JKP Gradsko zelenilo Novi Sad



VISION Consulting

Na dan 31.12.2019. godine bilo je 380 zaposlenih, od čega je 224 (59%) radilo u sektoru za projektovanje, podizanje, održavanje i proizvodnju zelenila, i 60 (16%) u Direkciji Preduzeća. Dalje sledi sektor za komercijalne poslove sa 46 ljudi (12%), sektor za pravne, kadrovske i opšte poslove sa 37 zaposlenih (10%) i sektor za ekonomsko i finansijske poslove u kome radi 13 osoba (3%).

Struktura i broj zaposlenih po sektorima na dan 31.12.2019. godine

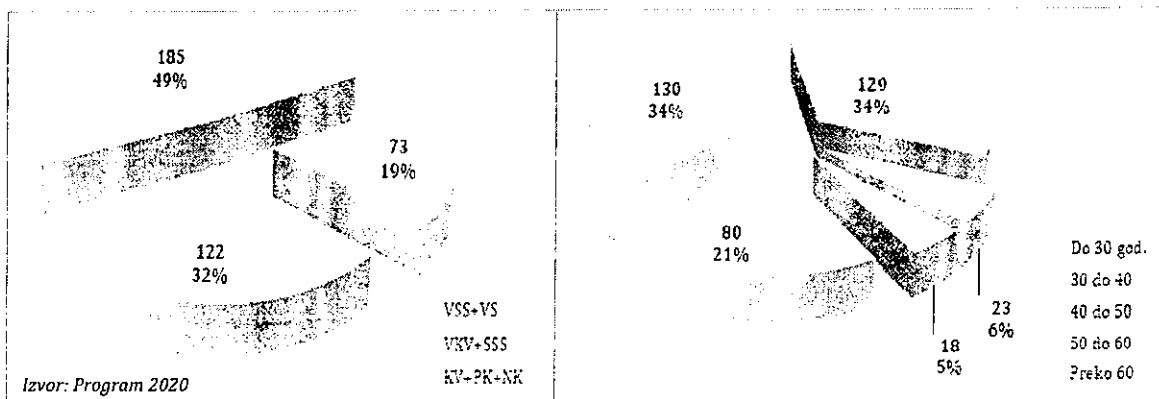


Prema programu za 2020. godinu, planirano je povećanje broja zaposlenih na 395 ljudi, tj. za 4% u odnosu na 2019. godinu.

Kada se posmatra kvalifikaciona struktura, u skladu sa vrstom delatnosti dominira najniži nivo obrazovanja (KV,PK, NK) koji u ukupnom broju zaposlenih učestvuje sa 49%, zatim sledi srednja stručna sprema (SSS, VKV) sa 32% i preostalih 19% su sa visokim obrazovanjem.

U pogledu starosne strukture, od ukupno 380 zaposlenih na kraju 2019. godine, sa 68% učestvuju starosne grupe od 40-50 godina i od 50-60 godina, zatim sledi mlađi kadar od 30-40 godina sa 21%, dok je udeo najstarijih, preko 60 godina, svega 6% i najmlađih, ispod 30 godina, 5%.

Kvalifikaciona i starosna struktura zaposlenih na dan 31.12.2019. godine



3.4. Konkurencija i analiza delatnosti

U obavljanju svoje osnovne delatnosti koja je u funkciji zaštite životne sredine na javnim površinama u gradu Novi Sad, JKP nema konkurenciju, imajući u vidu da se radi o komunalnim poslovima. Takođe, konkurencije nema ni na lokaciji kupališta „Štrand“ kojim upravlja Preduzeće i bavi se izdavanjem kabina, poslovnog i ugostiteljskog prostora.

S druge strane, u pružanju različitih vrsta usluga, koje JKP pruža pravnim i fizičkim licima, postoji konkurencija. U pitanju su sledeće vrste usluga:

- ✓ gajenje biljaka i sadnog materijala,
- ✓ rezanje i obrada drveta i izrada građevinskih elemenata,
- ✓ trgovina na veliko i malo cvećem, sadnicama i drugim materijalom.

Za svrhe ove procene, izvršena je uporedna analiza poslovanja većih preduzeća iz iste delatnosti kao i JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, koja su u vlasništvu gradova ili državnoj svojini, kao i dva veća pravna lica koja su u privatnoj svojini fizičkih lica. Polazni kriterijumi za selekciju u užu grupu bili su da je osnovna i pretežna delatnost - Usluge uređenja i održavanja okoline, i da su ostvareni prihodi preko 150mil.RSD u 2018. godini. U skladu sa definisanim parametrima, selektovano je 6 pravnih lica, i to:

- ✓ u svojini gradova: JKP Zelenilo Beograd, JKP Zelenilo Pančevo, JKP Zelenilo Sombor
- ✓ u državnoj svojini: Rio Kostolac d.o.o. Kostolac
- ✓ u privatnoj svojini: Beovrt d.o.o. Ostružnica i Gras Garden d.o.o. Sremčica.

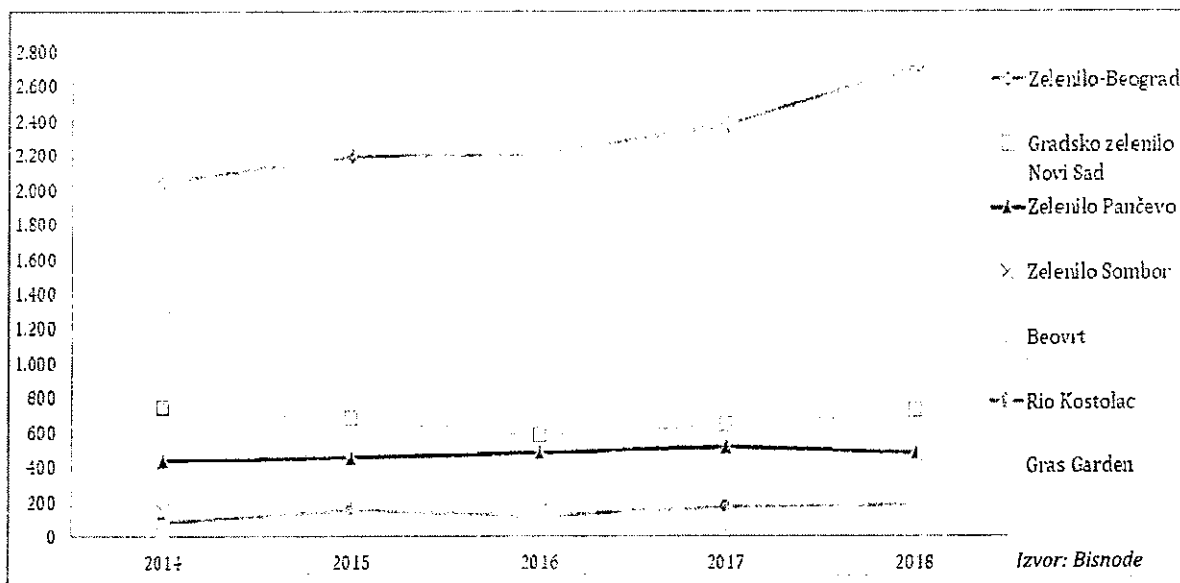
Imajući u vidu veličinu javnih površina koje pokriva, najveće prihode ostvaruje JKP Zelenilo Beograd sa 2,7mlrd.RSD ostvarenih u 2018. godini i 1.172 zaposlena.

Na drugom mestu po veličini prihoda je JKP Gradsko zelenilo Novi Sad sa 721mil.RSD u 2018. godini i 365 zaposlenih. Zatim sledi JKP Zelenilo Pančevo sa 485mil.RSD prihoda i 338 zaposlenih. Preostala 4 pravna lica su zabeležila prihode u intervalu od 153-240mil.RSD, koji pri tome imaju značajne razlike u broju zaposlenih – pravna lica u privatnoj svojini imaju 23-25 zaposlenih, dok Rio Kostolac ima 58 ljudi i JKP Zelenilo Sombor 88 radnika sa prihodima koji su na donjem intervalu u posmatranoj grupi.

U posmatranom periodu od 5 godina, najveći rast prihoda zabeležio je Gras Garden sa prosečnom ponderisanom stopom rasta (CAGR) od 36,3%, zatim Beovrt sa 28,4% i Rio Kostolac sa 21,6%, dok su sva ostala JKP zabeležila skromno povećanje prihoda u intervalu od 2,7-3,3% (Zelenilo Pančevo i Sombor) i 7,2% (Zelenilo Beograd).

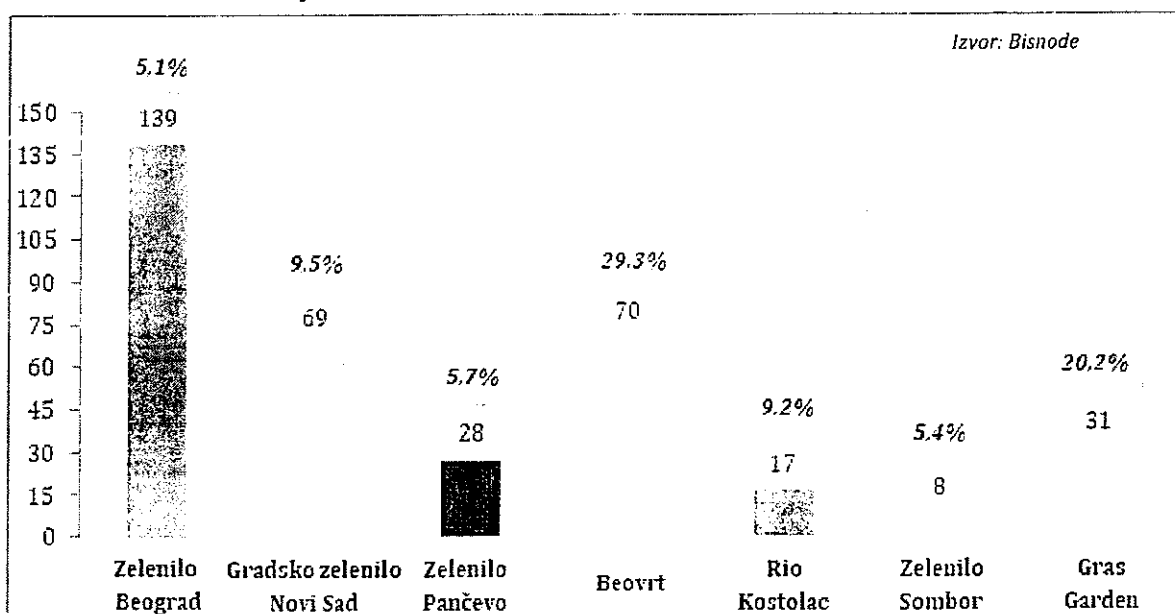
JKP Gradsko zelenilo Novi Sad je jedino zabeležilo negativnu CAGR stopu od -0,7%, iz razloga što su poslovni prihodi u 2014. godini iznosili 742mil.RSD, i zatim su nadalje varirali u intervalu od 580mil.RSD do 721mil.RSD, tj. nisu se vratili na nivo iz 2014. godine.

Kretanje prihoda od prodaje sličnih preduzeća u periodu 2014-2018. godine (mil.RSD)



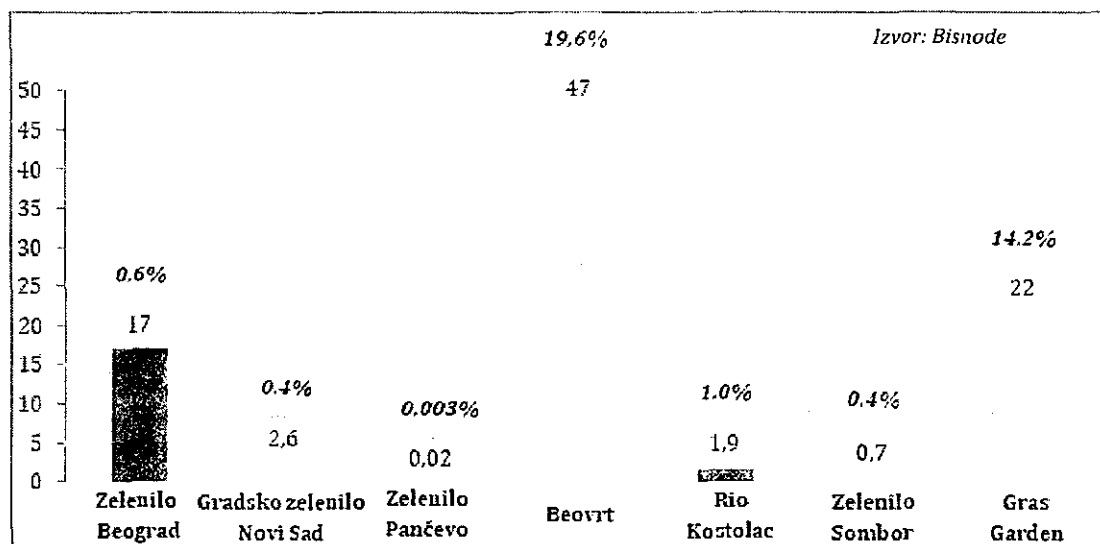
U analizi poslovnog rezultata pre amortizacije (EBITDA) i ostvarene profitabilnosti kao EBITDA marže, uočljivo je da pravna lica u privatnoj svojini ostvaruju višestruko veću profitabilnost, i to Beovrt 29,3% i Gras Garden sa 20,2%. U sredini se nalaze Gradsko zelenilo Novi Sad sa 9,5% i Rio Kostolac 9,2%, i zatim slede Zelenilo Pančevo, Zelenilo Sombor i Zelenilo Beograd, sa EBITDA marginom u intervalu od 5,1-5,7%, što prikazuje grafikon u nastavku.

Poslovni rezultat pre amortizacije (EBITDA) i %EBITDA margine u 2018. (mil.RSD)



Ako se posmatra neto rezultat i profitna margina posmatranih preduzeća, zaključuje se da je još veća razlika u profitabilnosti u korist privatnih preduzeća, gde je Beovrt zabeležio 19,6% i GrasGarden 14,2%. Sva ostala preduzeća, koja su u državnoj ili gradskoj svojini imaju ispod 1%, što je ilustrovano narednim grafikonom.

NETO REZULTAT i % profitne margine u 2018. godini (mil.RSD)



3.5. Finansijska analiza u periodu 2015-2019

U ovom poglavlju prezentirani su Bilans stanja i Bilans uspeha JKP Gradsko zelenilo i sumarna finansijska analiza, za period 2015-2019. godine, dok su podaci o proceni vrednosti stalne imovine i kapitala na dan 31.12.2019. godine, prezentovani u poglavlju 6 – Metod neto imovine.

Bilans stanja JKP Gradsko zelenilo za period 2015-2019. godine (hilj.RSD)

Opis	2015		2016		2017		2018		2019	
	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%
STALNA IMOVINA	1.492.904	94,0%	1.458.394	96,1%	1.020.285	93,2%	1.263.923	95,6%	2.681.972	96,8%
Nematerijalna imovina	1.146.832	72,2%	1.146.828	75,6%	725.635	66,3%	725.594	54,9%	2.021.031	73,0%
Nekretnine, postrojenja i oprema	345.427	21,8%	311.270	20,5%	294.355	26,9%	538.035	40,7%	660.717	23,8%
Biološka sredstva	36	0,002%								
Dugoročni finansijski plasmani	609	0,04%	296	0,02%	295	0,03%	294	0,02%	224	0,01%
ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA					6.919	0,6%	7.380	0,6%		
OBRTNA IMOVINA	94.795	6,0%	59.517	3,9%	67.812	6,2%	50.434	3,8%	88.350	3,2%
Zalihe	37.268	2,3%	31.728	2,1%	33.230	3,0%	29.040	2,2%	48.020	1,7%
Potraživanja po osnovu prodaje	10.995	0,7%	17.165	1,1%	9.052	0,8%	7.632	0,6%	10.891	0,4%
Druga potraživanja	1.853	0,1%	4.580	0,3%	5.236	0,5%	2.737	0,2%	1.379	0,05%
Kratkoročni finansijski plasmani	500	0,03%	2.000	0,132%	1.910	0,2%	1.088	0,1%	980	0,04%
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	42.065	2,6%	1.048	0,1%	15.619	1,4%	1.895	0,1%	21.681	0,8%
Potraživanja po osnovu PDV	755	0,05%	796	0,1%	553	0,1%	5.458	0,4%	2.335	0,1%
Aktivna vremenska razgraničenja	1.359	0,1%	2.200	0,1%	2.212	0,2%	2.584	0,2%	3.064	0,1%
UKUPNA AKTIVA	1.587.699	100,0%	1.517.911	100,0%	1.095.016	100,0%	1.321.737	100,0%	2.770.322	100,0%
<i>Vanbilansna aktiva</i>					293.030	26,8%	295.298	22,3%	300.706	10,9%
KAPITAL	1.041.644	65,6%	1.026.455	67,6%	558.125	51,0%	560.509	42,4%	1.959.980	70,7%
Osnovni kapital	75.163	4,7%	75.163	5,0%	75.163	6,9%	75.163	5,7%	75.163	2,7%
Revalorizacione rezerve	1.290.855	81,3%	1.290.583	85,0%	832.868	76,1%	831.685	62,9%	2.229.525	80,5%
Nerealizovani dob. po osnovu HOV i dr.			85	0,01%						
Nerealizovani gub. po osnovu HOV					802	0,1%	769	0,1%	1.594	0,1%
Neraspoređeni dobitak	5.961	0,4%	2.448	0,2%	3.073	0,3%	3.535	0,3%	3.737	0,1%
Gubitak	330.335	20,8%	341.824	22,5%	352.177	32,2%	349.105	26,4%	346.851	12,5%
DUG. REZERVISANJA I OBAVEZE	30.113	1,9%	41.205	2,7%	38.688	3,5%	38.399	2,9%	39.815	1,4%
Dugoročna rezervisanja	29.936	1,9%	41.205	2,7%	38.688	3,5%	38.399	2,9%	39.815	1,4%
Dugoročne obaveze	177	0,01%								
ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	17.551	1,1%	9.294	0,6%					7.293	0,3%
KRA TKOROČNE OBAVEZE	498.391	31,4%	440.957	29,1%	498.203	45,5%	722.829	54,7%	763.234	27,6%
Kratkoročne finansijske obaveze	5.669	0,36%	8.579	0,6%	6.300	0,6%	3.900	0,3%	1.000	0,0%
Primljeni avansi depoziti i kaucije	71.401	4,5%	100.896	6,6%	90.482	8,3%	78.891	6,0%	86.771	3,1%
Obaveze iz poslovanja	126.367	8,0%	107.088	7,1%	124.398	11,4%	106.146	8,0%	105.139	3,8%
Ostale kratkoročne obaveze	72.316	4,6%	50.358	3,3%	48.057	4,4%	48.379	3,7%	47.143	1,7%
Obaveze po osnovu PDV	5.205	0,328%	2.355	0,16%	3.118	0,3%	90	0,01%	1.429	0,05%
Obaveze za ostale poreze i dopr	21.373	1,3%	2.313	0,2%	2.294	0,2%	4.347	0,3%	6.059	0,2%
Pasivna vremenska razgraničenja	196.060	12,3%	169.368	11,2%	223.554	20,4%	481.076	36,4%	515.693	18,6%
UKUPNA PASIVA	1.587.699	100,0%	1.517.911	100,0%	1.095.016	100,0%	1.321.737	100,0%	2.770.322	100,0%
<i>Vanbilansna pasiva</i>					293.030	26,8%	295.298	22,3%	300.706	10,9%

Napominjemo da su podaci za 2019. godinu iskazani nakon proknjižene procene vrednosti stalne imovine, prema izveštaju o proceni od 14. maja 2020. godine, i nakon izvršene nezavisne revizije, tj. prema finalnim knjigovodstvenim podacima za 2019. godinu, dostavljenim od strane JKP.

Prema bilansu stanja na dan 31.12.2019. godine, sadašnja knjigovodstvena vrednost stalne imovine iznosi 2,7mlrd.RSD, od čega dominantno učešće ima nematerijalna imovina sa 2,0mlrd.RSD (73% aktive) i nekretnine, postrojenja i oprema sa 661mil.RSD (23,8%).

Tokom 2015. i 2016. nematerijalna imovina je učestvovala sa oko 75% aktive, da bi u 2017. godini došlo do isknjižavanja prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta na lokaciji Starog Rasadnika, u iznosu od 421mil.RSD, usled preseljenja rasadnika na novu lokaciju.

Povećanje vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme sa 294,4mil.RSD u 2017. na 538mil.RSD u 2018. godini, rezultat je ulaganja u izgradnju novih objekata sa parternim uređenjem i pratećom infrastrukturom na lokaciji Novog Rasadnika, kao i ulaganja u zalivni sistem. Dodatno povećanje vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2019. godine, na iznos od 660,7mil.RSD sadrži efekte izvršene i proknjižene procene, kao i dodatnih ulaganja tokom 2019. godine.

Dugoročni finansijski plasmani na dan 31.12.2019. iznose 224hilj.RSD, tj. 0,01% aktive i odnose se na potraživanja po osnovu stambenih kredita namenjenih zaposlenima.

Obrtna imovina je tokom perioda 2015-2019. godine imala varijabilni karakter sa kretanjem u intervalu od 3,2%-6,2% aktive. U njenoj strukturi dominantnu stavku čine zalihe (54,4%), u skladu sa delatnošću gajenja i proizvodnje sadnica, koje na kraju 2019. godine iznose 48mil.RSD.

Gotovina i gotovinski ekvivalenti takođe imaju značajno učešće u obrtnoj imovini na dan 31.12.2019. godine sa 24,5%, tj. 21,7mil.RSD, dok potraživanja po osnovu prodaje čine 12,3% obrtne imovine i većinski se odnose na kupce u zemlji.

Vanbilansna aktiva iznosi 300,7mil.RSD na dan 31.12.2019. godine, od čega se 293mil.RSD odnosi na pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta u javnoj svojini, na lokaciji Novog Rasadnika, koje je u postupku preparcelizacije i oprema u javnoj svojini Grada Novog Sada i svojini trećih pravnih lica (N Copy), u iznosu od 7,7mil.RSD.

U posmatranom periodu, knjigovodstvena vrednost kapitala je smanjena sa 1,0mlrd.RSD u 2015-2016. godini na nivo od oko 557-560mil.RSD u 2017. i 2018. Na dan 31.12.2019. godine, ukupan capital iznosi 1,9mlrd.RSD, kao rezultat proknjižene procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme, i povećanja vrednosti revalorizacionih rezervi nastalih po osnovu pozitivnih efekata procene.

Dugoročna rezervisanja na dan 31.12.2019. godine iznose 39,8mil.RSD i odnose se na rezervisanja za sudske sporove (56,8%), koji se vode sa pravnim licima JKP Vode Vojvodine i MSV Invest Ing Kraljevo i 8 fizičkih lica, i naknade i druge beneficije zaposlenih (43,2%).

JKP nema dugoročnih obaveza, dok su se kratkoročne obaveze povećale sa 498mil.RSD u 2015. na 763mil.RSD u 2019. godini, kao posledica rasta donacija i subvencija grada Novog Sada i države RS, koji čine 68% kratkoročnih obaveza na kraju 2019. godine. Donacije i subvencije namenjene su investicionim aktivnostima za uređenje Dunavskog parka, nabavku vozila i mehanizacije, kao i uslugama iz delatnosti, prema Programu za 2020. godinu.

JKP Gradsko zelenilo ima i obaveze iz poslovanja u iznosu od 105mil.RSD (3,8% aktive) i iste se gotovo u celosti odnose na dobavljače u zemlji (99,5%).

Primljeni avansi, depoziti i kaucije čine 3,1% aktive (86,8mil.RSD) i većinski (86,4mil.RSD) se odnose da obaveze prema pravnim licima Ministarstvo poljoprivrede i zaštitu životne sredine i Gradska uprava za zaštitu životne sredine.

Odložene poreske obaveze iz procene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme, evidentirane na dan 31.12.2019. godine iznose 7,3mil.RSD.

U nastavku teksta prikazan je Bilans uspeha JKP Gradsko zelenilo za period 2015-2019. godine sa pratećim komentarima, kao i racio analiza.

Bilans uspeha JKP Gradsko zelenilo za period 2015-2019. godine (hilj.RSD)

Opis	2015		2016		2017		2018		2019	
	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%
POSLOVNI PRIHODI	672.260	100,0%	580.639	100,0%	637.534	100,0%	721.019	100,0%	714.920	100,0%
% rast (iz godine u godinu)	-9,4%		-13,6%		9,8%		13,1%		-0,8%	
PRIHODI OD PRODAJE	580.341	86,3%	498.483	85,9%	510.303	80,0%	560.798	77,8%	545.533	76,3%
Prihodi od prodaje robe	12.656	1,9%	9.568	1,6%	10.086	1,6%	8.113	1,1%	8.165	1,1%
Prodaja proizvoda i usluga	567.685	84,4%	488.915	84,2%	500.217	78,5%	552.685	76,7%	537.368	75,2%
Prihodi od donacija	38.968	5,8%	43.443	7,5%	86.060	13,5%	115.741	16,1%	122.358	17,1%
Drugi poslovni prihodi	52.951	7,9%	38.713	6,7%	41.171	6,5%	44.480	6,2%	47.029	6,6%
POSLOVNI RASHODI	583.972	86,9%	530.921	91,4%	588.370	92,3%	650.701	90,2%	649.913	90,9%
Nabavna vrednost prodate robe	7.366	1,1%	6.050	1,0%	6.531	1,0%	6.152	0,9%	6.366	0,9%
Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	3.195	0,5%	574	0,1%	619	0,1%	568	0,1%	846	0,1%
Povećanje vrednosti zaliha	6.921	1,0%			264	0,04%			3.970	0,6%
Smanjenje vrednosti zaliha			1.869	0,3%			4.991	0,7%		
Troškovi materijala	77.000	11,5%	44.679	7,7%	56.670	8,9%	60.215	8,4%	66.150	9,3%
Troškovi goriva i energije	30.034	4,5%	29.763	5,1%	31.341	4,9%	30.502	4,2%	36.660	5,1%
Troškovi bruto zarada	414.710	61,7%	358.106	61,7%	353.172	55,4%	386.412	53,6%	389.542	54,5%
Troškovi proizvodnih usluga	29.144	4,3%	67.418	11,6%	108.589	17,0%	129.085	17,9%	120.520	16,9%
Nematerijalni troškovi	35.834	5,3%	23.610	4,1%	32.950	5,2%	33.912	4,7%	35.491	5,0%
EBITDA	88.288	13,1%	49.718	8,6%	49.164	7,7%	70.318	9,8%	65.007	9,1%
Troškovi amortizacije	54.629	8,1%	57.246	9,9%	56.017	8,8%	55.125	7,6%	60.635	8,5%
Troškovi dug. rezervisanja	7.135	1,1%	3.531	0,6%	2.248	0,4%	1.615	0,2%	1.822	0,3%
EBIT	26.524	3,9%	-11.059	-1,9%	-9.101	-1,4%	13.578	1,9%	2.550	0,4%
Finansijski rezultat	-8.260	-1,2%	-1.674	-0,3%	-2.792	-0,4%	-2.292	-0,3%	-452	-0,1%
Finansijski prihodi	24	0,004%	2.714	0,5%	629	0,1%	935	0,1%	959	0,1%
Finansijski rashodi	8.284	1,2%	4.388	0,8%	3.421	0,5%	3.227	0,4%	1.411	0,2%
Neposlovni rezultat	-15.018	-2,2%	6.653	1,1%	-17.118	-2,7%	-7.755	-1,1%	2.696	0,4%
EBT	3.246	0,5%	-6.080	-1,0%	-29.011	-4,6%	3.531	0,5%	4.794	0,7%
Porez na dobitak	-2.715	-0,4%	-6.086	-1,0%	-16.213	-2,5%	968	0,1%	2.114	0,3%
Poreski rashod perioda							1.429	0,2%	6.557	0,9%
Odloženi poreski prihodi	2.715	0,4%	6.086	1,0%	16.213	2,5%	461	0,1%	4.443	0,6%
Neto rezultat	5.961	0,9%	6,0	0,001%	-12.798	-2,0%	2.563	0,4%	2.680	0,4%

Napominjemo da su podaci za 2019. godinu iskazani nakon proknjižene procene vrednosti stalne imovine, prema izveštaju o proceni od 14. maja 2020. godine, kao i nakon izvršene nezavisne revizije, tj. prema finalnim knjigovodstvenim podacima za 2019. godinu, dostavljenim od strane JKP.

Tokom perioda 2015-2019. godine, prihodi JKP Gradsko zelenilo su se povećali sa 672mil.RSD na 715mil.RSD, što predstavlja prosečan ponderisani rast od 1,5% u posmatranom periodu.

U strukturi poslovnih prihoda dominiraju prihodi od proizvoda i usluga, koji su u 2019. godini iznosili 537,4mil.RSD (75,2% poslovnih prihoda) i u okviru njih prodaja proizvoda i usluga na domaćem tržištu, gde glavni udeo imaju prihodi od održavanja zelenila (oko 45%), prihodi od radova na očuvanju životne sredine (oko 17%) i prihodi Štranda (oko 4%).

Prodaja proizvoda i usluga na inostranom tržištu realizuje se po osnovu pristajanja putničkih ili teretnih brodova na pristanu koji je u vlasništvu JKP Gradsko zelenilo Novi Sad i ovi prihodi su u 2019. godini iznosili 2,6mil.RSD.

Prihodi od donacija ostvaruju kontinuirani rast, sa 39mil.RSD (5,8%) u 2015. na 122,4mil.RSD (17%) u 2019. godini i oko 50% ovih prihoda odnosi se donacije iz budžeta grada za rekonstrukciju Kameničkog parka.

Drugi poslovni prihodi ostvaruju marginalni rast u poslednje 4 posmatrane godine, čine u proseku oko 6,5% poslovnih prihoda, tj. oko 43mil.RSD i većinski se odnose na prihode po osnovu zakupnina na lokaciji Štrand, dok se prihodi od prodaje robe, koji u poslednje 2 godine čine 1,1% poslovnih prihoda, tj. 8,2mil.RSD, odnose na maloprodaju.

Na strani poslovnih rashoda, najveće učešće imaju troškovi zarada koji u 2016. godini beleže pad od oko 16%, na šta je uticalo i smanjenje naknada po osnovu angažovanja radne snage posredstvom studentskih zadruga, kao i smanjenje broja zaposlenih sa 377 na 364 radnika, U naredne tri godine, troškovi zarada beleže rast sa 353mil.RSD u 2017. na 389,5mil.RSD u 2019. godini i čine oko 54% poslovnih prihoda.

Troškovi proizvodnih usluga ostvaruju konstantan rast sa 29mil.RSD (4,3%) u 2015. na 129mil.RSD (18%) u 2018, i u 2019. godini iznose 120,5mil.RSD (17%). Najveći deo ovih troškova u 2019. odnosi se na rekonstrukciju Kameničkog parka (57%) i posledica njihovog pada u odnosu na prethodnu godinu jesu manji troškovi zakupnine usled preseljenja na lokaciju Novi Rasadnik.

Troškovi materijala i goriva i energije rastu u poslednje 4 godine sa 12,8% na 14,4% i prema Programu za 2019. godinu u pogon je stavljen Novi Rasadnik, a takođe je najavljena i sadnja novih sadnica što se odrazilo na rast ovih troškova.

Nematerijalni troškovi koji u proseku čine 5% poslovnih prihoda za ceo posmatrani period odnose se na usluge obezbeđenja, advokatske usluge, čišćenje i sl.

Poslovni rezultat pre amortizacije (EBITDA) je tokom posmatranog perioda pozitivan i kreće se u intervalu od 49,2-88,3mil.RSD, uz marginu od 7,7-13,1%.

Pod uticajem visokih rashoda kamata, koje se najvećim delom odnose na kamate iz dužničko-poverilačkih odnosa i zatezne kamate, finansijski rezultat je negativan u svih 5 godina.

Neposlovni rezultat je tokom 2016. i 2019. imao pozitivan predznak, u odnosu na ostali posmatrani period i u 2019. je ostvaren zahvaljući smanjenju troškova sporova, dok je rezultat od -17,1mil.RSD u 2017. godini, posledica rashodovanja nekretnina, postrojenja i opreme usled preseljenja rasadnika na novu lokaciju.

Usled promenljivog karaktera EBITDA i neposlovnog rezultata i konstantnog negativnog finansijskog rezultata, neto rezultat je u posmatranom periodu beležio kretanje u intervalu od 6hilj.RSD-6mil.RSD, tj. 0,01-0,9% dok je u 2017. iznosio -12,8mil.RSD, tj. -2%.

Analiza likvidnosti, zaduženosti i Du Pont za period 2015-2019. godine

Opis	2015	2016	2017	2018	2019
LIKVIDNOST					
Opšti ratio likvidnosti	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Rigorozni ratio likvidnosti	0,1	0,1	0,1	0,03	0,1
FINANSIJSKA STRUKTURA					
Obaveze/Aktiva	34,4%	32,4%	49,0%	57,6%	29,3%
Obaveze/Kapital	52,4%	47,9%	96,2%	135,8%	41,3%
Finansijske obaveze/Kapital	0,6%	0,8%	1,1%	0,7%	0,1%
Aktiva/Kapital	1,5	1,5	2,0	2,4	1,4
DU PONT ANALIZA					
Neto profitna stopa	0,9%	0,001%	-2,0%	0,4%	0,4%
Obrt ukupne aktive	0,4	0,4	0,6	0,5	0,3
Finansijski leveridž	1,5	1,5	2,0	2,4	1,4
ROE - Prinos na kapital	0,6%	0,001%	-2,3%	0,5%	0,1%

Posmatrajući pokazatelje likvidnosti tokom perioda 2015-2019, može se konstatovati da je likvidnost iz godine u godinu na vrlo niskom nivou, od 0,1-0,2, što govori da je obrtna imovina značajno manja od kratkoročnih obaveza JKP Gradsko zelenilo.

Rigorozni ratio likvidnosti, koji izuzima vrednost zaliha iz obrtne imovine, na sličnom je nivou kao i opšti ratio likvidnosti i iznosi 0,1, izuzev u 2018. godini kada je bio na nivou od 0,03 usled nedostatka gotovine i gotovinskih ekvivalenata, što potvrđuje da JKP ima poteškoće u izmirivanju kratkoročnih obaveza.

U toku 2015 i 2016. godine obaveze su činile oko 50% kapitala JKP, dok se tokom 2017. i 2018. godine iznos obaveza povećavao i u 2018. godini je za 35,8% prevazilazio iznos ukupnog kapitala. Nakon izvršene procene vrednosti stalne imovine i proknjiženih efekata procene, došlo do povećanja kapitala, na osnovu čega su obaveze svedene na nivo od 41% ukupnog iznosa kapitala.

DuPont analiza, koja obuhvata kretanje neto profitne stope, obrta ukupne aktive i finansijski leveridž (zaduženost) i njihov uticaj na stopu prinosa na kapital (ROE), pokazuje marginalni

rezultat koji se kreće u intervalu od -2,3 do 0,6% u celom posmatranom periodu, što pokazuje tabela gore.

Analiza profitabilnosti za period 2015-2019. godine

Opis	2015	2016	2017	2018	2019
PROFITABILNOST					
EBITDA marža	13,1%	8,6%	7,7%	9,8%	9,1%
EBIT marža	3,9%	-1,9%	-1,4%	1,9%	0,4%
Stopa neto dobiti	0,9%	0,001%	-2,0%	0,4%	0,4%
ROA - Prinos na aktivu	0,4%	0,0004%	-1,2%	0,2%	0,1%
ROE - Prinos na kapital	0,6%	0,001%	-2,3%	0,5%	0,1%

Analiza profitabilnosti pokazuje da JKP Gradsko zelenilo u periodu od 2015-2019. godine posluje sa pozitivnom EBITDA marginom koja se kreće u intervalu 7,7-13,1%. Na pad EBITDA margine u 2016. i 2017. najveći uticaj je imalo smanjenje usluga iz delatnosti, odnosno održavanja zelenila, dok je u 2019. zabeleženo smanjenje prihoda po osnovu radova na unapređenju životne sredine u odnosu na 2018. godinu.

Profitabilnost na nivou poslovnog rezultata posle amortizacije (EBIT) beleži negativne stope u 2016 i 2017. godini, prateći trend kretanja EBITDA margine.

Stopa neto dobiti oscilira u intervalu od -2% do 0,9%, tokom 2015-2019. godine, zavisno od kretanja finansijskog i neposlovnog rezultata. Najniži nivo dostiže u 2017. godini usled rashodovanja nekretnina, postrojenja i opreme po osnovu preseljenja rasadnika na novu lokaciju.

Stopa prinosa na aktivu (ROA) prikazuje zarađivačku sposobnost angažovanih sredstava, koja je u periodu od 2015. do 2019. godine imala neznatna pomeranja od -1,2% do 0,4%.

Stopa prinosa na kapital (ROE) pokazuje kolika se dobit ostvaruje na uloženi kapital, i tokom perioda 2015-2017. godine prisutan je trend smanjenja, sa 0,6% u 2015. na -2,3% u 2017. godini, kao rezultat kontinuiranog smanjenja ukupnog kapitala i neto rezultata. U 2018. i 2019. godini, ROE je na marginalno pozitivnom iznosu, od 0,5% i 0,1% respektivno.

4. MAKROEKONOMSKI INDIKATORI ZA SRBIJU

U septembru 2019. godine, agencija Fitch Ratings je povećala svoju ocenu kreditnog rejtinga Srbije sa stabilne sa kratkoročnom/dugoročnom ocenom kreditnog rejtinga B/BB na BB+ u dugom roku i Moody's sa stabilne na pozitivnu i potvrdio ocenu Ba3.

Agencija Standard&Poor's je u decembru 2019. godine, takođe potvrdila poboljšanje kreditnog rejtinga za Srbiju, sa BB na BB+ u dugom roku i potvrdila ocenu B na kratak rok. Poboljšanje kreditnog rejtinga je rezultat otpornosti ekonomskog rasta na izazove iz međunarodnog okruženja, jačanja makroekonomskih pokazatelja, očuvane fiskalne discipline i adekvatnih mera monetarne politike.

Kreditni rejting Srbije								
S&P			Moody's			Fitch		
Kratak rok	Dugi rok	Proгноза	Kratak rok	Dugi rok	Proгноза	Kratak rok	Dugi rok	Proгноза
B	BB+	Pozitivan	n/a	Ba3	Pozitivan		BB+	Stabilan

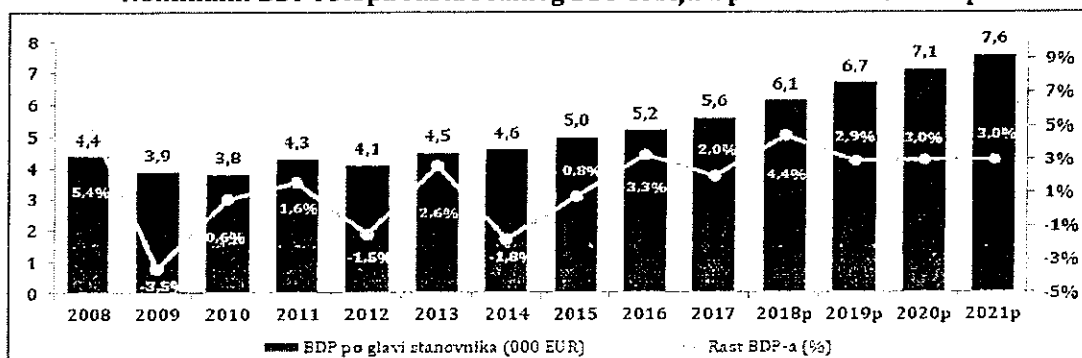
Izvor: NBS decembar 2019.

Prema preliminarnim podacima Republičkog zavoda za statistiku, ukupna ekonomska aktivnost u Srbiji u 2019. godini je ostvarila rast od 4% u odnosu na prethodnu godinu i to najviše zahvaljujući građevinarstvu (rast od 28,5%) i fiksnim investicijama, koji su premašili očekivanja. Doprinos rastu BDP-a u H2 2019, pružila je i prerađivačka industrija, dok je izvoz robe i usluga zadržao trend rasta (11,1% u period januar-novembar 2019), vođen rastom izvoza prerađivačke industrije, usluga i poljoprivrede.

Prema proceni NBS-a, rast BDP-a u 2020, kao i u srednjem roku, trebalo bi da ostane na nivou od oko 4%, zahvaljujući makroekonomskoj stabilnosti, boljem poslovnom okruženju, visokim privatnim i državnim investicijama i efektima prethodnog ublažavanja monetarne politike.

U periodu januar-novembar 2019. neto priliv SDI dodatno je povećan na 3,1mlrd.EUR u odnosu na prethodnu godinu, kada je iznosio 3,2mlrd.EUR, gde su značajno doprinele metalska, automobilska, prehrambena i farmaceutska industrija, uz paralelni rast zaposlenosti, proizvodnje i izvoza.

Nominalni BDP i stopa rasta realnog BDP Srbija u periodu 2008-2021p



Izvor: Raiffeisen Banka istraživanje, decembar 2019.

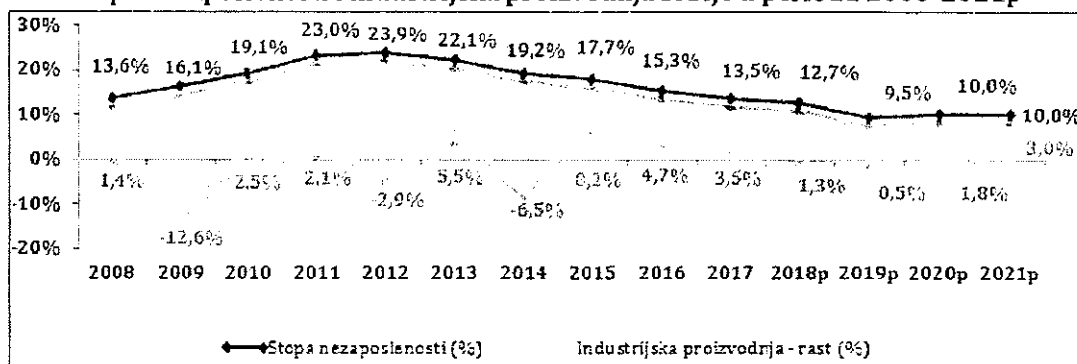
Kao što pokazuje gornji grafikon, u prethodnih 10 godina, kretanje stope rasta BDP je bilo promenljivog karaktera, sa najnižim nivoom i negativnom stopom od -3,5% u 2009, kao efekat svetske ekonomske krize, započete u 2008. godini. Od 2012. godine usledio je kontinuirani rast

BDP-a, koji je u 2017. zabeležen u visini od 39,2mlrd.€, odnosno 5.600€/stanovniku, tj. 2% više od 2016. godine. Prema izveštaju Raiffeisen banke za novembar 2019. godine, procenjeni BDP iznosi 46,5mlrd.€, dok se u 2020 i 2021. godini očekuje kontinuirano povećanje od 3,0%, odnosno dostizanje nivoa od 7.600€/stanovniku.

Nezaposlenost se kontinuirano smanjuje od 2012. godine, sa 24%, na 13,5% u 2017. godini. Stopa nezaposlenosti je u Q3 2019 prvi put jednocifreni pokazatelj, od 9,5%, što predstavlja pad za 1,8 p.p. u odnosu na isti period prethodne godine.

Povoljni trendovi na regulisanom tržištu rada potiču iz privatnog sektora, gde je zaposlenost ubrzala rast i bila viša za 18,2% u novembru 2019. u odnosu na decembar 2014. godine, pre svega u prerađivačkoj industriji, uslugama privatnog sektora i građevinarstvu.

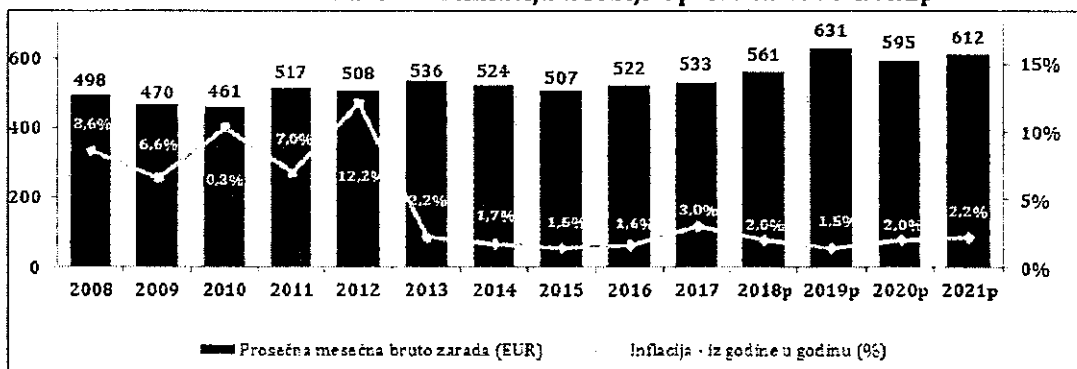
Stopa nezaposlenosti i industrijska proizvodnja Srbije u periodu 2008-2021p



Izvor: Raiffeisen Banka istraživanje, decembar 2019.

S druge strane, kretanje industrijske proizvodnje je promenljivog karaktera, sa negativnim stopama u 2009, 2012. i 2014. godini, i zatim rastom u 2015. od oko 8% i u periodu 2016-2017 prosečno 4,1%. Prema istraživanju Raiffeisen banke, u 2019. godini industrijska proizvodnja je ostvarila usporen rast od 0,5%, usled pada u sektoru rudarstva (1,6%) i proizvodnje električne energije (4,2%), dok se u naredne dve godine očekuje povećanje od 1,8% i 3,0% respektivno.

Prosečna bruto zarada i inflacija u Srbiji u periodu 2008-2021p



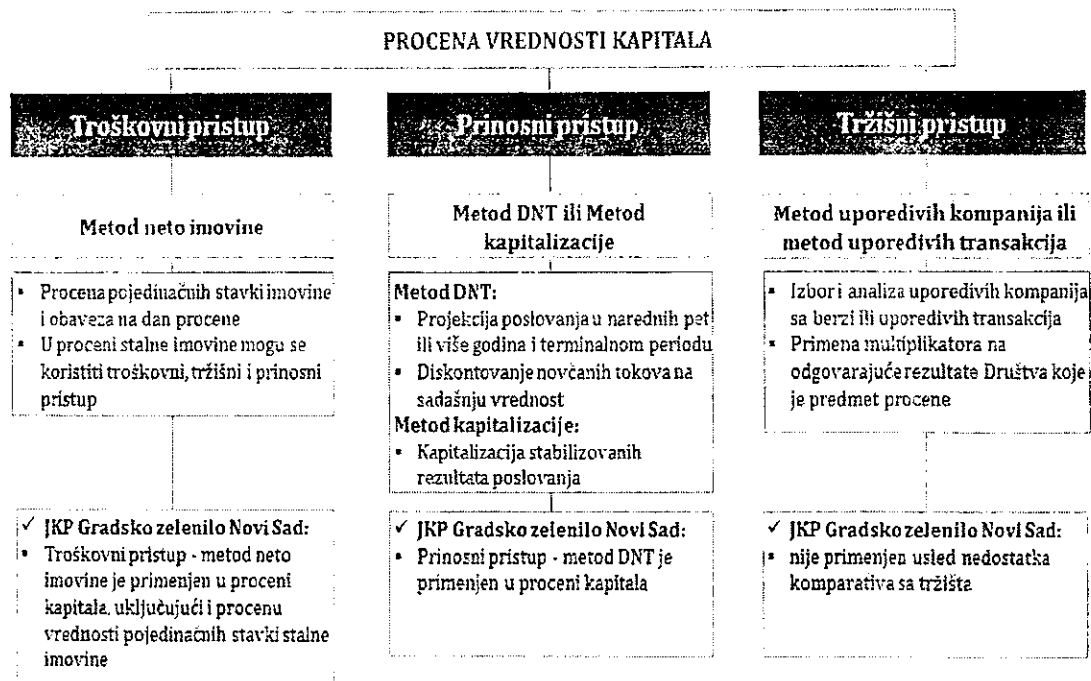
Izvor: Raiffeisen Banka istraživanje, decembar 2019.

Mesečna bruto zarada u Srbiji u periodu od 2008. do 2017. godine se kretala u intervalu od 500-530€, odnosno oko 510€ prosečno. U navedenom periodu, najniža bruto zarada je zabeležena u 2010. (461€), i najviša u 2013. (536€). Prema izveštaju Raiffeisen banke, prosečna mesečna bruto zarada u 2019. godini iznosila je oko 631€, dok se prema istraživanju očekuje da će tokom 2020. i 2021. godine iznositi oko 595€ i 612€ respektivno.

PROCENA VREDNOSTI KAPITALA

5. METODOLOGIJA PROCENE VREDNOSTI KAPITALA

Šema u nastavku prikazuje različite pristupe i metode procene koji se mogu koristiti u proceni vrednosti kapitala, zavisno od karakteristika predmeta procene, svrhe procene i raspoloživih inputa. U konkretnom slučaju primenjeni su Troškovni i Prinosni pristup, dok Tržišni pristup nije bilo moguće primeniti usled nedostatka sličnih kompanija, čije se akcije kotiraju na berzi.



U postupku procene vrednosti 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad primenjena su dva pristupa tj. metoda procene, i to:

- Troškovni pristup – Metod Neto imovine i
- Prinosni pristup – Metod Diskontovanih nočvanih tokova (DNT).

Imajući u vidu da je svrha procene upisivanje vrednosti kapitala kod APR-a, metod neto imovine, koji se zasniva na proceni vrednosti pojedinačnih stavki imovine i obaveza je imao osnovnu ulogu u proceni, dok je metod DNT dopunskog karaktera, o čemu je detaljnije obrazloženo u poglavlju 5.3. u nastavku.

5.1. Troškovni pristup –metod neto imovine

U osnovi troškovnog pristupa je princip supstitucije koji podrazumeva da racionalan i promišljen kupac neće platiti za određenu kompaniju ili imovinu, više od cene za koju može da kupi neku sličnu kompaniju odnosno imovinu sličnih karakteristika.

Troškovni pristup se bazira na primeni metoda Neto imovine po kome se procenjena vrednost kapitala dobija kao razlika između pojedinačno procenjenih vrednosti svih stavki imovine i svih stavki obaveza na dan procene.

VISION Consulting

U postupku primene metoda neto imovine izvršena je procena vrednosti pojedinačnih stavki nematerijalne imovine, nekretnina i opreme koja je evidentirana u poslovnim knjigama JKP Gradsko zelenilo na dan procene. Detaljnije informacije u vezi primenjene metodologije za procenu stalne imovine date su u poglavljima 9 i 10, dok je analitički pregled sa osnovnim podacima i primenjenim metodama procene za svako sredstvo pojedinačno prezentirano u excel fajlu „NPO procena_Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog izveštaja.

U skladu sa ugovorom o angažovanju, u proceni nije izvršena detaljna analiza pojedinačnih stavki finansijskih plasmana, obrtno imovine i obaveza, već su preuzete knjigovodstvene vrednosti kao reprezent procenjene vrednosti, imajući u vidu da su finansijski izveštaji na dan procene, tj. 31.12.2019. godine predmet nezavisne revizije. U narednom poglavlju 6, prezentirane su informacije i tabele po kontima stalne i obrtno imovine, kao i različite vrste obaveza, na dan procene.

5.2. Prinosni pristup – metod DNT

Metod Diskontovanih novčanih tokova (DNT) ilustruje zarađivačku sposobnost kompanije i polazi od srednjoročnog plana poslovanja. Uobičajeni period projekcije je pet godina, odnosno bilo koji drugi period u kome se postiže normalizovan novčani tok. Šema u nastavku prikazuje dve osnovne varijante projekcije novčanog toka.

Metod DNT – dve vrste novčanih tokova

NOVČANI TOK - DVA KONCEPTA	
Pre servisiranja dugova	Posle servisiranja dugova
DOBIT (pre finansijskih prihoda i rashoda)	NETO DOBIT
+	+
Amortizacija	Amortizacija
	+
	Povećanje/smanjenje kredita
±	±
Povećanje/smanjenje OBRTNIH SREDSTAVA	Povećanje/smanjenje OBRTNIH SREDSTAVA
-	-
Investicije u osnovna sredstva	Investicije u osnovna sredstva
=	=
NETO NOVČANI TOK PRE SERVISIRANJA DUGOVA	NETO NOVČANI TOK POSLE SERVISIRANJA DUGOVA
Diskontna stopa	
PROSEČNA PONDERISANA CENA KAPITALA	CENA SOPSTVENOG KAPITALA
Zaključak o vrednosti kapitala	
VREDNOST INVESTIRANOG KAPITALA	VREDNOST SOPSTVENOG KAPITALA (preliminarno)
-	
Kreditne obaveze	
-	-
Potencijalne obaveze	Potencijalne obaveze
+	+
Neposlovna imovina	Neposlovna imovina
=	=
VREDNOST SOPSTVENOG KAPITALA	VREDNOST SOPSTVENOG KAPITALA

VISION Consulting

U konkretnom slučaju projektovani su novčani tokovi pre servisiranja dugova, i diskontna stopa je određena kao prosečna ponderisana cena kapitala (WACC). U skladu sa izabranom definicijom novčanog toka pre servisiranja dugova, projekcije obuhvataju samo poslovne prihode i rashode, potrebna ulaganja u neto obrtna sredstva i investicije u osnovna sredstva, bez finansijskih i neposlovnih stavki prihoda i rashoda, i novčanih tokova.

U poslednjem koraku, rezultat po metodu DNT se umanjuje za iznos finansijskih obaveza, kao i potencijalnih obaveza, na dan procene i uvećava ili umanjuje za iznos stavki iz bilansa stanja čiji efekti nisu uključeni u projekcije (npr. neoperativna imovina, finansijski plasmani, potraživanja i obaveze po osnovu PDV, i sl.).

Napominjemo da je metod DNT u postupku procene primenjen na dva različita načina, i to:

- a) za potrebe procene vrednosti 100% sopstvenog kapitala, što je detaljnije prezentirano u poglavlju 7 ovog izveštaja i
- b) za potrebe analize ekonomskog obezvređenja stalne imovine u okviru primene troškovnog pristupa u proceni nematerijalne imovine, građevinskih objekata i opreme, što je detaljnije prikazano u poglavlju 11 izveštaja.

U oba navedena slučaja, primenjene su iste projekcije, razlika je što se za potrebe procene vrednosti kapitala iskazuje rezultat na nivou 100% sopstvenog kapitala, dok se kod testiranja obezvređenja, izračunava tzv. vrednost u upotrebi, koja u stvari reprezentuje investiranu vrednost kapitala (pre finansijskih obaveza, dugoročnih rezervisanja, kao i bez poreza na dobit, i stavki imovine koje se ne koriste direktno za obavljanje osnovne delatnosti).

5.3. Zaključak o proceni vrednosti kapitala

U postupku procene vrednosti 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo primenjen je troškovni pristup – metod neto imovine kao osnovni u proceni, koji je istovremeno uključio i procenu vrednosti pojedinačnih stavki stalne imovine, dok su ostale bilansne stavke imovine i svih obaveza prihvaćene u visini knjigovodstvene vrednosti, koje su bile predmet nezavisne revizije, na dan procene, tj. 31.12.2019. godine.

Kao dodatni metod u proceni vrednosti kapitala je primenjen i prinosni pristup – metod DNT, koji je za 15,9% veći od rezultata dobijenog primenom metoda neto imovine, nakon proknjižene procene vrednosti stalne imovine na dan 31.12.2019. godine. Imajući u vidu da je svrha procena upis kapitala u APR-u, i da bi se u slučaju iskazivanja vrednosti kapitala po metodu DNT, pojavila vrednost Goodwill-a, koja ne bi mogla biti proknjižena, jer se nije desila transakcija, finalni rezultat procene nije mogao biti baziran na osnovu metoda DNT.

Imajući u vidu da je svrha procene upis kapitala u APR, koja podrazumeva i odgovarajuće vrednosti pojedinačnih stavki imovine i obaveza iz kojih proizilazi kapital, metod neto imovine po svojoj prirodi najbolje odgovara definisanoj svrsi procene.

U skladu sa navedenim, finalni rezultat procene je iskazan u visini rezultata dobijenog primenom metoda neto imovine, gde se kapital dobija kao razlika između procenjene vrednosti ukupne aktive i procenjene vrednosti svih obaveza na dan 31.12.2019. godine.

6. TROŠKOVNI PRISTUP – METOD NETO IMOVINE

Na osnovu primene Troškovnog pristupa – Metoda neto imovine, procenjena vrednost 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad je dobijena kao razlika između procenjene vrednosti ukupne imovine i ukupnih obaveza JKP na dan 31.12.2019. godine.

Kao što je već pomenuto u prethodnom delu izveštaja, knjigovodstvene vrednosti reprezentuju proknjižene rezultate procene vrednosti stalne imovine, prema izveštaju o proceni od 14.05.2020. godine. Ostale stavke imovine, kao i sve stavke obaveza usvojene su prema finalnim podacima koji su bili predmet nezavisne revizije na dan 31.12.2019. godine.

U skladu sa već navedenim u poglavlju 1 ovog izveštaja, obim angažovanja procenitelja je obuhvatio procenu vrednosti stalne imovine, tj. nematerijalne imovine, građevinskih objekata i opreme, dok su ostale stavke imovine, kao i sve stavke obaveza preuzete u visini knjigovodstvenih vrednosti, koje su bile predmet nezavisne revizije na dan procene.

Imajući u vidu da se na vanbilansnoj aktivni privremeno evidentira pravo korišćenja zemljišta JKP na lokaciji Novog Rasadnika, koje je u postupku preparcelizacije i upisivanja u katastar, procenom je obuhvaćen i konto 886 – vanbilansna aktiva – Zemljište Novi rasadnik. Prema dobijenim informacijama od rukovodstva JKP, nakon završene procedure katastru, izvršiće se reklasifikacija prava korišćenja na konto 014 u okviru nematerijalne imovine.

Na osnovu raspoloživih informacija, izvršenih analiza i primene metoda neto imovine dobijena je procenjena vrednost 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine u visini od:

1.959.980.515 RSD

Naredna tabela prikazuje uporedni bilans stanja sa knjigovodstvenim i procenjenim vrednostima koja pokazuje da su procenjene vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme, usvojene kao finalne.

Prema dobijenim informacijama od rukovodstva JKP, procena vrednosti zemljišta na lokaciji Temerinski put, koje se vodi na vanbilansnoj aktivni, konto 886, nije proknjižena u poslovnim knjigama, iz razloga što je postupak preparcelizacije u toku, i nisu poznati tačni podaci o broju i površini parcele koja će se evidentirati kao pravo korišćenja JKP.

U nastavku su date informacije o pojedinačnim kontima imovine i obaveza na dan procene, dok je u poglavlju 9, 10 i 11 prezentiran postupak procene nekretnina, opreme i analize ekonomskog obezvređenja.

Metod neto imovine - Bilans stanja JKP Gradsko zelenilo Novi Sad
na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Opis	SADAŠNJA KNJIGOVODSTVENA VREDNOST	EFEKTI PROCENE	PROCENJENA VREDNOST
	000 RSD	000 RSD	000 RSD
STALNA IMOVINA	2.681.972	0	2.681.972
Nematerijalna imovina	2.021.031	0	2.021.031
Nekretnine, postrojenja i oprema	660.717	0	660.717
Dugoročni finansijski plasmani	224	0	224
ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	0	0
OBRTNA IMOVINA	88.350	0	88.350
Zalihe	48.020	0	48.020
Potraživanja po osnovu prodaje	10.891	0	10.891
Druga potraživanja	1.379	0	1.379
Kratkoročni finansijski plasmani	980	0	980
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	21.681	0	21.681
Potraživanja po osnovu PDV	2.335	0	2.335
Aktivna vremenska razgraničenja	3.064	0	3.064
UKUPNA AKTIVA	2.770.322	0	2.770.322
<i>Vanbilansna aktiva</i>	<i>300.706</i>	<i>-55.246</i>	<i>245.460</i>
KAPITAL	1.959.980	0	1.959.980
Osnovni kapital	75.163	0	75.163
Revalorizacione rezerve	2.229.525	0	2.229.525
Nerealizovani gub. po osnovu HOV	1.594	0	1.594
Neraspoređeni dobitak	3.737	0	3.737
Gubitak	346.851	0	346.851
DUG. REZERVISANJA I OBAVEZE	39.815	0	39.815
Dugoročna rezervisanja	39.815	0	39.815
Dugoročne obaveze			
ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	7.293	0	7.293
KRATKOROČNE OBAVEZE	763.234	0	763.234
Kratkoročne finansijske obaveze	1.000	0	1.000
Priljubljeni avansi depoziti i kaucije	86.771	0	86.771
Obaveze iz poslovanja	105.139	0	105.139
Ostale kratkoročne obaveze	47.143	0	47.143
Obaveze po osnovu PDV	1.429	0	1.429
Obaveze za ostale poreze i dopr	6.059	0	6.059
Pasivna vremenska razgraničenja	515.693	0	515.693
UKUPNA PASIVA	2.770.322	0	2.770.322
<i>Vanbilansna pasiva</i>	<i>300.706</i>	<i>-55.246</i>	<i>245.460</i>

Napominjemo da procena vrednosti zemljišta na lokaciji Temerinski put, koje se vodi na vanbilansnoj aktivni, konto 886, nije proknjižena u poslovnim knjigama, iz razloga što je postupak preparcelizacije u toku, i nisu poznati tačni podaci o broju i površini parcele koja će se evidentirati kao pravo korišćenja JKP.

U nastavku ovog poglavlja prezentovana je detaljna analiza svake pojedinačne stavke bilansa stanja na dan procene, 31.12.2019. godine.

6.1. Procena vrednosti imovine i obaveza

Stalna imovina JKP Gradsko zelenilo

Na dan 31.12.2019. godine, nakon izvršenog knjiženja procenjene vrednost stalne imovine, sadašnja knjigovodstvena vrednost stalne imovine JKP Gradsko zelenilo iznosi 2,7mlrd.RSD, od čega se 75,3% odnosi na pravo korišćenja zemljišta u javnoj svojini na lokaciji Štrand, u iznosu od 2mlrd.RSD, 15,1% na građevinske objekte, tj. 406mil.RSD, 8,6% na opremu, računarski program i dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti, u ukupnom iznosu od 230mil.RSD, 0,7% na NPO u pripremi, tj. 20mil.RSD, dok se preostali iznos odnosi na avanse za NPO (0,2%) i ostale dugoročne finansijske plasmane (0,01%).

Stalna imovina na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
012	Računarski program	1.516
014	Štrand - Korišćenje zemljišta u javnoj svojini	2.019.515
022 i 029	Građevinski objekti	406.016
023 i 029	Oprema	227.589
025 i 029	Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti	592
026 i 029	NPO u pripremi	20.045
028	Avansi za NPO	6.475
048 i 049	Ostali dugoročni finansijski plasmani	224
UKUPNO - Stalna imovina:		2.681.972

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Na kontu 014 vodi se gradsko građevinsko zemljište na lokaciji Štrand, koje se nalazi u javnoj svojini sa pravom korišćenja 1/1 JKP Gradsko zelenilo Novi Sad i obuhvata 2 parcele, ukupne površine 85.869m². Imajući u vidu da je zemljište dobijeno na upravljanje i korišćenje i da je JKP u svojini grada Novi Sad, troškovi konverzije nisu razmatrani i zemljište sa pravom korišćenja je procenjeno primenom komparativnog metoda, u visini indikativne tržišne vrednosti zemljišta u svojini u iznosu od 200€/m², odnosno 2,0mlrd.RSD (detaljnije videti u poglavlju 9.4.).

Registar osnovnih sredstava na dan 31.12.2019. godine sadrži 942 stavke građevinskih objekata, od čega se 95% tj. 895 stavki odnosi na lokaciju Štrand, koje obuhvataju kabine, poslovni prostor, lokale i druge objekte namenjene izdavanju fizičkim i pravnim licima.

U postupku procene objekata, koji su evidentirani na kontu 022, primenjen je metod troškova zamene, osim za lokal - cvečaru, u čijem slučaju je primenjen metod kapitalizacije, na osnovu čega je dobijena procenjena fer vrednost svih građevinskih objekata u iznosu od 406mil.RSD. (detaljnije videti u poglavlju 9.2. i 9.3.).

Procenom je obuhvaćena i oprema JKP, koja se vodi na kontu 023, ukupno 1.506 stavki, dve stavke računarskog programa na kontu 012, i 40 stavki dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti, na kontu 012. U proceni je dominantno primenjen troškovni pristup, izuzev za vozila

i mehanizaciju gde je primenjen komparativni metod. Procenjena vrednost opreme iznosi 228mil.RSD, računarski programi su procenjeni u visini od 1,5mil.RSD i dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti procenjeni su u iznosu 592hilj.RSD, što je usvojeno i kao sadašnja knjigovodstvena vrednost na dan 31.12.2019. godine. (detaljnije videti u poglavlju 10).

Nekretnine, postrojenja i oprema (NPO) u pripremi, prema bilansu stanja na dan 31.12.2019. godine, iznose 20mil.RSD i u celosti se odnose na ulaganja u zalivne sisteme.

Avansi za NPO, koji na dan 31.12.2019. iznose 6,5mil.RSD odnose se na avans za nabavku utovarivača, u iznosu od 5mil.RSD i na priključak za gas na lokaciji Novi Rasadnik, u iznosu od 798hilj.RSD.

Ostali dugoročni finansijski plasmani, čija knjigovodstvena vrednost na dan 31.12.2019. godine iznosi 224hilj.RSD, prema informacijama dobijenim od rukovodstva JKP Gradsko zelenilo, odnose se na potraživanja po osnovu stambenih kredita datih zaposlenima, po osnovu Ugovora zaključenog 19. jula 1994. godine.

Obrtna imovina

Sadašnja knjigovodstvena vrednost ukupne obrtne imovine JKP Gradsko zelenilo, na dan 31.12.2019, iznosi 88mil.RSD.

Obrtna imovina na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
10-12 i 15	Zalihe	48.020
20	Potraživanja po osnovu prodaje	10.891
22	Druga potraživanja	1.379
23	Kratkoročni finansijski plasmani	980
24	Gotovinski ekvivalenti i gotovina	21.681
27	PDV	2.335
28 bez 288	AVR	3.064
UKUPNO - Obrtna imovina:		88.350

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Od ukupnog iznosa obrtne imovine 54,4% tj. 48mil.RSD se odnosi na zalihe, zatim slede gotovina i gotovinski ekvivalenti sa 21,7mil.RSD, tj. 24,5%, dok potraživanja po osnovu prodaje čine 12,3% obrtne imovine, odnosno 10,9 mil.RSD.

Aktivna vremenska razgraničenja (AVR) koja učestvuju sa 3,5% u obrtnoj imovini, odnose se na unapred plaćene premije osiguranja u iznosu od 2,8mil.RSD, tj. 90%, dok se preostali iznos od 300hilj.RSD odnosi na potraživanja po osnovu naknada za korišćenje zaštitnog područja.

U obrtnoj imovini su i potraživanja po osnovu PDV koja iznose 2,3mil.RSD (2,6%), kao i druga potraživanja od 1,4mil.RSD (1,6%) i odnose na se potraživanja po osnovu kamate, potraživanja od zaposlenih, od državnih organa i organizacija i sl.

VISION Consulting

Kratkoročni finansijski plasmani u iznosu od 980hilj.RSD (1,1% obrtne imovine), odnose se na pozajmicu datu Dnevniku Vojvodina Pres. Prema dobijenim informacijama, reč je o pozajmici u poslovne svrhe, po osnovu koje se ne vrši obračun kamate, a pozajmica će biti vraćena kompenzacijom.

Zalihe

Prema bilansu stanja i bruto bilansu, sadašnja knjigovodstvena vrednost ukupnih zaliha na dan 31.12.2019. godine iznosi 48mil.RSD, čiji je detaljan pregled prikazan narednom tabelom.

Zalihe na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
10	Materijal, rezervni delovi, alat i inventar	14.191
11	Nedovršena proizvodnja i usluge	15.631
12	Gotovi proizvodi	79
13	Roba	701
15	Plaćeni avansi za građevinu, zalihe i usluge	17.418
UKUPNO - Zalihe:		48.020

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Plaćeni avansi za građevinu, zalihe i usluge imaju najveći udeo u zalihama sa 36,3%, tj. 17,4mil.RSD i uglavnom se odnose na projektno tehničku dokumentaciju i reviziju vezanu za građevinske objekte.

Nedovršena proizvodnja u iznosu od 15,6mil.RSD (32,6% zaliha) se odnosi na proizvodnju u rasadniku, koji je u prethodnom periodu preseljen na novu lokaciju.

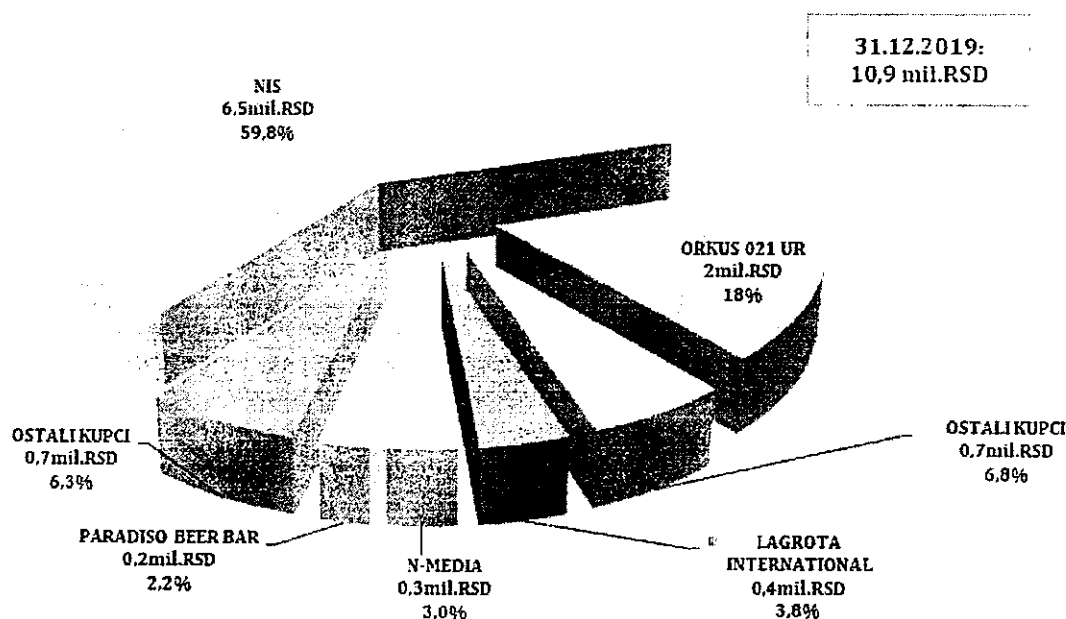
Materijal, rezervni delovi, alat i inventar čine 29,6% zaliha i u skladu sa delatnošću JKP vezani su za gajenje i proizvodnju sadnica.

Potraživanja od kupaca – saldo na dan 31.12.2019.

Prema bilansu stanja na dan 31.12.2019. godine, sadašnja knjigovodstvena vrednost ukupnih potraživanja od kupaca iznosi 10,9 mil.RSD i u celosti se odnose na kupce u zemlji.

Na osnovu dostavljenog analitičkog pregleda, šest najvećih kupaca učestvuju sa 93,2% u knjigovodstvenoj vrednosti na dan procene, sa dominantim učešćem NIS a.d. Novi Sad, sa 6,5 mil.RSD (59,8% ukupnih potraživanja od kupaca). Na drugom mestu je Orkus 021 UR Tamara Milošev sa 18%, sledi Vojvodina Put-Bačka a.d. Novi Sad sa 6,2%, zatim slede Lagrota International, Agencija za marketing i Paradiso d.o.o. Beer Bar Novi Sad, čija pojedinačna učešća se kreću u intervalu od 2-4% od ukupnih potraživanja od kupaca. Ostali kupci učestvuju sa 6,8% u ukupnom prometu za 2019. godinu.

Saldo kupaca na dan 31.12.2019. godine (mil.RSD)



Izvor: Analitika kupaca, 2019

Potraživanja od kupaca – promet 01.01.-31.12.2019.

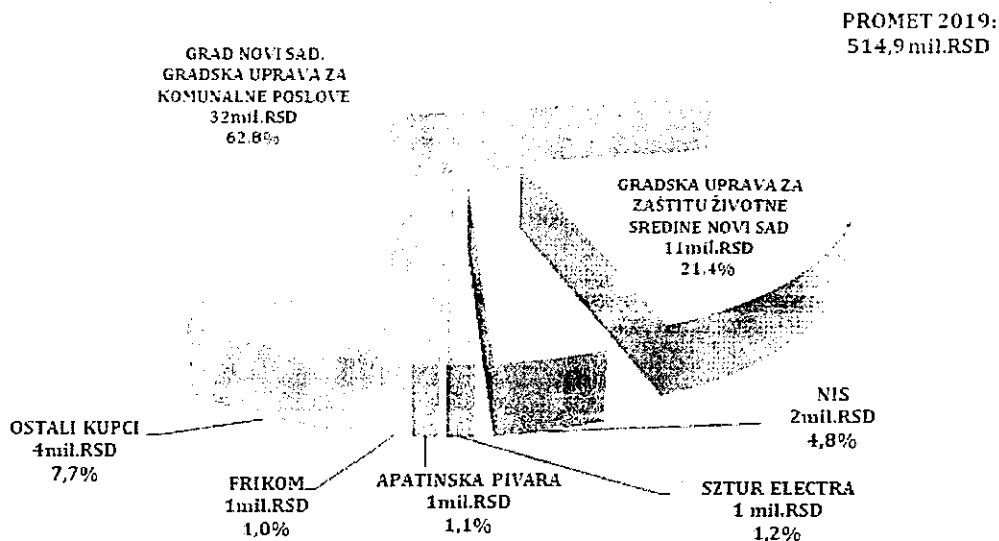
Na osnovu analize godišnjeg prometa kupaca u toku 2019. godine, ustanovljeno je da je ukupno ostvaren obim prodaje iznosio 515 mil.RSD, od čega su kupci u zemlji ostvarili promet od 99,96% i kupci u inostranstvu samo 0,04%.

Najznačajniji kupac sa prometom od 32 mil.RSD, tj. 62,8% u 2019. godini je nadležni organ Gradska uprava za komunalne poslove Novi Sad, na čije ime se fakturišu radovi prema programu poslovanja JKP Gradsko zelenilo.

JKP Gradsko zelenilo svake godine učestvuje i u radovima na očuvanju životne sredine preko Gradske uprave za zaštitu životne sredine, čiji je promet u 2019. godini iznosio 11 mil.RSD, tj. 21,4%. Pored navedena dva najveća kupca, po veličini se izdvaja i NIS a.d. Novi Sad sa 4,8% tj. 2 mil.RSD, kao i 3 kupca koja učestvuju sa oko 1% u prometu, i to: SZTUR Electra Vladan Lončarević PR Novi Sad, Apatinska pivara i Frikom d.o.o. Beograd.

Grafikon u nastavku prikazuje strukturu prometa najvećih 6 kupaca u 2019. godini.

Promet kupaca u 2019. godini (mil.RSD)



Izvor: Analitika kupaca, 2019

Vanbilansna aktiva

Vanbilansna aktiva na dan 31.12.2019. godine iznosi 300,7mil.RSD, od čega se najveći deo odnosi na pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta na lokaciji Novi Rasadnik, koje iznosi 293mil.RSD, tj. 97,4% vanbilansne aktive, dok se na opremu koja je u javnoj svojini grada i svojini trećih lica (N Copy), odnosi 7,7mil.RSD (2,6%).

Vanbilansna aktiva na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
880100	Oprema drugih lica	7.676
886000	Zemljište - Novi Rasadnik	293.030
UKUPNO - Vanbilansna aktiva:		300.706

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Prema dobijenim informacijama od rukovodstva JKP, pravo korišćenja zemljišta na lokaciji Novog Rasadnika, u ulici Temerinski put bb, je privremeno iskazano u okviru vanbilansne evidencije, dok traje postupak preparcelizacije i registracije u katastru, nakon čega će biti reklasifikovano na konto 014.

U postupku procene, na osnovu primene komparativnog metoda, procenjena vrednost zemljišta na pomenutoj lokaciji iznosi 237,8mil.RSD, u skladu sa prikupljenim podacima o tržišnim cenama zemljišta na sličnoj lokaciji, bez uzimanja u obzir troškova konverzije (detaljnije videti u poglavlju 9.4.). Prema dobijenim informacijama od rukovodstva JKP, procena vrednosti zemljišta na lokaciji Temerinski put, koje se vodi na vanbilansnoj aktivni, konto 886, nije proknjižena u poslovnim knjigama, iz razloga što je postupak preparcelizacije u toku, i nisu poznati tačni podaci o broju i površini parcele koja će se evidentirati kao pravo korišćenja JKP.

Dugoročna rezervisanja i obaveze

Knjigovodstvena vrednost dugoročnih rezervisanja i obaveza na dan 31.12.2019. godine iznosi 39,8mil.RSD, koja se odnose na rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih u iznosu od 17,2mil.RSD (43,2%) i rezervisanja za troškove sudskih sporova u iznosu od 22,6mil.RSD (56,8%), što prikazuje tabela u nastavku.

Dugoročna rezervisanja i obaveze na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
404	Rezer. za naknade i dr.beneficije zaposlenih	17.211
405	Rezer. za tr. sudskih sporova	22.604
41	Dugoročne obaveze	0
UKUPNO - Dugoročna rezervisanja i obaveze:		39.815

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih uključuju rezervisanja za troškove otpremnina zaposlenima, u iznosu od 11,2mil.RSD (65,3%) i rezervisanja za jubilarne nagrade od 6mil.RSD (34,7%).

Rezervisanja za sudske sporove najvećim delom se odnose na sporove koji se vode sa pravnim licima JP Vode Vojvodine od 14,2mil.RSD i MSV Invest Ing Kraljevo od 6,8mil.RSD, tj. 93%, dok se preostalih 7% rezervisanja odnosi na sudske sporove sa 8 fizičkih lica.

Kratkoročne obaveze

Ukupne kratkoročne obaveze na dan 31.12.2019. godine iznose 763mil.RSD, od čega se najveći iznos odnosi na pasivna vremenska razgraničenja (PVR) 68%, tj. 516mil.RSD, obaveze iz poslovanja 13,8%, tj. 105mil.RSD, primljene avanse, depozite i kaucije 11,4%, tj. 86,8mil.RSD, ostale kratkoročne obaveze 6,2%, tj. 47,2mil.RSD, dok se na obaveze po osnovu PDV, kratkoročne finansijske obaveze i obaveze za ostale poreze i doprinose odnosi 1,0% ukupnih kratkoročnih obaveza. Krajem 2019. godine JKP ima i evidentirane odložene poreske obaveze iz procene u iznosu od 7,3mil.RSD, po osnovu proknjižene procene vrednosti stalne imovine.

Kratkoročne obaveze na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
42	Kratkoročne finansijske obaveze	1.000
430	Primljeni avansi depoziti i kaucije	86.771
43	Obaveze iz poslovanja	105.139
44-46	Ostale kratkoročne obaveze	47.143
47	Obaveze po osnovu PDV-a	1.429
48	Obaveze za ostale poreze i dopr	6.059
49 bez 498	PVR	515.693
UKUPNO - Kratkoročne obaveze:		763.234
498	Odložene poreske obaveze iz procene	7.293

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Pasivna vremenska razgraničenja (PVR) čine 68%, tj. 516mil.RSD ukupnih kratkoročnih obaveza i najvećim delom (92%) se odnose na kapitalne subvencije iz budžeta grada, što je detaljnije prikazano u tabeli na narednoj strani.

Obaveze iz poslovanja, koje čine 13,8%, odnose se na dobavljače u zemlji (99,5%) i dobavljače u inostranstvu (0,5%), što je detaljnije prikazano na narednoj strani Izveštaja.

Primljeni avansi, depoziti i kaucije učestvuju sa 11,4%, tj. 86,8mil.RSD. Od ukupnog iznosa, avansi čine 86,4mil.RSD i obuhvataju obaveze prema pravnim licima u zemlji, obaveze prema Ministarstvu poljoprivrede i zaštite životne sredine (po osnovu avansa dobijenog 2011. godine vezano za vetrozaštitne pojaseve) i obaveze prema Gradskoj upravi za zaštitu životne sredine. Primljeni depoziti i kaucije iznose 410hilj.RSD.

Ostale kratkoročne obaveze iznose 47,2mil.RSD i obuhvataju obaveze po osnovu zarada (88%), kamata (8%) i ostale kratkoročne obaveze (1%).

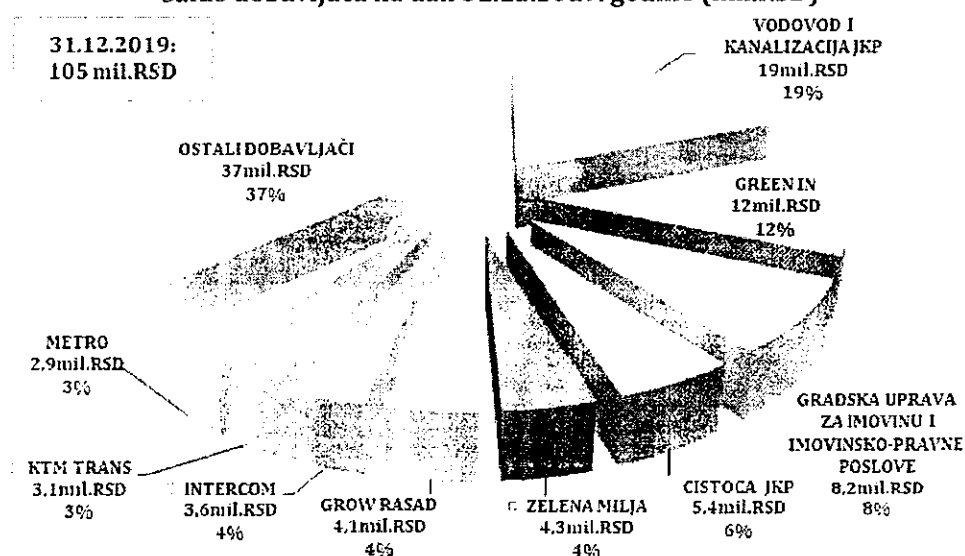
Obaveze za ostale poreze i doprinose iznose 6mil.RSD na dan 31.12.2019, obaveze po osnovu PDV iznose 1,4mil.RSD, dok kratkoročne finansijske obaveze nastale po osnovu pozajmice date JKP Parking servis-u iznose 1,0 mil.RSD.

Obaveze prema dobavljačima

Prema bilansu stanja na dan 31.12.2019. godine, sadašnja knjigovodstvena vrednost obaveza prema dobavljačima iznosi 105mil.RSD, od čega se 92,4% odnosi na dobavljače za osnovna sredstva, 7,1% na dobavljače za obrtna sredstva i 0,5% na ino dobavljače.

Na osnovu analize analitičke dokumentacije, ustanovljeno je da 10 najvećih dobavljača čini 63% sadašnje knjigovodstvene vrednosti na dan procene, od čega se kao najveći izdvajaju JKP Vodovod i kanalizacija Novi Sad sa 19mil.RSD (18,2%), Green In sa 12mil.RSD (11,4%) i Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove (7,8%). Preostalih 7 većih dobavljača je učestvovalo u intervalu od 2,8-5,2% tj. sa 2,9-5,4mil.RSD pojedinačnih iznosa obaveza, i obuhvata pravna lica - JKP Čistoća Novi Sad, Zelena Milja, Grow Rasad d.o.o, Intercom d.o.o. Subotica, KTM Trans d.o.o. Novi Sad i Metro d.o.o. Subotica.

Saldo dobavljača na dan 31.12.2019. godine (mil.RSD)

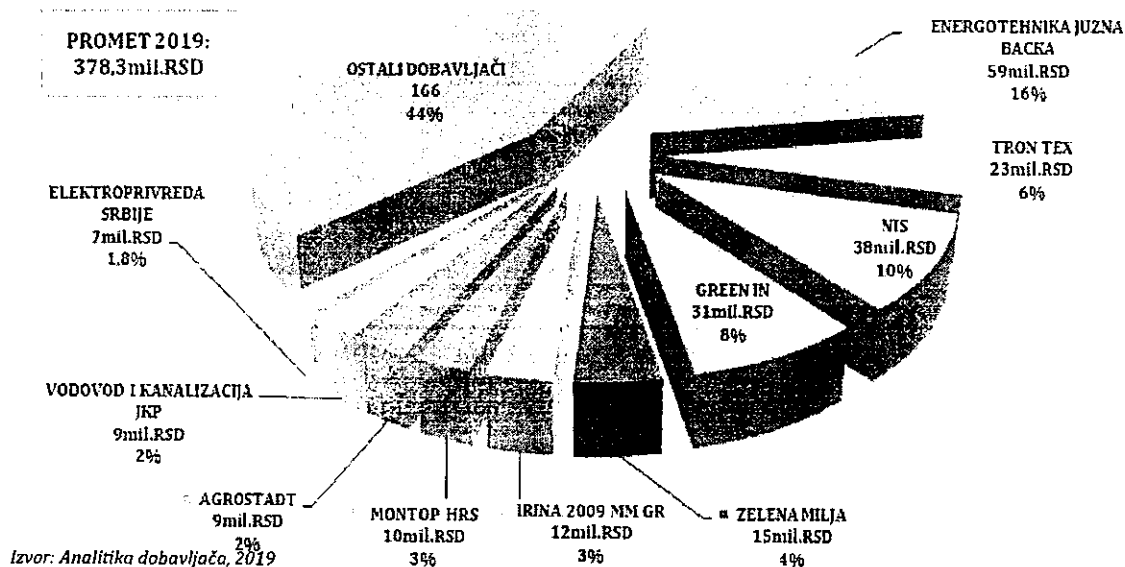


Izvor: Analitika dobavljača, 2019

Kada se posmatra ukupan promet u toku 2019. godine, koji je iznosio ukupno 378,3mil.RSD, konstatovano je da se na dobavljače u zemlji za obrtna sredstva odnosi 65,6%, za nefakturirane obaveze 21,4%, osnovna sredstva 12,9% i ino dobavljače 0,2%.

Kao najznačajniji dobavljač može se izdvojiti ponuđač u javnoj nabavci za unapređenje SP „Kamenički park“ Energotehnika Južna Bačka sa ostvarenim prometom od 59mil.RSD, tj. 15,5%. Zatim slede NIS a.d. Novi Sad sa 10%, Green In sa 8,2% i Tron Tex d.o.o. sa 6,2% (takode član grupe ponuđača radova). Zelena milja i Irina 2009 MM GR ostvarili su promet od 4,1% i 3,1%, respektivno, dok se u grupi od top 10 dobavljača, pored gore navedenih, izdvajaju se i Montop HRS d.o.o. Novi Sad, Agrostadt d.o.o, Vodovod i kanalizacija JKP Novi Sad i Elektroprivreda Srbije sa učešćem u intervalu 1,8-2,6% ukupnog prometa u 2019. godini.

Promet dobavljača u 2019. godini (mil.RSD)



Pasivna vremenska razgraničenja

Pasivna vremenska razgraničenja (PVR), na dan 31.12.2019. godine, iznose 516mil.RSD, od čega se 91,8% odnosi na sredstva kapitalnih subvencija iz budžeta grada, koja su prema Programu za 2020. godinu, namenjena za investicione aktivnosti za nabavku vozila i mehanizaciju, uređenje Dunavskog parka, kao i usluge iz delatnosti.

Odloženi prihodi po osnovu primljenih donacija čine 7,1% PVR, odnosno 36,8mil.RSD i odnose se na donacije Republike Srbije, po osnovu Ugovora sa Ministarstvom zaštite životne sredine za održavanje zaštićenih prirodnih dobara.

Unapred naplaćene zakupnine iznose 5,6mil.RSD (1,1% PVR).

**Pasivna vremenska razgraničenja na dan
31.12.2019. godine (hilj.RSD)**

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
491000	Unapred naplaćena zakupnina	5.680
495000	Odloženi prihod po osnovu primljenih donacija	22.154
4951000	Odloženi prihodi i primljene donacije	14.684
495300	Sredstva kapitalnih subvencija iz budžeta grada	473.175
UKUPNO - PVR:		515.693

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Ostale kratkoročne obaveze

Prema bilansu stanja i bruto bilansu, sadašnja knjigovodstvena vrednost ostalih kratkoročnih obaveza na dan 31.12.2019. godine iznosi 47,1mil.RSD, čiji je detaljan pregled dat u narednoj tabeli.

Ostale kratkoročne obaveze na dan 31.12.2019. godine (hilj.RSD)

Broj konta	Opis	SKV
		000 RSD
450	Obaveze za zarade za redovan rad - TR	25.014
451	Obaveze za porez	3.196
452	Doprinosi na teret zaposlenih	6.894
453	Doprinosi na teret poslodavca	5.775
454	Naknade koje se refundiraju od fonda	451
455	Porodilje i bolovanje - porezi i doprinosi	141
456	Porodilje i bolovanje - porezi i doprinosi	119
460	Obaveze po osnovu kamata	3.724
463	Prevoz, dnevnice, jubilarne nagrade,...	1.466
464	Obaveze prema članovima nadz.odbora	75
465	Obaveze po osnovu ug.o delu, stipendija,...	23
469	Rekreacija i lečenje, članarina PKS-u	265
UKUPNO - Ostale kratkoročne obaveze:		47.143

Izvor: Bilans stanja i bruto bilans na dan 31.12.2019. godine; SKV - Sadašnja knjigovodstvena vrednost

Najveći deo ostalih kratkoročnih obaveza čine obaveze po osnovu zarada i naknada zarada od 41,6mil.RSD, tj. 88,2%.

Obaveze po osnovu kamata iznose 3,7mil.RSD, tj. 7,9%, od čega se 99% odnosi na obaveze za kamate prema pravnim licima i reč je uglavnom o državnim firmama, odnosno JGSP Novi Sad, JKP Čistoća i ostali dobavljači.

Obaveze prema članovima nadzornog odbora, po osnovu naknada za ugovore o delu, kao i ostale obaveze, poput prevencije lečenja i rekreacije, čine 3,9%, tj. 1,9mil.RSD ostalih kratkoročnih obaveza.

7. PRINOSNI PRISTUP – METOD DNT

U skladu sa prethodno datim informacijama u poglavlju 5.2. izveštaja, metod DNT u osnovi obuhvata projekciju budućih poslovnih prihoda i rashoda, i novčanih tokova koje će generisati kapital koji je predmet procene. U narednom koraku, projektovani novčani tokovi se diskontuju na sadašnju vrednost na dan procene, primenom diskontne stope koja treba da reflektuje relativni rizik ostvarivanja očekivanih novčanih tokova i vremensku vrednost novca.

U skladu sa metodologijom i projekcijom investiranih novčanih tokova, primenjena je diskontna stopa kao ponderisana prosečna cena kapitala.

U postupku procene izvršena je analiza poslovanja preduzeća tokom perioda 2015-2019. godine, kao i analiza plana poslovanja za 2020. godinu. Napominjemo da su za 2019. godinu prikazani finalni knjigovodstveni podaci, nakon izvršenog knjiženja procene vrednosti stalne imovine na dan 31.12.2019. godine i nakon izvršene nezavisne revizije za 2019. godinu. Projekcija obuhvata period od 2020. do 2024. godine, koja je zasnovana na sledećim pretpostavkama:

- za 2020. godinu je prihvaćen usvojen plan poslovanja, odnosno planirani poslovni prihodi i rashodi, imajući u vidu da su za definisani obim poslova izdvojena sredstva;
- poslovni prihodi su podeljeni u nekoliko kategorija i na osnovu njihovog kretanja u prethodnom periodu i planiranog obima za 2020. godinu usvojene su pretpostavke o godišnjem rastu za period 2021-2024, i to:
 - prodaja robe 6% prema planu za 2020, 5% u 2021, i postepenom stabilizacijom do 3% u 2024. godini,
 - održavanje zelenila 10% planiran rast u 2020, 8% u 2021, do 4% u 2024,
 - Štrand, Dino Park i pristan prosečan rast 6% u 2020, i dalje projektovano 5% u 2021 do 3% u 2024,
 - životna sredina 15% planirani rast za 2020, i nadalje, 12%, 10% i 5%,
 - radovi po ugovorima planirani 10% rast u 2020, i nadalje 8%, 6%, 4%,
 - kapitalne subvencije grada Novi Sad, umeren i stabilan godišnji rast od 3% i
 - ostali prihodi, 6% u 2020, i nadalje se stabilizuju do 3% u 2024..
- troškovi nabavke robe su projektovani po marži od 65%, prema planiranoj za 2020. godinu,
- troškovi materijala, goriva i energije su projektovani kao 60% varijabilni, u odnosu na rast ukupnih poslovnih prihoda,
- troškovi proizvodnih usluga su definisani u nivou od 40% varijabilnosti i nematerijalni troškovi sa 20% varijabilnosti;
- troškovi bruto zarada se povećavaju godišnje za 3% u odnosu na planirani iznos za 2020. godinu, kada je i povećan broj zaposlenih i zarade;
- amortizacija obuhvata postojeća osnovna sredstva i nove nabavke u projekciji.
- potreban neto obrtni kapital je definisan prema prosečnim danima obrta od 150 dana za zalihe, 4,5 dana za potraživanja od kupaca i 145 dana za dobavljače;
- investiranje u osnovna sredstva na godišnjem nivou, je projektovano u iznosu od 100% troškova amortizacije.

Prema planu poslovanja za 2020. godinu osnovni cilj JKP Gradsko zelenilo je proširenje zelenih površina u Novom Sadu, kao i u prigradskim naseljima, zbog čega su planirani prihodi od obavljanja osnovne delatnosti projektovani sa 10% rasta u odnosu na 2019. godinu, tj. sa

41

VISION Consulting

321mil.RSD na 363 mil.RSD, čime se i njihovo učešće u strukturi poslovnih prihoda povećava sa 44,9% na 47,6%.

Takođe, za 2020. godinu je planirana realizacija projekta u Dunavskom parku koji obuhvata rekonstrukciju jezera, kanalizaciju i izgradnju zalivnog sistema u parku.

Projekti Evropske Unije započeti u 2019. godini nastaviće se i tokom 2020. godine.

Novi Rasadnik na lokaciji Temerinski put bb, će omogućiti bolje uslove za proizvodnju sadnog materijala i samim tim i smanjenje troškova poslovanja. Korišćenje toplane na biomasu koja će zagrevati objekte u novom kompleksu, smanjiće troškove grejanja i zaokružiti proces upravljanja otpadom.

Očekuju se i veći prihodi na lokaciji Štrand sa planiranim unapređenjem kvaliteta usluga i većim brojem manifestacija, u skladu sa dodeljenom ulogom Novom Sadu kao Evropskom prestonicom kulture u 2021. godini.

Važniji ciljevi JKP u 2020. godini su sledeći:

- ✓ završetak poslova na izmeštanju rasadnika,
- ✓ povećanje prihoda po osnovu održavanja zelenila (kvalitativno i kvantitativno),
- ✓ povećanje prihoda kroz unapređenje saradnje sa domaćim i međunarodnim institucijama,
- ✓ racionalizacija trošenja na svim nivoima,
- ✓ poboljšanje efikasnosti u radu i
- ✓ poboljšanje likvidnosti.

U skladu sa navedenim promenama u poslovanju koje se očekuju u 2020. godini i definisanim ciljevima, planirana 2020. godina je korišćena kao osnova za projekciju prihoda i rashoda u periodu 2021-2024. godine, kako je već u prethodnom delu ovog poglavlja navedeno.

Imajući u vidu usvojene pretpostavke, ukupni poslovni prihodi se kreću od 764mil.RSD u 2020. godini, prema usvojenom planu, do 1,0mlrd.RSD u 2024. godini, sa prosečnom stopom rasta od 7,4% u petogodišnjem periodu, odnosno prosečnom ponderisanom stopom rasta (CAGR) od 7%, od realizovane 2019. godine do kraja projektovanog perioda tj. 2024. godine.

Poslovni rashodi bez amortizacije učestvuju sa 92% u poslovnim prihodima u 2020. godini, slično kao i u 2019. godini, dok se u narednim godinama smanjuju na prosečno 80%, prateći pretpostavljeni rast prihoda, varijabilnost različitih troškova i pretpostavku da se održava isti broj zaposlenih, nakon povećanja u 2020. godini. Poslovni rezultat pre amortizacije (EBITDA) se kreće od 61mil.RSD u 2020. do 211 mil.RSD u 2024. godini, praćeno povećanjem profitabilnosti poslovanja sa EBITDA maržom od 8% do 21% u istom periodu, što prikazuje tabela u nastavku.

Tabelarni pregled u nastavku prikazuje sumarno projektovane poslovne prihode i poslovne rashode, kao i projekciju novčanih tokova iz poslovanja.

VISION Consulting

Kao što je već pomenuto, troškovi amortizacije polaze od plana za 2020. godinu, koja uključuje i nove nabavke osnovnih sredstava, i nadalje se usklađuje sa projektovanim ulaganjem u visini troškova amortizacije postojećih osnovnih sredstava. Neto obrtna sredstva su uključena u visini njihove promene shodno projektovanoj promeni kretanja prihoda, rashoda i definisanih dana obrta operativne imovine i obaveza.

U narednom koraku, novčani tokovi poslovanja su diskontovani primenom diskontne stope od 8,0%, nominalno, u dinarima, koja je izračunata primenom prosečne ponderisane cene kapitala, posle poreza na dobit, uz korišćenje tržišnih parametara na dan procene, što je prikazano u nastavku ovog poglavlja.

U skladu sa metodologijom, i u cilju dobijanja procenjene vrednosti 100% sopstvenog kapitala, investirani kapital je korigovan za bilansne stavke koje nisu ušle u projekciju, i to: umanjen za dugoročna rezervisanja, kratkoročne pozajmice od drugih JKP i PDV obaveze, i uvećan za potraživanja po osnovu stambenih kredita, PDV potraživanja i potraživanja za kratkoročne pozajmice od drugih JKP. Na taj način, dobijena je procenjena vrednost 100% kapitala JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine, primenom metoda DNT, u visini od:

2.271.419.599 RSD

Primena metoda DNT – Procenjena vrednost kapitala JKP Gradsko zelenilo na dan 31.12.2019. godine (000 RSD)

Opis	2020 JKP Program 000 RSD	2021 000 RSD	2022 000 RSD	2023 000 RSD	2024 000 RSD	Rezidualni period
POSLOVNI PRIHODI	763.856	840.344	908.845	967.727	1.006.653	1.036.853
% rast	6,8%	10,0%	8,2%	6,5%	4,0%	3,0%
POSLOVNI RASHODI	702.670	728.132	752.264	775.093	795.403	
EBITDA	61.186	112.212	156.580	192.635	211.250	217.588
Troškovi amortizacije	59.000	63.130	67.136	71.022	74.791	77.035
Troškovi dug. rezervisanja						
EBIT	2.186	49.082	89.444	121.613	136.459	140.552
Porez na dobit	328	7.362	13.417	18.242	20.469	21.083
NOPLAT*	1.858	41.720	76.028	103.371	115.990	119.470
plus: Amortizacija	59.000	63.130	67.136	71.022	74.791	77.035
minus: CapEx	59.000	57.230	55.513	53.848	52.232	77.035
minus: Potreban obrtni kapital	-53.025	20.325	-21.552	-20.472	-18.502	-22.958
Novčani tok iz poslovanja	54.884	27.295	109.203	141.017	157.051	142.428
Diskontna stopa	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Diskontni period (u mesecima)	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	5,0
Diskontni faktor	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6117
Sadašnja vrednost neto novčanog toka	50.818	23.401	86.689	103.652	106.886	1.938.679
Zbir sadašnje vrednosti neto novč. toka	371.445					
Sadašnja vrednost reziduala	1.938.679					
100% INVESTIRANI KAPITAL (000 RSD)	2.310.125					
Minus: Rezervisanja za beneficije zaposlenih	17.211					
Minus: Rezervisanja za sudske sporove	22.604					
Minus: Kratkoročne pozajmice od dr. JKP	1.000					
Minus: PDV obaveze	1.429					
Plus: Potraživanja za stambene kredite	224					
Plus: PDV potraživanja	2.335					
Plus: Potraživanja za kratk. pozajmice drugim	980					
100% SOPSTVENI KAPITAL (000 RSD)	2.271.420					

*NOPLAT je poslovni rezultat posle amortizacije i poreza na dobit i ne sadrži finansijske i neposlovne prihode i rashod



Obračun diskontne stope za delatnost – Usluge uređenja i održavanja okoline na dan 31.12.2019. (% , RSD)

Bezrizična stopa prinosa (Rf)	Premija za rizik zemlje (CRP)	Beta (bez uticaja leveridža)	Dug/Kapital Racio (D/E)	Odnos duga i investiranog kapitala (D/D+E)	Beta (korigovana za leveridž)	Premija za rizik (EMRP)	Premija za manju veličinu firme (SCP 1)	Specifični rizik (SCP 2)	Cena kapitala (Ke)	Stopa poreza na dobit (T)	Cena duga (Kd)	Diskontna stopa nakon poreza WACC
0,96%	3,01%	0,58	188,3%	65,3%	1,51	5,5%	3,9%	0,0%	16,2%	15%	4,4%	8,0%

Inputi korišćeni za obračun diskontne stope

Input	Opis	Izvor
Rf	Nominalna bezrizična stopa prinosa u Evrima, izvedena na osnovu stope prinosa do dospeća na dugoročne državne obveznice Republike Nemačke (AAA rejting) sa rokom dospeća od 20 godina.	Evropska Centralna Banka
CRP	Premija za rizik zemlje izvedena na osnovu kreditnog rejtinga Republike Srbije za dugoročno zaduživanje u Evrima, dodeljenim od strane agencije Standard & Poor's, kao i analize „spredova“ na obveznice denominirane u Evrima. Premija za rizik zemlje nije korigovana za dodatnu volatilitet tržišta akcija (kapitala) u odnosu na tržište obveznica (duga).	Damodaran
Beta	Beta bez uticaja leveridža određena je kao medijana beta uporedivih kompanija iz iste delatnosti. Beta korigovana za leveridž obračunata je na osnovu bete bez uticaja leveridža i racija dug/kapital.	InFront
D/E	Racio dug/kapital određen je kao medijana racio dug/kapital uporedivih kompanija iz iste delatnosti.	InFront
EMRP	Očekivana premija za tržišni rizik izvedena je na osnovu istorijske razlike između prinosa na rizične hartije od vrednosti, obračunatog na osnovu berzanskog indeksa akcija, i prinosa na (kvazi) bezrizične investicije na tržištu kapitala. Prethodne studije o razvijanim tržištima kapitala su pokazale da je stopa prinosa na akcije u proseku bila veća za 5-6% u odnosu na stopu prinosa (kvazi) bezrizičnih investicija na tržištu kapitala, u zavisnosti od konkretnog perioda analize.	Duff & Phelps; P. Fernandez
SCP 1	Premija za manju veličinu reprezentuje razliku u veličini između kompanije/imovine koja je predmet procene u odnosu na izabrane uporedive kompanije - u konkretnom slučaju, definisan je rizik od 3,9% koji reprezentuje razlike u veličini u odnosu na kompanije sa berzi	Duff & Phelps
SCP 2	Specifični rizik odražava posebne rizike koji su karakteristični za društvo čiji je kapital/imovina predmet procene - u konkretnom slučaju nije prepoznat	n/a
Ke	Gena sopstvenog kapitala obračunata na osnovu međunarodne CAPM formule: $Ke = Rf + CRP + (Beta \text{ korigovana za leveridž} * EMRP) + SCP 1$	CAPM formula
Kd	Prosečna kamatna stopa na dugoročne kredite u Evrima, odobrenih od strane komercijalnih banaka nefinansijskim institucijama (prvenstveno kompanijama) za kapitalne investicije.	Narodna Banka Srbije
WACC	WACC formula = $[(Ke * (1 - \text{odnos duga i investiranog kapitala})] + [Kd * (1 - \text{stopa poreza na dobit}) * \text{odnos duga i investiranog kapitala}]$.	WACC formula posle poreza

PROCENA VREDNOSTI STALNE IMOVINE

*(Napomena: preuzeto iz Izveštaja o proceni vrednosti stalne imovine JKP
Gradsko zelenilo na dan 31.12.2019. godine pripremljenog od strane Vision
Consulting d.o.o. Beograd)*

8. STALNA IMOVINA - PREDMET PROCENE

U skladu sa navedenim u poglavlju 1 ovog izveštaja, predmet procene obuhvata stalnu imovinu koja se vodi u poslovnim knjigama JKP Gradsko zelenilo Novi Sad, na dan 31.12.2019. godine, na sledećim kontima:

- Konto 012 – Računarski program
- Konto 014 – Štrand, korišćenje zemljišta u javnoj svojini
- Konto 022 – Građevinski objekti
- Konto 023 – Oprema
- Konto 025 – Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti
- Konto 026 – Osnovna sredstva u pripremi
- Konto 028 – Avansi za osnovna sredstva
- Konto 886 – Zemljište – Novi Rasadnik (vanbilansa aktiva).

U nastavku su date osnovne informacije o građevinskim objektima, zemljištu sa pravom korišćenja na dve lokacije, i zatim, informacije o opremi, zajedno sa računarskim programom i delima likovne umetnosti i knjigama trajne vrednosti.

Napominjemo da su Osnovna sredstva u pripremi i Avansi za osnovna sredstva u pripremi u proceni zadržavana u visini knjigovodstvene vrednosti, jer se radi o tekućim nabavkama.

Detaljnije informacije o svakoj pojedinačnoj stavci koja je predmet procene sadržane su u excel fajlu „NPO procena_ Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog Izveštaja o proceni.

8.1. Građevinski objekti i zemljište

Građevinski objekti vode se na kontu 022 i nalaze se na većem broju različitih adresa, koje se mogu grupisati prema radnim jedinicama (RJ) koje se vezuju za različite lokacije, kao i nekoliko pojedinačnih lokacija/adresa:

- ✓ RJ Novi Rasadnik
- ✓ RJ Štrand
- ✓ RJ Detelinara
- ✓ RJ Liman
- ✓ RJ Petrovaradin
- ✓ RJ Novo Naselje
- ✓ RJ Slavija
- ✓ RJ Stari Grad
- ✓ Cvečara „Cvet“
- ✓ Beogradski kej
- ✓ Bulevar Evrope

Prema registru osnovnih sredstava, na kontu 022 se vodi ukupno 942 stavke građevinskih objekata, od čega se 848 stavki (90% od ukupnog broja) odnosi na kabine na lokaciji Štrand.

Na osnovu dobijenih informacija od JKP, izvršenog obilaska i ostvarenog uvida u katastar RGZ, samo 16 stavki građevinskih objekata je upisano u katastru, od čega se 8 nalaze na lokaciji

Štrand, 3 stavke na lokaciji RJ Stari Grad, 2 stavke se odnose na 1 zgradu na lokaciji RJ Petrovaradin, 2 stavke na RJ Detelinara i 1 stavka na lokaciji RJ Novo naselje.

Od ukupno pomenutih 16 objekata, grad Novi Sad je upisan kao držalac za 3 objekta na lokaciji Dunavski park (RJ Stari grad) i ima u svojini jedan objekat na lokaciji RJ Novo naselje, dok je opština Novi Sad registrovana kao korisnik za dva objekta na lokaciji RJ Detelinara.

Dva objekta koja su upisana u katastru i koja teritorijalno pripadaju RJ Petrovaradin, izgrađena su bez dozvole i držalac nije poznat.

Preostalih 8 upisanih objekata u katastru, se nalaze na lokaciji RJ Štrand, izgrađeni bez dozvole, gde je JKP Gradsko zelenilo upisano kao držalac.

Ostali građevinski objekti, su u postupku procene povezani sa katastarskim opštinama i brojevima parcela, ali prema ostvarenom uvidu u katastar RGZ, nema upisanih objekata na predmetnim parcelama, na osnovu čega je konstatovano da objekti nisu upisani u katastru.

Dodatno, zemljište koje se nalazi ispod i oko objekata se ne vodi u poslovnim knjigama JKP, osim u slučaju lokacije Štrand i Novi Rasadnik (Temerinski put), gde JKP ima pravo korišćenja, i na dan procene je evidentirano na sledeći način:

- Konto 014 – Štrand, korišćenje zemljišta u javnoj svojini i
- Konto 886 – Zemljište – Novi Rasadnik, Temerinski put (pravo korišćenja).

Prema dobijenim informacijama od strane JKP, zemljište na lokaciji Temerinski put, je predmet preparcelizacije i čekanja za dobijanje upotrebne dozvole za izgrađene objekte na ovoj lokaciji, nakon čega će zemljište biti upisano u katastar kao javna svojina grada Novi Sad i pravo korišćenja u korist JKP Gradsko zelenilo. Takođe, i objekti, koji su izgrađeni tokom perioda 2017-2019. godine su u postupku dobijanja upotrebne dozvole, nakon čega se očekuje njihovo evidentiranje u katastru, takođe kao svojina grada Novi Sad. Usled navedenih procedura koje su u toku, na dan procene, zemljište na lokaciji Temerinski put, se vodi kao vanbilansna aktiva.

U nastavku su dati kratki opisi pojedinačnih lokacija na kojima se nalaze građevinski objekti, kao i mape, dok su u prilogu 1 prezentirani tehnički opisi sa fotografijama, koji sadrže i podatke o pravnom statusu svakog objekta.

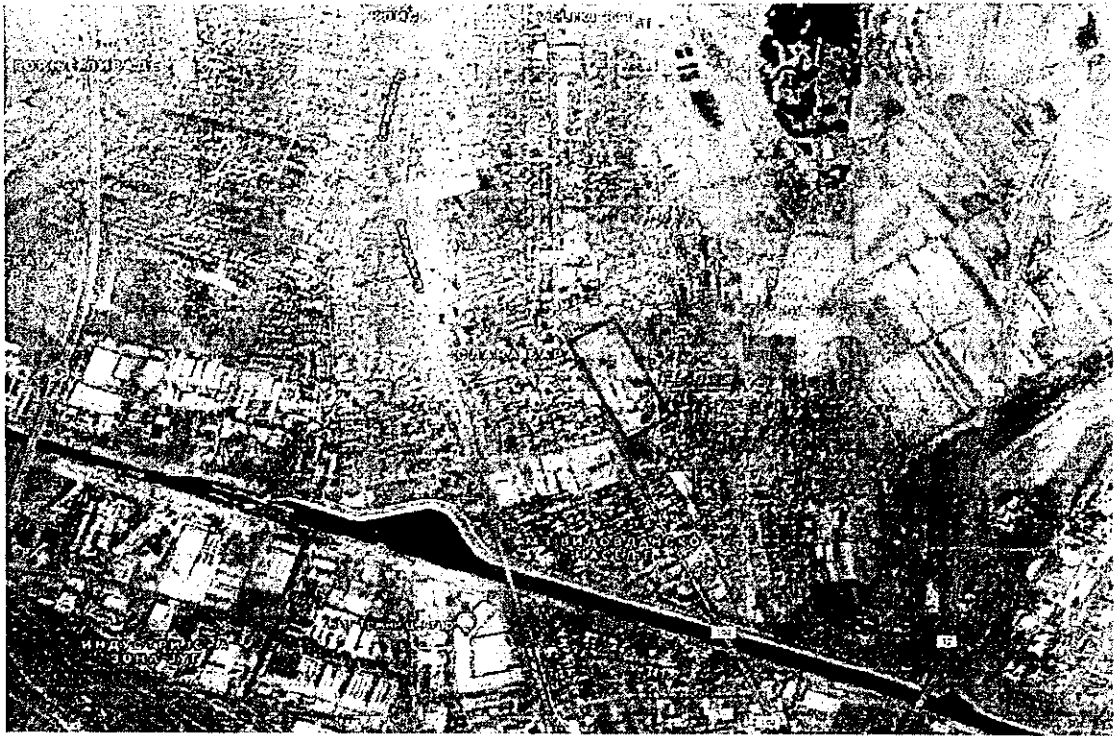
Napominjemo da se na lokacijama Beogradski kej nalaze zalivni sistemi, most i pristan, i na lokaciji Bulevar Evrope bunari za vodosnabdevanje, koji nisu prikazani na pojedinačnim mapama u nastavku.

8.1.1. Lokacija RJ Novi Rasadnik

Na lokaciji Novi Rasadnik, u ulici Temerinski put bb, nalazi se kompleks od sedam objekata, koji predstavljaju novo sedište JKP Gradsko zelenilo, i koji su izgrađeni u toku 2019. godine – nalazi se u ulici Temerinski put bb, u Novom Sadu. U okviru kompleksa nalazi se i potpuno novi staklenik. Svi objekti su samostalni i pozicionirani unutar ograđenog kompleksa. U neposrednom okruženju su stambeni objekti i razni objekti komercijalnog sadržaja.

Kompleks je lociran duž ulice Temerinski put i kao takav je dobro uočljiv. Prilaz objektima je omogućen iz ulice Mladena Leskovca koja je direktno povezana sa Temerinskim putem.

Lokacija NOVI RASADNIK – Google maps



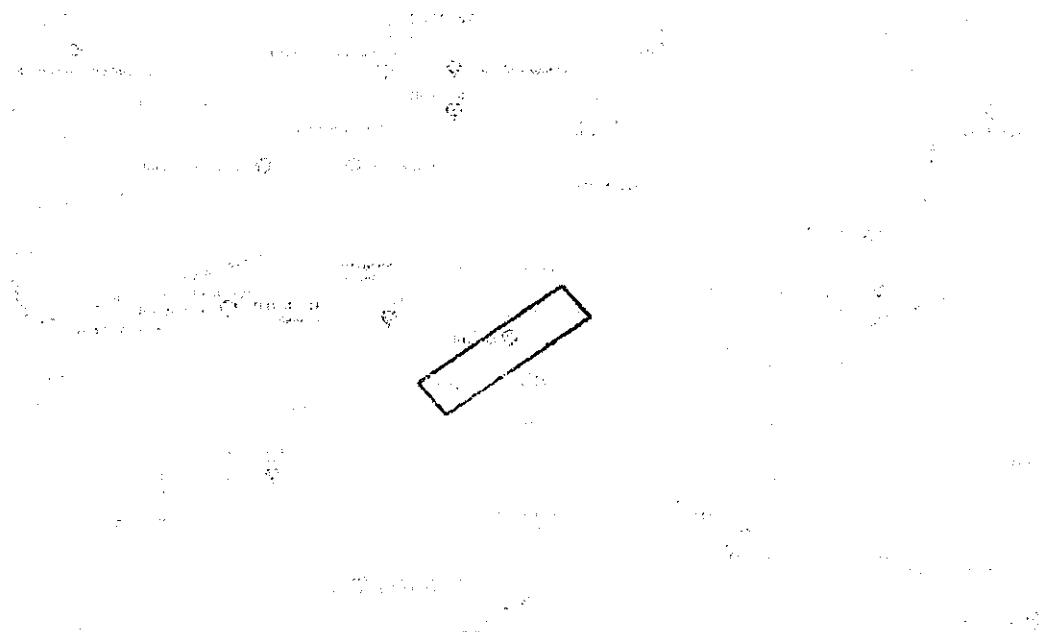
Zemljište NOVI RASADNIK (pre izgrađenih objekata) – KO Novi Sad I, KP 1424/3



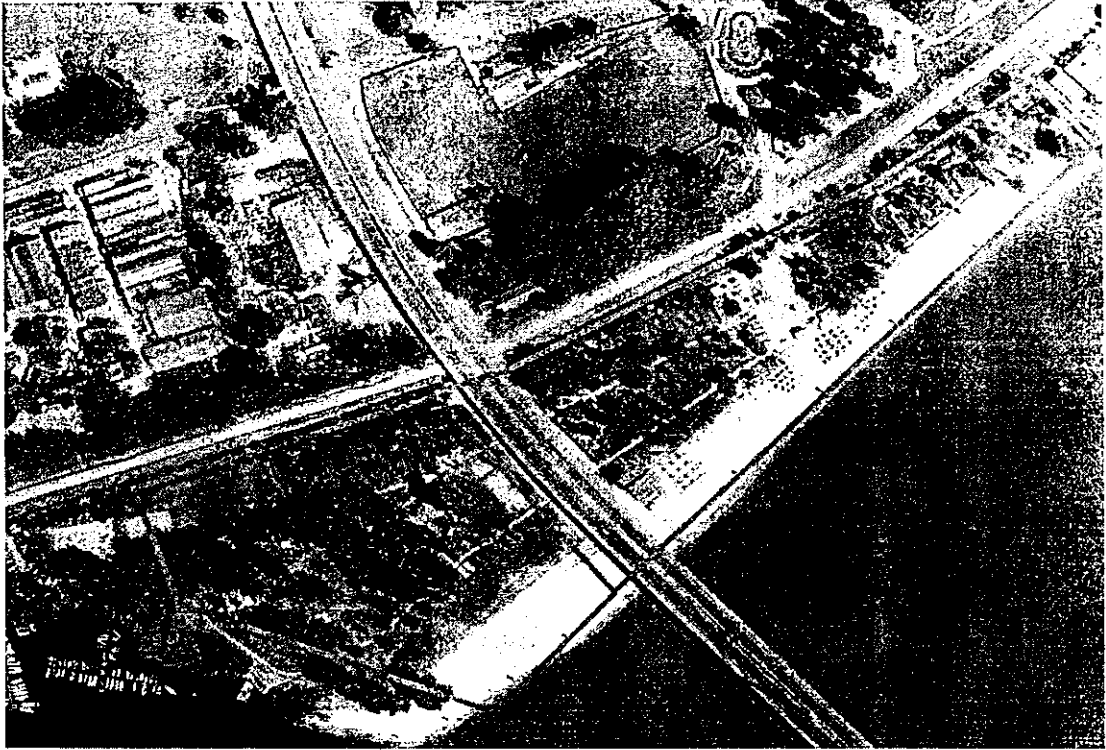
8.1.2. Lokacija RJ Štrand

Kompleks na lokaciji Štrand obuhvata više objekata koji se nalaze neposredno uz gradsku plažu „Štrand“, u Novom Sadu. U okviru kompleksa nalazi se veliki broj objekata različite namene, koji obuhvataju kabine, objekte za radnike (sanitarni čvor, radionice, magacini, i sl.), toalete za posetioce, različite sportske terene (klizalište, mini golf, košarkaški teren), dečja igrališta, restorane, terase, lokale, bine, itd. Iznad objekata se pruža „Most Slobode“. Objekti su locirani pored šetališta Sunčani kej i kompleks je jedan od obeležja Novog Sada. Prilaz objektima je omogućen sa unutrašnjih saobraćajnica.

Lokacija NOVI RASADNIK – Google map i plan dela Novog Sada



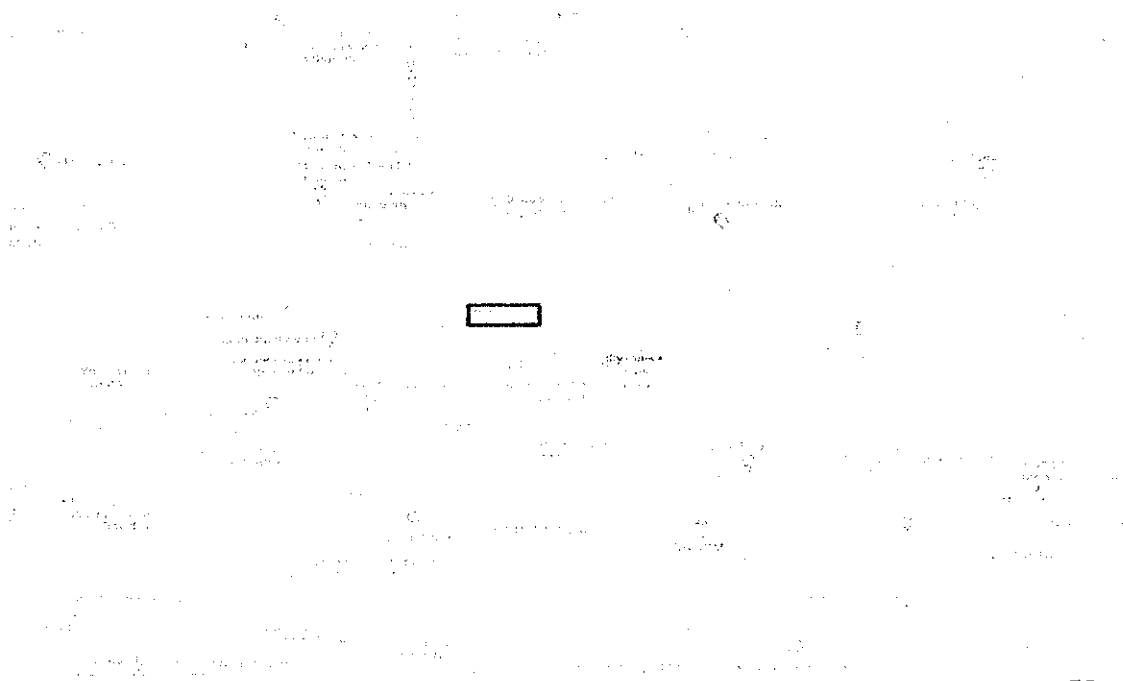
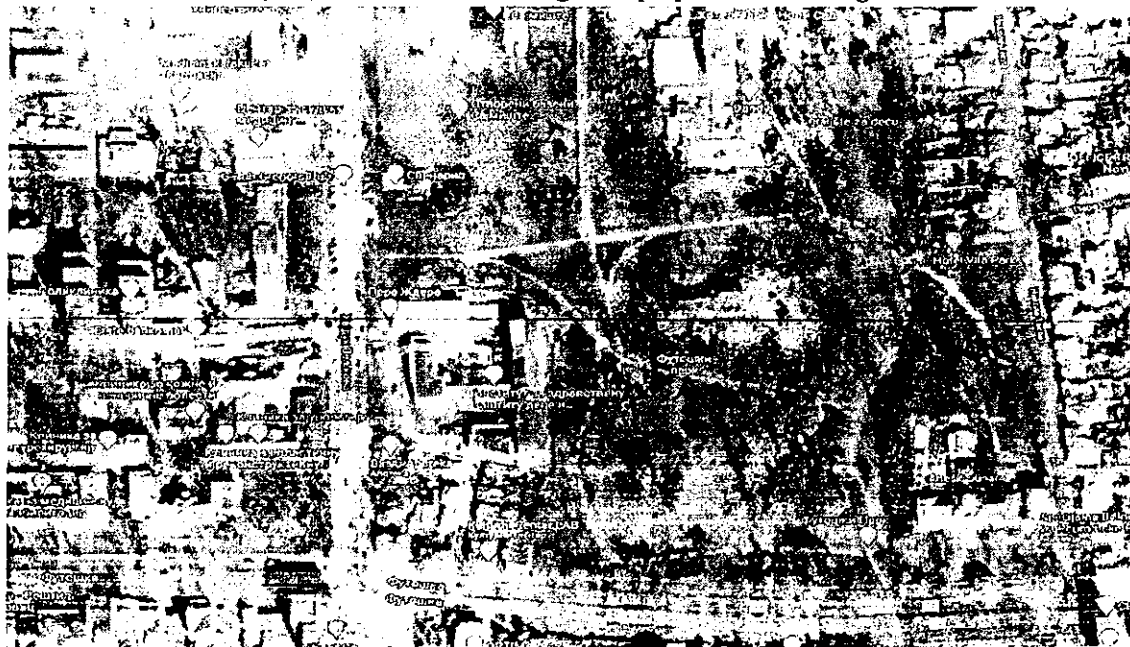
Zemljište sa objektima na lokaciji ŠTRAND- KO Novi Sad I, KP 7341/1 i KP 7341/2



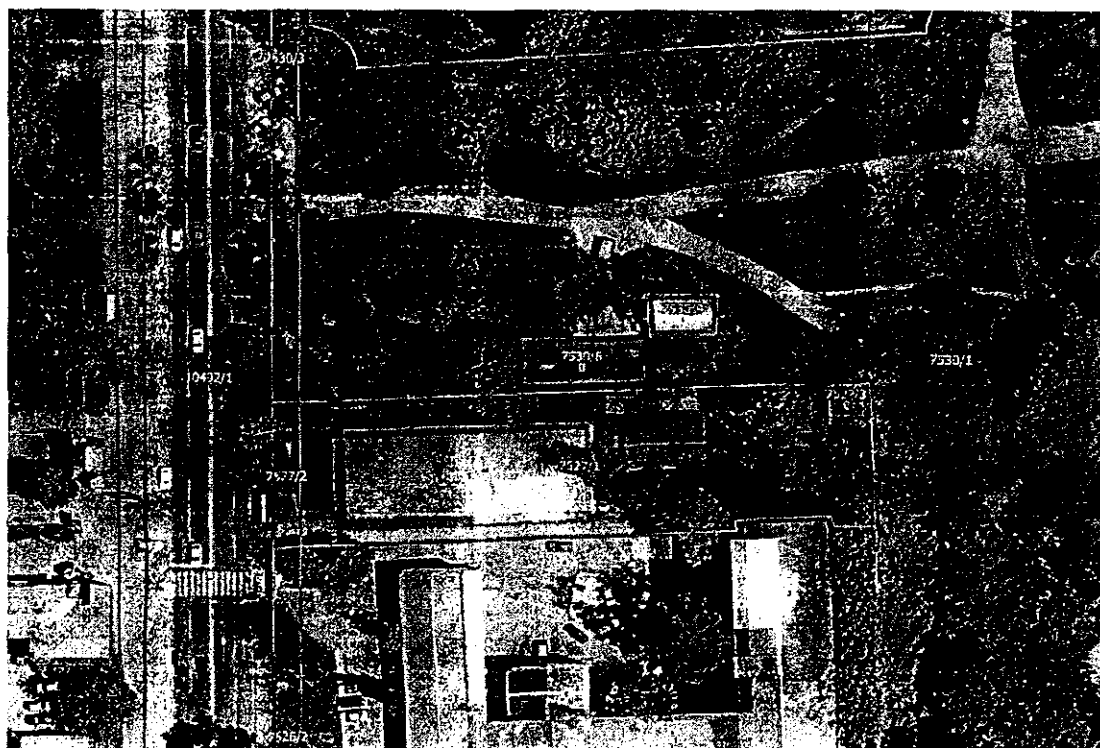
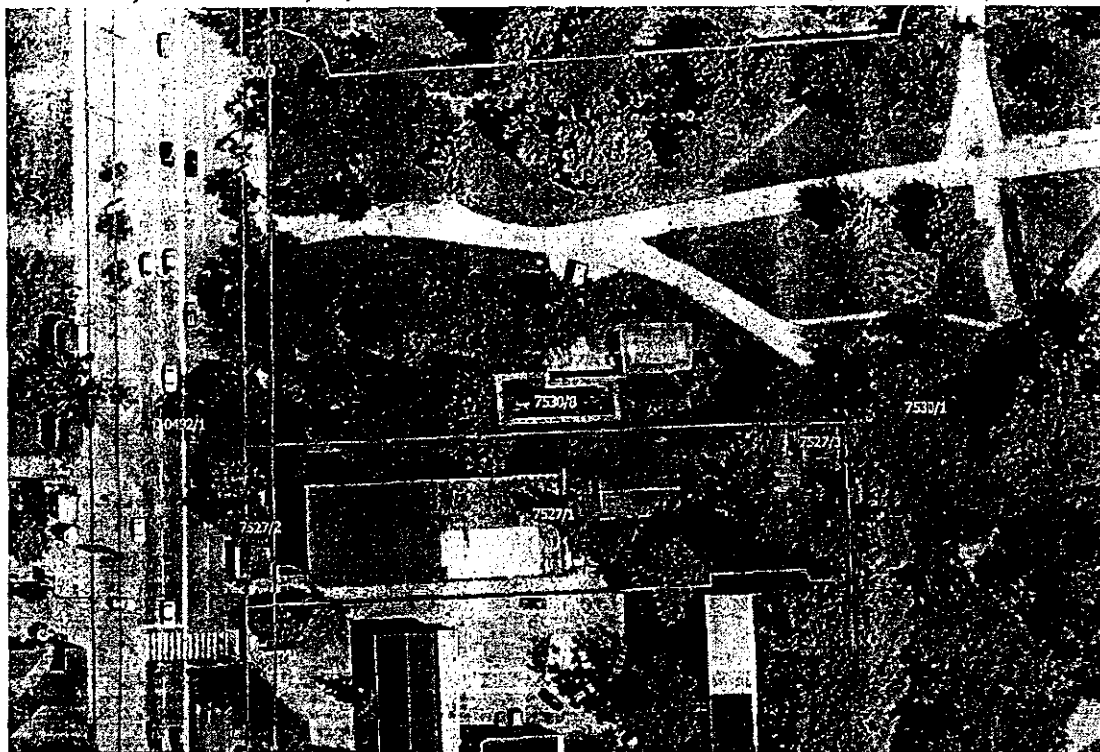
8.1.3. Lokacija RJ Detelinara

Na lokaciji RJ Detelinara nalaze se dva objekta za radnike, pozicionirani u Futoškom parku, u ulici Novosadskog sajma u Novom Sadu. Objekti su samostalni i pozicionirani po obodu parka, bliže Institutu za zdravstvenu zaštitu dece. U neposrednom okruženju su drugi javni objekti i objekti komercijalnog sadržaja. Objekti su locirani po obodu parka i „pokriveni“ zelenilom tako da su slabo vidljivi. Prilaz objektima je omogućen sa parkovskih staza.

Lokacija RJ DETELINARA – Google map i plan dela Novog Sada



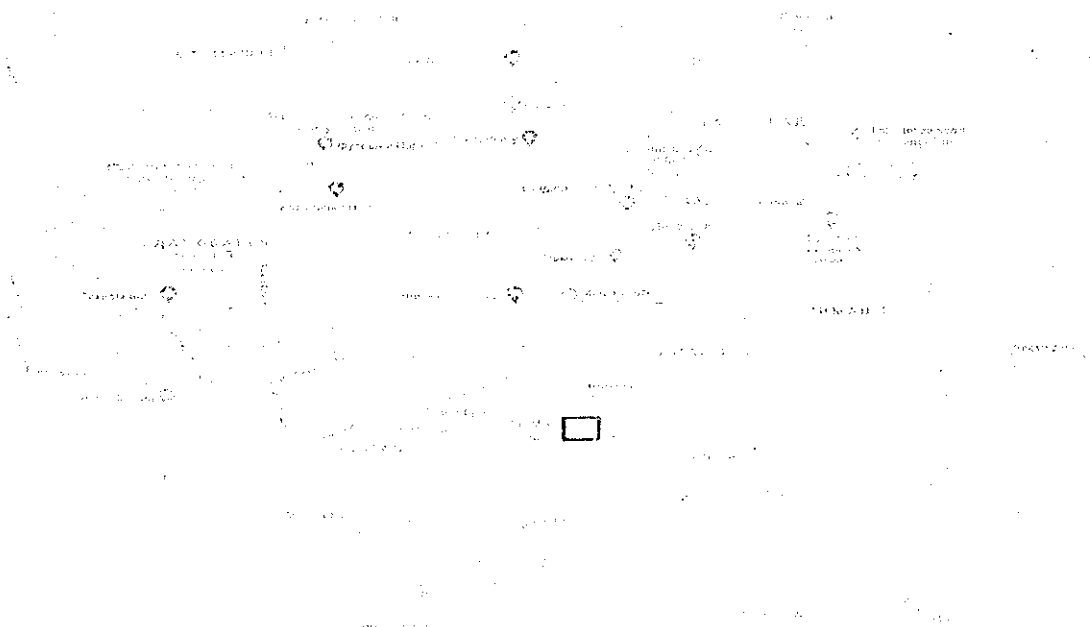
Objekti na lokaciji RJ DETELINARA – KO Novi Sad I, KP 7530/8 i KP 7530/9



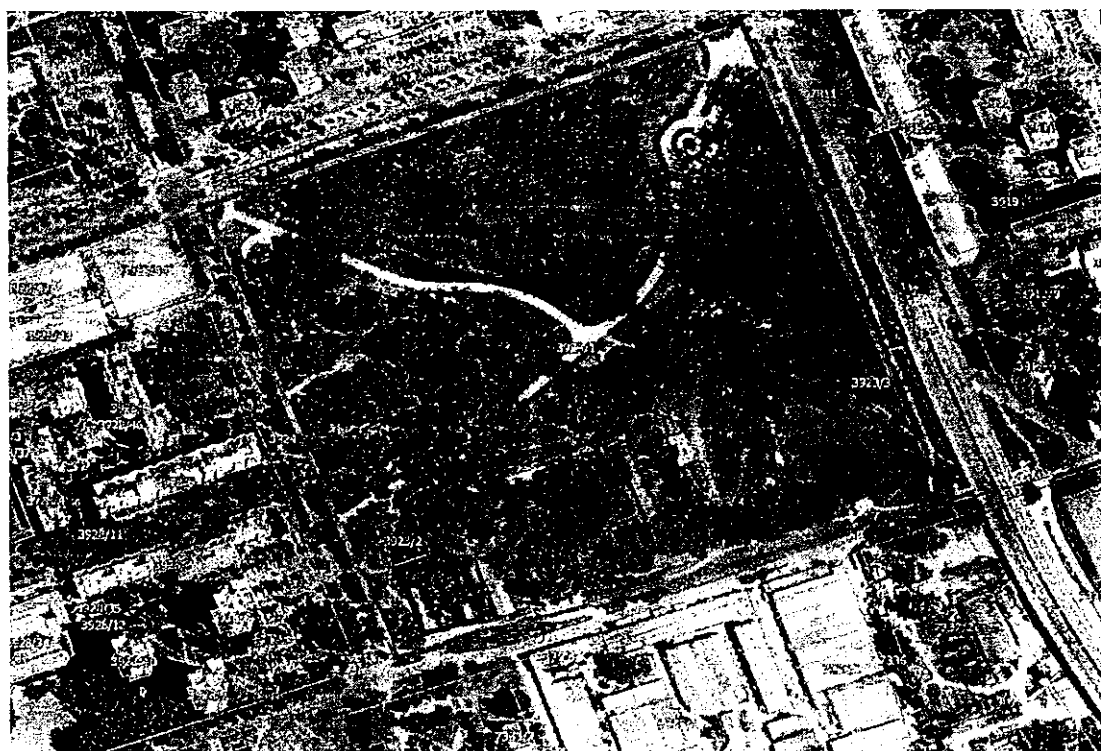
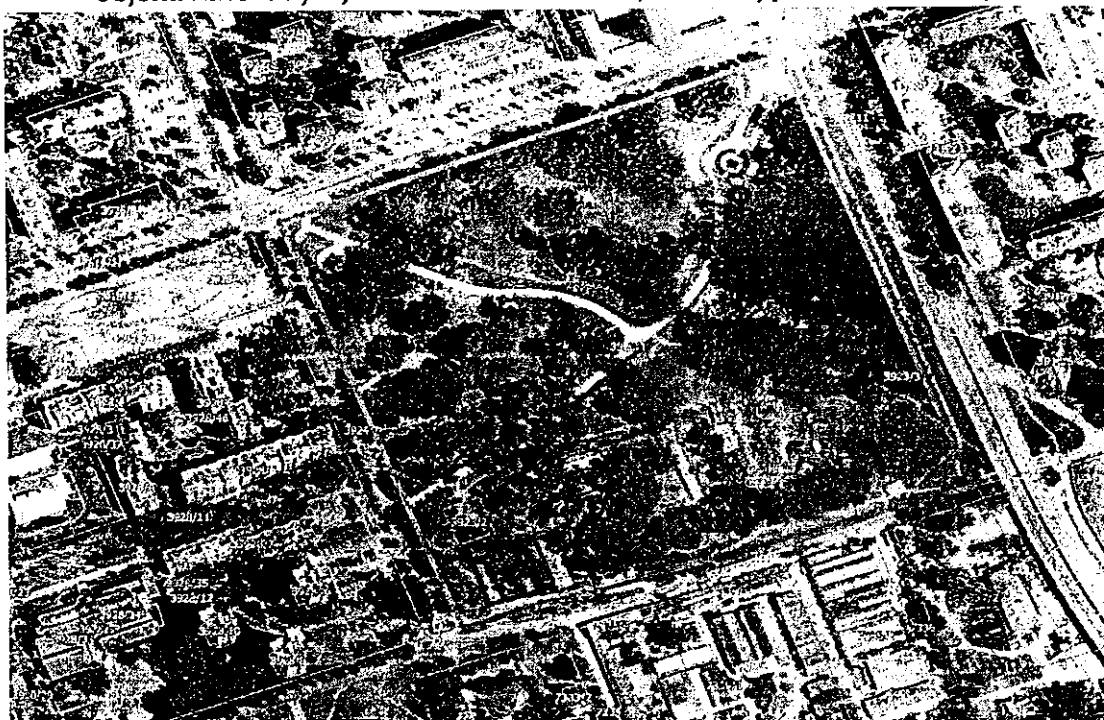
8.1.4. Lokacija RJ Liman

Na lokaciji RJ Liman nalaze se montažni objekti, pozicionirani u Limanskom parku, u naselju Liman III, u ulici Bulevar Despota Stefana, u Novom Sadu. Objekti su samostalni i pozicionirani po obodu parka, bliže Bulevaru. U neposrednom okruženju su stambeni objekti i objekti komercijalnog sadržaja. Objekti su „prikriveni“ zelenilom, tako da su slabo vidljivi. Prilaz objektima je omogućen sa parkovskih staza.

Lokacija RJ LIMAN – Google map i plan dela Novog Sada



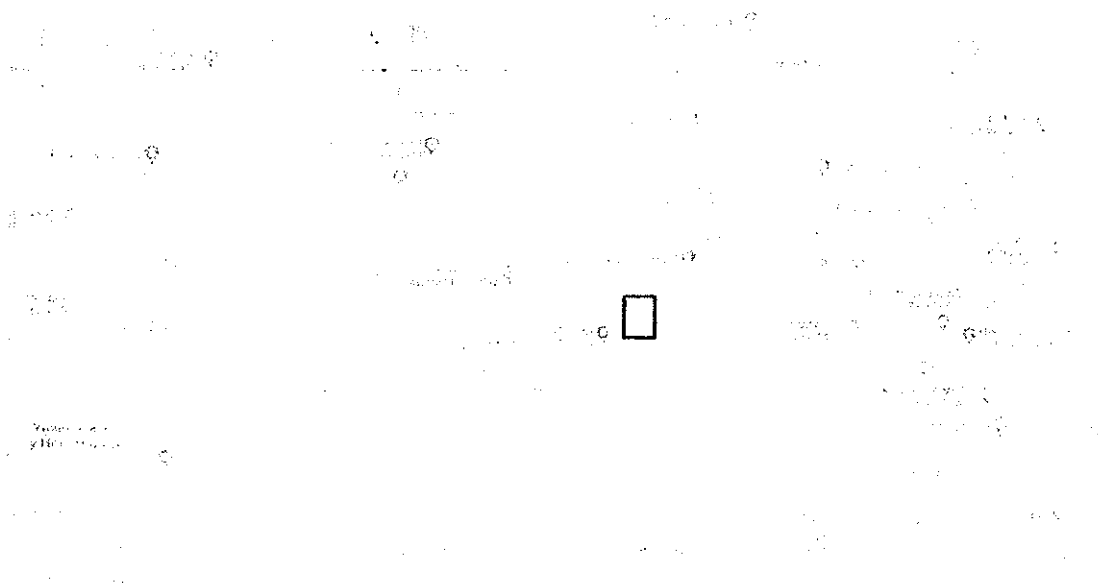
Objekti na lokaciji RJ LIMAN – KO Novi Sad II, stari broj parcele: KP 3923/1



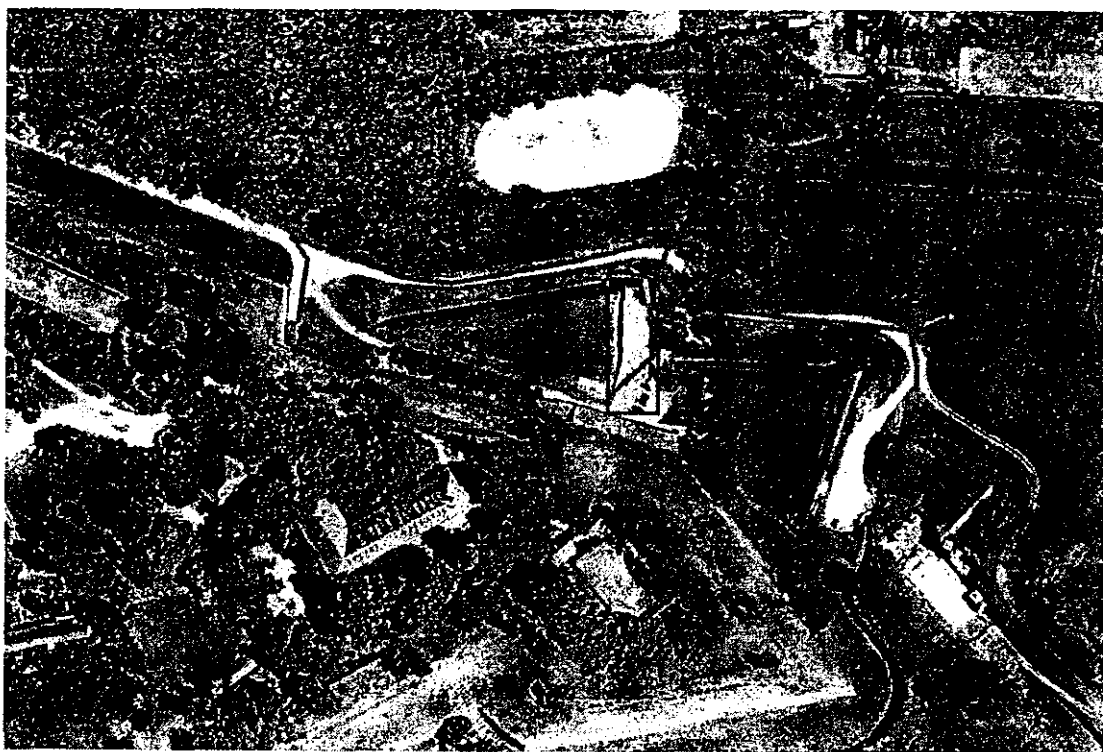
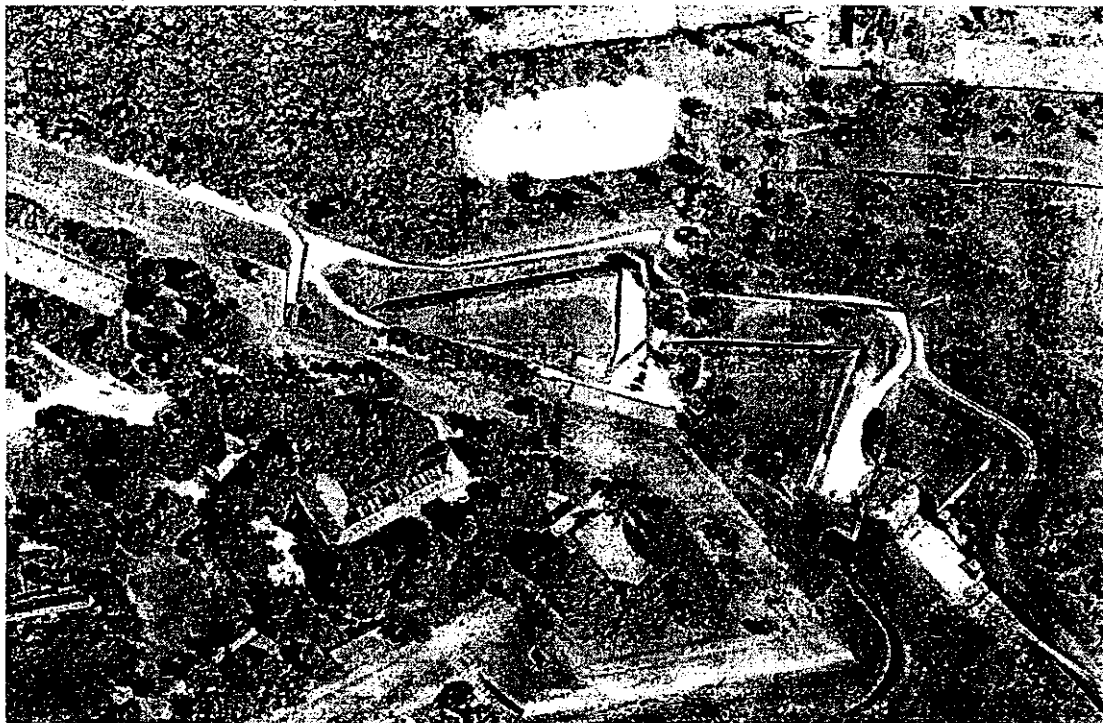
8.1.5. Lokacija RJ Petrovaradin

Na lokaciji RJ Petrovaradin nalazi se objekat za radnike i kancelarija, koji su pozicionirani u okviru Petrovaradinske tvrđave, u Petrovaradinu. Objekti su samostalni i pozicionirani unutar kompleksa tvrđave. U neposrednoj blizini je Akademija umetnosti Novi Sad. Objekti su „pokriveni“ zelenilom, tako da su slabo vidljivi. Prilaz objektima je omogućen sa parkovskih staza.

Lokacija RJ PETROVARADIN – Google map i plan dela Novog Sada



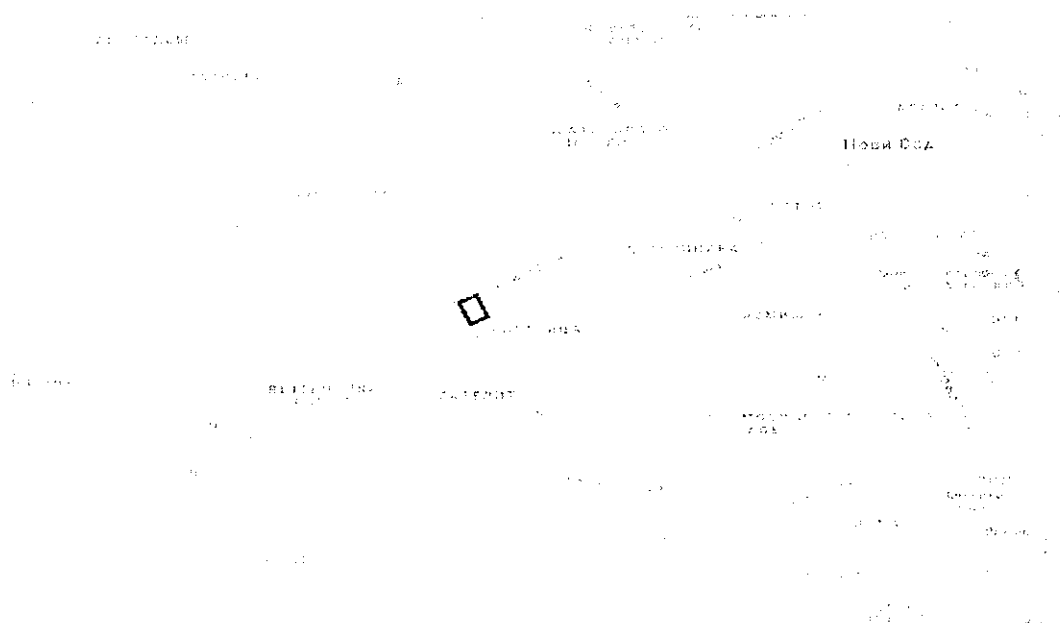
Objekti na lokaciji RJ PETROVARADIN – KO Petrovaradin, KP 1145 i KP 1146



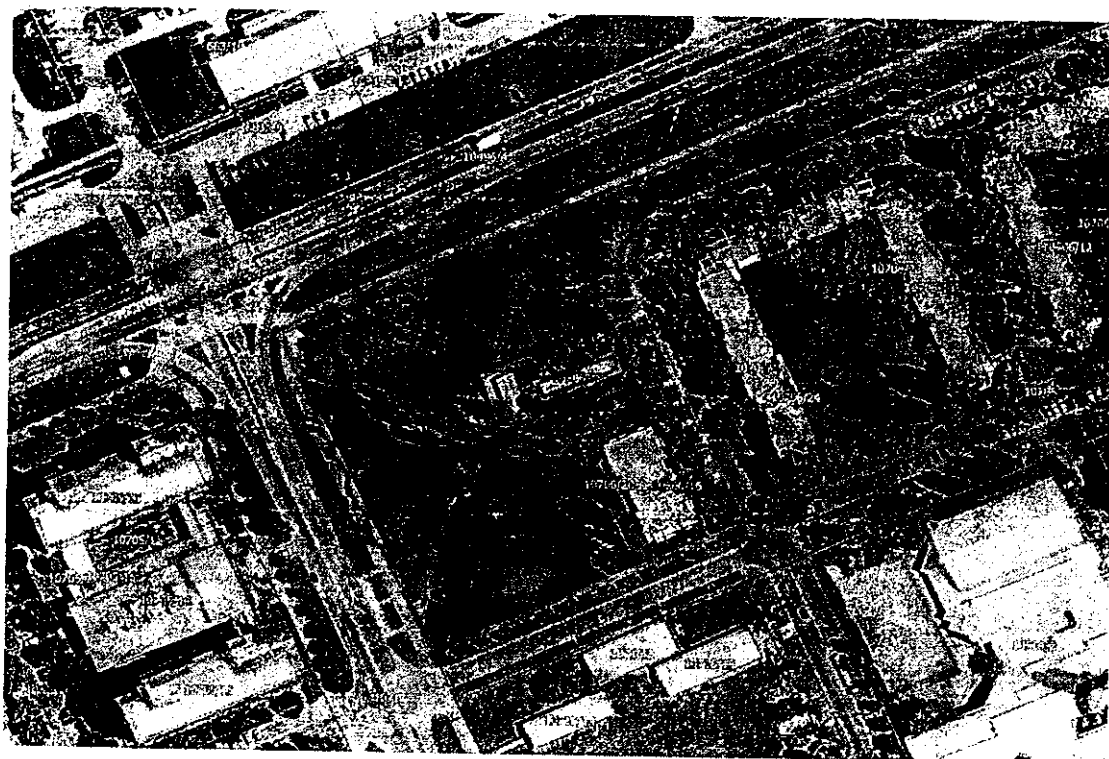
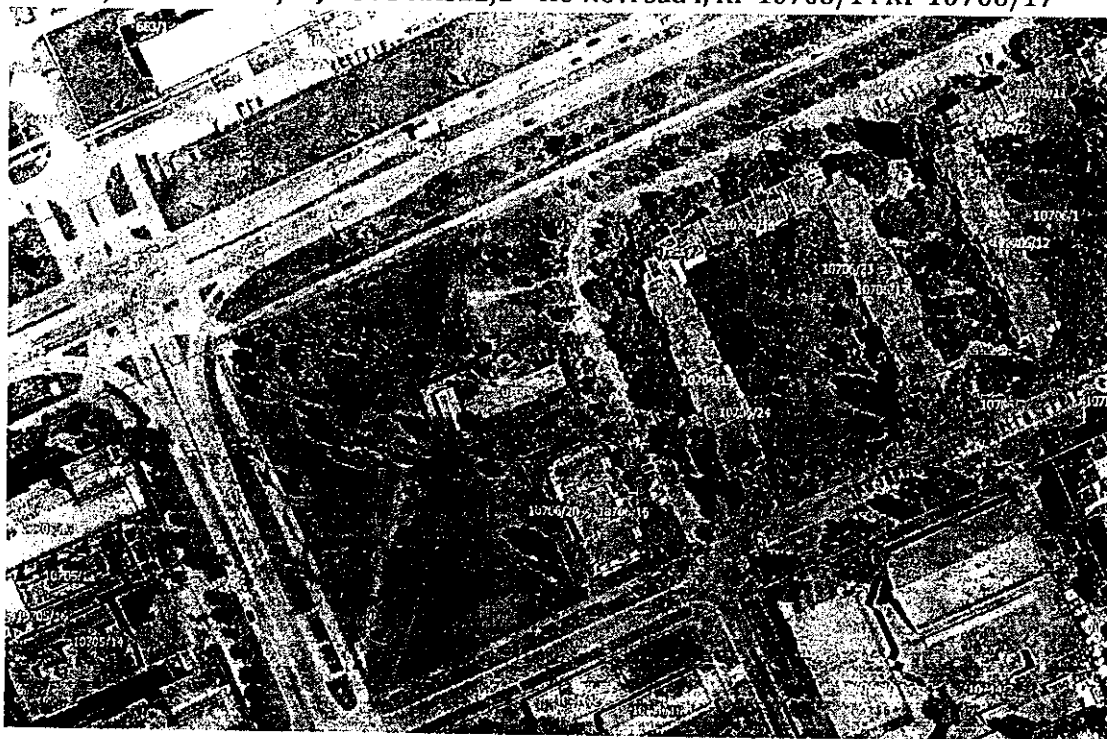
8.1.6. Lokacija RJ Novo Naselje

Na lokaciji RJ Novo Naselje nalaze se tri barake za radnike, koji su pozicionirani u parku u ulici Bulevar Vojvode Stepe br.79a, u naselju Bistrica u Novom Sadu. U neposrednom okruženju su stambeni objekti, dok se u široj okolini nalaze objekti komercijalnog sadržaja. Objekti su locirani po obodu parka i „pokriveni“ zelenilom, tako da su slabo vidljivi. Prilaz objektima je omogućen sa parkovskih staza.

Lokacija RJ NOVO NASELJE – Google map i plan dela Novog Sada



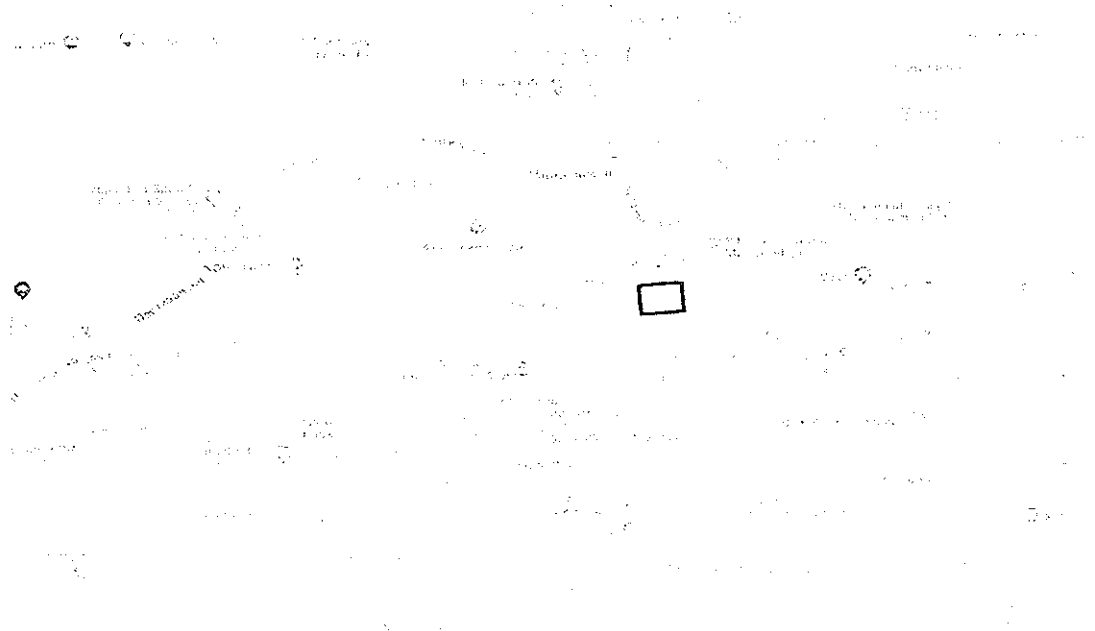
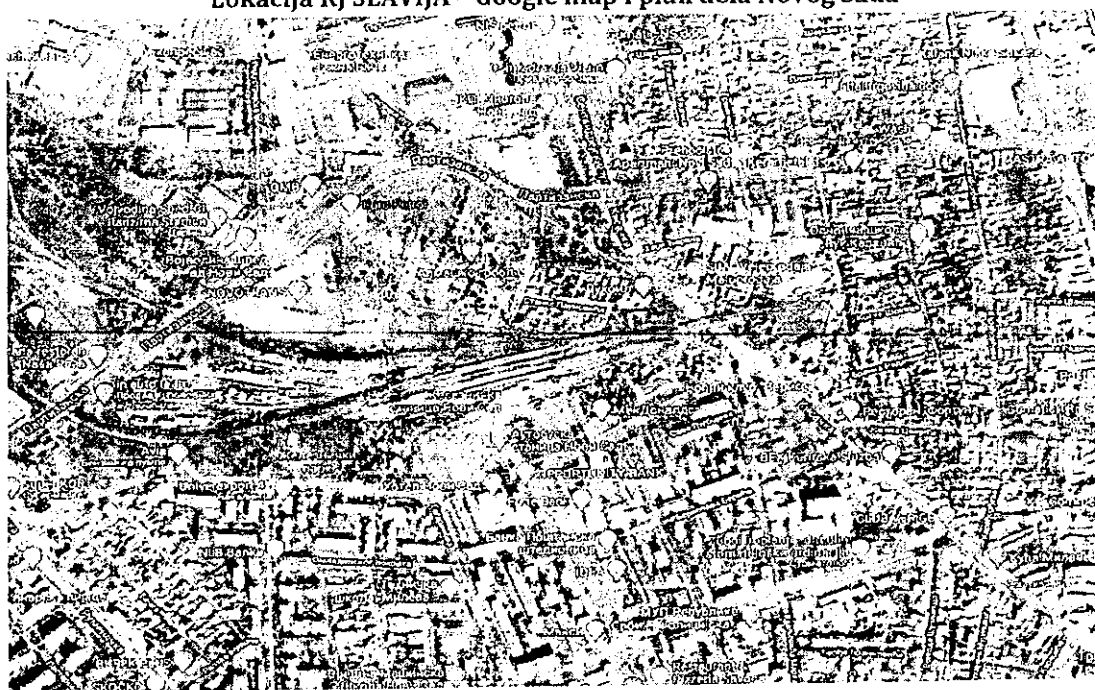
Objekti na lokaciji RJ NOVO NASELJE – KO Novi Sad I, KP 10706/1 i KP 10706/17



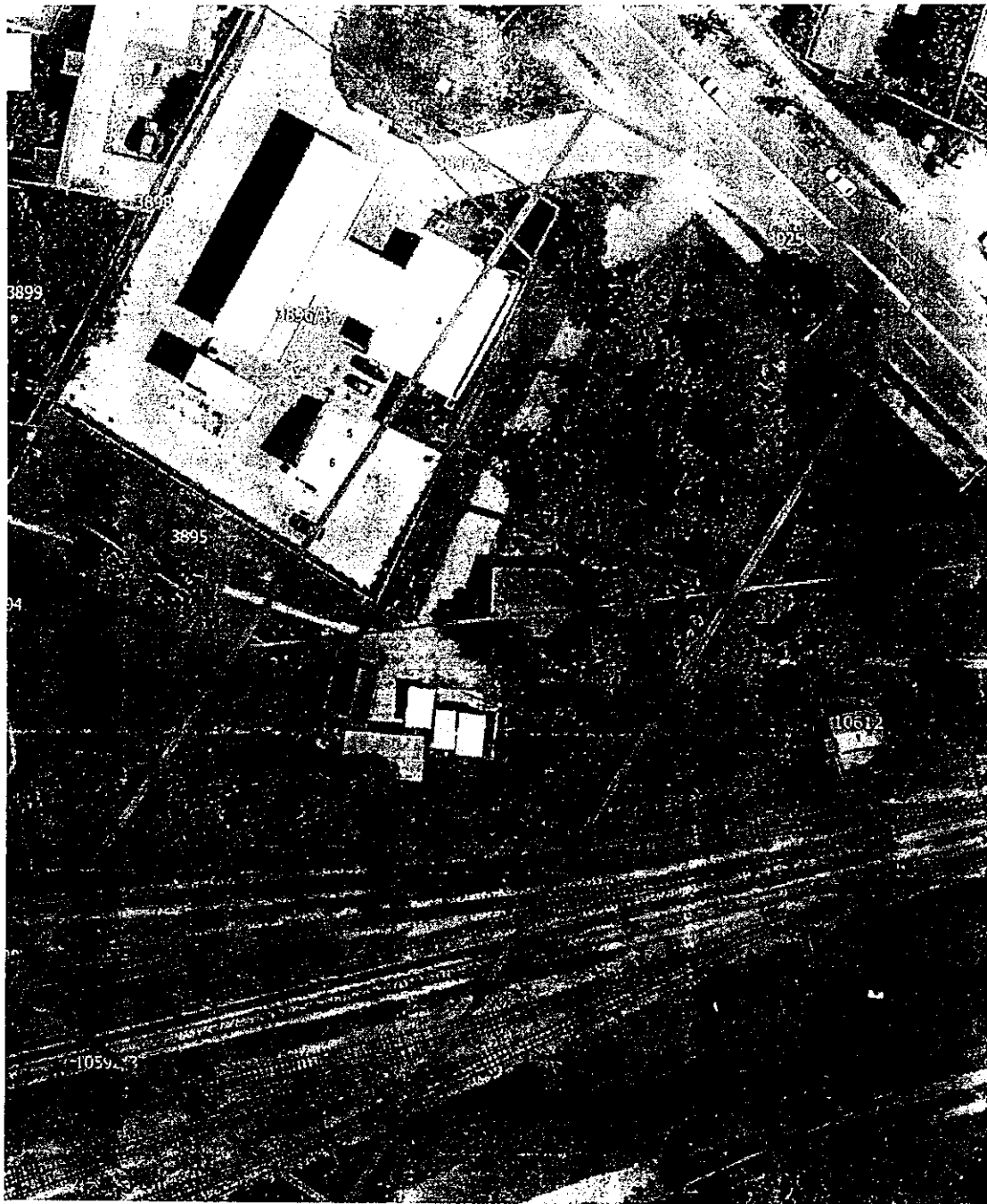
8.1.7. Lokacija RJ Slavija

Na lokaciji RJ Slavija nalazi se nekoliko objekata montažnog tipa, pozicionirani u parku, u neposrednoj blizini Železničke stanice, u ulici Kisačka br. 4, u Novom Sadu. Objekti su samostalni i pozicionirani po obodu parka, bliže šinama od železničke pruge. U neposrednom okruženju su drugi javni objekti i objekti komercijalnog sadržaja. Objekti su „prikriveni“ zelenilom, tako da su slabo vidljivi.

Lokacija RJ SLAVIJA – Google map i plan dela Novog Sada



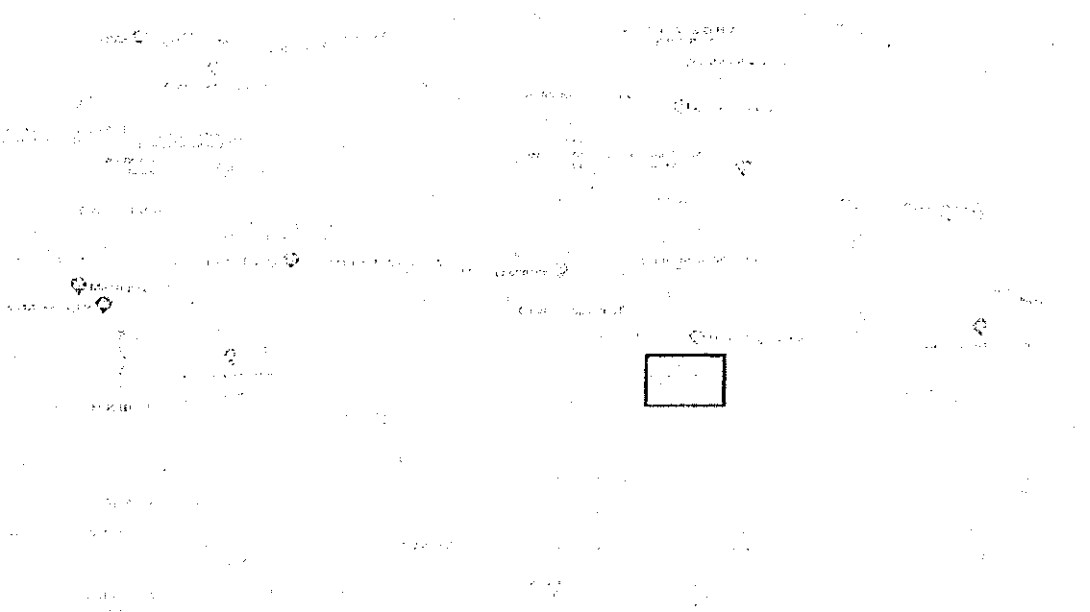
Objekti na lokaciji RJ SLAVIJA – KO Novi Sad I, KP 3925 i KP 10592/3



8.1.8. Lokacija RJ Stari Grad

Na lokaciji RJ Slavija nalaze se tri objekta za radnike koji su pozicionirani u Dunavskom parku, u ulici Ive Lole Ribara bb, u Novom Sadu. Objekti su samostalni i pozicionirani po obodu parka. U neposrednom okruženju su drugi javni objekti i objekti sportskog sadržaja. Objekti su „prikriveni“ zelenilom, tako da su slabo vidljivi. Prilaz objektima je omogućen isključivo preko parkovskih staza.

Lokacija RJ STARI GRAD – Google map i plan dela Novog Sada



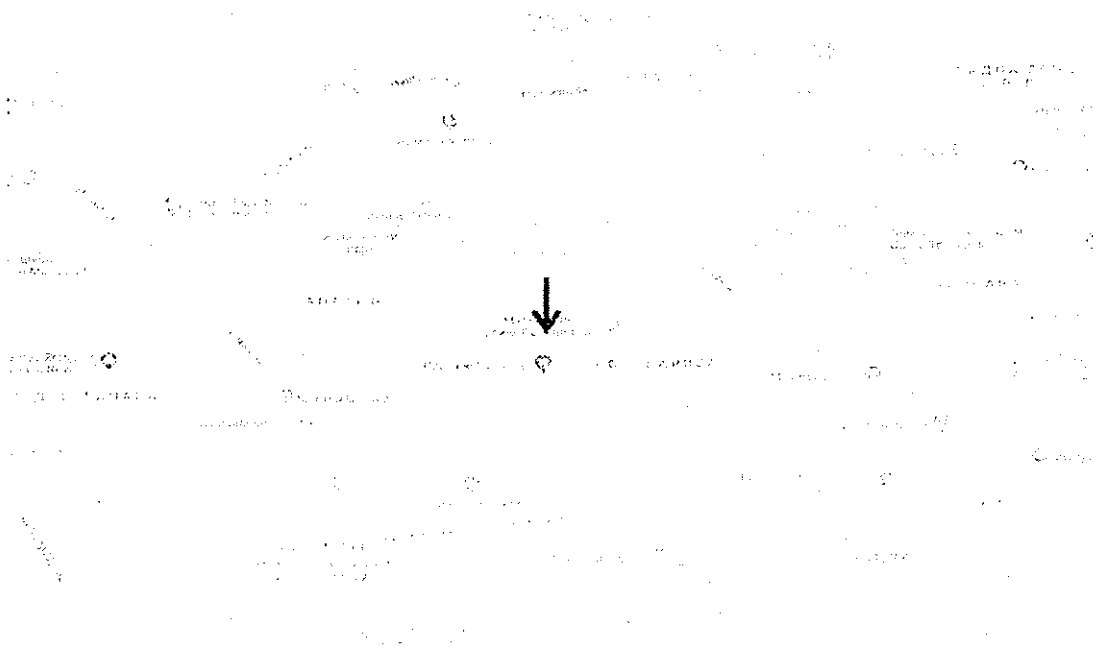
Objekti na lokaciji RJ STARI GRAD – KO Novi Sad II, KP 67 i KP 68/1



8.1.9. Lokacija Cvečara Cvet

Objekat Cvečara „Cvet“ se nalazi u naselju Rotkvarija, u ulici Bulevar Oslobođenja bb, u blizini raskrsnice sa ulicom Bulevar Kralja Petra I, u Novom Sadu. Objekat je samostalan i pozicioniran prema Bulevaru. U neposrednom okruženju su drugi javni objekti i objekti komercijalnog sadržaja. Objekat je okrenut prema Bulevaru i odlično uočljiv. Prilaz objektu je omogućen sa trotara.

Lokacija CVEČARA CVET – Google map i plan dela Novog Sada



Objekat Cvečara „Cvet“ – KO Novi Sad I, KP 4694



8.2. Oprema i druga imovina

U okviru procene opreme i druge stalne imovine, izvršena je procena vrednosti sredstava na sledećim kontima:

- Konto 012 – Računarski program
- Konto 023 – Oprema
- Konto 025 – Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti

Oprema JKP obuhvata mašine, opremu, mehanizaciju i vozila, koja se koriste za održavanje zelenila u Novom Sadu, odnosno izradu, ugradnju i održavanje parkovskih sadržaja, kao i održavanje plaže i pratećih objekata na lokaciji Štrand.

Svoju delatnost JKP Gradsko zelenilo obavlja kroz sledeća odeljenja i radne jedinice:

Odeljenja:

- 1) Odeljenje nabavke
- 2) Odeljenje za finansije
- 3) Odeljenje za pravne, opšte, kadrovske, IT poslove
- 4) Odeljenje za projektovanje i tehničku pripremu
- 5) Odeljenje prodaje i biodekoracije
- 6) Odeljenje proizvodnje
- 7) Odeljenje unutrašnje kontrole
- 8) Odeljenje za knjigovodstvo
- 9) Odeljenje za podizanje i održavanje zelenila
- 10) Odeljenje za zaštitu životne sredine
- 11) Projektni tim-novi kompleks preduzeća

Radne jedinice:

- 1) Cvečarstvo i biobašta
- 2) Dendrologija i iskorišćenje biljnog otpada
- 3) Detelinara
- 4) Građevinska operativa i stolari
- 5) Liman
- 6) Mehanizacija
- 7) Novo naselje
- 8) Petrovaradin
- 9) Pristan
- 10) Slavija
- 11) Stari grad
- 12) Zaštita bilja.

U registru osnovnih sredstava na kontu 023 vodi se ukupno 1.506 stavki, na kontu 012 je evidentiran računarski program sa ukupno 2 stavke i na kontu 025 se nalazi 40 stavki dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti.

U skladu sa osnovnim procesima, koji se realizuju u okviru JKP, najvažnije mašine i oprema mogu se podeliti na sledeće grupe:

- ✓ Specijalna mehanizacija (specijalna vozila, komunalni traktori i kosačice) i vozila za održavanje zelenih površina
- ✓ Ručna sredstva za održavanje zelenih površina (kosačice i mali traktori)
- ✓ Priključni poljoprivredni uređaji
- ✓ Električni i mehanički uređaji za održavanje zelenila (trimeri, motorne testere i sl.)
- ✓ Putnička i teretna vozila
- ✓ Kancelarijska oprema
- ✓ Računarska tehnika
- ✓ Bela tehnika.

Predmetne mašine i oprema se sa aspekta zatečenog stanja na terenu, mogu podeliti na 3 osnovne kategorije:

- ✓ Oprema koja je nabavljena u prethodne 3 godine, čini opremu koja je u veoma dobrom i odličnom stanju. Mašine i oprema se u preduzeću kupuje isključivo kao nova,
- ✓ Oprema koja je nabavljena i koja je starija od 3 godine je u dobrom stanju, ista se adekvatno održava i koristi,
- ✓ Oprema se u preduzeću adekvatno rashoduje, i ista menja novom opremom. Starija oprema, koja nije rashodovana, je operativna i/ili generalno remontovana.

Informacije o metodologiji procene vrednosti opreme i primenjenim metodama date su u poglavlju 10 ovog izveštaja, fotografije izabrane opreme u prilogu 2, dok je detaljan analitički spisak opreme i druge stalne imovine, sadržan u excel fajlu „NPO procena_ Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog izveštaja.

9. PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINA

9.1. Metodologija procene vrednosti nekretnina

Polazeći od vrste, namene i karakteristika predmetnih nepokretnosti primenjena su sva tri pristupa / metoda u proceni i to:

- 1) Troškovni pristup – Metod troškova zamene, kao osnovni metod u proceni;
- 2) Tržišni pristup – Komparativni metod, za procenu vrednosti zemljišta i pojedine opreme za koju su postojali uporedni podaci za tržišta;
- 3) Prinosni pristup – Metod kapitalizacije samo za jedan lokal i Metod diskontovanih novčanih tokova na nivou celog preduzeća (delatnosti), za proveru ekonomskog obezvređenja.

Šema u nastavku prikazuje sva tri osnovna pristupa u proceni i pripadajuće metode, sa napomenom za koje vrste nekretnina se najčešće primenjuju. U nastavku ovog poglavlja data su detaljnija pojašnjenja osnovnih pristupa i metoda procene, kao i komentar u vezi primenjenih metoda u konkretnom slučaju.

TRŽIŠNI PRISTUP	PRINOSNI PRISTUP	TROŠKOVNI PRISTUP
1. Komparativni metod	1. Metod kapitalizacije	1. Metod amortizovanih troškova zamene
	2. Metod diskontovanih novčanih tokova (DNT)	
Osnovne karakteristike: - na bazi cena iz ponuda ili kupoprodajnih ugovora - prikupljanje i izbor komparativa sa tržišta - korekcija za razliku između ponude i transakcije - korekcija za razlike između komparativa i predmeta procene	Osnovne karakteristike: - polazna osnova su bruto prihodi od zakupa na godišnjem nivou ili više godina - neophodni podaci o renti, % zauzetosti, troškovima - određivanje stope kapitalizacije ili diskontne stope	Osnovne karakteristike: - procena troškova nabavke iste ili slične imovine - procena fizičke, funkcionalne i ekonomske zastarelosti - procena ekonomskog, efektivno proteklog i preostalog veka upotrebe
Primena: - za procenu zemljišta, lokala, poslovnog prostora, stanova, magacina, montažnih kuća, kioska i sl.	Primena: - za procenu komercijalnog, poslovnog, skladišnog i drugog prostora koji može biti predmet izdavanja.	Primena: - Za procenu industrijskih, logističkih, specifičnih i infrastrukturnih objekata, kao i za nekretnine za koje ne postoji aktivno tržište.

Procena vrednosti nekretnina je izvršena u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI), Evropskim standardima za procenu (EVS 2016), Međunarodnim standardima za procenu (IVS 2017) i opšte prihvaćenom proceniteljskom praksom.

Imajući u vidu da će se procena koristiti i za finansijsko izveštavanje, u nastavku je dat komentar u vezi primene MSFI 13 – Odmeravanje fer vrednosti i primene tri nivoa inputa za procenu, i to:

- Nivo 1 – kotirane cene na aktivnim tržištima (nekorigovane)
- Nivo 2 – uočljivi inputi koji nisu kotirani na aktivnim tržištima
- Nivo 3 – neuočljivi inputi (izvedeni na bazi pretpostavki).

Inputi koji se koriste u odmeravanju vrednosti često pripadaju različitim nivoima hijerarhije. Za svrhe obelodanjivanja, merenje fer vrednosti će se klasifikovati u onaj nivo hijerarhije, čiji su inputi imali najviše značaja za celokupno odmeravanje fer vrednosti, tj. koji značajno utiče na rezultat procene.

MSFI 13 zahteva da tehnike procene koje se primene u datom slučaju maksimalno koriste uočljive inpute (nivo 1 i 2) i svode na minimum korišćenje neuočljivih inputa (nivo 3).

Kotirana cena na aktivnom tržištu (nivo 1) pruža najpouzdaniji dokaz indikativne fer vrednosti i koristi se bez korekcija. U slučaju bilo kakvih korekcija podataka sa tržišta, ta vrsta inputa se klasifikuje kao nivo 2. Inputi nivoa 3 su bazirani na različitim pretpostavkama, koje treba da budu najbolje moguće raspoložive informacije u datim okolnostima.

Inputi nivoa 1 su vezani za tzv. primarno tržište na kome se obavlja najveći obim i nivo aktivnosti za imovinu i obaveze, dok su inputi nivoa 2 i 3 povezani sa najpovoljnijim tržištem koje u datim okolnostima maksimizira cenu za imovinu, tj. minimizira iznos obaveze po kojoj će se transfer obaviti, ali i koji su dodatno prilagođeni predmetu procene i specifičnim okolnostima.

U konkretnom slučaju, dominantno su korišćeni **inputi nivoa 3**, i to:

- ✓ svi inputi za primenu metoda amortizovanih troškova zamene,
- ✓ inputi o ceni zakupa i stopi kapitalizacije za primenu metoda kapitalizacije u proceni jednog objekta (lokala),
- ✓ u primeni metoda DNT, u okviru analize potencijalnog ekonomskog obezvređenja na nivou celog JKP.

Inputi nivoa 2 su primenjeni kod procene vrednosti zemljišta, gde se pošlo od realizovanih kupoprodaja, na osnovu kojih je određena indikativna tržišna vrednost u konkretnom slučaju, uz određena ograničenja koja su detaljnije opisana u poglavlju 9.4. ovog izveštaja.

U nastavku su date detaljnije informacije o svakom primenjenom pristupu/metodi u proceni vrednosti nekretnina, kao i korišćenim inputima u proceni, dok je analiza ekonomskog obezvređenja ukupne stalne imovine, na nivou celog JKP prezentirana u poglavlju 11 izveštaja.

9.2. Troškovni pristup – metod troškova zamene

Troškovni pristup polazi od principa supstitucije odnosno zamene kao indikatora vrednosti objekta. Metod troškova zamene se najčešće koristi kod procene vrednosti industrijskih, proizvodnih, logističkih i drugih specifičnih objekata za koje ne postoji razvijen promet nekretnina.

Postupak primene metoda troškova zamene obuhvata sledeće faze:

- ✓ *identifikacija predmetne imovine i bitnih karakteristika,*
- ✓ *procena nove nabavne vrednosti imovine na dan procene*
- ✓ *definisanje ukupnog ekonomskog veka upotrebe, efektivno proteklog vremena i preostalog veka upotrebe, uz uvažavanje poslednjih rekonstrukcija i ulaganja*
- ✓ *procena fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog otpisa svakog sredstva pojedinačno*

- ✓ *obračun procenjene vrednosti kao razlike između nove nabavne vrednosti i ukupnog procenjenog otpisa.*

U konkretnom slučaju, imajući u vidu karakteristike i namenu nekretnina, koje su date na upravljanje i korišćenje JKP-u od strane grada Novi Sad, troškovni pristup tj. metod troškova zamene ima osnovnu ulogu u proceni.

U proceni vrednosti troška zamene tj. izgradnje novog građevinskog objekta obuhvataju se sledeće komponente: doprinos za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i komunalne takse, troškovi dobijanja svih saglasnosti i povezivanja na infrastrukturu, troškovi projektovanja i supervizije, troškovi svih vrsta građevinskih radova, instalacija i sl.

Pored određivanja direktnih i indirektnih troškova nove gradnje, potrebno je definisati i ukupan **ekonomski vek upotrebe** kao vremenskog perioda u kome se očekuje da će sredstvo generisati ekonomsku dobit. Ekonomski vek je različit pojam od apsolutnog tj. građevinskog veka određene nekretnine koji je uobičajeno značajno duži od ekonomskog veka. Napominjemo da se ekonomski vek odnosno preostali vek upotrebe produžava sa svakom rekonstrukcijom i adaptacijom objekta. Polazeći od vrste gradnje i karakteristika predmetnih nekretnina ekonomski vek je definisan na sledeći način:

- Poslovna zgrada – 50 godina
- Zidani objekti i infrastruktura – 40 godina
- Trafostanica, kotlarnica, hangari – 40 godina
- Radionice, magacini, barake, igrališta, otvoreni restorani – 30 godina
- Staklenik – 25 godina
- Montažne garaže, tezge, prikolice, ograda, tribine, klizališta, bina – 20 godina

Nakon procene nove nabavne vrednosti i ekonomskog veka upotrebe, procenjene su tri vrste zastarelosti imovine i to: fizička, funkcionalna i ekonomska otpisanost.

Fizički otpis je gubitak vrednosti ili korisnosti sredstva nastao zbog korišćenja sredstva. Fizički otpis može biti prouzrokovan protekom vremena, fizičkim nivoom iskorišćenja, stepenom izloženosti različitim elementima iz okruženja i sličnim faktorima. U konkretnom slučaju korišćene su Marshal-ove tablice za procenu fizičkog otpisa, uz korekciju za dodatna ulaganja ili lošije održavanje i fizičko stanje objekta, zavisno od konkretnog slučaja. U skladu sa procenjenim fizičkom otpisom, procenjen je i preostali vek upotrebe.

Funkcionalni otpis predstavlja gubitak vrednosti ili korisnosti sredstva prouzrokovan nedostacima samog sredstva, kada se ono upoređuje sa sredstvom koje je efikasnije ili manje košta, odnosno koje je tehnološki superiornije. Simptomi koji sugerišu prisutnost funkcionalne zastarelosti su iznadprosečni operativni troškovi i/ili kapitalni troškovi, višak kapaciteta, neadekvatnost i nedostatak korisnosti i sl. Polazeći od činjenice da su cene nove gradnje definisane za objekte savremenog tipa iste namene, u konkretnom slučaju, primenjen je funkcionalni otpis od 10% do 20% za nekoliko objekata koji su izgrađeni od starijih materijala, i/ili energetski niže efikasnosti i da odstupaju od tipa gradnje savremenih objekata iste namene.

Ekonomski otpis predstavlja gubitak vrednosti ili korisnosti sredstva prouzrokovan spoljnim faktorima kao što su povećanje troškova repromaterijala, radne snage ili komunalnih troškova,

smanjenje tražnje za proizvodima/uslugama, povećanje intenziteta konkurencije, uticaj prirodnog okruženja, promena pravne regulative, stepen inflacije, kretanje kamatnih stopa i sl.

U konkretnom slučaju prepoznat je i primenjen ekonomski otpis u visini od 10-20%, za objekte koji su stariji koncept gradnje, zbog čega gube na atraktivnosti u odnosu na savremene objekte iste namene, posmatrajući iz ugla tržišta.

Kao dodatni reper za određivanje visine ekonomskog otpisa korišćeni su i rezultati dobijeni po metodu kapitalizacije i metodu DNT, koji ukazuju na zarađivačku sposobnost nekretnine da generiše prihod i ukazuju na ekonomsko obezvređenje, ukoliko je rezultat po metodu kapitalizacije ili metodu DNT niži od metoda troškova zamene, što je detaljnije prikazano u nastavku poglavlja.

Analitički pregled primenjenog nivoa fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog otpisa je prezentiran u tabelama koje slede.

Procenjena vrednost građevinskog objekta na dan procene predstavlja razliku između troškova zamene tj. izgradnje novog objekta, s jedne strane, i procenjene fizičke, funkcionalne i ekonomske zastarelosti, s druge strane.

Napominjemo da u određenim slučajevima nije bilo moguće primeniti metod troškova zamene usled nedostataka osnovnih informacija o količinama i drugim tehničkim karakteristikama, i u tom slučaju su preuzete knjigovodstvene vrednosti. U pitanju su različiti objekti infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije, bunari za vodosnabdevanje, zalivni sistemi), kao i sportski tereni. Dodatno, s obzirom da je kompleks na lokaciji Novi Rasadnik, završen u toku 2019. godine, knjigovodstvena vrednost reprezentuje sva izvršena ulaganja, zbog čega je prihvaćena kao reprezent procenjene fer vrednosti na dan procene.

U skladu sa metodologijom procene, da bi se dobila procenjena vrednost cele nekretnine, tj. zemljišta sa pripadajućim objektom, neophodno je rezultat procene po metodu troškova zamene, uvećati za procenjenju vrednost zemljišta.

Međutim, kako je već navedeno u poglavlju 8, JKP ne vodi zemljište u svojim poslovnim knjigama, izuzev lokacije Štrand i Novi Rasadnik, gde ima pravo korišćenja, koje je dodeljeno od strane grada Novi Sad. U svim ostalim slučajevima, JKP nije upisan kao korisnik, držalac ili vlasnik ni zemljišta ni objekata, već je zemljište u državnoj ili javnoj svojini, zbog čega pripadajuće zemljište ispod i oko objekata nije procenjivano.

Postupak procene i dobijeni rezultati procene, dobijeni po osnovu primene metoda troškova zamene prikazani su tabelarno u nastavku, sa napomenom da su podaci za 848 kabina na lokaciji Štrand dati sumarno, dok je kompletan analitički pregled na nivou pojedinačnih stavki sadržan u excel fajlu „NPO procena_Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog izveštaja.

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / Rj	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
1092	VODOVOD I KANALIZACIJA	Vodovod i kanalizacija	Rj Štrand	1965			40	54	6	84%			24.706
1706	MONTAZNA GARAZA	Montažna limena garaža	Rj Slavija	1966	16	2.560	25	53	3	90%	0%	0%	256
1716	MONTAZNA GARAZA	Zidani objekat	Rj Stari grad	1966	77	16.940	40	53	6	86%	20%	20%	1.518
1859	SANITARNI CVOR	Zidani objekat - toaleti za posetioce	Rj Štrand	1967	128	96.000	40	0	36	10%	0%	0%	86.400
3696	POKRETNOST TERENSKA PRIKOLICA	Pokretna terenska prikolica	Rj Slavija	1980	18	4.500	20	39	2	90%	0%	20%	360
3827	RADNA PROSTORIJA	Montažna baraka: prostorije za radnike	Rj Slavija	1980	72	25.200	30	39	7	78%	10%	10%	4.491
4110	AUTO MONTAZNA GARAZA	Limena garaža (magacin?)	Rj Slavija	1985	18	2.880	20	34	2	90%	0%	20%	230
4111	AUTO MONTAZNA GARAZA	Montažna limena garaža	Rj Slavija	1985	14	2.240	20	34	2	90%	0%	20%	179
4118	PORTIRNICA BLAGAJNA	Prema word dopisu portirnica (1-4) nedostaje inv.br.8231	Rj Štrand	1985	25	8.750	40	34	18	55%	0%	0%	3.938
4229	MONTAZNA GARAZA	Montažna garaža od drvenih panela	Rj Stari grad	1987	102	27.540	20	32	3	86%	20%	20%	2.468
4269	MONTAZNA GARAZA	Montažni objekat: prostorije za radnike	Rj Detelinara	1988	58	20.300	20	31	7	65%	20%	0%	5.684
4337	OBJEKAT ZA SMESTAJ RADNIKA	Prizemna baraka za smeštaj radnika	Rj Novo naselje	1990	140	44.800	40	29	18	54%	20%	10%	14.838
4432	MONTAZNA GARAZA	Montažne limene garaže	Rj Liman	1998	60	9.600	20	21	3	85%	0%	20%	1.152
5613	SANITARNI CVOR	Zidani objekat - toaleti za posetioce		1985	69	51.750	40	0	36	10%	0%	0%	46.575



VISION Consulting

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / RJ	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno protoklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
5726	ELEKTROINSTALACIJ A STRAND	Elektroinstalacija Štrand		1992			30	27	8	75%			173
5727	SANITARNI CVOR	Montažni objekat: prostorije za radnike i magacin	RJ Liman	1985	88	30.800	30	34	10	68%	20%	0%	7.885
5733	DRVENA TRAFIKA	Samostalna drvena trafika		1992	9	3.150	30	27	8	75%	0%	0%	788
5753	RADNICKA GARAZA	Radionica i magacin		1992	15	2.400	30	27	8	75%	0%	0%	600
5754	RADNICKA GARAZA	Radionica i magacin		1992	15	2.400	30	27	8	75%	0%	0%	600
5755	RADIONICA	Radionica i magacin		1992	15	2.400	30	27	8	75%	0%	0%	600
5756	RADIONICA	Radionica i magacin		1992	14	2.240	30	27	8	75%	0%	0%	560
5757	MAGACIN RADIONICE	Radionica i magacin		1992	9	1.980	30	27	8	75%	0%	0%	495
5758	MAGACIN RADIONICE	Radionica i magacin		1992	30	6.600	30	27	8	75%	0%	0%	1.650
5771	DRVENA TRAFIKA	Samostalna drvena trafika		1992	9	3.150	30	27	8	75%	0%	0%	788
5772	PRODAJNI PUNKT ZA KOKICE PRE MOSTA	Samostalni drvena natkrivena tezga		1992	9	1.350	20	27	2	90%	0%	0%	135
5774	PRODAJNI PUNKT ZA KOKICE PRE MOSTA	Samostalni drvena natkrivena tezga		1992	9	1.350	20	27	2	90%	0%	0%	135
5812	OBJEKAT 1. CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5813	OBJEKAT 2. CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / Rj	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
5814	OBJEKAT 3, CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5815	OBJEKAT 4, CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5816	OBJEKAT 5, CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5817	OBJEKAT 6, CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5818	RAZGLAS, CENTRALNI PLATO	Zidani objekti kod centralnog platoa		1992	23	10.350	40	27	20	49%	0%	0%	5.279
5819	KANCELARIJA SA TRPEZARIJOM, CENTRALNI PLATO	Montažni drveni objekat za radnike		1992	40	14.000	40	27	20	49%	0%	0%	7.140
6371	PLATO I SETNE STAZE	Plato i setne staze (gornji sloj asfalta)		2001	3.685	36.850	30	18	16	46%	0%	0%	19.899
6683	IGRALISTE ZA MINI GOLF	Igralište za mini golf		2002	40		30	17	17	42%			3.592
6905	JAVNA RASVETA - STRAND	Javna rasveta - Strand		2004			40	15	32	20%			34.174
7361	SANITARNI CVOR - STRAND	Zidani objekat - toaleti za posetioce		2006	57	25.650	40	13	18	55%	0%	0%	11.543
7362	SPORTSKI TERENI - STRAND	Zidani objekat - toaleti za posetioce		2006	1.140		20	13	9	55%			15.865
7389	MOST SA RUKOHVATOM	Metalni mostić koji povezuje brodič-pristan sa obalom	Beogradski	2006			30	13	21	29%			3.175
7687	SANITARNI CVOR ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA	Zidani objekat - toaleti za posetioce		2009	57	25.650	40	10	36	11%	0%	0%	22.829
7688	KOŠARKASKI TEREN I DECIJE	Košarkaški teren i dečije igralište		2009	752		30	10	24	21%			12.247

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI KAPITALA I STALNE IMOVINE
JKP GRADSKO ZELENILLO, NA DAN 31.12.2019. GODINE



VISION Consulting

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / Rj	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
7738	RESTORAN SALET LA Rj STRAND	Letnji restoran-bar		2010	18	6.300	30	9	25	18%	0%	0%	5.166
7740	TOALET ZA OSOBE SA POSEBNIM POTREBAMA	Zidani toaleti - osobe sa posebnim potrebama		2010	69	27.600	40	9	36	10%	0%	0%	24.840
7742	STAZE NA STRANDU	Staze na Štrandu - betonske ploče		2010	3.317	33.170	30	9	25	18%	0%	0%	27.199
7743	OGRAĐA Rj STRAND	Ograda Rj Štrand		2010	1.400	14.000	20	9	13	35%	10%	0%	8.190
7744	TRIBINE Rj STRAND	tribine na košarkaškom terenu i dečijem igralištu		2010	63		20	9	13	35%			5.246
7746	PLASTENIK U RASADNIKU	Plastenik u rasadniku	Rj Novi Rasadnik	2010	1.344	174.720	25	9	19	25%	5%	0%	124.488
7747	KANALIZACIJA NA STRANDU	Kanalizacija na Štrandu		2010			40	9	36	10%			15.688
7748	KLIZALIŠTE - MONTAZNI SPORTSKI OBJEKAT	Klizalište u zimskim uslovima		2010	50		20	9	13	35%			65.515
7749	ULAZNA KAPIJA U RASADNIKU	Ulazna kapija u Rasadniku		2010	10	5.000	20	9	13	35%	10%	0%	2.925
7750	RASADNIKU - ULIČNI DEO TERENA	Ograda u rasadniku - ulični deo Futoške		2010	120	4.800	20	9	13	35%	0%	0%	3.120
7751	BINA NA SPICU - STRAND	Muzička Bina		2010	48	2.640	20	9	13	35%	0%	0%	1.716
7754	LOKAL NA PESKU SA TERASOM KOD CENT.PLATO	Lokal pored plaže		2010	40	6.000	20	9	13	35%	30%	0%	2.730
7755	TERASA NA STRANDU 5 x 6 m	Drvena terasa restorana na čeličnoj konstrukciji		2010	30	2.100	20	9	13	35%	30%	0%	956
7756	ZALIVNI SISTEM NA DUVNASKOM KEJU	Zalivni sistem na Dunavskom keju	Beogradski keaj	2010			30	9	25	18%			12.746

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / Rj	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski veliki upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali veliki upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovi pristupa - Objekat (€)
7964	BUNAR ZA VODOSNABDEVANJE ZA BUL. EVROPE	Bunar za vodosnabdevanje za Bul. Evrope	Bulevar Evrope	2011	20		30	8	25	16%			62
7965	BUNAR ZA VODOSNABDEVANJE ZA BUL. EVROPE	Bunar za vodosnabdevanje za Bul. Evrope	Bulevar Evrope	2011	20		30	8	25	16%			62
7990	ZALIVNI SISTEM NA BULEVARU EVROPE	Zalivni sistem na Bulevaru Evrope	Bulevar Evrope	2011			30	8	25	16%			42.938
8092	BINA NA CENTRALNOM PLATOU STRANDA	Muzička bina sa kompletnom opremom na centralnom platou		2013	48	18.000	20	6	16	22%	30%	0%	9.828
8093	CVEČARA CVET. BUL. OSLOBODENJA	Samostalni zidani objekat - cvečara	Cvečara "Cvet"	2013	23	10.350	40	6	38	6%	0%	0%	9.729
8110	MONTAZNO-DEMONTAZNI OBJEKAT DR. KUCICA	Drvena baštenska nadstrešnica za sedenje		2013	11	1.650	20	6	16	22%	0%	0%	1.287
8230	PRODAJNI PULT 9 KAFE BAR KOD DANUBIJSKOG	Premna word dopisu portimica (1-4) nedostaje inv.br.8231, ali očigledno		2015	153	7.000	20	4	17	14%	0%	0%	6.020
82641	RADNA PROSTORIJA	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba	Rj Starl grad	1985	108	45.360	40	34	13	68%	10%	0%	13.064
82651	MONTAZNA GARAZA	Montažna limena garaža	Rj Slavija	1985	60	9.600	20	34	2	90%	0%	20%	768
8266	MONTAZNA GARAZA	Montažna limena garaža	Rj Novo naselje	1985	15	2.400	20	34	2	90%	0%	20%	192
8267	ZIDANA GARAZA	Zidana baraka služi kao garaža za kosilice, manje traktore i kao magacin zidani objekat prostorijske	Rj Novo naselje	1985	56	15.120	40	34	13	68%	20%	20%	3.097
8268	RADIONICA NA TVRDIJAVI	Radionica	Rj Petrovaradin	1965	376	124.080	40	54	4	90%	10%	10%	10.050
8269	KANCELARIJA	Jedna kancelarija u okviru prizemnog zidanog dužinskog objekta	Rj Petrovaradin	1965	22	7.700	40	54	4	90%	10%	10%	624



VISION Consulting

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnosti na terenu	Naziv lokacije / RJ	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - objekat (€)
82701	PRISTAN "NOVI SAD II"	Brod (bez pogona-kao splav)-pristan za plovne objekte	Beogradski keji	2006			30	13	21	29%			45.389
8429	OGRAĐA NOVI RASADNIK	Ograda novi rasadnik	RJ Novi Rasadnik	2017	1.082	48.690	40	2	39	2%	0%	0%	47.716
8452	PRIKOLICA METALNA 20m2 (5x4m)	Metalna prikolica za radnike		2018	20	1.000	20	1	19	3%	0%	0%	970
8503	TRAFOSTANICA MBTS NA PARCELI 1424/3 KO N	Trafostanica MBTS na parceli 1424/3 KO Novi Sad	RJ Novi Rasadnik	2018	20	18.000	40	1	39	3%	0%	0%	17.896
8516	POSLOVNI PROSTOR-RESTORAN	Poslovni prostor - restoran		2004	414	103.500	30	15	17	45%	10%	0%	51.233
854	ZGRADA OD TVRDOG MATERIJALA	Zidani objekat: prostorije za radnike i magacinska prostorija	RJ Detelinara	1965	119	41.650	40	54	4	90%	20%	20%	2.666
8573	POSLOVNA ZGRADA-KRILLO 1	Poslovna zgrada	RJ Novi Rasadnik	2019	1.766	717.382	50	0	50	1%			707.817
8574	GARDEN CENTAR-VODOVOD I KANALIZACIJA	Vodovod i kanalizacija	RJ Novi Rasadnik	2019		2.804							2.742
8575	PORTIRNICA 1	Portirnica	RJ Novi Rasadnik	2019	17	8.909	40	0	40	1%			8.790
8576	OBJEKAT ZA CVEČARSTVO I DENDROLOGIJU	Pomoćni objekat	RJ Novi Rasadnik	2019	240	91.761	40	0	40	1%			90.537
8577	HANGAR ZA SMESTAJSKE RADNIH MASINA I OPREME	Hangar-garaža	RJ Novi Rasadnik	2019	832	168.475	40	0	40	1%			166.229
8578	TEHNIČKI OBJEKAT - RADIONICE I MEHANIZACIJA	Hangar-radionice	RJ Novi Rasadnik	2019	832	247.738	40	0	40	1%			244.435
8579	KOTLARница	Kotlarnica	RJ Novi Rasadnik	2019	240	93.411	40	0	40	1%			92.166

Metod troškova zamene – Procenjena vrednost objekata JKP Gradsko zelenilo (bez kabina) na dan 31.12.2019. godine – nastavak

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / Rj	Godina izgradnje	Površina (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
8580	TEHNIČKI OBJEKAT - RADIONICE I MEHANIZAC	Hangar-radionice	Rj Novi Rasadnik	2019	517	163.847	40	0	40	1%			161.662
8581	SPOLJASNA FEKALNA KANALIZACIJA	Spoljašnja fekalna kanalizacija	Rj Novi Rasadnik	2019		65.468	40	0	40	1%			64.028
8582	UNUTRASNJA INSTALACIJA VODOVODA I KANALI	Unutrašnja instalacija vodo voda i kanalizacije	Rj Novi Rasadnik	2019		15.650	40	0	40	1%			15.305
8583	SPOLJASNA HIDRANTSKA MREŽA	Spoljašnja hidrantska mreža	Rj Novi Rasadnik	2019		55.548	40	0	40	1%			54.326
8584	UNUTRASNJA HIDRANTSKA MREŽA - VODOVOD	Unutrašnja hidrantska mreža - vodo vod	Rj Novi Rasadnik	2019		9.969	40	0	40	1%			9.750
8585	SPOLJASNA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	Spoljašnja atmosferska kanalizacija	Rj Novi Rasadnik	2019		60.765	40	0	40	1%			59.428
8586	ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE-SPOLJASNI	Elektroenergetske instalacije - spoljašnji	Rj Novi Rasadnik	2019		125.704	40	0	40	1%			122.939
8587	INSTALACIJE GREJANJA, VENTILACIJE I KLIM	Instalacije grejanja, ventilacije i klimatizacije	Rj Novi Rasadnik	2019		198.213	40	0	40	1%			193.852
8588	UNUTRASNJE GASNE INSTALACIJE I GASNA KOT	Unutrašnje gasne instalacije i gasna kot	Rj Novi Rasadnik	2019		17.107	40	0	40	1%			16.731
8589	TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE	Telekomunikacione i signalne instalacije	Rj Novi Rasadnik	2019		52.715	40	0	40	1%			51.555
8590	SISTEM DOJAVE POZARA	Sistem dojave požara	Rj Novi Rasadnik	2019		11.493	40	0	40	1%			11.240
8591	SAOBRAĆAJNICE U NOVOM RASADNIKU	Saobraćajnice u novom rasadniku	Rj Novi Rasadnik	2019		329.908	40	0	40	1%			318.911



VISION Consulting

U nastavku je dat poseban tabelarni pregled koji sadrži sumarni pregled malih i velikih kabina, koje se nalaze na lokaciji Štrand, i koje su ovde grupisane prema godini nabavke i veličini, dok je pojedinačni pregled sadržan u excel fajlu „NPO procena_Gradsko zelenilo za klijenta“, koji je sastavni deo izveštaja.

Metod troškova zamene - Procenjena vrednost kabina na lokaciji Štrand na dan 31.12.2019. godine

Inv. Broj	Naziv osnovnog sredstva	Vrsta nekretnine na terenu	Naziv lokacije / RJ	Broj kabina	Godina izgradnje	Površina 1 kabine (m ²)	Ukupno vrednost novog sredstva (€)	Ekonomski vek upotrebe (god)	Efektivno proteklo vreme (god)	Preostali vek upotrebe (god)	% fizičkog otpisa	% funkcionalnog otpisa	% ekonomskog otpisa	Troškovni pristup - Objekat (€)
4801191	MALA KABINA	Mala kabina	RJ Štrand	1	1990	1,2	180	40	29	18	54%	20%	10%	60
4801021-582168	MALA KABINA	Mala kabina	RJ Štrand	391	1992	1,2	70.380	40	27	20	49%	20%	10%	25.844
582101-582168	VELIKA KABINA	Velika kabina	RJ Štrand	294	1992	3,0	132.300	40	27	20	49%	20%	10%	48.581
588901-588909	MALA KABINA	Mala kabina	RJ Štrand	4	1995	1,2	720	40	24	24	40%	20%	10%	311
58902-5898	VELIKA KABINA	Velika kabina	RJ Štrand	6	1995	3,0	2.700	40	24	24	40%	20%	10%	1.166
773601-7826	MALA KABINA	Mala kabina	RJ Štrand	87	2010	1,2	15.660	40	9	36	10%	20%	10%	10.148
7736013-775318	VELIKA KABINA	Velika kabina	RJ Štrand	65	2010	3,0	29.250	40	9	36	10%	20%	10%	18.954

9.3. Prinosni pristup – metod kapitalizacije

U osnovi prinosnog pristupa u proceni je princip anticipacije, prema kome vrednost nekretnine čine koristi koje se od angažovanja tog sredstva mogu očekivati u budućnosti, izraženo kroz očekivani neto dobitak. Drugim rečima, na osnovu ovog pristupa utvrđuje se sadašnja vrednost budućih koristi od vlasništva nad konkretnom nepokretnosti.

U okviru prinosnog pristupa, najčešće se primenjuju metod kapitalizacije i metod diskontovanih novčanih tokova (DNT), čija je osnovna razlika što se metod kapitalizacije zasniva na stabilnim cenama zakupa i ostalim parametrima, za koje se ne očekuju značajne promene u dugoročnom periodu, dok metod DNT podrazumeva promenu osnovnih inputa za procenu tokom perioda projekcije.

Postupak primene prinosnog pristupa obuhvata sledeće korake:

- ✓ *identifikacija predmetne nekretnine i bitnih karakteristika,*
- ✓ *analiza aktuelnih ugovora o zakupu,*
- ✓ *analiza uporedivih cena zakupnine za objekte sličnih karakteristika,*
- ✓ *korekcija prikupljenih podataka za sličnosti i razlike u odnosu na predmet procene,*
- ✓ *procena tržišne vrednosti zakupnine,*
- ✓ *procena nivoa popunjenosti,*
- ✓ *obračun troškova koji padaju na teret vlasnika,*
- ✓ *određivanje stope kapitalizacije ili diskontne stope,*
- ✓ *kapitalizovanje ili diskontovanje neto godišnjih prihoda od izdavanja, zavisno od primenjenog metoda procene, što rezultira u procenjenoj vrednosti nekretnine po prinosnom pristupu.*

U konkretnom slučaju metod kapitalizacije je primenjen samo za procenu vrednosti jednog objekta – cvečare, dok je metod DNT primenjen na nivou celog JKP, za potrebe analize potencijalnog ekonomskog obezvređenja stalne imovine (videti poglavlje 11).

U primeni metoda kapitalizacije, pošlo se od pretpostavljenih tržišnih uslova izdavanja, uzimajući u obzir da se objekat koristi od strane JKP odnosno da nije predmet izdavanja. Konkretno, usvojene su sledeće pretpostavke:

- *renta – na osnovu prikupljenih 7 oglašanih cena za izdavanje, konstatovano je da se lokali na sličnoj lokaciji nude u izdavanje po renti u intervalu 7-13€/m². Uzimajući u obzir poziciju, veličinu i karakteristike predmetnog objekta, u užem izboru zadržana su 4 komparativa navedenog cenovnog intervala i pretpostavljena je tržišna renta u visini od 10,0€/m², u dugoročnom periodu;*
- *popunjenost – usvojena je prosečna dugoročna popunjenost od 95% imajući u vidu lokaciju i vrstu objekta, kao i pretpostavljenu rentu;*
- *troškovi na teret vlasnika – pretpostavljeni su u visini od 10% za porez na imovinu, dok su ostali troškovi pretpostavljeni da padaju na teret zakupca (komunalije, čišćenje, obezbeđenje, investiciono i tekuće održavanje);*
- *stopa kapitalizacije – imajući u vidu da se prema javno dostupnim publikacijama agencija nekretnina, stopa kapitalizacije za komercijalne objekte najmodernijeg tipa, na atraktivnim lokacijama kreće oko 8,0-8,5%, u konkretnom slučaju je usvojena je stopa kapitalizacije od 9,0%.*

Tabela u nastavku prikazuje primenu metoda kapitalizacije za objekat cvečare.

Metod kapitalizacije – procenjena vrednost objekta Cvečare na dan 31.12.2019. godine

Inv. broj	Naziv osnovnog sredstva	Površina za izdavanje (m ²)	Mesečna cena zakupa (€/m ²)	Stepen iskorišćenosti (%)	Bruto prihod od zakupa (€)	Nepovratni troškovi (% bruto prihoda)	Neto prihod od zakupa (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Prinosni pristup - cela nekretnina (€)	Prinosni pristup (€/m ²)
8093	CVEČARA CVET, BUL. OSLOBODENJA	23	10,0	95%	2.622	10,0%	2.360	9,0%	26.220	1.140

9.4. Tržišni pristup – komparativni metod

Komparativni metod se zasniva na direktnom upoređivanju prodajnih cena na tržištu za imovinu sličnih karakteristika u odnosu na predmet procene. Po pravilu, komparativni metod se primenjuje za procenu vrednosti zemljišta, stanova, lokala, poslovnog prostora, garaža, magacina, montažnih objekata, pod uslovom da ima dovoljno uporedivih podataka sa tržišta.

Postupak primene komparativnog metoda procene obuhvata sledeće korake:

- ✓ *identifikacija imovine koja je predmet procene i utvrđivanje bitnih karakteristika*
- ✓ *analiza pravnog statusa nekretnine*
- ✓ *prikupljanje i analiza podataka o izvršenim transakcijama i otvorenim ponudama za nekretnine sličnih karakteristika*
- ✓ *prilagođavanje prikupljenih cena za uočene razlike između predmetne nekretnine i izabranih komparativa i*
- ✓ *utvrđivanje procenjene vrednosti svake nekretnine tj. objekta pojedinačno.*

Primena metoda uporedivih cena zavisi od raspoloživosti i kvaliteta tržišnih podataka, i pouzdanosti izvora informacija koje se koriste, kao i od stepena razvijenosti i aktivnosti tržišta na kome se obavlja promet nekretnina.

U konkretnom slučaju, komparativni metod je primenjen samo za procenu vrednosti zemljišta na dve lokacije – Štrand i Novi Rasadnik, koje se vodi u poslovnim knjigama JKP kao zemljište sa pravom korišćenja.

Imajući u vidu da je zemljište dodeljeno JKP-u na upravljanje i korišćenje, od strane grada Novi Sad, zajedno sa objektima koji se na njemu nalaze, troškovi konverzije nisu razmatrani, već je zemljište sa pravom korišćenja procenjeno u visini tržišne vrednosti zemljišta u svojinu.

U postupku analize prikupljeni su raspoloživi podaci o realizovanom prometu iz baze RGZ za zemljište na sličnim lokacijama za period 2016-marta 2020. godine, kao i podaci iz aktuelnih oglasa za prodaju zemljišta u okolini. U narednom koraku su iz analize isključene sve transakcije sa niskom cenom, i dalje u užem izboru je zadržano nekoliko transakcija koje su po lokaciji najbliže predmetnoj nekretnini.

Procenjena vrednost zemljišta je određena u okviru intervala uže izabranih komparativa, kao reprezent tržišne vrednosti. Napominjemo da nije mogla biti urađena analiza na osnovu komparativne matrice, usled nedostataka dovoljno sličnih komparativa za lokaciju Štrand, kao i većih razlika u površini zemljišta između lokacije Novi Rasadnik i prikupljenih komparativa.

Primena komparativnog metoda za procenu vrednosti zemljišta, prikazana je u nastavku poglavlja. Napominjemo da komparativni metod nije mogao biti primenjen za građevinske objekte, imajući u vidu njihovu specifičnu namenu i pozicioniranost u parkovima i na zelenim i javnim površinama, za šta ne postoje odgovarajući uporedni podaci na tržištu.

Komparativni metod je primenjen u proceni vrednosti zemljišta na dve lokacije – Štrand i Novi Rasadnik (Temerinski put), koja se vode u poslovnim knjigama JKP.

U postupku tržišne analize, za lokaciju Štrand, koje se nalazi na lokaciji u javnoj svojini, konstatovano je da nema realizovanih transakcija, zbog čega su prikupljeni podaci o prometovanim parcelama u susednom naselju Liman. U širem krugu prikupljeno je 15 transakcija, i zatim je po bližoj lokaciji izabrano 6 komparativa, površine do 1.900 m², realizovanih po ceni od 125 do 275€/m².

Na osnovu raspoloživih informacija, prikupljenih i analiziranih komparativa, uzimajući u obzir veliku površinu predmetnog zemljišta na lokaciji Štrand, koje obuhvata parcele KP 7341/1 površine 38.490m² i KP 7341/2 površine 47.379m², procenjena vrednost iznosi 200 €/m².

Za lokaciju Novi Rasadnik, u ulici Temerinski put bb, prema dobijenim informacijama od JKP, u toku je postupak preparcelizacije zemljišta na kome se nalazi kompleks novoizgrađenih objekata, nakon čega se očekuje da upisana površina u korist JKP iznosi ukupno 57.774 m².

U okviru tržišne analize ovu lokaciju prikupljeno je ukupno 30 transakcija i oglasa, nakon čega su u užem krugu zadržane 4 transakcije, najbliže po lokaciji, sa različitim površinama, 3 transakcije od 14 do 106m², po ceni od 30-35€/m², i jedna transakcija za veliku površinu, od 20.671m², po ceni od 48,4€/m², koja je ujedno poslužila i kao najbolji reper za procenu.

Na osnovu raspoloživih informacija, prikupljenih i analiziranih komparativa, uzimajući u obzir veliku površinu predmetnog zemljišta na lokaciji Novi Rasadnik, ukupne površine 57.774m², procenjena je vrednost u iznosu od 35€/m².

Tabelarni pregled u nastavku prikazuje procenjenu vrednost zemljišta na dve lokacije primenom komparativnog metoda, uz napomenu da se zemljište u javnoj svojini na lokaciji Štrand vodi na kontu 014102, dok se zemljište Novog Rasadnika, vodi privremeno kao vanbilansna aktiva, na kontu 086, dok se ne završi postupak registracije u katastru.

**Komparativni metod – procenjena vrednost zemljišta
na lokaciji Štrand na dan 31.12.2019.**

Redni broj	Vrsta nekretnine	KO	KP br. Po RGZ	Površina parcele (m ²)	Interval tržišne cene (€/m ²)	TRŽIŠNI PRISTUP	
						Procenjena vrednost (€/m ²)	Tržišni pristup (€)
1	Gradsko građevinsko zemljište	Novi Sad II	7341/1	38.490	200-250	200	7.698.000
2	Gradsko građevinsko zemljište	Novi Sad II	7341/2	47.379	200-250	200	9.475.800
UKUPNO - ZEMLJIŠTE NA LOKACIJI ŠTRAND, PRAVO KORIŠĆENJA (konto 014):				85.869			17.173.800

**Komparativni metod – procenjena vrednost zemljišta
na lokaciji Novi Rasadnik na dan 31.12.2019.**

Redni broj	Vrsta nekretnine	KO	KP br. Po RGZ	Površina parcele (m ²)	Interval tržišne cene (€/m ²)	TRŽIŠNI PRISTUP	
						Procenjena vrednost (€/m ²)	Tržišni pristup (€)
1	Gradsko građevinsko zemljište	Novi Sad I		45.798	30-40	35,0	1.602.913
2	Gradsko građevinsko zemljište	Novi Sad III		11.976	30-40	35,0	419.176
UKUPNO - ZEMLJIŠTE NOVI RASADNIK, U POSTUPKU PREPARCELIZACIJE - PRAVO KORIŠĆENJA (vanbilansna aktiva):				57.774			2.022.089

10. PROCENA VREDNOSTI OPREME

10.1. Metodologija procene vrednosti opreme

Imajući u vidu vrstu, namenu i karakteristike opreme i druge imovine koja je predmet procene, primenjena su dva pristupa / metoda u proceni i to:

- ✓ Troškovni pristup – Metod troškova zamene i
- ✓ Tržišni pristup – Komparativni metod.

Kao što je već ranije pomenuto kod metodologije procene vrednosti nekretnina, prinosni pristup – metod DNT je primenjen na nivou celog preduzeća (delatnosti), za proveru ekonomskog obezvređenja.

Procena vrednosti opreme i druge stalne imovine izvršena je u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI), Međunarodnim standardima za procenu (IVS 2017) i opšte prihvaćenom proceniteljskom praksom.

Imajući u vidu da će se procena koristiti i za finansijsko izveštavanje, u nastavku je dat komentar u vezi primene MSFI 13 – Odmeravanje fer vrednosti i primene tri nivoa inputa za procenu, i to:

- Nivo 1 – kotirane cene na aktivnim tržištima (nekorigovane)
- Nivo 2 – uočljivi inputi koji nisu kotirani na aktivnim tržištima
- Nivo 3 – neuočljivi inputi (izvedeni na bazi pretpostavki).

Inputi koji se koriste u odmeravanju vrednosti često pripadaju različitim nivoima hijerarhije. Za svrhe obelodanjivanja, merenje fer vrednosti će se klasifikovati u onaj nivo hijerarhije, čiji su inputi imali najviše značaja za celokupno odmeravanje fer vrednosti, tj. koji značajno utiče na rezultat procene.

MSFI 13 zahteva da tehnike procene koje se primene u datom slučaju maksimalno koriste uočljive inpute (nivo 1 i 2) i svode na minimum korišćenje neuočljivih inputa (nivo 3).

Kotirana cena na aktivnom tržištu (nivo 1) pruža najpouzdaniji dokaz indikativne fer vrednosti i koristi se bez korekcija. U slučaju bilo kakvih korekcija podataka sa tržišta, ta vrsta inputa se klasifikuje kao nivo 2. Inputi nivoa 3 su bazirani na različitim pretpostavkama, koje treba da budu najbolje moguće raspoložive informacije u datim okolnostima.

Inputi nivoa 1 su vezani za tzv. primarno tržište na kome se obavlja najveći obim i nivo aktivnosti za imovinu i obaveze, dok su inputi nivoa 2 i 3 povezani sa najpovoljnijim tržištem koje u datim okolnostima maksimizira cenu za imovinu, tj. minimizira iznos obaveze po kojoj će se transfer obaviti, ali i koji su dodatno prilagođeni predmetu procene i specifičnim okolnostima.

Inputi nivoa 3 su korišćeni u primeni metoda amortizovanih troškova zamene, kao i u primeni metoda DNT, u okviru analize potencijalno ekonomskog obezvređenja na nivou celog JKP.

Inputi nivoa 2 su primenjeni kod procene vrednosti vozila, mehanizacije, umetničkih dela i druge opreme za koje su postojali uporedivi podaci sa tržišta, koji su usklađeni za razlike između predmeta procene i prikupljenih komparativa.

Procena vrednosti opreme izvršena je na bazi dostavljene dokumentacije od strane JKP i prikupljenih informacija prilikom obilaska opreme na terenu. Za potrebe procene, oprema je podeljena u različite grupe, sa aspekta tehnologije rada, namene, trošenja i sl. Svaka komponenta opreme je analizirana i procenjena shodno tipu, vrsti, godini proizvodnje, mestu, pod pretpostavkom kontinuirane upotrebe na postojećoj lokaciji. U slučaju da se razmatra eventualna prodaja opreme i njeno izmeštanje sa lokacije, procenjena vrednost opreme bi bila manja, s obzirom da je potrebno obuhvatiti troškove demontaže i izmeštanja, troškove prodaje i druge administrativne troškove.

Za procenu predmetne opreme, korišćeni su i analizirani sledeći činioci:

- ✓ Starost opreme
- ✓ Opšte stanje opreme
- ✓ Način eksploatacije
- ✓ Izvršeno investiciono ulaganje
- ✓ Ponuda/traznja za ovom ili sličnom opremom
- ✓ Step en istrošenosti opreme
- ✓ Nabavna vrednost opreme koja se procenjuje
- ✓ Ukupni ekonomski radni vek opreme
- ✓ Preostali vek upotrebe
- ✓ Smeštaj i održavanje opreme.

Tokom analize predmetne opreme, izvršeno je sledeće:

- ✓ Detaljan pregled raspoložive tehničke dokumentacije
- ✓ Identifikacija opreme po proizvođaču, tipu, i drugim tehničkim karakteristikama
- ✓ Analiza novonabavne vrednosti opreme ili njenog naslednika
- ✓ Analiza zastarelosti opreme
- ✓ Utrživost predmetne opreme, odnosno potencijalna ponuda i tražnja za ovakvom opremom
- ✓ Analiza ukupnog stanje opreme sa aspekta očuvanosti i servisiranja
- ✓ Analiza potrebnog obima ulaganja u predmetnu opremu, kako bi se ista dovela u projektovano tehničko-tehnološko stanje
- ✓ Analiza vrednosti opreme srodnih tehničko-tehnoloških karakteristika.

Datum aktiviranja odnosno početak upotrebe opreme usvojen je na bazi sledećih informacija i dokumentacije:

- Na osnovu podataka iz registra osnovnih sredstava i druge dostavljene dokumentacije od strane JKP,
- Polovina godine proizvodnje, ukoliko je oprema imala odgovarajuću identifikacionu tablicu,
- Kada oprema na terenu nije imala identifikacione pločice, kao datum aktiviranja usvojena je poslednja godina proizvodnje datog modela i tipa mašine i opreme, ili godina proizvodnje kompletne funkcionalne celine kojoj dati komad opreme pripada,
- Ukoliko nije bilo moguće preciznije utvrditi datum aktiviranja, u slučaju kada isti nije odgovarao zatečenom stanju na terenu, zadržan je datum iz registra,
- Ukoliko je oprema naknadno generalno remontovana, kao aktiviranje je usvojena polovina godine izvršenog generalnog remonta.

U nastavku su date detaljnije informacije o svakom primenjenom pristupu/metodi u proceni vrednosti opreme i druge stalne imovine, kao i korišćenim inputima u proceni, dok je analiza ekonomskog obezvređenja ukupne stalne imovine, na nivou celog JKP prezentirana u poglavlju 11 izveštaja.

10.2. Troškovni pristup – metod troškova zamene

Slično kao i kod procene nekretnina, i u proceni opreme, primena troškovnog pristupa tj. metoda troškova zamene polazi od procene vrednosti nove opreme na dan procene, koja se zatim umanjuje za procenjenu vrednost različitih vrsta otpisa – fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog, da bi se dobila procenjena vrednost na dan procene.

U konkretnom slučaju, **procenjena nabavna vrednost nove opreme** je dobijena na jedan od sledećih načina:

- 1) za opremu koja je nabavljena kao nova u prethodne 2 godine, usvojena je originalna nabavna vrednost, dok je za opremu koja je nabavljena kao nova, a koja je starija od 2 godine, izvršeno prilagođavanje originalne nabavne vrednosti u skladu sa indeksom proizvodnih cena EU, ili je usvojena tekuća nabavna vrednost nove iste opreme;
- 2) za opremu koja je starije godine proizvodnje, vrednosti su određene na osnovu tekućih cena nove, iste ili slične opreme, dobijene od trenutnih dobavljača ili dobijene sa tržišta u Srbiji i EU. U ovom slučaju, prateći kupoprodajni troškovi i ostali prateći troškovi opreme su takođe uzeti u obzir kao korektivni faktor u proceni;
- 3) u slučaju da se predmetna oprema više ne proizvodi, prvo je analizirana nabavna vrednost opreme koja se može deklarirati kao oprema naslednik istog proizvođača, dok je u slučaju nedostatka "naslednika", razmatrana slična oprema, posmatrajući njene proizvodne karakteristike, funkcionalnost, efikasnost itd;
- 4) ako je pregledom opreme na terenu utvrđeno da je oprema samostalno proizvedena u okviru predmetnog preduzeća, u tom slučaju je izvršena procena ukupnih troškova takve izrade ili je usvojena trenutna tržišna vrednost nove iste takve opreme, u zavisnosti da li se takva oprema može naći na tržištu i u zavisnosti koja od dve navedene vrednosti je niža, odnosno povoljnija sa aspekta tržišta i racionalnog kupca.

U proceni nabavne vrednosti nove opreme, uzet je u obzir i prateći trošak do trenutka instaliranja i aktiviranja takve opreme, kao što je transport i manipulacija predmetne opreme, montaža i povezivanje opreme, izrada i ugradnja dodatnih instalacija, izrada specijalnih i nosećih konstrukcija, probni rad, uhodavanja i dr.

Sastavni deo primene metoda troškova zamene je **određivanje ekonomskog veka upotrebe**, kao perioda u kome je ekonomski isplativo korišćenje sredstva, uz pretpostavku redovnog održavanja. Napominjemo da je to drugačiji koncept u odnosu na ukupan tehničko-tehnološki radni vek, koji je definisan prema tehničkoj dokumentaciji od strane proizvođača.

Korisni radni vek je vreme u kojem je oprema sposobna da radi projektovanim kapacitetom u uslovima određenim od strane proizvođača (broj radnih sati, opterećenje, održavanje), pri

propisanom održavanju i remontu. Generalnim remontom, investicionim ulaganjima i sl., utiče se na produžetak radnog veka i povećava se funkcionalnost, proizvodnost i ekonomičnost opreme.

Kao što je već pomenuto, oprema je razvrstana u različite grupe, imajući u vidu vrstu, namenu i tip, i za svaku grupu je određen raspon ekonomskog veka, što prikazuje tabela u nastavku.

Podela opreme po grupama i ekonomski vek

Naziv PODGRUPE	Ekonomski vek - min (god)	Ekonomski vek - max (god)
Računari i računarske komponente	6	7
Štampači, skeneri, UPS uređaji	8	10
Laptop računari	5	7
Serveri i prateća mrežna oprema	8	12
Telefoni, faksevi	6	10
Televizori, fotokopir aparati i druga slična oprema	8	10
Sistemi za video nadzor, alarmi, evidenciju radnog vremena, protivprovalni sistemi i slični sistemi i oprema	10	14
Bela tehnika	10	14
Klima uređaji, kaloriferi, sušaći vazduha, ovlaživači vazduha, prateća oprema KGH	12	16
TA peći, uljni radijatori, mali kotlovi, grejne ploče	16	20
Stolovi (radni, kancelarijski, restoranski ...)	10	14
Stolice (kancelarijske, radne stolice ...)	8	12
Ormani, ormarići, komode, čiviluci, kreveti, fotelje, sofe i drugi prateći elementi	12	16
Police, pregradni zidovi, pultovi i drugi slični prateći elementi	10	14
Putnička vozila (vozila, motorcikli)	12	16
Teretna vozila i prikolice (kamioni i dostavna vozila)	14	18
Komunalni traktori	10	16
Mehanizacija	18	22
Priključni uređaji	16	20
Softver	6	10
Kompresori	14	18
Pumpe	14	18
Električni uređaji	8	10
Mehanički uređaji	16	18
Laboratorijske vage	12	16
Metalni elementi	24	26
Ručne i pogonske dizalice	16	20
Aparati i uređaji za sečenje i zavarivanje	10	14
Elektrooprema (razvodni ormari, upravljački pultovi, ...)	18	22
Industrijski usisivači i uređaji za pranje pod pritiskom	10	14
Univerzalne mašine alatke	18	22
Igrališta za decu	12	16
Žardinjere, parkovske klupe i slična oprema	10	14
Kosačice	8	10

Kao osnovna smernica za definisanje radnog veka opreme, korišćene su preporuke proizvođača iste ili slične opreme, zatim smernice Marshall & Swift valuation service, kao i normativi i smernice opšte inženjerske prakse.

Pored ukupnog ekonomskog veka upotrebe, neophodno je odrediti i **preostali vek upotrebe**, gde je uzeto u obzir više faktora: datum nabavke, vrsta i tip opreme, mesto i način korišćenja, ocena trenutnog stanja opreme, preporuke struke, itd.

Ocena trenutnog stanja izvršena je na bazi fizičkog pregleda opreme, u cilju određivanja smanjenja vrednosti usled fizičke dotrajalosti. Ocena stanja svake pojedinačne komponente opreme, kao i analiza preostalog radnog veka, izvedena je saglasno sledećoj tabeli.

Ocena stanja i analiza preostalog veka upotrebe

Stanje	Definicija	Preostali vek upotrebe (%)
Novo	Nije predhodno korišćen, nema gubitka vrednosti ni fizičkog smanjenja vrednosti	100
		95
Odlično	Skoro kao novo; malo korišćeno i skoro kupljeno ili aktivirano	90
		85
Veoma dobro	Izuzetno dobro stanje mehanike Oprema je bila skoro predmet generalnog remonta, ili nije bilo dovoljno korišćena/angažovana u predhodnom periodu rada	80
		75
		70
		65
		60
Dobro	U dobromoperativnom stanju. Pptrebni su manji zahvati ili popravke određenih pohabanih ili dotrajalih delova. Nema mehaničkih defekata.	55
		50
		45
		40
Loše	Potreban je skori remont ili veliki zahvat održavanja. Potrebno je uraditi veliki broj zamena pohabanih delova. Oprema ne daje odgovarajući izlazni proizvod.	35
		30
		25
		20
Veoma loše	Oprema je oštećena i neophodna je reparacija ili generalni remont. Potrebno je veliko ulaganja kako bi se oprema dovela u odgovarajuće tehničko-tehnološko stanje.	15
		10
Otpad	Vrednost opreme se može posmatrati kroz vrednost rezervnih delova/materijala. Oprema nije u funkciji i nije je moguće dovesti u odgovarajuće stanje, bez velikog ulaganja koje ne opravdava svrhu. Oprema ima malu preostalu vrednost.	2.5
		0
		0
Sekundarna sirovina	Oprema više u opšte nije u funkciji i nije je moguće staviti u funkciju. Preostala vrednost opreme je vrednost njene sekundarne sirovine.	1
		0

Takođe, analizirana je upotreba i održavanje opreme u okviru preduzeća, pri čemu su analizirani sledeći činioci:

- 1) Vrsta opreme
- 2) Mesto korišćenja opreme
- 3) Potrebno vreme između dva održavanja
- 4) Starost opreme
- 5) Održavanje
- 6) Angažovanost opreme.

Analiza dopunskih faktora

R.b.	Naziv faktora	Analiza
1	Ukupna starost opreme i preostali vek trajanja	Izračunato i procenjeno u zbirnoj tabeli procene vrednosti
2	Način eksploatacije	U trenutku pregleda, oprema je bila u funkciji i radila. Shodno zatečenom stanju na terenu, može se konstatovati da se mašine i oprema koriste u skladu sa svojom namenom i osnovnim preporukama za ovu vrstu industrije.
3	Izvršeno investiciono ulaganje i generalni remont	Imajući u vidu vrstu i namenu opreme, kao i njeno zatečeno stanje tokom pregleda, može se konstatovati da je oprema generalno u prosečnom i iznad prosečnom stanju. Oprema se u predzeću kupuje kao nova, adekvatno se održava i povlači iz upotrebe.
4	Smeštaj opreme	U skladu sa prosekom za ovu vrstu industrije.
5	Održavanje opreme	Održavanje mašina i opreme izvodi se u okviru same kompanije.

Analiza ekonomskog i preostalog veka upotrebe, kao i stanja u kome se oprema nalazi je neophodno u cilju procene fizičkog smanjenja vrednosti (C1). **Fizičko smanjenje vrednosti** nastaje usled upotrebe opreme, propadanja, stajanja i strukturnih defekata. Na fizičko smanjenje vrednosti opreme, najveći uticaj ima efektivno vreme rada opreme. Efektivno vreme rada u odnosu na tehnološki radni vek predstavlja glavni uticaj ovog tipa smanjenja.

U cilju uočavanja defekata na opremi, kao i fizičkih i drugih oštećenja, neophodno je izvršiti ocenu stanja predmetne opreme. Ocena trenutnog stanja zasniva se na fizičkom pregledu opreme, a u cilju određivanja smanjenja vrednosti usled fizičke dotrajlosti

Funkcionalno smanjenje vrednosti (C2) ili funkcionalno zastarevanje, predstavlja odstupanje u odnosu na standarde savremene tehnologije istih namena, defekata u materijalu i konstrukciji, kao i neadekvatnog stepena održavanja, iskorišćenosti kapaciteta i nivoa proizvodne efikasnosti, odnosno povećanja troškova usled manjkavosti opreme.

Drugim rečima, funkcionalno smanjenje vrednosti je gubitak upotrebljivosti koji nastaje kao rezultat neefikasnosti mašina i opreme u poređenju sa njihovom zamenom, što dovodi do gubitka vrednosti. Funkcionalna zastarelost zbog toga nastaje usled:

- ✓ Konstrukcija i karakteristike mašine nisu više adekvatni u odnosu na zašta je mašina prvobitno bila namanjena,
- ✓ Prevaziđene tehnologije koja je primenjena za izradu mašine ili izbor koncepta mašine,
- ✓ Kombinacijom predhodna dva faktora.

Funkcionalna zastarelost je posledica povećanja troškova upotrebe mašine:

- ✓ Posmatrana mašina ili oprema zahteva angažovanje većeg broja ljudi od savremenog ekvivalenta,
- ✓ Posmatrana mašina i oprema ima nižu produktivnost u poređenju sa modernim ekvivalentom,
- ✓ Predmetna mašina i oprema generiše više otpada i rasipa više energije od modernog ekvivalenta.

Funkcionalno smanjenje svake pojedinačne komponente predmetne opreme, izvedeno je u saglasnosti sa prethodno navedenim činiocima i prikazano u analitičkim tabelama kao posebna kolona (oznaka C2).

U konkretnom slučaju funkcionalni otpis je procenjen u intervalu od 3-60% zavisno od karakteristika svake pojedinačne stavke opreme.

Eksterno (ekonomsko) smanjenje vrednosti (C3) obuhvata smanjenje vrednosti opreme usled spoljnjih faktora kao što su: smanjenje potražnje proizvoda, skok cene sirovina i rada, promena regulative, inflacija, promene u ponudi i tražnji, uslove poslovanja u industrijskoj grani, i neposrednom privrednom okruženju.

Kada se posmatra utrživanje opreme, kroz koju se može oceniti ekonomsko smanjenje vrednosti, posmatraju se sledeći faktori:

Primenljivost - da li je predmetna oprema široko primenljiva, odnosno da li ista ima primenu u specijalizovanim delatnostima ili se može primeniti u različitim delatnostima industrije.

Tražnja - ocena tražnje za takvom opremom, koja proizilazi iz nužnosti njene upotrebe ili razvijene grane industrije.

Brend/proizvođač – brend odnosno proizvođač predmetne opreme nosi sa sobom određene prednosti ili nedostatke, kao što je laka utrživost obzirom na kvalitet proizvoda, pristupačnost servisiranja, tehničke podrške, itd.

Zbog svega navedenog, analiza ekonomskog smanjenja vrednosti predmetne opreme, obuhvatila je analizu sledećih faktora:

- ✓ Uticaj opšteg stanja i starosti opreme
- ✓ Uticaj mogućnosti primene predmetne opreme u različitim privrednim granama
- ✓ Uticaj pada industrijske proizvodnje u posmatranom sektoru.
- ✓ Uticaj smanjena ponude i potražnje za proizvodima koje proizvodi predmetna oprema
- ✓ Uticaj smanjenja tražnje za samim tipom i vrstom opreme.

U narednoj tabeli data je analiza utrživosti opreme, kao i analiza sa aspekta uticaja spoljašnjih faktora (specijalizovanost opreme, mogućnost najbolje primene, tržište i tražnja za proizvodima opreme itd.).

Analiza spoljašnjih faktora

Specijalizovanost opreme	Mala		Srednja		Velika	
Industrijska grana	Javno preduzeće za održavanje grada					
Trend industrijske grane	PAD		STAGNACIJA		RAST	
Tražnja za proizvodima predmetne opreme	Nema	Mala	Srednja	Velika	Veoma velika	
Konkurencija na tržištu	Nema	Mala	Srednja	Velika	Veoma velika	
Mogućnost primene opreme u drugim industrijskim granama	NE		Delimično		DA	
Proizvođač kao brend	Nepoznat		Poznat		Veoma poznat	
Mogućnost servisiranja i dostupnost delova u Srbiji	Mala		Srednja		Velika	

Analiza utrživost predmetne opreme

Interesovanje za kupovinu na sekundarnom tržištu	Malo	Srednje	Veliko
Količina istih/sličnih predmeta ponuđenih u zemlji	Mala	Srednja	Velika
Potencijalna tražnja na tržištu Srbije	Mala	Srednja	Velika
Prosečno vreme prodaje u Srbiji	do 180 dana	do 360 dana	preko 360 dana
Prosečno vreme prodaje u inostranstvu	do 180 dana	do 360 dana	preko 360 dana
Očekivana kretanja cene u narednih godinu dana	Pad	Stagnacija	Rast
Likvidnost tržišta sekundarne prodaje	Mala	Srednja	Velika
Utrživost	Mala	Srednja	Velika
Način utrživanja	Pojedinačno	Grupno	Procesni sistem

Analiza i usvajanje ekonomskog obezvređivanja je sprovedeno na osnovu analize trenutnih tržišnih komparativa za istu ili sličnu opremu na nivou svake pojedinačne grupe. Na osnovu tekućih tržišnih komparativa nekoliko različitih komponenti grupe, određuje se raspon EO obezvređivanja za celu grupu. Srednja vrednost ovako dobijenog ekonomskog otpisa je primenjena na svu opremu u okviru jedne grupe.

Na osnovu svih prikupljenih informacija i izvršenih analiza, procenjen je ekonomski otpis po grupama opreme, koji se kreće od 10 do 50%.

Finalna procenjena vrednost po metodu troškova zamene je dobijena kao razlika između procenjene nove nabavne vrednosti i procenjene vrednosti fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog otpisa.

U nastavku, u poglavlju 10.4 dat je sumarni pregled procenjene vrednosti opreme podeljene po grupama, dok je analitički spisak pojedinačnih stavki opreme i druge stalne imovine, sadržan u excel fajlu „NPO procena_ Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog izveštaja.

10.3. Tržišni pristup – komparativni metod

Osnovna premisa tržišnog pristupa tj. komparativnog metoda procene je da promišljen investitor samostalno može na tržištu izvršiti kupovinu ili prodaju sredstva, na način koji je najpovoljniji za njega. Zbog toga se komparativni pristup bazira na postojanju kupoprodajnog tržišta, na kome se formiraju cene.

Da bi se primenio komparativni metod, neophodno je da postoji dovoljno razvijeno tržište iste ili slične opreme, odnosno takvo tržište u kome su jasno definisane pozicije trgovanja (homogenost, sličnost itd.), kontinualnost trgovanja i dostupnost informacija trgovanja (cena, količina uslovi itd.).

U konkretnom slučaju, ovaj metod je primenjen u proceni vrednosti putničkih i teretnih vozila, kao i mehanizacije. U postupku primene ovog metoda, na prvom mestu korišćenu su tržišni komparativi sa sekundarnog tržišta Srbije. U izuzetnim slučajevima, primenjeni su tržišni komparativi iz zemalja u okruženju ili zemalja EU, uz prilagođavanje za uslove u Srbiji.

U analizi su obuhvaćeni spoljašnji komparativni elementi: tržišni uslovi (opšte stanje tržišta), tip prodaje (prodaje/oglašavanja/aukcije), vreme prodaje/oglašavanja/aukcije, motivacija prodaje, lokacija sredstva, prodaje/oglašavanja/aukcije, kvantitet, kotirana cena i sl. Takođe, analizom su obuhvaćeni i unutrašnji komparativni elementi: tip, model sredstva, kapacitet, snaga, broj radnih sati, pređena kilometraža, opšte stanje, postojanje oštećenja ili drugih nepravilnosti, dodatni alati, pribori, oprema, specifičnost sredstva, jedinstvenost, posebnost i sl.

U okviru tržišnog pristupa, primenjuju se **tri osnovne tehnike** na bazi kojih se izvodi indikativna cena i to:

Direktno poređenje - primenjuje se kada su predmet procene i tržišni komparativ identični. U direktnom poređenju komparativni činioци su jasni i uporedivi, komparativ je isti kao i predmet procene, a prilagođavanje indikativne cene vrši se samo za komparativne elemente koji definišu korišćenje sredstva.

Uporedivo poklapanje - zasniva se na izvođenju indikativne vrednosti poređenjem sličnih (ali ne identičnih) sredstava, primenom jedne ili više tehničko-tehnoloških karakteristika (proizvodnost, kapacitet, gabariti, težina itd.). Za uočene razlike, tržišne cene komparativa se prilagođavaju predmetu procene.

Procentualno izražena vrednost – bazira se na uspostavljanju odnosa između trenutne tržišne cene komparativa i njegove trenutne cene kao novog. Uspostavljanjem takve relacije, i uzimajući u obzir karakteristike sredstva vrši se izračunavanje indikativne vrednosti predmeta procene primenjujući izvedenu proporciju u odnosu na komparativ. Ova tehnika se primenjuje kada postoji velika količina tržišnih podataka komparativa.

U konkretnom slučaju korišćenje pristup direktnog poređenja kad god je bilo odgovarajućih komparativa, a u slučaju njihovog nedostatka primenjena je tehnika uporedivog poklapanja. U nastavku su prikazani izvori podataka za tržišne komparative i analizu ekonomskog obezvređivanja u okviru primene metoda troškova zamene:

- ✓ www.polovniautomobili.com; www.kupujemprodajem.com; www.mojauto.rs,
- ✓ <https://autoline.info>; www.oglasi.rs; www.halooglasi.com,
- ✓ www.goglasi.com; www.dobos.rs; www.njuskalo.hr; www.agroklub.rs.

10.4. Rezultati procene vrednosti opreme

Na osnovu prethodno objašnjene metodologije procene, izvršenih analiza i primene metoda troškova zamene u proceni vrednosti opreme, kao i primene komparativnog metoda za procenu vozila i mehanizacije, dobijeni su rezultati procene koji su sumarno prikazani u narednim tabelama, gde je oprema prezentirana po grupama. U nastavku je takođe prikazana i procenjena vrednost softvera koji se vodi na kontu 012, kao i sumarni rezultat procenjene vrednosti umetničkih dela i knjiga trajne vrednosti, koji se evidentiraju na kontu 025. Analitički spisak pojedinačnih stavki opreme i druge stalne imovine, sadržan u excel fajlu „NPO procena_ Gradsko zelenilo_za klijenta“, koji je sastavni deo ovog izveštaja.

**Procenjena vrednost opreme po grupama JKP Gradsko zelenilo
na dan 31.12.2019. godine**

Redni broj grupe	Naziv grupe opreme	Broj stavki opreme	Procenjena vrednost (€)
1	Računari i računarske komponente	90	5.835
2	Monitori, projektori, ekrani osetljivi na dodir (<i>Touch screen</i>)	11	257
3	Štampači, skeneri, UPS uređaji	10	1.636
4	Laptop računari	17	7.392
5	Serveri i prateća mrežna oprema, interfejs kontoleri	3	1.012
6	Telefoni, faksevi, ručne radio stanice	12	115
8	Televizori, muzički aparati, DVD-jevi, risiveri i satelitska oprema, fotokopir aparati, čitači etiketa, pisaće mašine i druga slična oprema	101	4.620
11	Sistemi za video nadzor, alarmi, evidenciju radnog vremena, protivprovalni sistemi i slični sistemi i oprema	6	829
12	Bela tehnika (frižideri, šporeti, ugradna bela tehnika, usisivači, mašine za sudove)	30	1.052
13	Klima uređaji, kaloriferi, sušači vazduha, ovlaživači vazduha, prateća oprema KGH	32	3.490
14	TA peći, uljni radijatori, mali kotlovi, grejne ploče	6	1.677
15	Stolovi (radni, kancelarijski, restoranski ...)	62	2.731
16	Stolice (kancelarijske, radne stolice ...)	83	1.239
17	Ormani, ormarići, komode, čiviluci, kreveti, fotelje, sofe i drugi prateći elementi	67	2.058
18	Police, pregradni zidovi, pultevi i drugi slični prateći elementi	65	2.492
19	Kuhinjski elementi, kompletne kuhinje	10	464
20	Slike, skulpture, umetnička dela i slična sredstva		
21	Putnička vozila (vozila, motorcikli)	10	23.744
22	Teretna vozila i prikolice (kamioni i dostavna vozila)	46	502.710
24	Komunalni traktori	58	246.996
25	Mehanizacija (bageri, dozeri, utovarivači, samohodne vibracione mašine, traktori, motokultivatori ...)	38	599.712
26	Priključni poljoprivredni uređaji (raonici, tanjirače, sejalice, atomizeri ...)	97	349.961

**Procenjena vrednost opreme po grupama JKP Gradsko zelenilo
na dan 31.12.2019. godine (EUR) – nastavak tabele**

Redni broj grupe	Naziv grupe opreme	Broj stavki opreme	Procenjena vrednost (€)
29	Softver	1	2.522
30	Kompresori (vijačni, klipni, stabilni, pokretni ...)	10	1.216
31	Pumpe (zupčaste, klipne, centrifugalne, muljne, potapajuće ...)	8	1.634
32	Električni uređaji, ručni alat, aparati, alati, vlagomeri, medikatori, punjači akumulatora, merači protoka	280	73.164
33	Mehanički uređaji (prenosnici, ventilatori, agregati, dizalice, izmenjivači, filteri, bojleri, termogeni, gorionici, magnetni separatori ...)	39	32.633
37	Laboratorijske vage	1	43
41	Metalni elementi (metalni garderoberi, ormari za alat, metalne tezge, metalni radni stolovi, metalni koturovi i kalemovi, rek ormari)	22	18.096
45	Ručne i pogonske dizalice (mehaničke i hidraulične)	3	55
49	Aparati i uređaji za sečenje i zavarivanje	6	745
52	Elektrooprema (razvodni ormari, upravljački pultovi, ...)	3	522
55	Industrijski usisivači, uređaji za pranje pod pritiskom, mašine za čišćenje tvrdih podloga	10	3.886
74	Univerzalne mašine alatke za obradu metala skidanjem strugotina, abrazivnu i erozivnu obradu	4	12.273
143	Oprema bez vrednosti	108	2.986
184	Igrališta za decu	25	7.620
186	Žardinjere, parkovske klupe i slična oprema	117	9.823
187	Kosačice	15	8.136
UKUPNO - OPREMA (konto 023):		1.506	1.935.376

Procenjena vrednost softvera i umetničkih dela na dan 31.12.2019.

Redni broj grupe	Naziv grupe	Broj stavki	Procenjena vrednost (€)
29	Softver (računarski program)	2	12.888
Ukupno - konto 012:		2	12.888
20	Slike, skulpture, umetnička dela i slična sredstva	40	5.038
Ukupno - konto 025:		40	5.038

11. ANALIZA EKONOMSKOG OBEZVREĐENJA STALNE IMOVINE

U proceni vrednosti nekretnina, opreme i ostale stalne imovine JKP Gradsko zelenilo, primenjen je i prinosni pristup – metod diskontovanih novčanih tokova (Metod DNT), u cilju provere postojanja potencijalnog obezvređenja imovine, na nivou svih angažovanih osnovnih sredstava, kao sastavnom delu primene troškovnog pristupa u proceni.

U konkretnom slučaju analiza obezvređenja operativne imovine tj. metod DNT je primenjen na nivou celog preduzeća, koje je posmatrano kao jedinica za generisanje gotovine (JGG), u skladu sa MRS 36 – Umanjenje vrednosti imovine.

Kao što je već ranije pomenuto, procena vrednosti stalne imovine je izvršena u ranijem periodu, kada su bili raspoloživi samo preliminarni finansijski izveštaji za statističke svrhe. U skladu sa navedenim, podaci o prihodima i rashodima za 2019. godinu, u okviru analize ekonomskog obezvređenja, se razlikuju u odnosu na tabele koje se prikazuju u prethodnom delu izveštaja o proceni vrednosti kapitala.

Kao što je već pomenuto u poglavlju 9.3., metod DNT je primenjen i u proceni vrednosti kapitala i za potrebe testiranja ekonomskog obezvređenja. Zasnovan je na istim pretpostavkama o kretanju prihoda, rashoda i novčanih tokova. Razlika je metodološkog karaktera, što projekcija za potrebe analize ekonomskog obezvređenja ne uključuje porez na dobit, dugoročna rezervisanja, finansijske plasmane. U oba slučaja primene metoda DNT, projektovani su investirani novčani tokovi, što znači da ne obuhvataju finansijske stavke.

Detaljnije informacije o pretpostavkama za projekciju date su u poglavlju 7, dok su u nastavku prikazane osnovne tabele koje prezentuju primenu metoda DNT do nivoa tzv. Vrednosti u upotrebi, kao i obračun Jedinice za generisanje gotovine (JGG), čija se vrednost nakon procene stalne imovine, poredi sa rezultatom dobijenim po metodu DNT. Ukoliko je vrednost JGG veća od rezultata po metodu DNT, zaključuje se da postoji ekonomsko obezvređenje u visini te razlike, dok u suprotnom ne postoji.



Projekcija poslovnih prihoda i rashoda u periodu 2020-2024. godine (000 RSD)

Opis	2019		2020 JKP		2021		2022		2023		2024		Rezidualni period
	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	000 RSD	%	
POSLOVNI PRIHODI	715.019	100,0%	763.856	100,0%	840.344	100,0%	908.845	100,0%	967.727	100,0%	1.006.653	100,0%	1.036.853
% rast	-0,8%		6,8%		10,0%		8,2%		6,5%		4,0%		3,0%
Prihodi od prodaje robe	8.165	1,1%	8.700	1,1%	9.222	1,1%	9.683	1,1%	10.070	1,0%	10.373	1,0%	
% rast	0,6%		6,6%		6,0%		5,0%		4,0%		3,0%		
Održavanje zelenila za grad Novi Sad	321.135	44,9%	363.363	47,6%	399.699	47,6%	431.675	47,5%	457.576	47,3%	475.879	47,3%	
% rast	-0,2%		13,1%		10,0%		8,0%		6,0%		4,0%		
Prihodi- Štrand, Dino park i Pristan	74.860	10,5%	76.576	10,0%	81.171	9,7%	85.229	9,4%	88.638	9,2%	91.298	9,1%	
% rast	5,0%		2,3%		6,0%		5,0%		4,0%		3,0%		
Prihodi - Životna sredina	119.329	16,7%	173.545	22,7%	199.577	23,7%	223.526	24,6%	245.879	25,4%	258.172	25,6%	
% rast	-18,2%		45,4%		15,0%		12,0%		10,0%		5,0%		
Radovi po ugovorima	37.581	5,3%	31.818	4,2%	35.000	4,2%	37.800	4,2%	40.068	4,1%	41.670	4,1%	
% rast	21,7%		-15,3%		10,0%		8,0%		6,0%		4,0%		
Kapitalne subvencije grada Novi Sad	69.923	9,8%	25.643	3,4%	26.412	3,1%	27.205	3,0%	28.021	2,9%	28.861	2,9%	
% rast	0,0%		-63,3%		3,0%		3,0%		3,0%		3,0%		
Ostali poslovni prihodi	84.026	11,8%	84.211	11,0%	89.263	10,6%	93.727	10,3%	97.476	10,1%	100.400	10,0%	
% rast	14,7%		0,2%		6,0%		5,0%		4,0%		3,0%		
POSLOVNI RASHODI	654.907	91,6%	702.670	92,0%	728.132	86,6%	752.264	82,8%	775.093	80,1%	795.403	79,0%	
Nabavna vrednost prodane robe	6.366	0,9%	5.600	0,7%	5.994	0,7%	6.294	0,7%	6.546	0,7%	6.742	0,7%	
Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	846	0,1%											
Troškovi materijala	66.150	9,3%	86.219	11,3%	91.399	10,9%	95.869	10,5%	99.596	10,3%	102.000	10,1%	
Troškovi goriva i energije	36.570	5,1%	30.335	4,0%	32.158	3,8%	33.730	3,7%	35.042	3,6%	35.887	3,6%	
Troškovi bruto zarada	389.542	54,5%	455.384	59,6%	469.046	55,8%	483.117	53,2%	497.610	51,4%	512.539	50,9%	
Troškovi proizvodnih usluga	121.647	17,0%	94.748	12,4%	98.543	11,7%	101.756	11,2%	104.393	10,8%	106.073	10,5%	
Nematerijalni troškovi	35.478	5,0%	30.384	4,0%	30.992	3,7%	31.498	3,5%	31.906	3,3%	32.163	3,2%	
EBITDA	60.113	8,4%	61.186	8,0%	112.212	13,4%	156.580	17,2%	192.635	19,9%	211.250	21,0%	217.588

Napominjemo da su podaci za 2019. godinu iskazani na osnovu preliminarne finansijskih izveštaja pripremljenih za statističke potrebe.

Tabelarni pregled u nastavku prikazuje sumarno projektovane poslovne prihode i poslovne rashode, kao i projekciju novčanih tokova iz poslovanja.

Kao što je već pomenuto, troškovi amortizacije polaze od plana za 2020. godinu, koja uključuje i nove nabavke osnovnih sredstava, i nadalje se usklađuje sa projektovanim ulaganjem u visini troškova amortizacije postojećih osnovnih sredstava. Neto obrtna sredstva su uključena u visini njihove promene shodno projektovanoj promeni kretanja prihoda, rashoda i definisanih dana obrta operativne imovine i obaveza.

U narednom koraku, novčani tokovi poslovanja su diskontovani primenom diskontne stope od 8,8%, nominalno, u dinarima, koja je izračunata primenom prosečne ponderisane cene kapitala, uz korišćenje tržišnih parametara na dan procene, što je prikazano u narednim tabelama.

Primena metoda DNT – Vrednost u upotrebi JKP Gradsko zelenilo na dan 31.12.2019.

Opis	2020 JKP Program 000 RSD	2021 000 RSD	2022 000 RSD	2023 000 RSD	2024 000 RSD	Rezidualni period
POSLOVNI PRIHODI	763.856	840.344	908.845	967.727	1.006.653	1.036.853
% rast	6,8%	10,0%	8,2%	6,5%	4,0%	3,0%
POSLOVNI RASHODI	702.670	728.132	752.264	775.093	795.403	
EBITDA	61.186	112.212	156.580	192.635	211.250	217.588
Troškovi amortizacije	59.000	63.130	67.136	71.022	74.791	77.035
EBIT	2.186	49.082	89.444	121.613	136.459	140.552
plus: Amortizacija	59.000	63.130	67.136	71.022	74.791	77.035
minus: CapEx	59.000	57.230	55.513	53.848	52.232	77.035
minus: Potreban obrtni kapital	-53.147	20.325	-21.552	-20.472	-18.502	-22.958
Novčani tok iz poslovanja	55.333	34.657	122.619	159.259	177.519	163.511
Diskontna stopa	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%
Diskontni period (u mesecima)	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	5,0
Diskontni faktor	0,9191	0,8448	0,7764	0,7136	0,6559	11,3091
Sadašnja vrednost NNT	50.858	29.277	95.208	113.655	116.440	1.849.156
Zbir sadašnje vrednosti NNT	405.438					
Sadašnja vrednost reziduala	1.849.156					
VREDNOST U UPOTREBI	2.254.594					

Napominjemo da su podaci za 2019. godinu iskazani na osnovu preliminarne finansijskih izveštaja pripremljenih za statističke potrebe.

U skladu sa metodologijom i zahtevima MRS 36, analiza je urađena na nivou poslovnih prihoda i rashoda, i novčanih tokova iz poslovanja, bez uključivanja finansijskih i ostalih stavki, na osnovu čega je dobijena tzv. Vrednost u upotrebi, kao rezultat dobijen primenom metoda DNT, koji u ovom slučaju iznosi 2,25 mlrd. RSD.

S druge strane, izvršena je analiza knjigovodstvene i procenjene vrednosti tzv. Jedinice za generisanje gotovine, koja obuhvata sve stavke aktive i pasive, koje su povezane sa ostvarivanjem poslovnih prihoda i rashoda, kao i projekcijom neto obrtnog kapitala i ulaganja.

Izvan JGG ostale su stavke koje se odnose na dugoročne finansijske plasmane, potraživanja i obaveze po osnovu PDV, dugoročna rezervisanja, kratkoročni krediti i kamate.

Naredna tabela prikazuje uporedo knjigovodstvenu i procenjenju vrednost JGG, pri čemu su u kolonama sa procenjenom vrednošću preuzeti dobijeni rezultati procene vrednosti stalne imovine (nematerijalne imovine, objekata, opreme, umetničkih dela), kao i zemljišta na lokaciji Novi Rasadnik koji se privremeno vodi kao vanbilansna aktiva. Na osnovu poređenja tako dobijene procenjene vrednosti JGG od 2.247mil.RSD, gde je dominantno korišćen troškovni pristup u proceni imovine, s jedne strane, i procenjene Vrednosti u upotrebi, dobijene primenom metoda DNT na nivou celog preduzeća, od 2.255 mlrd.RSD, zaključeno je da nema indikatora dodatnog ekonomskog obezvređenja, odnosno da angažovana imovina je na zadovoljavajućem nivou profitabilnosti.

**Knjigovodstvena i procenjena vrednost JGG na nivou JKP Gradsko zelenilo
na dan 31.12.2019.**

Konto	Opis	SKV 31.12.2019. (000 RSD)	SKV 31.12.2019. (000 EUR)	Procenjena vrednost (000 RSD)	Procenjena vrednost (000 EUR)
012 i deo 019	Računarski program	110	0,9	1.516	13
014 i deo 019	Štrand - korišćenje zemljišta u javnoj svojini	725.443	6.169	2.019.515	17.174
01	Nematerijalna imovina	725.553	6.170,0	2.021.031	17.186,7
022 i deo 029	Građevinski objekti	394.983	3.359	406.016	3.453
023 i deo 029	Postrojenja i oprema	116.641	992	227.586	1.935
025 i deo 029	Dela likovne umetnosti i knjige trajne vrednosti	378	3,2	592	5,0
026 i deo 029	NPO u pripremi	20.045	170	20.045	170
028 i deo 029	Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu	6.475	55	6.475	55
02	Nekretnine, postrojenja i oprema	538.522	4.580	660.714	5.619
0	Stalna imovina	1.264.075	10.750	2.681.745	22.805
886	Vanbilansna aktiva - zemljište Novi Rasadnik	293.030	2.492	237.783	2.022
1	Zalihe	44.050	375	44.050	375
204 i deo 209	Potraživanja od kupaca u zemlji	10.891	93	10.891	93
205 i deo 209	Potraživanja od kupaca u inostranstvu				
22	Druga potraživanja	1.379	12	1.379	12
24	Gotovinski ekvivalenti i gotovina	21.681	184	21.681	184
28 osim 288	AVR	3.064	26	3.064	26
1 i 2	Obrtna imovina	81.065	689	81.065	689
0, 1 i 2	AKTIVA JGG (sa zemljištem Novi Rasadnik)	1.638.170	13.931	3.000.593	25.517
430	Primljeni avansi depoziti i kaucije	86.772	738	86.772	738
432 i 434-436	Obaveze iz poslovanja	105.023	893	105.023	893
44-46 osim 460	Ostale kratkoročne obaveze	43.444	369	43.444	369
48	Obaveze za ostale poreze i doprinose	930	7,9	930	7,9
49 osim 498	PVR	516.820	4.395	516.820	4.395
4	PASIVA JGG	752.989	6.403	752.989	6.403
	TROŠKOVNI PRISTUP (JGG) PRE OBEZVREĐENJA	885.180	7.528	2.247.604	19.113
	PROCENJENA VREDNOST JGG PO METODU DNT	2.254.594	19.173	2.254.594	19.173

Napominjemo da su podaci za 2019. godinu iskazani na osnovu preliminarne finansijskih izveštaja pripremljenih za statističke potrebe.

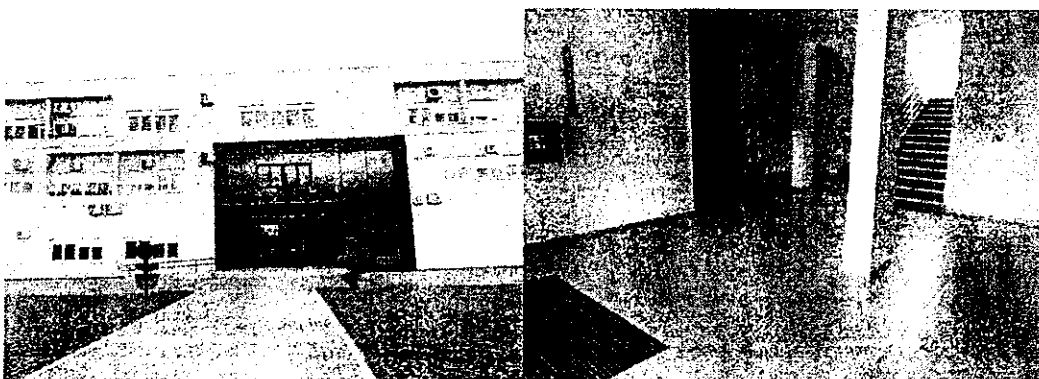
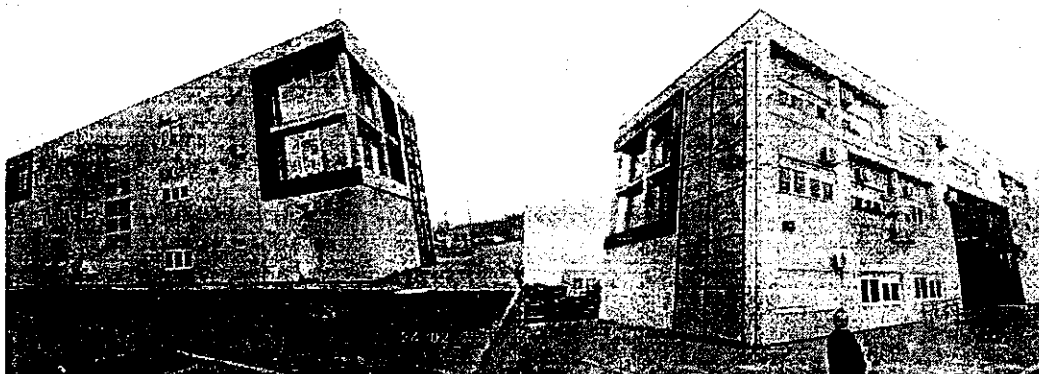
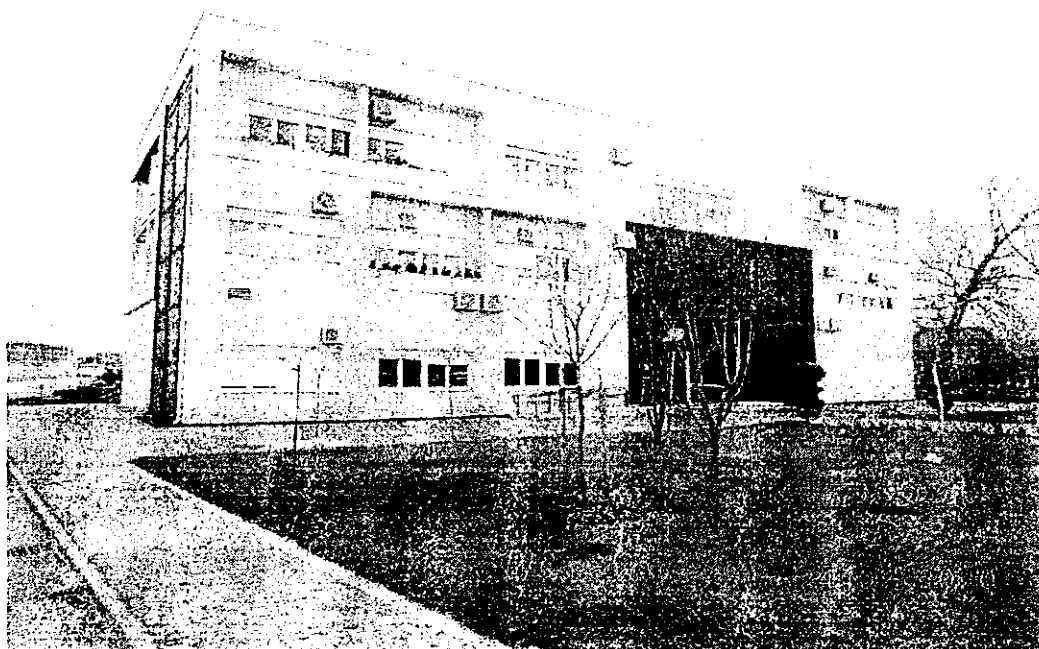


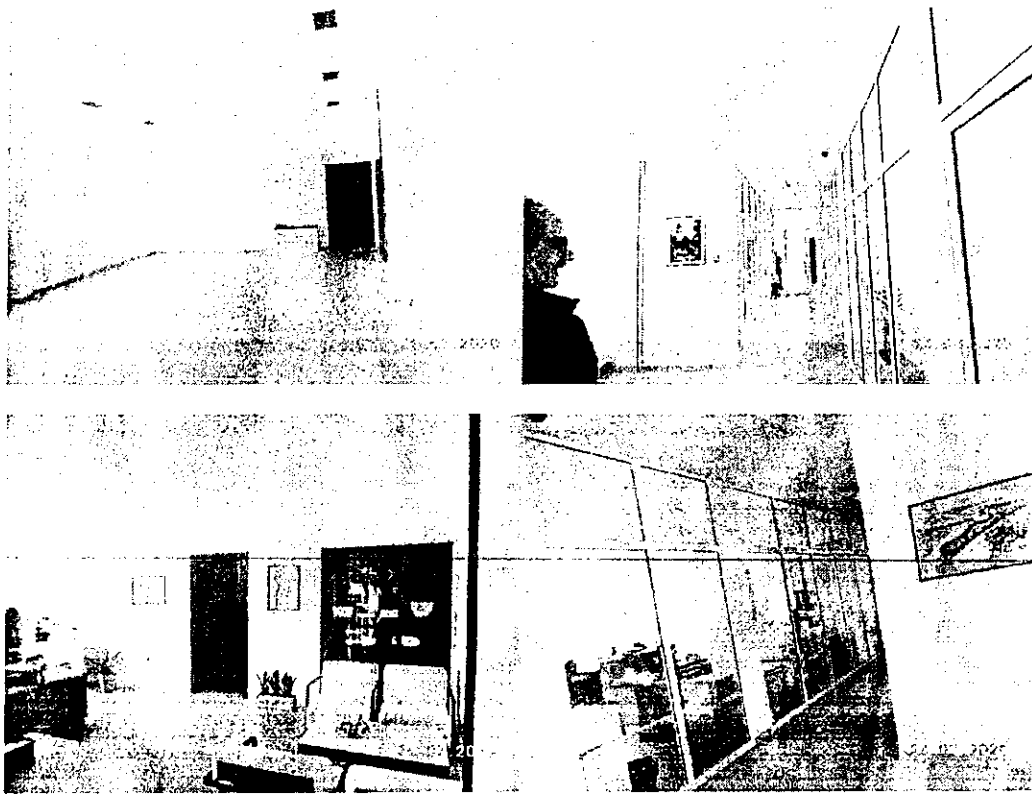
PRILOZI

Prilog 1: Tehnički opisi i fotografije objekata

Prilog 1.1. Lokacija RJ Novi Rasadnik

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Poslovna zgrada 8573
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=1.766m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Pr+2
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. AB ravna krovna ploča.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Podovi urađeni u skladu sa namenom prostorije
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Kancelarijski prostor.
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov





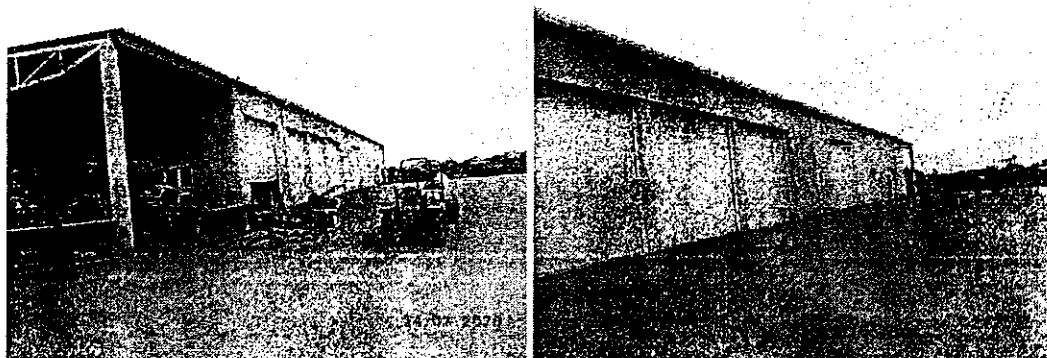
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Portirnica 1 8575
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=17,48m ²
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. Jednovodni kosa drvena krovna konstrukcija.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Pod popločan keramikom
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Portirnica
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



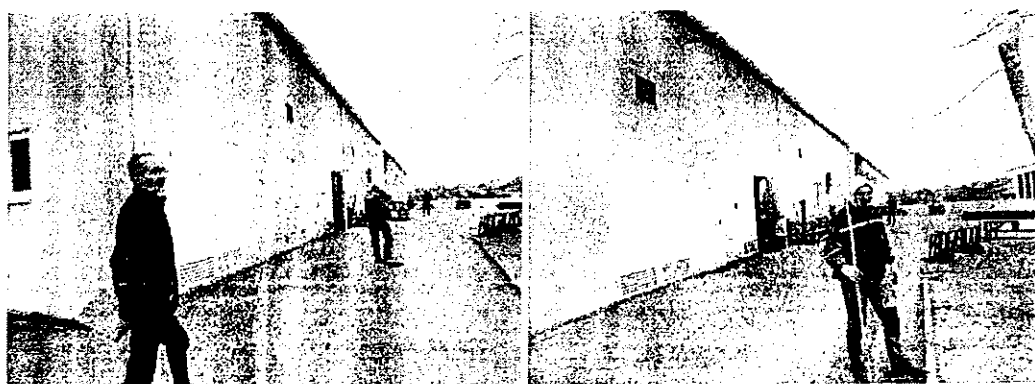
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Objekat za cvečarstvo i dendrologiju 8576
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=240m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. AB ravna krovna ploča
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori uradjeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Pod popločan keramikom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Labaratorija i proizvodnja sadnica
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



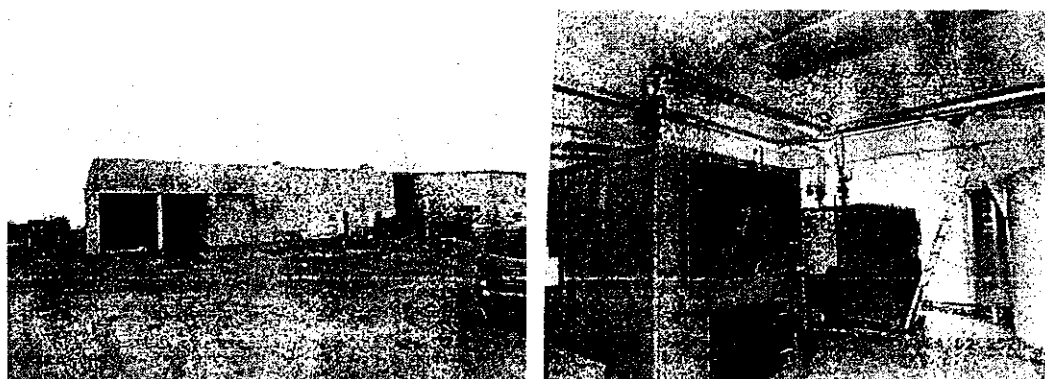
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Hangar za smeštaj radnih mašina i opreme 8577
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=832m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. AB konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena limenim sendvič panelima
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Pod popločan keramikom
Struktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Radionički prostor i garaža
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



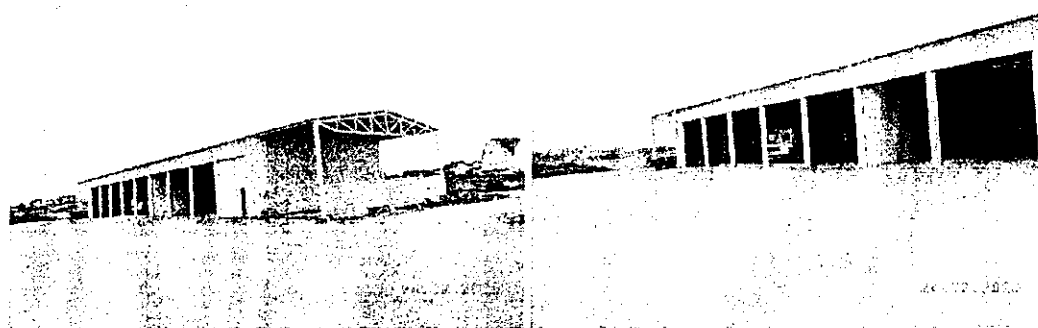
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Tehnički objekat-radionice i mehanizacija 8578
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=832m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena limenim sendvič panelima
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Pod betonski
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Radionički prostor i garaža
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Kotlarnica 8579
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=240m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena limenim sendvič panelima
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni gletovani i bojeni. Pod betonski
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Kotlarnica
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



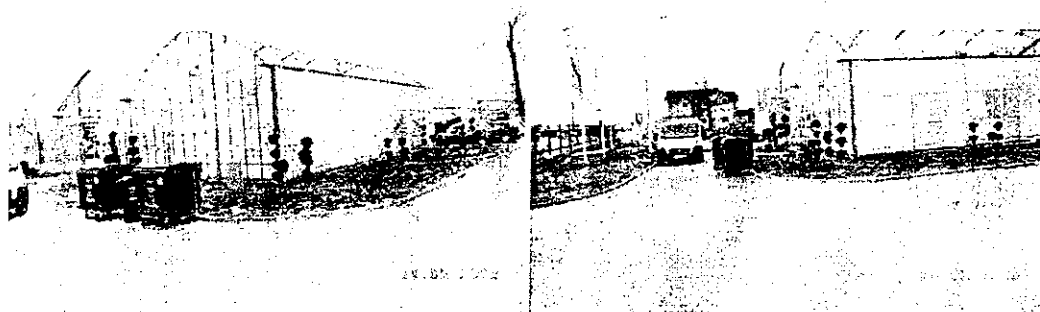
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Tehnički objekat-radionice i mehanizacija 8580
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=240m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2019.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena limenim sendvič panelima
Spoljna obrada zgrade	Bojeni lim. Vrata i prozori još uvek nisu ugradjeni
Unutrašnja obrada zgrade	Bojeni lim. Pod betonski
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Radionički prostor i garaža
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



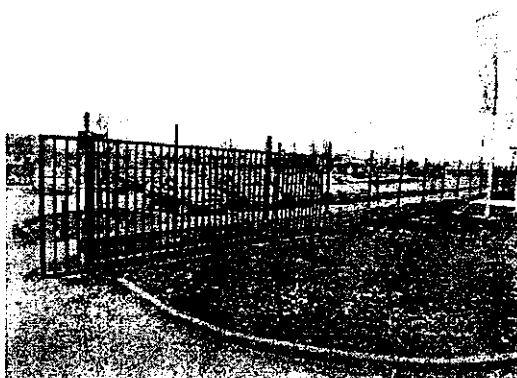
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Trafostanica MBTS 8580
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=20m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2018.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. AB ravna krovna ploča
Spoljna obrada zgrade	Neobrađen beton. Vrata urađena od ALU profila
Unutrašnja obrada zgrade	Neobrađen beton. Pod betonski
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Trafostanica
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni
Razvedene instalacije	Električna
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Temerinski put bb Staklenik-Plastenik u rasadniku 7746
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=1.344m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2010.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena leksanom
Spoljna obrada zgrade	Leksan table.
Unutrašnja obrada zgrade	Leksan table. Pod betonski
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Staklenik
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Električna, vodovod i kanalizacija
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov

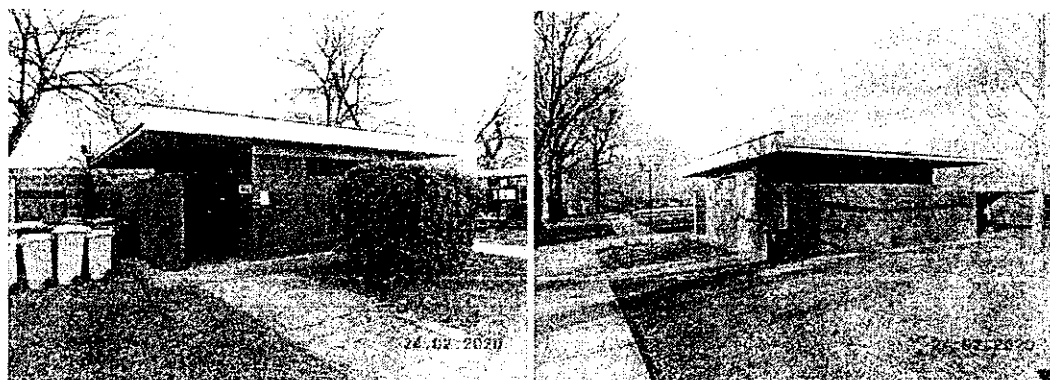


Mesto:	Novi Sad
Adresa:	Temerinski put bb
Naziv objekta:	Ograda Novi rasadnik
Inventarni broj:	8429
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1424/3; P=49.679m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=1.082m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2017.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Betonski parapet sa čeličnim stubovima. Ispuna sa industrijskim 3D panelima
Namena prostora	Ograda
U funkciji (DA/NE)	DA
Stanje prostora	Odlično
Napomena	Objekat je potpuno nov

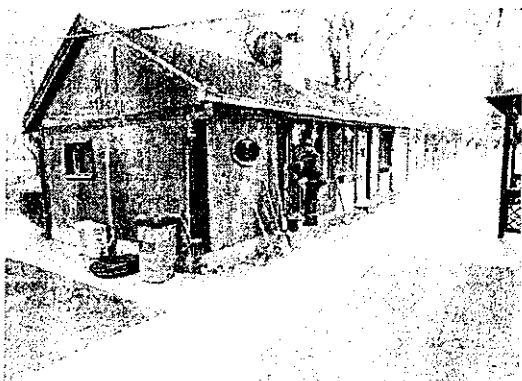


Prilog 1.2. Lokacija RJ Štrand

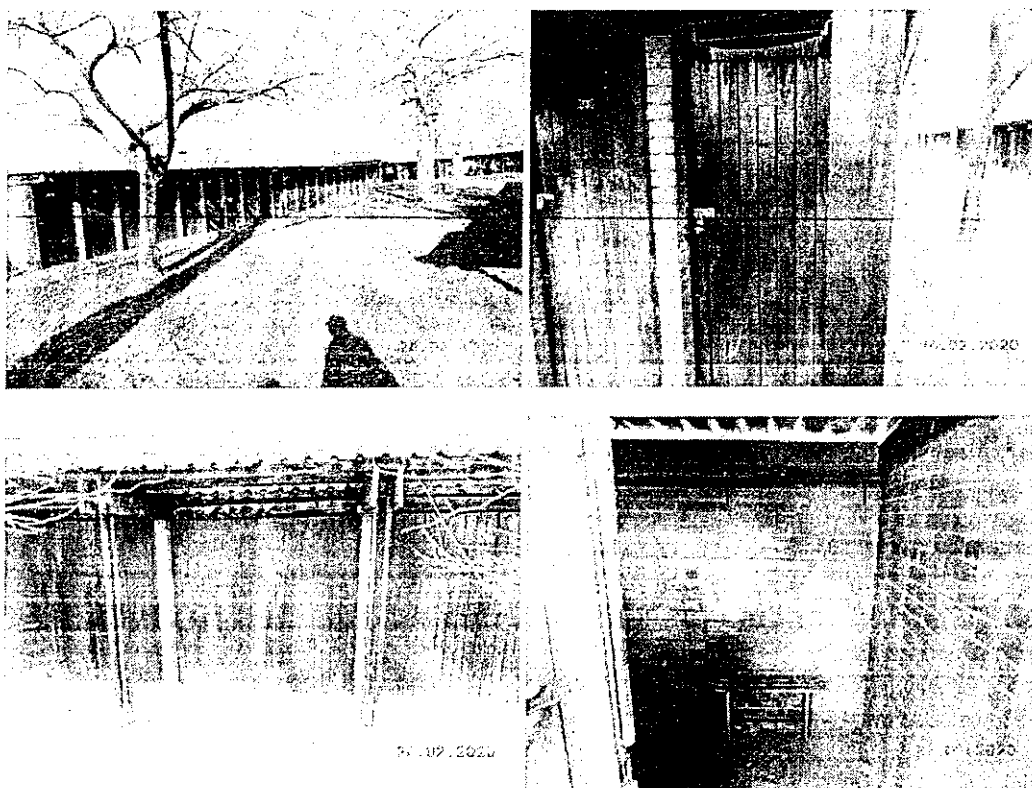
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Sanitarni čvor 1859; 5613; 7361; 7687; 7740;
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 7341/1 P=38.490m ² i KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=128m ² ; 11; P=69m ² 7; P=57m ² 24; P=57m ² 23; P=69m ² ; 1/1 Držalac, privatna, JKP"Gradsko zelenilo"
Upotrebna dozvola	Objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1967.g.; 1985.g; 2006.g; 2009.g; 2010.g;
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Ravna AB krovna ploča
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi fasadnom ciglom. Vrata i prozori urađeni od PVC profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni obloženi malterisani i bojeni. Podovi popločani keramikom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor.
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekti se redovno održavaju. U objekte sanitarnog čvora, inv.br.1859 i 5613 izvršena su značajnija ulaganja u toku 2019. godine



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Kancelarija sa trpezarijom 5819
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.6; 1/1 Držalac, privatna, JKP "Gradsko zelenilo"
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1992.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcij. Drvena krovna konstrukcija pokrivena tegolom
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi drvenom lamperijom. Vrata i prozori urađeni od drveta.
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Plafoni obloženi drvenom lamperijom. Podovi popločani laminatom
Struktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Prostor za zaposlene
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekat se redovno održava.



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Kabine male i velike 5819
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 7341/1 P=38.490m ² i KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Kabina mala ukupno 483 kom; P=1,2m ² po komadu; Kabina velika ukupno 365 kom; P=3m ² po komadu; 1/1 Držalac, privatna, JKP "Gradsko zelenilo"
Upotrebna dozvola	Objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1970.g/2010.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi. Drvena krovna konstrukcija pokrivena rebrastim limom
Spoljna obrada zgrade	Bojena opeka. Vrata uradjena od drveta.
Unutrašnja obrada zgrade	Neobradjena opeka. Plafon nije izveden. Pod betonski
Struktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Kabina za presvlačenje
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekat se redovno održava.





Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Zidani objekat centralni plato 5812; 5813; 5814; 5815; 5816; 5817; 5818
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Ukupno P=161m ² ; 1/1 Držalac, privatna, JKP "Gradsko zelenilo"
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1992.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Ravna AB krovna ploča.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi bojena opeka. Vrata i prozori urađeni od PVC profila.
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Plafoni malterisani ibojeni. Podovi popločani keramikom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Prostor za zaposlene i posetioce
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekat se redovno održava.



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Lokal na pesku sa terasom 7754, 7755
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ. Ukupno P=70m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2010.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena trskom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi tablama presovane iverice.
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Ugostiteljski objekat
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Loše
Napomena	Objekat se ne održava redovno.



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Radionice 5753; 5754; 5755; 5756; 5757; 5758;
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ. Ukupno P=98m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1992.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi daskom
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Struktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Magacini, radionice, garaže
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni
Razvedene instalacije	Elektična
Stanje prostora	Loše
Napomena	Objekat se ne održava redovno.



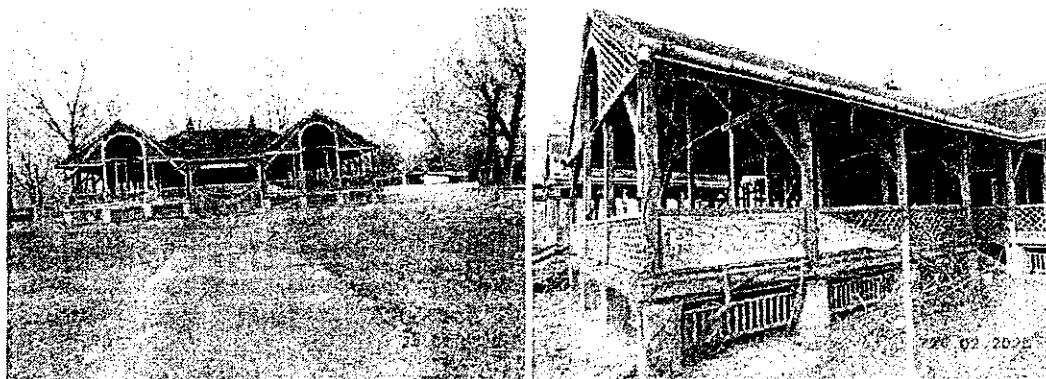
Mesto:	Novi Sad
Adresa:	Štrand-Sunčani kej
Naziv objekta:	Portirnica
Inventarni broj:	4118
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ. Ukupno P=26m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1985.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena tegolom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi daskom
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Portirnica-blagajna
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Elektična,vodovod i kanalizacija
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekat se održava redovno.



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Restoran Saletla 7738
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ. Ukupno P=18m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2010.g
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena teglom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi daskom
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Ugostiteljski objekat
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Elektična, vodovod i kanalizacija
Stanje prostora	Dobro
Napomena	Objekat se održava redovno.

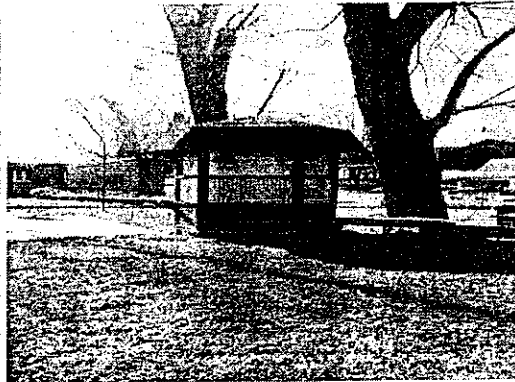
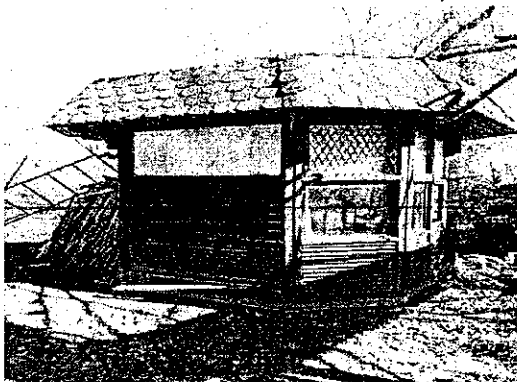


Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Štrand-Sunčani kej Poslovni proctor-restoran 8516
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1320; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP7341/2; P=47.379m ² ; Korišćenje, javna, 1/1 JKP "Gradsko zelenilo"
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ. Ukupno P=414m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	n/a
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena tegolom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi daskom
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Struktura prostora	Više prostorija prostorija
Namena prostora	Ugostiteljski objekat
U funkciji (DA/NE)	NE
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Elektična, vodovod i kanalizacija
Stanje prostora	Loše
Napomena	Objekat se ne održava redovno.

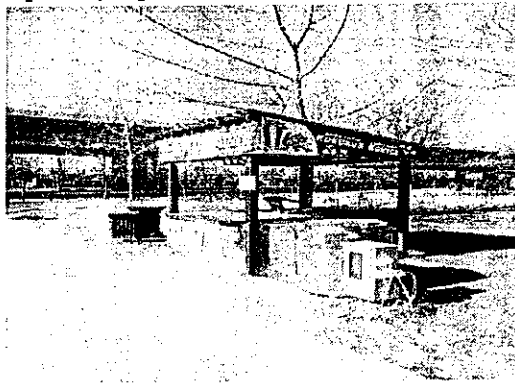
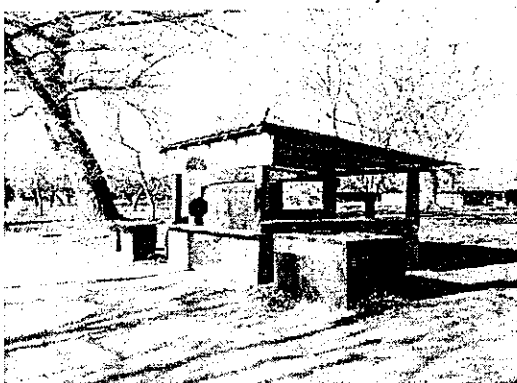




Inventarni broj 5733 i 5771-drvena trafika



Inventarni broj 5772 i 5774-prodajni punkt za kokice



Inventarni broj 6371 i 7742-plato i staze



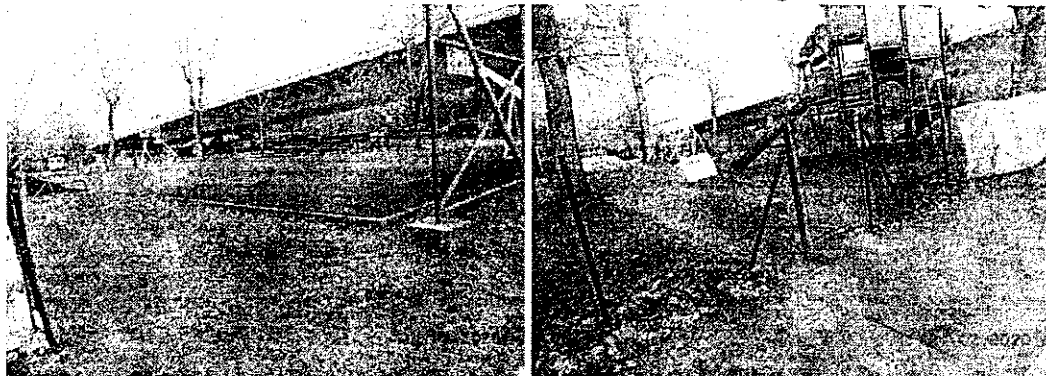
Inventarni broj 6683-igralište za mini golf



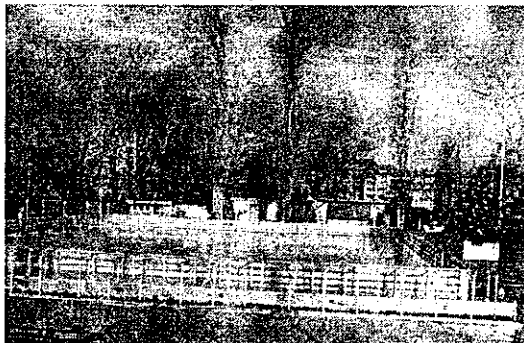
Inventarni broj 7362-sportski tereni



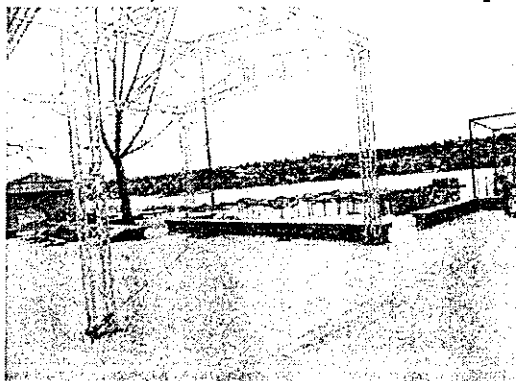
Inventarni broj 7688-košarkaški teren i dečije igralište



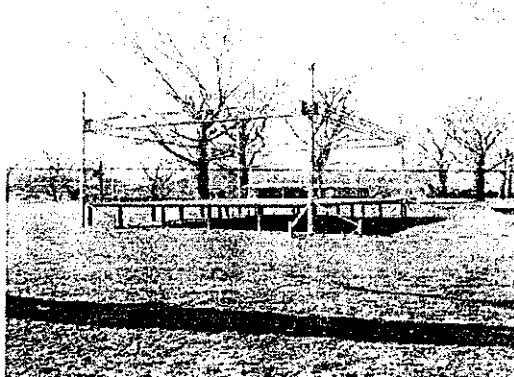
Inventarni broj 7748-klizalište



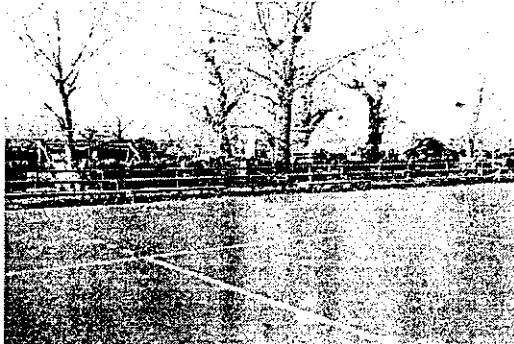
Inventarni broj 8092-bina na centralnom platou



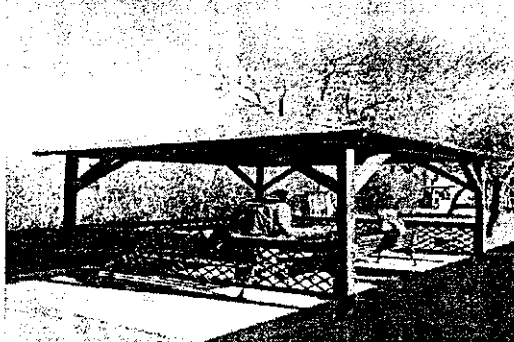
Inventarni broj 7751-bina na špicu



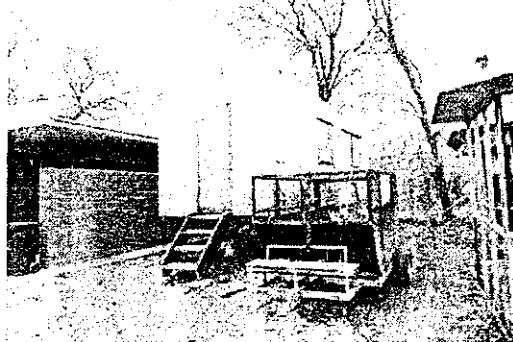
Inventarni broj 7744-tribine Rj Štrand



Inventarni broj 8110-drvena kućica



Inventarni broj 8452-prikolica metalna





Prilog 1.3. Lokacija RJ Detelinara

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Ulica Novosadskog sajma-futoški park Montažna garaža 4269
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 7530/9; P=58m ² ; Svojina, javna, 1/1Opština Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=58m ² ; Korišćenje, državna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	Objekat pruzet iz zemljišne knjige
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1988.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi farbanim lesomit tablama. Vrata i prozori urađeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni obloženi gletovani i bojeni. Podovi popločani keramikom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija,
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna,
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava.



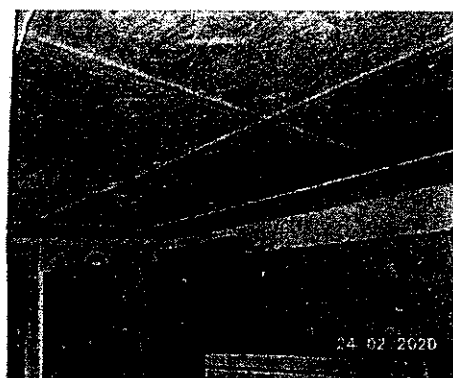


Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Ulica Novosadskog sajma-futoški park Zgrada od tvrdog materijala 854
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.9251; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 7530/8; P=119m ² ; Svojina, javna, 1/1Opština Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=119m ² ; Korišćenje, državna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	Objekat pruzet iz zemljišne knjige
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1965.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Drvena krovna konstrukcija pokrivena crepom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori uradjeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni malterisani i bojeni. Podovi popločani keramikom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava.



Prilog 1.4. Lokacija RJ Liman

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Bulevar Despota Stefana-Limanski park Sanitarni čvor 5727
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.n/a; Novi Sad – KO Novi Sad II
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP n/a; P=n/a m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	n/a; P=88m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1985.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi farbanim lesont tablama. Vrata i prozori urađeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi obloženi bojenim lesont tablama. Plafoni obloženi OSB pločama Podovi betonski pokriveni linoleumom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava.



Mesto:	Novi Sad
Adresa:	Bulevar Despota Stefana-Limanski park
Naziv objekta:	Montažna garaža
Inventarni broj:	4432
Broj lista nepokretnosti i Katastarska opština	LN br.n/a; Novi Sad – KO Novi Sad II
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP n/a; P=n/a m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	n/a; P=60m ² ; (četiri garaže po P=15m ²)
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1998.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena rebrastim limom.
Spoljna obrada zgrade	Posinkovani lim
Unutrašnja obrada zgrade	Posinkovani lim. Pod betonski
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Garaže
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a,
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno





Prilog 1.5. Lokacija RJ Petrovaradin

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Petrovaradin-Noví Sad Tvrdjava bb Radionica na Tvrdjavi 8268
Broj lista nepokretnosti i Katastarska opština	LN br.5601; Novi Sad – KO Petrovaradin
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1145; P=3.169m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=376m ² ; 1/1 Vlasnik odnosno držalac nije utvrđen
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1965.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima.. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi neobrađeni, vidljiva opeka. Vrata i prozori urađeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni obloženi malterisani i bojenui. Podovi betonski pokriveni linoleumom
Struktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba, magacin, radionica
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se redovno održava.





24.02.2020



24.02.2020

Inventarni broj 8269-kancelarija



8269



Prilog 1.6. Lokacija RJ Novo Naselje

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Bulevar Vojvode Stepe br.79a Objekat za smeštaj radnika 4337
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 10706/17; P=140m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=140m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	DA
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1990.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata i prozori urađeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni, plafoni obloženi bojenim lesomit tablama. Podovi pokriveni linoleumom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno



02.2020

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Bulevar Vojvode Stepe br.79a Zidana garaža 8267
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 10706/1; P=59.976m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=56m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1985.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata uradjena od čeličnih profila
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni, plafoni nisu izvedeni. Podovi betonski
Struktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Garaža
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Bulevar Vojvode Stepe br.79a Zidana garaža 8267
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 10706/1; P=59.976m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=15m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1985.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija, čelična krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Pocinkovani lim
Unutrašnja obrada zgrade	Pocinkovani lim. Podovi betonski
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Garaža
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno



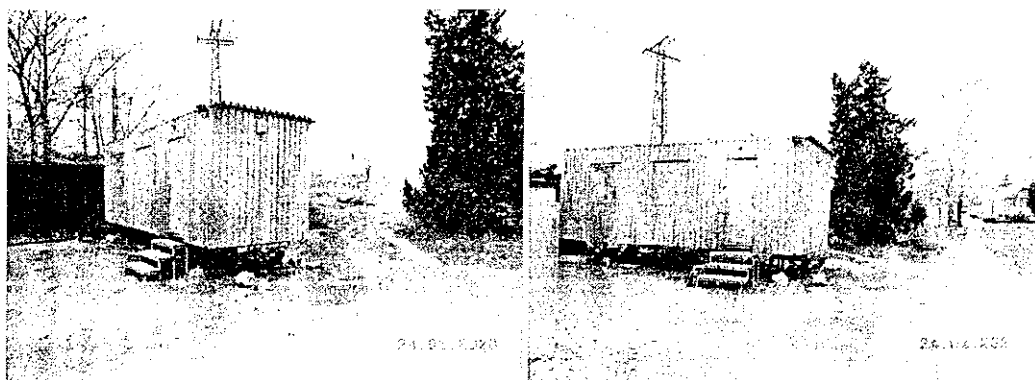
Prilog 1.7. Lokacija RJ Slavija



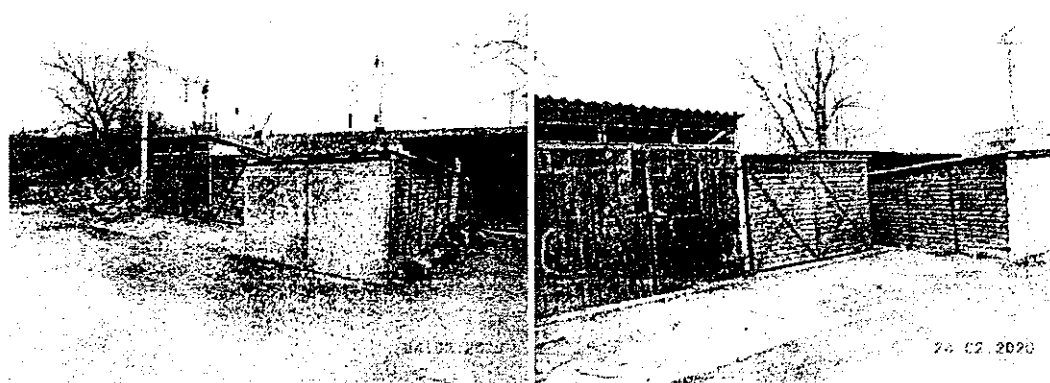
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Kisačka br.4 Montažna baraka 3827
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.18194; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 3925; P=8.973m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=72m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1980.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Drvena konstrukcija. Drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi obloženi farbanim lesont tablama. Vrata i prozori urađeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni obloženi bojenim lesont tablama. Podovi betonski pokriveni linoleumom
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava.



Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Kisačka br.4 Pokretna terenska prikolica 3696
Broj lista nepokretnosti i Katastarska opština	LN br.11652; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1059273; P=126.888m ² ; Korišćenje, državna, 1/1 JP železnice Srbije
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=18m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1980.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena rebrastim limom.
Spoljna obrada zgrade	Bojeni lim. Vrata i prozori uradjeni od čeličnih profila
Unutrašnja obrada zgrade	Bojeni lim
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Pokretna prikolica za radnike
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno.



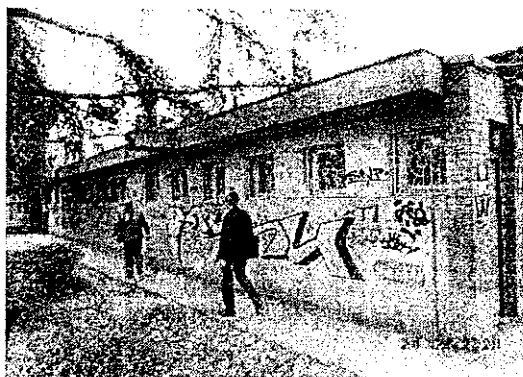
Mesto:	Novi Sad
Adresa:	Kisačka br.4
Naziv objekta:	Montažne limene garaže
Inventarni broj:	1706; 4110; 4111; 82651
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.11652; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 1059273; P=126.888m ² ; Korišćenje, državna, 1/1 JP železnice Srbije
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=18m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1980.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Čelična konstrukcija. Čelična krovna konstrukcija pokrivena rebrastim limom.
Spoljna obrada zgrade	Bojeni lim. Vrata i prozori uradjeni od čeličnih profila
Unutrašnja obrada zgrade	Bojeni lim
Stuktura prostora	Jedna prostorija
Namena prostora	Garaže
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	n/a
Razvedene instalacije	n/a
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno.





Prilog 1.8. Lokacija RJ Stari Grad

Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad "Dunavski park" Ive Lole Ribara bb Radna prostorija 82641
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad II
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 68/1; P=108m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=108m ² ; Držalac, državna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1985.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	AB konstrukcija. AB ravna krovna ploča.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi delom obloženi fasadnom ciglom a delom malterisani. Vrata i prozori urađeni od čeličnih profila
Unutrašnja obrada zgrade	Malterisani zidovi i plafoni. Podovi popločani keramikom.
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Sanitarni čvor, prostorije za radnike i garderoba
U funkciji (DA/NE)	DA
Prikljucci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna, grejna
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava



Mesto:	Novi Sad
Adresa:	"Dunavski park" Ive Lole Ribara bb
Naziv objekta:	Montažna garaža
Inventarni broj:	4229
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad II
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 67; P=39.322m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.1; P=77m ² ; Držalac, državna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1987.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Montažni objekat-drvena konstrukcija. Jednovodna drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi delom obloženi panelima lesonita i bojeni. Vrata urađena od čeličnih profila, prozori drveni.
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Garaža i pomoćna prostorija
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno

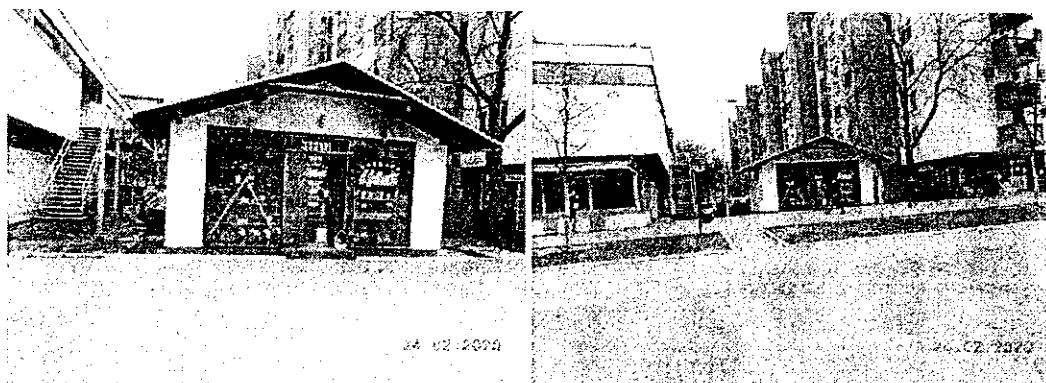


Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad "Dunavski park" Ive Lole Ribara bb Montažna garaža 1716
Broj lista nepokretnosti i katastarska opština	LN br.1; Novi Sad – KO Novi Sad II
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 67; P=39.322m ² ; Svojina, javna, 1/1 Grad Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat br.3; P=36m ² ; Držalac, državna, 1/1 Grad Novi Sad
Upotrebna dozvola	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	1987.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Jednovodna drvena krovna konstrukcija pokrivena salonit tablama.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani i bojeni. Vrata uradjena od čeličnih profila, prozori drveni.
Unutrašnja obrada zgrade	n/a
Stuktura prostora	Više prostorija
Namena prostora	Pomoćni objekat
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna
Stanje prostora	Loše.
Napomena	Objekat se ne održava redovno



Prilog 1.9. Lokacija Cvećara Cvet

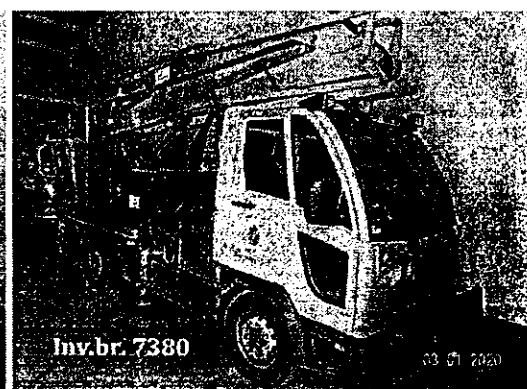
Mesto: Adresa: Naziv objekta: Inventarni broj:	Novi Sad Bulevar Oslobođenja bb Čvečara "Cvet" 8093
Broj lista nepokretnosti i Katastarska opština	LN br.19906; Novi Sad – KO Novi Sad I
Broj katastarske parcele, pravo nad parcelom i površina parcele	KP 4694/1; P=23.786m ² ; Korišćenje, Državna, 1233/25129 Opština Novi Sad
Broj zgrade u LN, površina objekta i pravo nad objektom	Objekat nije upisan u evidenciju RGZ; P=23m ² ;
Upotrebna dozvola	n/a
Godina izgradnje /rekonstrukcije objekta	2013.g.
Spratnost objekta	Prizemlje
Noseća konstrukcija zgrade	Zidani zidovi ojačani AB serklažima. Drvena krovna konstrukcija pokrivena tegolom.
Spoljna obrada zgrade	Zidovi malterisani ibojeni. Vrata i prozori uradjeni od drveta
Unutrašnja obrada zgrade	Zidovi i plafoni malterisani i bojeni. Podovi popločani keramikom
Struktura prostora	Dve prostorije
Namena prostora	Cevčara-maloprodaja
U funkciji (DA/NE)	DA
Priključci na mrežu	Električni, vodovod i kanalizacija,
Razvedene instalacije	Vodovod i kanalizacija, električna,
Stanje prostora	Dobro.
Napomena	Objekat se redovno održava.



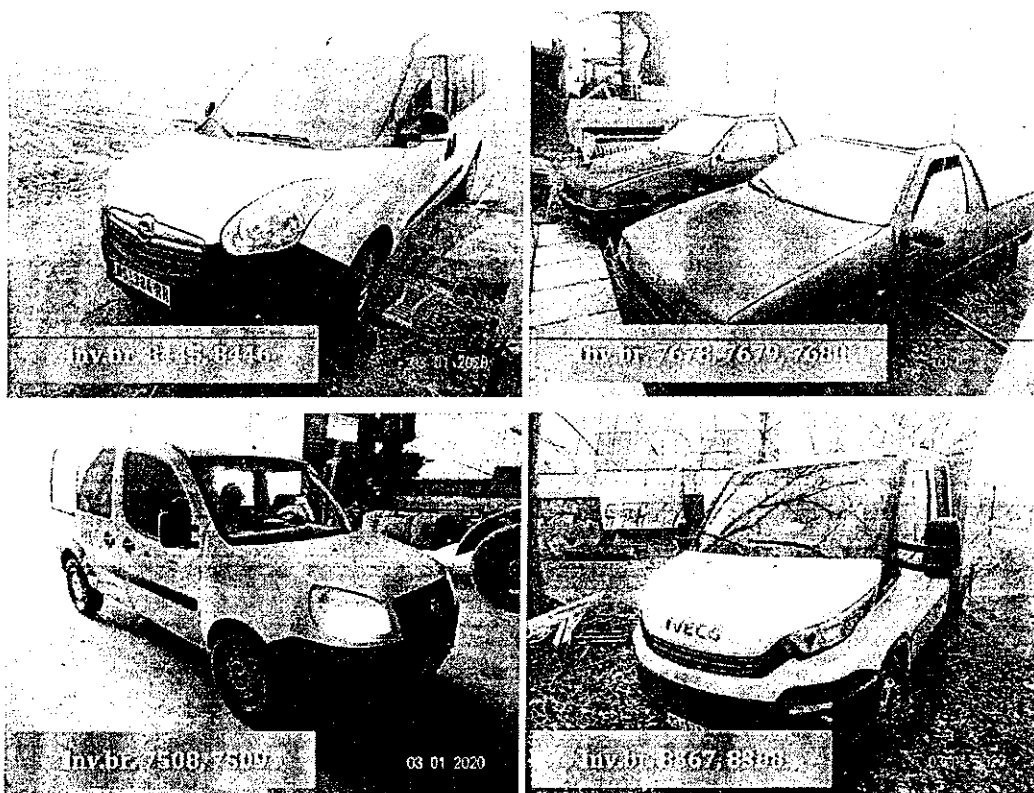


Prilog 2: Fotografije opreme

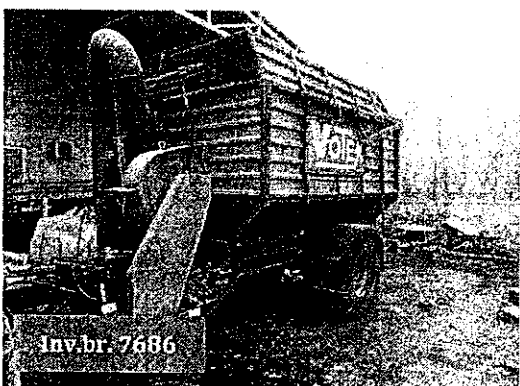
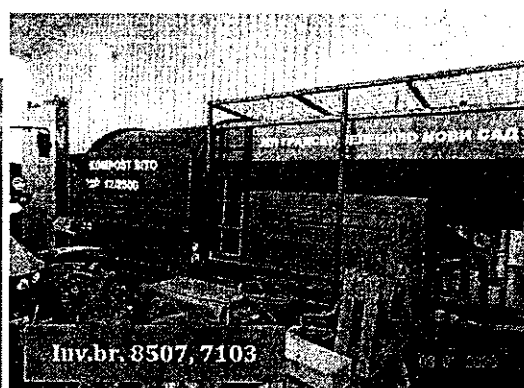
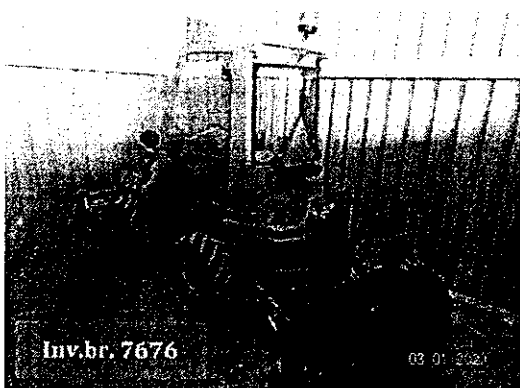
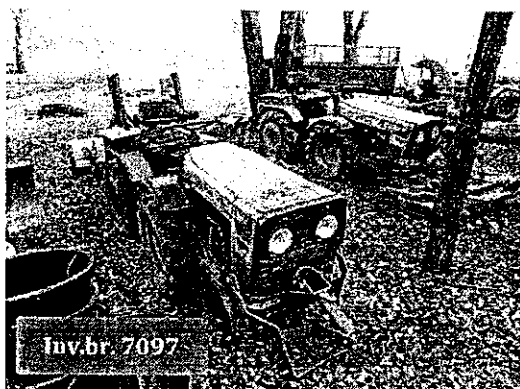
Teretna vozila



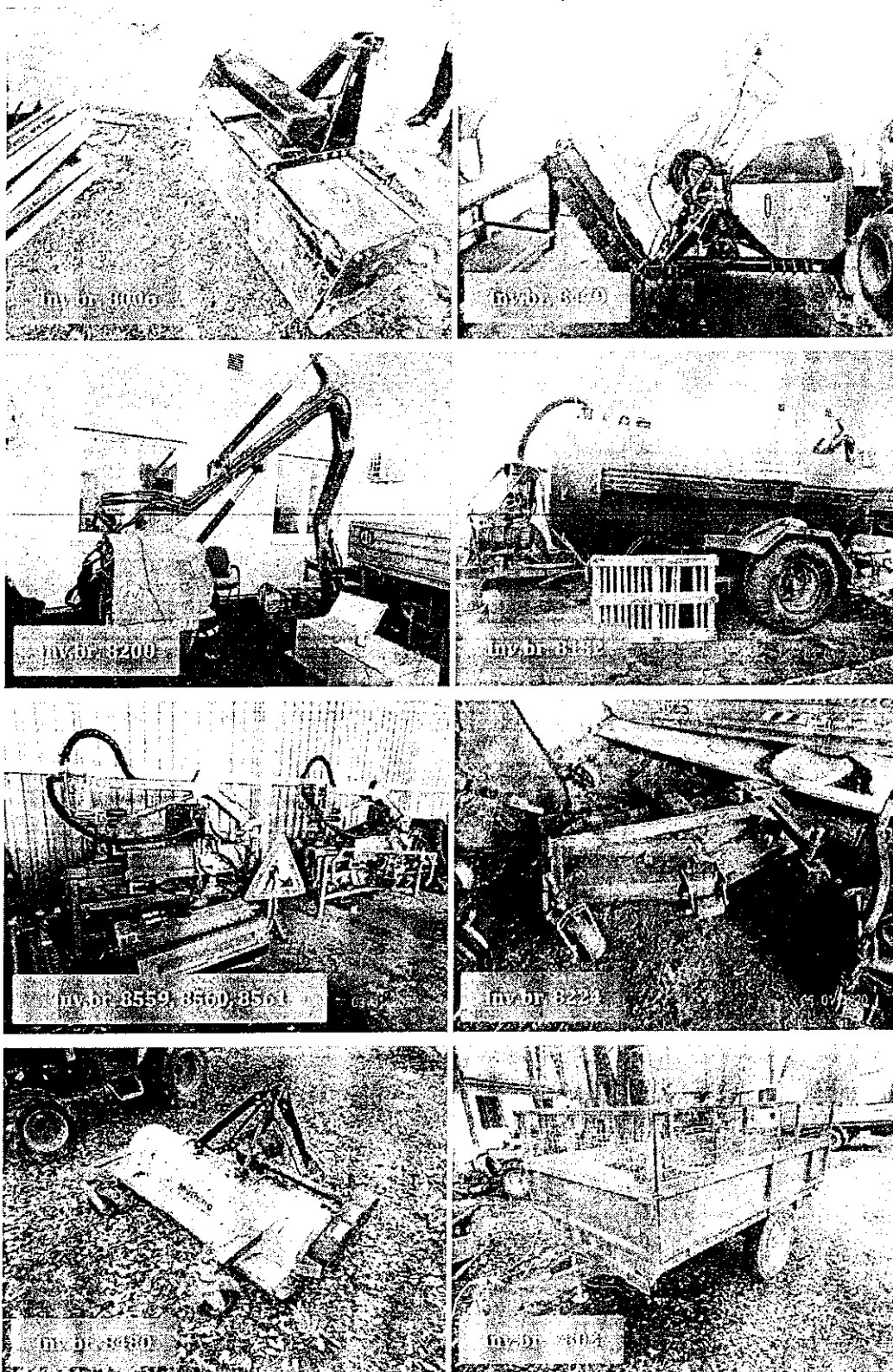
Putnička i dostavna vozila



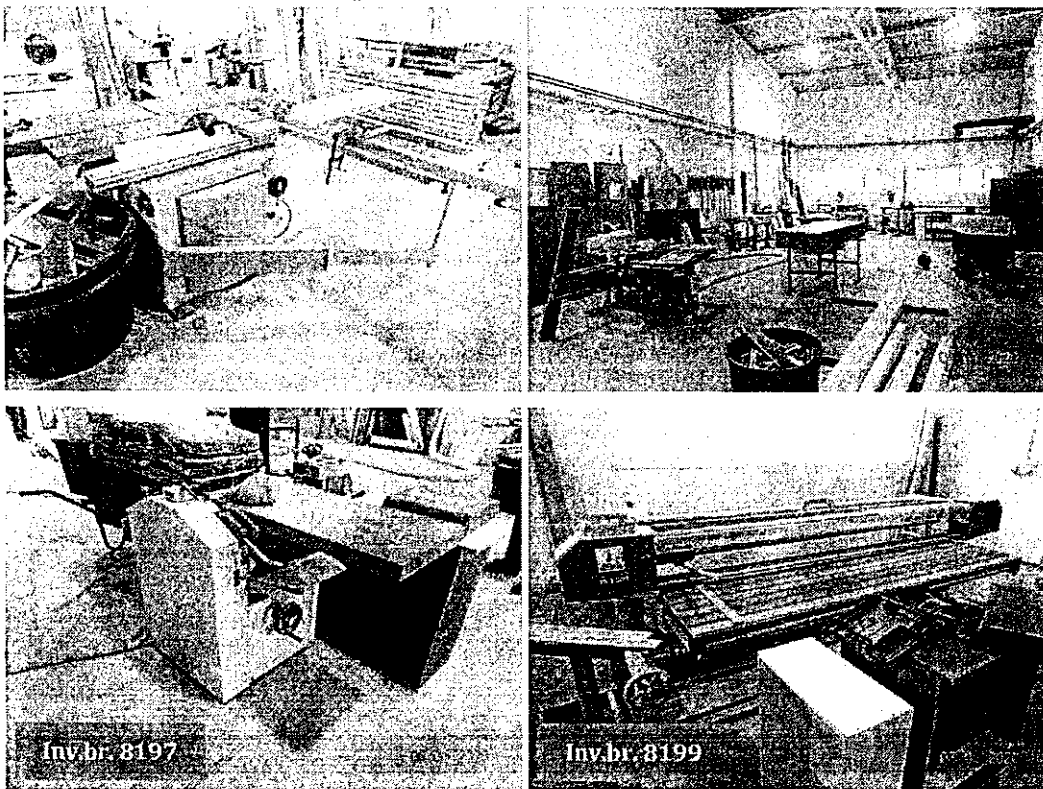
Komunalni traktori i slična usko specijalizovana oprema



Priključni uredaji



Oprema radionice za obradu drveta



Kancelarijska oprema





Prilog 3: Sertifikati i izjava procenitelja



На основании анализа информации, содержащейся в документах, представленных на рассмотрение, Комитет считает, что в отношении заявителя отсутствуют сведения, позволяющие считать, что он является участником террористической деятельности. В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о предоставлении информации Комитет считает, что в отношении заявителя отсутствуют сведения, позволяющие считать, что он является участником террористической деятельности. В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о предоставлении информации Комитет считает, что в отношении заявителя отсутствуют сведения, позволяющие считать, что он является участником террористической деятельности.

2000

Journal of Management Education 36(10):1026-1041, October 2012

за врšenje процене vrednosti nepokretnosti
rešenjarski broj: 037

на период од три године и важи до 16. августа 2020. године.

06792305X2741

Васил Стафановић рођен 14. августа 1947. године, живео је у селу Јовановић у Браничи провела врло слободан живот и не може се доказивати документима из члана 11, став 1, и 2. Закона о променљивама вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 158/16 – у складу са којим, износи члана 13, Браничи, а постојећи подаци, објављени у јавним издањима, не могу бити докази вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

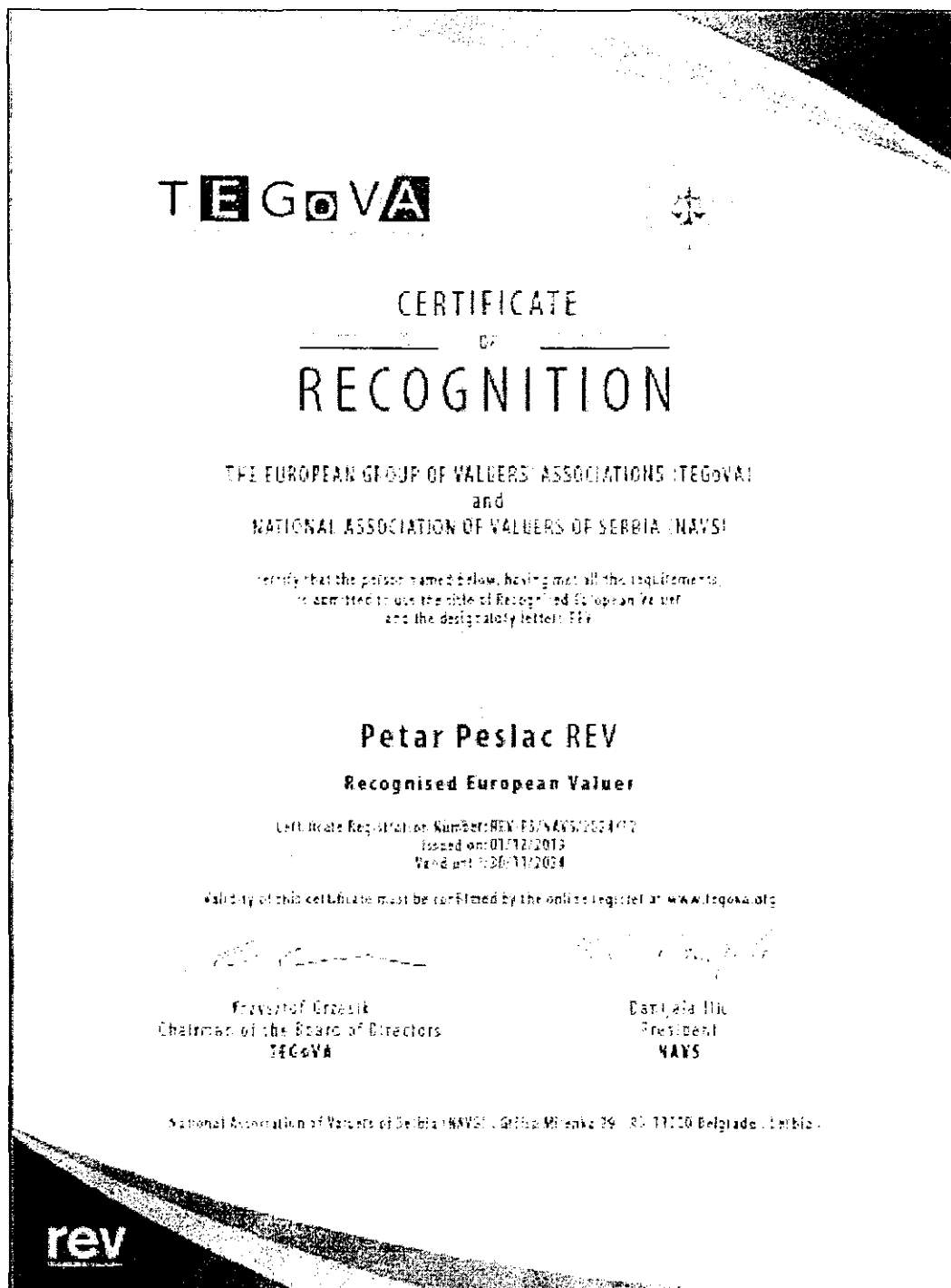
[illegible]

Указом у прилогу и проглашено је обавезно за све државне и приватне установе и предузећа, а од 9. II 1948. Zakonom (Закон) државног и приватног сектора о обавезној уплати на Застрахову.

Такође из овог решења, излази да је у износу од 3.000,00 динара, у складу са чланом 8. Закона о
Привредном, а у врсни, издаци и плаћања издати у врсни са променителном вредношћу исплате
од издатигласилом Р.П. број 3.241/97.

Упутство о правном средству: Против овог решења не може се поднети жалба, јер не може послужити управном спор, у складу са законом.

П.Р. МИНИСТРА
П.Р. МИНИСТРА
П.Р. МИНИСТРА

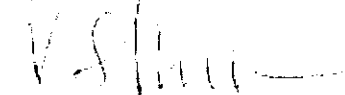


IZJAVA PROCENITELJA

Ovim potvrđujemo, u meri u kojoj nam je poznato, sledeću izjavu u vezi sa ovom procenom:

1. Lično smo izvršili analizu raspoložive dokumentacije i obilazak predmetnih nepokretnosti i opreme u meri u kojoj smo smatrali da je to neophodno i koja nam je bila omogućena.
2. Ne posedujemo nikakve sadašnje niti predviđamo sticanje budućih vlasništva nad imovinom ili kapitalom koje su predmet procene u ovom Izveštaju.
3. Nemamo nikakvih ličnih interesa ili pristrasnosti u pogledu predmeta ovog Izveštaja
4. Naša nadoknada za vršenje procene ni na koji način ne zavisi od procenjene vrednosti navedene u ovom Izveštaju
5. Prema našem najboljem saznanju i uverenju, činjenice i podaci koji su u Izveštaju navedeni i na osnovu kojih je izvršena analiza i donet zaključak o vrednosti su tačne i ispravne.
6. Izvršene analize, doneto mišljenje i zaključci, kao i ovaj Izveštaj, pripremljeni su u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI 13), Međunarodnim standardima procene (EVS, IVS), i opšte prihvaćenom proceniteljskom praksom.

S poštovanjem,



Vesna Stamatović, REV, ASA

Direktor

Vision Consulting d.o.o. Beograd