

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 352-3/2021-111-II
Дана: 01. априла 2021. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, са Рефератом и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 352-3/2021-111-II од 01. априла 2021. године, с молбом да се дневни ред XII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 05. април 2021. године, допуни разматрањем Предлога решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту, како би се стекли услови за реализацију Одлуке Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Нацрта решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, Градско веће Града Новог Сада на 45. седници од 01.04. 2021. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад.
- II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ 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 ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 352-3/2021-111-II
Дана: 01.04.2021. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош Вучевић

ПРЕДЛОГ

На основу члана 23. став 1. тачка 8. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Чистоћа“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 9/17, 55/17 и 59/18) и члана 39. тачка 30. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2021. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ НАДЗОРНОГ ОДБОРА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ЧИСТОЋА“ НОВИ САД О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ЧИСТОЋА“ НОВИ САД

- I. Даје се сагласност на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, број: 12/1, коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад донео на 12. седници од 30. марта 2021. године.
- II. Ово решење објавити у „Служеном листу Града Новог Сада“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД НОВИ

СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА

Број:

Дана:

НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦА

MSc Јелена Маринковић Радомировић

РЕФЕРАТ

Правни основ за доношење Решења о давању сагласности на Одлуку Надзорног одбора Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, садржан је у члану 23. став 1. тачка 8. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Чистоћа“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 9/17, 55/17 и 59/18), којим је прописано да ради обезбеђивања заштите општег интереса у Јавном комуналном предузећу „Чистоћа“ 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 „Чистоћа“ Нови Сад доставило је Градској управи за комуналне послове Одлуку о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, број: 12/1, коју је Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад донео на 12. седници одржаној 30. марта 2021. године.

Чланом 40. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Чистоћа“ 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 „Чистоћа“ Нови Сад ангажовало је Предузеће за ревизију и консалтинг „Deloitte“ d.o.o. Београд (Стари Град), ради процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад.

Према Извештају о процени фер вредности имовине и капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануара 2020. године, број: 426 - IIF од 12.03.2021. године са Приказом резултата процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године, без конверзије осталих краткорочних обавеза према оснивачу у основни капитал, број: 427-IIF од 12.03.2021. године које је сачинило Предузеће за ревизију и консалтинг „Deloitte“ д.о.о. Београд (Стари град), укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад износи 365.256.853,48 динара, од чега основни капитал износи 313.165.450,35 динара.

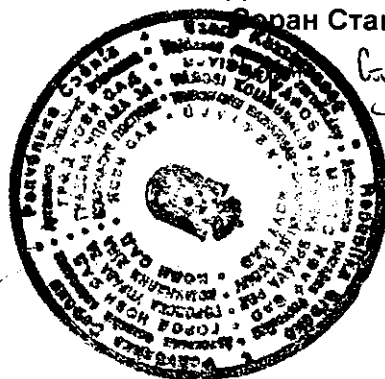
Надзорни одбор Предузећа донео је Одлуку о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, којом се прихвата процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад из Извештаја о процени фер вредности имовине и капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 01. јануар 2020. године, број: 426 - IIF од 12.03.2021. године са Приказом резултата процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године, без конверзије осталих краткорочних обавеза према оснивачу у основни капитал, број: 427-IIF од 12.03.2021. године које је сачинило Предузеће за ревизију и консалтинг „Deloitte“ д.о.о. Београд (Стари град). Укупан капитал Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад износи 365.256.853,48 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад износи 313.165.450,35 динара.

Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад дужно је да, након прибављања сагласности Скупштине Града Новог Сада на Одлуку о процени вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад изврши упис преостале вредности основног капитала код Агенције за привредне регистре у износу од 313.165.350,35 динара (с обзиром да на дан процене, постоји регистрован, уплаћен и уписан новчани капитал у износу од 100,00 динара).

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

В.Д. НАЧЕЛНИКА

Оран Станојевић



Stanojevic

На основу члана 12. став 1. тачка 16. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Чистоћа“ у Новом Саду, као јавног комуналног предузећа („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 47/16, 9/17, 55/17 и 59/18) и члана 20. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад од 18. октобра 2016. године, 30. марта 2017. године и 17. децембра 2018. године, Надзорни одбор Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад на 12. седници одржаној 30. марта 2021. године, доноси

О Д Л У К У **О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА** **„ЧИСТОЋА“ НОВИ САД**

- I. Прихвата се процена вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад из Извештаја о процени фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 01. јануар 2020. године, број: 426 - ИФ од 12.03.2021. године са Приказом резултата процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године, без конверзије осталих краткорочних обавеза према оснивачу у основни капитал, број: 427-ИФ од 12.03.2021. године које је сачинило Предузеће за ревизију и консалтинг „Deloitte“ д.о.о. Београд (Стари град), а који чини саставни део ове одлуке.
- II. Укупни капитал Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад износи 365.256.853,48 динара, од чега основни капитал Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад износи 313.165.450,35 динара.
- III. Ова одлука се доставља Скупштини Града Новог Сада, ради добијања сагласности.
- IV. Упис преостале вредности основног капитала код Агенције за привредне регистре у износу од 313.165.350,35 динара (с обзиром да на дан процене, постоји регистрован уплаћен и уписан новчани капитал у износу од 100,00 динара), извршиће се након добијања сагласности Скупштине Града Новог Сада.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 20. став 1. тачка 16. Статута Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, прописано је да Надзорни одбор ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад доноси одлуку о процени вредности капитала, као и програм и одлуку о својинској трансформацији.

Чланом 40. став 1. Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању комуналне радне организације „Чистоћа“ 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.

Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад ангажовала је Предузеће за ревизију и консалтинг „Deloitte“ д.о.о. Београд (Стари град) ради процене вредности капитала Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, укључујући и процену вредности имовине, односно нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад.

Према Приказу резултата процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године, без конверзије осталих краткорочних обавеза према оснивачу у основни капитал, укупан капитал на дан 01.01.2020. године износи 365.256.853,48 динара, од чега основни капитал износи 313.165.450,35 динара.

С обзиром на то да на дан процене, постоји регистрован уплаћен и уписан новчани капитал у износу од 100,00 динара код Агенције за привредне регистре, Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад, дужно је да након добијања сагласности Скупштине Града Новог Сада изврши упис процењене вредности основног капитала из тачке IV. ове одлуке, у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

Имајући у виду наведено, донета је Одлука као у изреци.

Зг Председник Надзорног одбора

Доц. др Горан Иванчевић

ЈКП „ЧИСТОЋА“ НОВИ САД
НАДЗОРНИ ОДБОР
Бр. 12/1
Дана: 30. март 2021. године
НОВИ САД

На основу члана 7. став.2. Пословника о раду Надзорног одбора ЈКП "Чистоћа" Нови Сад
Надзорни одбор ЈКП "Чистоћа" Нови Сад на 88.седници одржаној дана 22. 09 2016.године
доноси :

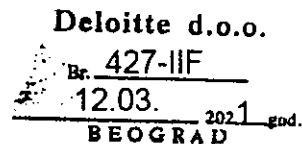
**ОДЛУКУ
О ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ**

Овлашћује се Данијела Јанков руководилац Службе јавне хигијене члан Надзорног одбора ЈКП "Чистоћа" Нови Сад да у случају моје одсутности а ради потребе хитности и важности питања о којима се одлучује може потписивати одлуке које буду донете на седницама Надзорног одбора ЈКП "Чистоћа" Нови Сад које буду одржане док траје моја одсутност.

Председник Надзорног одбора
Горан Јанковић



НАДЗОРНИ ОДБОР
бр. 88/1
Дана 22.09.2016.године
Нови Сад



ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад
Сентандрејски пут бр. 3
Нови Сад, Република Србија

Београд, 12.03.2021. године

ПРИКАЗ РЕЗУЛТАТА ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА ЈКП „ЧИСТОЋА“ НОВИ САД са стањем на дан 1. јануар 2020. године, БЕЗ КОНВЕРЗИЈЕ ОСТАЛИХ КРАТКОРОЧНИХ ОБАВЕЗА ПРЕМА ОСНИВАЧУ У ОСНОВНИ КАПИТАЛ

Поштовани,

У складу са вашим захтевом и захтевом оснивача – Града Новог Сада, у вези са припремом документације потребне за упис вредности капитала код Агенције за привредне регистре, као и у вези са усвајањем нашег Извештаја о процени фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године, припремили смо овај Приказ резултата процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад који у себи не садржи предложену конверзију осталих краткорочних обавеза према Оснивачу у основни капитал ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад.

Овај Приказ резултата је припремљен на основу обавештења које сте нам доставили да остале краткорочне обавезе, које се односе на обавезу према Оснивачу по основу расподеле добити Предузећа из 2015. године, неће бити конвертоване у капитал са стањем на дан процене 1. јануар 2020. године.

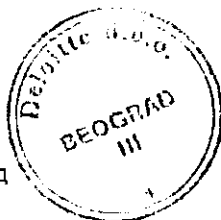
Последишно, на основу извршених истраживања и анализа, представљених у извештају о процени вредности имовине и капитала, мишљења смо да процењена фер вредност капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, без наведене конверзије осталих краткорочних обавеза према Оснивачу у основни капитал ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, на дан 1. јануар 2020. године износи:

365.256.853,48 динара

РСД	Контролисана вредност на дан 1.1.2020. године	Процењена фер вредност на дан 1.1.2020. године
Основни капитал	313,165,450.35	313,165,450.35
Резерве	7,265,034.46	7,265,034.46
Ревелоризационе резерве	241,962,002.85	490,017,685.97
Нереализовани губици	(7,006,300.00)	(7,006,300.00)
Нераспоређени добитак	119,673,162.12	94,871,559.69
Губитак	(533,056,576.99)	(533,056,576.99)
Укупни капитал	142,002,772.79	365,256,853.48
Извор: Deloitte анализа		

С поштовањем,

Deloitte д.о.о. Београд





**ИЗВЕШТАЈ О ПРОЦЕНИ ФЕР
ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ И КАПИТАЛА
ЈКП „ЧИСТОЋА“ НОВИ САД
са стањем на дан 1. јануар 2020.
године**

Београд, 12. март 2021. године

Садржај

Deloitte d.o.o.

Br. 426-III

12.03.

2021 god.

BEOGRAD

1 Термини и скраћенице	1
2 Увод	2
2.1 Клијент	2
2.2 Предмет процене	2
2.3 Сврха процене	3
2.4 Међународни рачуноводствени стандарди	3
2.5 Стандард вредности	4
2.6 Ограничавајући услови	5
2.7 Претпоставке процене	6
2.8 Анализа потенцијалног разграничења имовине	9
2.9 Достављена документација	10
2.10 Примењени приступи процене	11
3 Рекапитулација и закључак процене фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године	13
3.1 Закључак процене вредности нематеријалних улагања и некретнина, постројења и опреме	13
3.2 Закључак процене вредности капитала, пре и након разграничења имовине	14
4 Информације о ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	15
4.1 Основни подаци	15
4.2 Делатност и пословање	15
4.2.1 Делатност ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	15
4.2.2 Организациона структура и запослени	18
4.3 Физички обим пословања	19
4.4 Основни финансијски показатељи	20
4.4.1 Анализа биланса успеха	20
4.4.2 Анализа структуре средстава и извора средстава	21
5 Методологија процене вредности	24
5.1 Примењена методологија за процену вредности капитала	24
5.2 Примењена методологија за процену вредности имовине	25
5.3 Примењена методологија за тестирање потенцијалног обезвређења средстава у складу са МРС 36	28
5.4 Међународни рачуноводствени стандарди	29

6	Процена вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	33
6.1	Процена вредности нематеријалних улагања	33
6.2	Процена вредности грађевинских објеката	33
6.3	Процена вредности постројења и опреме.....	36
6.4	Процена некретнина, постројења и опреме у припреми.....	37
7	Процена и корекција ставки у Билансу стања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	39
7.1	Корекције биланса стања Предузећа.....	39
7.2	Нематеријална улагања	40
7.3	Некретнине, постројења и опрема	40
7.4	Дугорочни финансијски пласмани	41
7.5	Залихе.....	42
7.6	Потраживања.....	43
7.7	Остала актива.....	44
7.8	Дугорочна резервисања и обавезе	45
7.9	Краткорочне обавезе и пасивна временска разграничења	45
7.10	Обрачун одложених пореских ефеката	47
7.11	Закључак процене некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године.....	48
8	Процена вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	49
9	Анализа евентуалног регруписавања и предлог за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад.....	52
	Прилог 1 Изјава о веродостојности и свеобухватности података	55
	Прилог 2 Изјава проценитеља	57
	Прилог 3 Оцена одрживости претпоставке континуиране употребе и тестирање обезвређења средстава	59
	Прилог 4 Табеларни преглед процене НПО и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	74
	Прилог 5 Технички описи и фотографије најзначајнијих грађевинских објеката и постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад	76

1 Термини и скраћенице

Скраћеница	Објашњење
БДП	Бруто домаћи производ
Град	Град Нови Сад
Датум или Дан процене	Дефинисани датум односно дан процене је 1. јануар 2020. године
Друштво или Предузеће	ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад
Закон	Закон о јавној својини
Извештај	Извештај о процени фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1.1.2020. године
ЈКП Чистоћа	ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад
Клијент	ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад
МРС	Међународни рачуноводствени стандарди
МСФИ	Међународни стандарди финансијског извештавања
ЈКП	Јавно комунално предузеће
Ми	Deloitte д.о.о Терезије 8, Београд
НПО	Некретнине, постројења и опрема
ЕУР	Евро
РСД	Српски динар
УСД	Амерички долар
АП	Аутономна покрајина
АПВ	Аутономна покрајина Војводина
ЛН	Лист непокретности
КО	Катастарска општина
Оснивач	Град Нови Сад
Предмет процене	Имовина и капитал Предузећа
Процена	Процена фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ на дан 1.1.2018. године
ЕБИТ	„Добит пре камате и пореза“
ЕБИТДА	„Добит пре амортизације, камате и пореза“
МБ	Матични број
ПИБ	Порески идентификациони број
ЕУ	Европска Унија
ПДВ	Порез на додату вредност

2 Увод

2.1 Клијент

Овај извештај о процени фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године (у даљем тексту: „Извештај“), припремљен је од стране друштва „Deloitte“ д.о.о. (у даљем тексту: „Deloitte“) за ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад (у даљем тексту: „Чистоћа НС“, „Клијент“, „Предузеће“ или „Друштво“). Услуга је извршена у складу са Уговором о пружању услуге процене вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, заведеног под бројем 10237 у Предузећу, а под бројем 222-II F у друштву Deloitte, закљученог 20. јула 2020. године (у даљем тексту: „Уговор“).

2.2 Предмет процене

Наведеним Уговором предвиђена је процена вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, укључујући и процену вредности имовине, односно нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме (у даљем тексту: „НПО“) са стањем на дан 1. јануар 2020. године (у даљем тексту: „Дан процене“, „Датум процене“) у складу са законом којим се уређује рачуноводство, Међународним стандардима процене, као и Међународним рачуноводственим стандардом 16 – Некретнине, постројења и опрема (у даљем тексту: „МРС 16“), Међународним рачуноводственим стандардом 38 – Нематеријална улагања (у даљем тексту: „МРС 38“) и Међународним рачуноводственим стандардом 36 – Умањење вредности имовине (у даљем тексту: „МРС 36“), а све у складу са Међународним стандардом финансијског извештавања 13 – Одмеравање фер вредности (у даљем тексту: „МСФИ 13“), (у даљем тексту: „Процена“).

Процена капитала укључује анализу сваке билансне позиције, укључујући процену некретнина, постројења и опреме у складу са МРС 16 и нематеријалних улагања у складу са МРС 38, анализу преосталих позиција активе као што су дугорочни финансијски пласмани, залихе и потраживања, као и анализу свих позиција обавеза у циљу утврђивања процењене вредности капитала која представља разлику између процењене вредности имовине и обавеза.

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

По завршетку рада на процени, све процењене ставке су анализиране како би евентуално биле подељене на категорије имовинских права и носиоце тих права онако како је дефинисано Законом о јавној својини (у даљем тексту: „Закон“), односно како би била извршена подела права над имовином између Града Новог Сада (у даљем тексту: „Град Нови Сад“, „Оснивач“, „Град“) и ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад.

У току рада на овој процени, Руководство нам је доставило Решење Републичког геодетског завода - Службе за катастар Нови Сад бр. 952-02-5-13/2014 из кога се види да је још 2017. године дошло до уписа јавне својине у корист Града Новог Сада, на четири грађевинска објекта које Предузеће користи и која се на Дан процене и даље воде у књиговодству Предузећа.

С обзиром да је Град Нови Сад већ уписао право јавне својине над предметним грађевинским објектима, извршили смо процену вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на 1. јануар 2020. године, пре искњижавања предметне имовине из књиговодства Предузећа, односно на основу тренутног стања у пословним књигама, као и након предложеног искњижавања имовине која је од 2017. године у власништву Града Новог Сада, у складу са одредбама Закона о јавној својини.

На основу спроведене анализе и нашег разумевања Закона о јавној својини, у погледу имовине Предузећа није потребно вршити разграничавање са Оснивачем, односно све ставке имовине, изузев оних које се односе на наведена четири грађевинска објекта, би требало да остану укњижене као имовина Предузећа.

Инструкције за књижење односно књиговодствено евидентирање ефеката извршене процене у пословним књигама Предузећа у складу са Законом о рачуноводству, МРС и МСФИ припремљене су у одвојеном ексел фајлу који је достављен уз овај Извештај и чини његов саставни део.

2.3 Сврха процене

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

- 1) Исказивање фер вредности имовине која се односи на некретнине, постројења и опрему, као и нематеријална улагања у складу са прописима који регулишу област рачуноводства, укључујући и спровођење теста обезвређења НПО и по потреби осталих сегмената имовине на Дан процене 1.1.2020. године. Наведено исказивање фер вредности врши се у складу са Међународним рачуноводственим стандардима МРС 16 – Некретнине, постројења и опрема, МРС 38 – Нематеријална имовина, МРС 36 – Умањење вредности имовине и Међународним стандардом финансијског извештавања МСФИ 13 - Одмеравање фер вредности, као и Међународним стандардима за процену (енг. International Valuation Standards - IVS) и важећом законодавном регулативом Републике Србије, за потребе финансијског извештавања.
- 2) Анализа, евентуално прегруписање и предлог за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће Града Новог Сада у капиталу ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад у смислу Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. пропис, 108/2016, 113/2017 и 95/2018); и
- 3) Анализа утицаја евентуалног разграничења имовине са Градом Нови Сад на вредност капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на Дан процене.

2.4 Међународни рачуноводствени стандарди

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

довољно да се неотписана вредност не разликује значајно од фер вредности на дан биланса стања.

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

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

У одређеном случају средство може да се искаже по вредности која је изнад износа који би се повратио путем употребе или продаје тог средства. Уколико је то случај, средство се сматра обезвређеним и тада се овим стандардом захтева да предузеће призна губитак због обезвређења. Стандард такође прецизира када предузеће укида губитак од обезвређења и прописује обелодањивања за обезвређена средства.

2.5 Стандард вредности

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

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

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

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

МСФИ 13 установљава хијерархију фер вредности у 3 нивоа:

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

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

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

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

препоручљиво да се фер вредност утврди Приносним приступом на бази инпута који су интерни (нетржишне процене руководства).

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

2.6 Ограничавајући услови

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

- Процена се односи само на специфицирани Датум процене и Извештај се може употребити само за сврху наведену у тачки 2.3. овог поглавља и не може се употребити за друге сврхе;
- Овај Извештај о процени имовине и капитала Предузећа није намењен за даљу дистрибуцију трећим лицима (трећим лицима се не сматра Оснивач, Државна ревизорска институција или ревизор Предузећа) или публикацију и не може се користити, чак ни у скраћеној форми, за сврхе другачије од оне која је наведена, без изричитог знања и писане сагласности друштва Deloitte. Даље, Deloitte не прихвата одговорност или обавезу у вези са насталим губицима руководства или власника имовине или трећих страна насталих непридржавањем одредби овог параграфа. Да би добили примерак Извештаја, треће стране, осим оних које имају законско право да га користе, биће у обавези да потпишу писмо одрицања од одговорности. Као аутор овог Извештаја, Deloitte не сноси било какву одговорност, нити прихвата обавезе по основу евентуалних губитака на рачун Клијента или Оснивача или било ког другог лица, узрокованих одлукама које би резултирале из било које повреде одредаба наведених у овом параграфу;
- Приликом нашег ангажмана, нисмо спровели ревизију података и финансијских извештаја и у складу са тим, не дајемо мишљење нити други облик гаранција у вези са подацима који су презентирани од стране руководства Предузећа (у даљем тексту: „Руководство“) или у вези са подацима из екстерних извора. Финансијски извештаји и пратећи подаци које су нам у току ангажовања доставили Клијент или његови представници прихваћени су без икакве провере као подаци који у потпуности и тачно одржавају пословно стање и резултате пословања везане за адекватну имовину, некретнине или друштво у одговарајућим периодима, осим уколико у овом Извештају није изричито наведено другачије. Резултати процене, закључци и детаљан приказ израчунавања приказани су у поглављима која следе, као и прилозима овог Извештаја;
- Процена је извршена узимајући у обзир само информације које су биле познате у време њене припреме, односно не узима информације које су настале након Дана процене. Не можемо преузети одговорност за евентуалне промене у тржишним условима које настану након доставе нашег Извештаја и обавезу да овај Извештаја ажурирамо у складу са евентуалним променама тржишних услова насталих након издавања Извештаја о процени имовине и капитала Предузећа на дан 1. јануар 2020. године;

- С обзиром да Предузеће не располаже финансијским и техничким подацима неопходним за процену вредности права коришћења два апартмана у Игалу која су у државној својини и која се воде на нематеријалним улагањима на конту 01450, нисмо извршили наведених правакоришћења, већ је као њихова вредност преузета књиговодствена вредност;
- С обзиром да Предузеће не располаже аналитичким прегледом ревалоризационих резерви које се односе на опрему по сваком средству (конто 3302) са стањем на Дан процене, анализу почетног и крајњег стања ревалоризационих резерви које се односе на опрему извршили смо искључиво на синтетичком нивоу;
- У току припреме овог Извештаја, значајни економски и финансијски догађаји су се догодили и настављају да се одвијају. Делимично као резултат ширења и утицаја KOVID-19 вируса („Корона вирус“), објављени подаци о економској активности у НР Кини и другим деловима света указују на значајан пад економске активности. Додатно, забележена је повећана волатилност на финансијским тржиштима током 2020. године, укључујући и значајно смањење цена хартија од вредности на највећим светским берзанским тржиштима;
- Претпоставке на којима се заснива процена вредности средстава у употреби, односно фер вредности, су приказане у Прилогу 3, овог Извештаја. Пројекције које су коришћене у анализи, као и претпоставке на којима се оне базирају су преузете из Програма пословања Предузећа за 2020. годину и Дугорочног и средњерочног плана пословне стратегије развоја за период 2017-2026. година, или потичу из других јавно доступних извора. Потребно је имати у виду да у случају да се планови и претпоставке коришћене у процени не остваре из било ког разлога, то може имати утицаја на процењену тржишну-фер вредност. Такав утицај може бити од материјалног значаја;
- Јавни екстерни извори информација, као што су Capital IQ, The Economist Intelligence Unit (EIU), Duff&Phelps, Агенција за привредне регистре (АПР), Народна банка Србије, третирано су као поуздани. Због тога, нисмо вршили даљу проверу њихове тачности или свеобухватности;
- Анализа потенцијалног разграничења имовине са Градом Новим Садом извршена је на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, као и информација и документације добијених од Руководства; и
- Услуге које је пружио Deloitte у вези са израдом овог Извештаја не представљају (i) мишљење о праведности (енг. „fairness opinion“), (ii) савет у циљу инвестирања, (iii) процену вредности капитала, или (iv) пружање правног мишљења у вези са било којом правном ствари и не треба га тумачити у те сврхе.

2.7 Претпоставке процене

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

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

Вредност некретнина, постројења и опреме процењена је под претпоставком да нема никаквих терета на процењиваној имовини. Нисмо се бавили анализом имовинско – правног статуса имовине. Процена вредности непокретне имовине извршена је под претпоставком да она није оптерећена хипотекама. Нисмо улазили у разматрање власничких односа нити правни основ поседа непокретне имовине већ смо сматрали да је сва непокретна имовина коју Предузеће користи и/или која се налази у његовим евиденцијама власнички неспорна¹. Такође, вредност нематеријалне имовине и постројења и опреме процењена је под претпоставком да је имовина у власништву Предузећа и да нема никаквих терета на процењиваној имовини. Наш ангажман није обухватао анализу и мерење површина некретнина.

Напомињено да су у оквиру процене вредности управне зграде, односно централе Предузећа, заједно процењене три ставке из књиговодства Предузећа – погонске просторије (инвентарни број 627), управне просторије (инвентарни број 628) и замењени и уграђени прозори (инвентарни број 5465), с обзиром да представљају једну грађевинску целину.

На исти начин, као јединствена ставка процењена је и гаража са радионицом и канцеларијама, односно две књиговодствене ставке – зграда гараже (инвентарни број 626) и механичарска радионица (инвентарни број 772), такође јер представљају једну целину.

Као што је већ наведено, на четири грађевинска објекта које Предузеће користи, Град Нови Сад је већ уписао право јавне својине, те је потребно наведену имовину искњижити из пословних књига Предузећа.

Закључак о томе да нема основа за спровођењем разграничења преостале имовине Предузећа на имовину која ће остати у власништву Предузећа и на имовину за коју је потребно да Град Нови Сад, као оснивач Предузећа, покрене поступак уписа јавне својине, донели смо на основу оцене да преостала имовина која се води у пословним књигама Предузећа није имовина од општег интереса и у општој употреби, а имајући у виду одредбе Закона о јавној својини.

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

Процена вредности није обухватила анализу еколошког утицаја на животну средину. С тим у вези, наша препорука је да за евентуалне додатне утицаје НПО на еколошку средину, Клијент ангажује експерта из предметне области који би извршио

¹ Као што је наведено, идентификована су четири грађевинска објекта које Предузеће користи, а над којима је Град Нови Сад још 2017. године уписао право јавне својине. Наведену имовину је потребно искњижити из пословних књига Предузећа.

квантификацију потенцијалних додатних улагања која би била неопходна како би се испоштовали захтеви закона који регулишу област заштите животне средине. Додатно, наша препорука је и да се ангажују експерти правне струке, у циљу сачињавања правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа, ради спровођења процеса разграничења имовине између Друштва и Оснивача.

Преостали век употребе средстава одређен је од стране стручних служби Предузећа узимајући у обзир да наведене службе руководе предметном имовином на дневном нивоу, при чему већина средстава има интензивну употребу (подземни контејнери, специјална и путничка возила и сл). Приликом анализе економског века употребе средстава, узети су у обзир подаци који су достављени од стране Клијента, а који се односе на ревитализацију опреме и додатне инвестиције у основна средства у протеклих неколико година.

Извршили смо пројекцију будућих новчаних токова ради спровођења теста на евентуално обезвређење имовине у складу са МРС 36. Пројекције будућих новчаних токова које генеришу средства у употреби су базирани на претпоставкама из Програма пословања Предузећа за 2020. годину. Пројекцију новчаних токова након 2020. године, а до краја корисног века средстава, смо извршили на бази Дугорочног и средњерочног плана пословне стратегије развоја за период 2017-2026. година, анализираних историјских показатеља пословања Предузећа, идентификованих стопа раста код упоредивих јавно комуналних предузећа у неколико највећих градова у Републици Србији, као и очекиваних будућих привредних кретања у Републици Србији.

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

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

Пројекцијама нису обухваћени приливи и одливи готовине из финансијских активности, што је у складу са захтевима МРС 36 (36.50). Такође, пројектовани новчани токови су извршени на бази новчаних токова пре пореза на добит, што је у складу са захтевима МРС 36 (36.50).

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

Износи у динарима су прерачунати у евро применом званичног средњег курса Народне банке Србије који на Дан процене износи РСД 117,5928 за један евро.

2.8 Анализа потенцијалног разграничења имовине

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

У складу са претходним, анализирано је да ли је имовину у оквиру достављене спецификације могуће груписати у следеће категорије:

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

Као што је наведено, идентификовали смо 4 грађевинска објекта који спадају у трећу категорију, односно у непокретности за које је град Нови Сад 2017. године уписао право јавне својине („Т3”). У питању су: 1) управна зграда Предузећа, 2) портирница управне зграде, 3) зграда гардеробе и котларнице и 4) гаража са радионицом и канцеларијама.

Наведене грађевинске објекте је потребно искњижити из евиденције ЈКП „Чистоћа” Нови Сад и пренети на Град Нови Сад.

На основу спроведене анализе мишљења смо нема основа за спровођењем разграничења имовине Предузећа на имовину која ће остати у власништву Предузећа и на имовину за коју је потребно да Град Нови Сад, као оснивач Предузећа, покрене поступак уписа јавне својине, с обзиром да имовина која се води у пословним књигама Предузећа није имовина од општег интереса и у општој употреби, а имајући у виду одредбе Закона о јавној својини.

Напомињемо да је овај предлог за разграничења дат на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, при чему је за потребе спровођења процеса разграничења између Предузећа и Оснивача неопходна израда детаљне правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа.

2.9 Достављена документација

Документациону основу за процену вредности капитала, укључујући и имовину Предузећа чине следећи подаци који су добијени од стране Руководства:

- Ревидирани финансијски извештај Предузећа за 2019. годину и Писмо руководству;
- Закључни листови на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Аналитички преглед нематеријалних улагања на дан 1.1.2020. године;
- Регистар основних средстава Предузећа на дан 1.1.2020. године;
- Попис грађевинских објеката на дан 1.1.2020. године припремљен за потребе ове процене;
- Аналитички преглед грађевинских објеката у припреми на дан 1.1.2020. године;
- Спецификација залиха на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Спецификација купаца на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Преглед старосне структуре купаца;
- Спецификација других потраживања на дан 1.1.2020. године;
- Спецификација активних временских разграничења на дан 1.1.2020. године;
- Аналитички преглед резервисања за судске спорове;
- Преглед активних судских спорова на дан 1.1.2020.;
- Аналитички преглед обавеза по основу финансијског лизинга;
- Спецификација краткорочних финансијских обавеза на дан 1.1.2020. године;
- Спецификација примљених аванса на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Спецификација добављача на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Преглед старосне анализе добављача;
- Спецификација осталих краткорочних обавеза на дан 1.1.2020. године;
- Спецификација пасивних временских разграничења на дан 1.1.2020. године;
- Очитане саобраћајне дозволе за транспортна средства;
- Извештај о вештачењу возила (радних машина), јануар 2020. године;
- Технички подаци везани за трафостаницу, канализацију и асфалтирање дворишта у главном погону ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад;

- Изводи из листова непокретности бр. 1 КО Нови Сад III, бр. 10001 КО Нови Сад I и бр. 11846 КО Нови Сад I;
- Ситуациони план Градске депоније – рекапитулација асфалтираних и бетонираних површина;
- Ситуациони план парцела бр. 3350/1 и 3349/2 КО Нови Сад I – рекапитулација асфалтираних и бетонираних површина;
- Правилник о рачуноводству и рачуноводствене политике Предузећа;
- Програми пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2018. до 2020. године;
- Извештаји о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2017. до 2019. године; и
- Дугорочни и средњерочни план пословне стратегије развоја Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2017. до 2026. године.

2.10 Примењени приступи процене

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

Вредност имовине Предузећа на дан 1. јануар 2020. године процењена је применом Тржишног приступа и Трошковног приступа у складу са хијерархијом вредности МСФИ 13 – Мерење фер вредности. Имовина за коју је било могуће поуздано утврдити индикацију тржишне вредности директним упоређивањем са постигнутим купопродајним ценама на тржишту процењена је Тржишним приступом, односно Методом директног упоређивања цена. Тржишни приступ је примењен за процену дела опреме, односно транспортних средстава.

Имовина за коју није било могуће утврдити индикацију тржишне вредности, процењена је применом Трошковног приступа, односно Методом амортизованих трошкова замене. У питању је значајан део имовине Предузећа, грађевински објекти, највећи део постројења и опреме, као и нематеријална улагања, који су процењени применом Трошковног приступа јер због њихове специфичности није било могуће наћи упоредиве податке са тржишта.

За потребе процене вредности имовине, Deloitte је ангажовао друштво ДИЛ Инжењеринг-консалтинг д.о.о. Београд (у даљем тексту: „Технички експерти“) у циљу пружања стручне помоћи члановима Deloitte-овог пројектног тима током рада на овом Пројекту.

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

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

Приказ примењених приступа дат је у Поглављу 6 овог Извештаја.

3 Рекапитулација и закључак процене фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године

3.1 Закључак процене вредности нематеријалних улагања и некретнина, постројења и опреме

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом извештају о процени некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања, мишљења смо да процењена фер вредност ових ставки имовине ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи:

1.206.436.663 РСД

(једна милијарда две стотине шест милиона четири стотине тридесет шест хиљада шест стотина шездесет три динара)

односно, изражено у еврима,

10.259.443 ЕУР²

(десет милиона две стотине педесет девет хиљада четири стотине четрдесет три евра)

Табела 1. Приказ процењене вредности НПО, као и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2020. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2020. године пре разграничења
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969
Некретнине, постројења и опрема	923,318	273,150	1,196,467
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421
Некретнине, постројења и опрема у припреми	85,497	(19,572)	65,925
Остале некретнине, постројења и опрема	1,282	-	1,282
Укупно	933,243	273,194	1,206,437

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

² Вредност у еврима изражена је према средњем курсу Народне Банке Србије на дан 1. јануар 2020. године који износи 117,5928 динара за 1 евро

3.2 Закључак процене вредности капитала, пре и након разграничења имовине

Табела 2. Приказ процењене фер вредности свих позиција биланса стања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године

Чистоћа Нови Сад - Биланс стања

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
СТАЛНА ИМОВИНА	933,603	273,194	1,206,797	60,483	1,146,314
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969	-	9,969
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	923,318	273,150	1,196,468	60,483	1,135,984
Земљиште	-	-	-	-	-
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840	60,483	168,357
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421	-	900,421
Некретнине, постројења и опрема у припреми	85,497	(19,572)	65,925	-	65,925
Остале некретнине, постројења и опрема	1,282	-	1,282	-	1,282
Дугорочни финансијски пласмани	360	-	360	-	360
ОБРТНА ИМОВИНА	237,825	(4,023)	233,802	-	233,802
Залихе	34,461	-	34,461	-	34,461
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	203,364	(4,023)	199,341	-	199,341
Купци у земљи	138,314	-	138,314	-	138,314
Друга потраживања	16,141	(4,023)	12,118	-	12,118
Краткорочни финансијски пласмани	2,561	-	2,561	-	2,561
Готовински еквиваленти и готовина	5,874	-	5,874	-	5,874
Порез на додату вредности	21,167	-	21,167	-	21,167
Активна временска разграничења	19,307	-	19,307	-	19,307
Одложена пореска средства	60,015	-	60,015	-	60,015
УКУПНА АКТИВА	1,231,443	269,171	1,600,614	60,483	1,440,131
Ванбилансна актива	189,764	-	189,764	-	189,764

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
КАПИТАЛ	142,002	323,990	465,992	59,445	406,547
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	1,089,441	(100,735)	988,706	-	988,706
Дугорочна резервисања	198,977	-	198,977	-	198,977
Дугорочне обавезе	30,937	-	30,937	-	30,937
Обавезе по основу финансијског лизинга	30,937	-	30,937	-	30,937
Краткорочне обавезе	859,527	(100,735)	758,792	-	758,792
Краткорочне финансијске обавезе	37,922	-	37,922	-	37,922
Примљени аванси	15,186	-	15,186	-	15,186
Обавезе из пословања	350,739	-	350,739	-	350,739
Остале краткорочне обавезе	149,406	(100,735)	48,671	-	48,671
Обавезе по основу ПДВ-а	301	-	301	-	301
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	7,968	-	7,968	-	7,968
Пасивна временска разграничења	298,005	-	298,005	-	298,005
Одложене пореске обавезе	-	45,916	45,916	1,038	44,878
УКУПНА ПАСИВА	1,231,443	269,171	1,600,614	60,483	1,440,131
Ванбилансна пасива	189,764	-	189,764	-	189,764

Извор: ЈКП Чистоћа Нови Сад и Deloitte анализа

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

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

4 Информације о ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

4.1 Основни подаци

Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад је уписано у Регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије са следећим основним подацима:

Пуно пословно име:	Јавно комунално предузеће „Чистоћа“, Нови Сад, Сентандрејски пут 3
Скраћени назив:	ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад
Правна форма:	Јавно предузеће
Оснивач:	Град Нови Сад (100%)
Уписани и уплаћени/унети капитал	Новчани: 100,00 РСД
Датум оснивања:	28.12.1954. године
Матични број:	08066531
ПИБ	101692087
Претежна делатност:	3811 - Скупљање отпада који није опасан
Директор:	Владимир Зеленовић

Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад је основано 28. децембра 1954. године, тако што је Комунална установа са самосталним финансирањем „Чистоћа“ у Новом Саду трансформисана у комунално предузеће. Предмет пословања овог првобитног предузећа било је чишћење и поливање улица, изношење смећа и фекалија, одржавање јавних клозета и вршење стрводерских услуга.

4.2 Делатност и пословање

4.2.1 Делатност ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

Основни пропис којим су уређене комуналне делатности је Закон о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр. 88/2011, 104/2016 и 95/2018).

Претежна делатност ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад је скупљање отпада који није опасан, под шифром 38.11.

Поред претежне делатности Предузеће обавља чишћење и санирање јавних површина и реализује пројекте унапређења система управљања отпадом на територији Града Новог Сада у функцији очувања и унапређења животне средине.

Поред претходно наведеног ЈКП „Чистоћа“ регистровано је и за обављање следећих делатности:

- 38.12 Сакупљање опасног отпада,
- 38.21 Третман и одлагање отпада који није опасан,
- 38.32 Поновна употреба разврстаног материјала,
- 39.00 Санација, рекултивација и друге области управљања отпадом,
- 43.12 Припремна градилишта,
- 25.2 Производња металних цистерни, резервоара и контејнера,
- 25.6 Обрада и превлачење метала; машинска обрада метала,
- 25.91 Производња челичних буради и сличне амбалаже,
- 43.99 Остали непоменути специфични грађевински радови,
- 45.20 Одржавање и поправка моторних возила,
- 45.31 Трговина на велико деловима и опремом за моторна возила,
- 45.32 Трговина на мало деловима и опремом за моторна возила,
- 46.77 Трговина на велико отпаcima и остацима,
- 47.99 Остала трговина на мало изван продавница, тезги и пијаца,
- 49.41 Друмски превоз терета,
- 52.10 Складиштење, и
- 56.10 Делатност ресторана и покретних угоститељских објеката.

Предузеће поред горе наведених делатности обавља послове складиштења и третмана отпада укључујући и надзор над тим пословима и бригу о постројењима за управљање отпадом после затварања у складу са законом, затим транспорт отпада, односно утовар, превоз и истовар отпада, као и одржавање чистоће на јавним површинама.

У јуну 2001. године, ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад је у сарадњи са Градском управом за грађевинско земљиште и инвестиције града Новог Сад започела санацију градске депоније (у даљем тексту: „Градска депонија“) чиме је она постала уређена депонија. Градска депонија се на постојећој локацији налази од 1963. године.

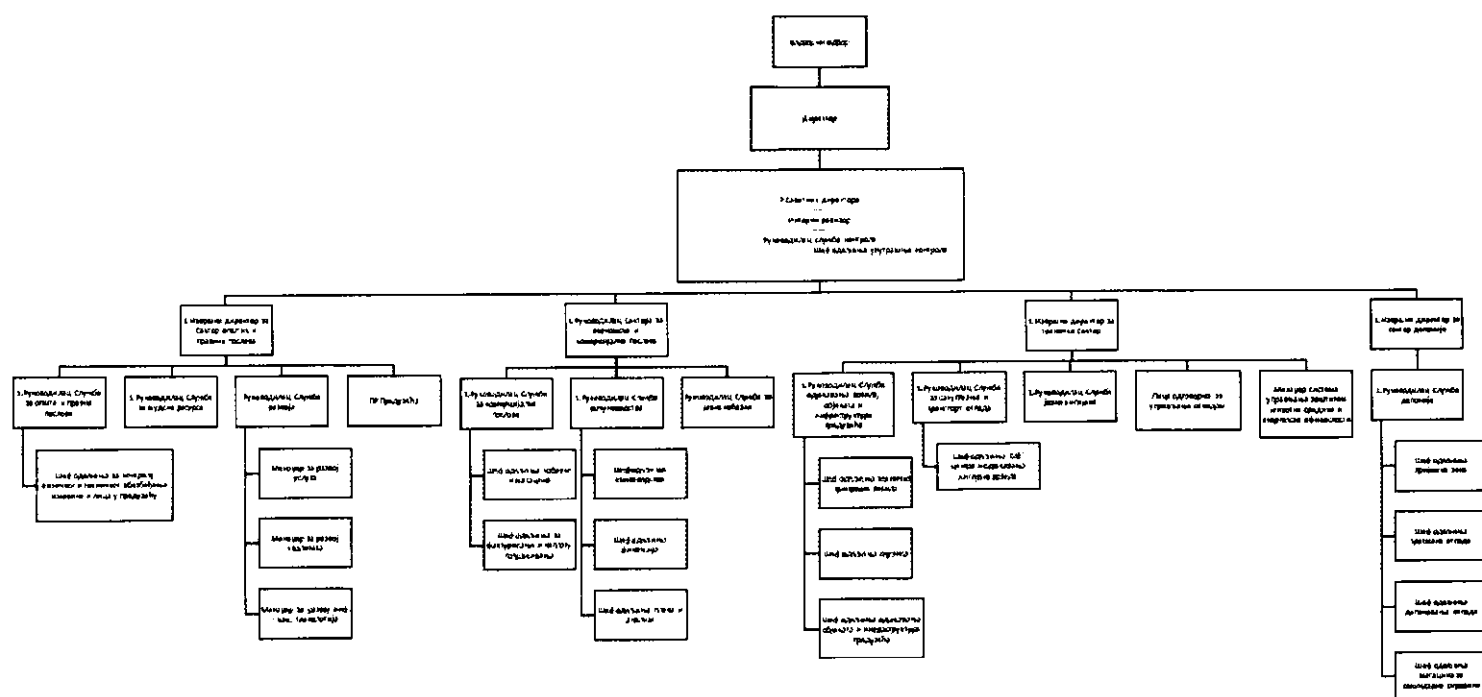
Градска депонија је организован, ограђен и чуван простор, на којем се смеће третира према предвиђеним плановима и програмима. На Градској депонији се, од кад је завршена наведена санација 2002. године, налази и постројење за сепарацију и балирање отпада у којем радници који сортирају отпад, издвајају корисне сировине, које се након балирања пласирају на тржиште секундарних сировина. У децембру 2010. године започета је изградња још једне траке за сепарацију и балирање отпада која је



почела са радом у 2011. години. Исте године је отпочела изградња рециклажног дворишта.

Коришћење Градске депоније у Новом Саду је поверено ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, док Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције града Новог Сада реализује инвестиционе активности на изградњи и уређењу депоније.

Изградња нове санитарне депоније планирана је на простору непосредно уз постојећу депонију.



На Дан процене у предузећу ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад било је запослено 493 запослених. Посматрано по секторима, највећи број запослених 296 ради у техничком сектору (60% од укупног броја запослених), затим 85 у сектору за депонију (17% од укупног броја запослених), док у сектору за економске послове ради 56 запослених (11% од укупног броја запослених).

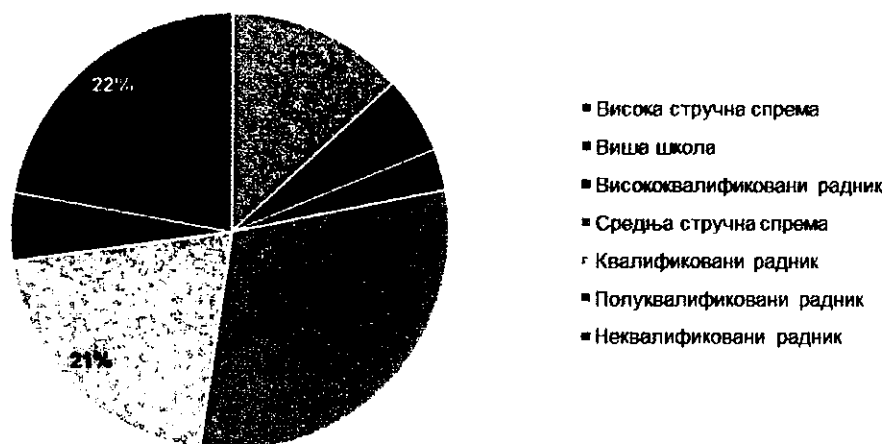
Табела 3. Структура запослених у оквиру ЈКП „Чистоће“ по секторима на дан 1.1.2020. године

Делатност	Број запослених са стањем на дан 31.12.2019. године	Удео у укупном броју радника
Кабинет директора	9	2%
Служба контроле	18	4%
Технички сектор	296	60%
Сектор за економске послове	54	11%
Сектор за правне послове	31	6%
Сектор за депонију	85	17%
Укупно	493	100%

Извор: Извештај о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад за 2019. годину

Највећи број запослених, њих 150 односно 30% од укупног броја запослених је са средњом стручном спремом, 109 запослених су неквалификовани радници (22% од укупног броја запослених), док је 65 запослених, односно 13% са високом стручном спремом. Посматрано са аспекта структуре запослених према старости, најзначајније учешће од 40% има категорија радника који имају од 41 до 50 година, док такође значајну категорију чине запослени између 51 и 60 година са учешћем од 31%.

График 1. Структура запослених ЈКП „Чистоћа“ на дан 1.1.2020. године према степену квалификованости



4.3 Физички обим пословања

Предузеће износи отпад из свих месних заједница на територији Града Новог Сада и делимично у насељеном месту Кисач, односно покрива територију на којој се налазило 153.274 домаћинстава и 15.513 правних лица у 2019. години.

Табела 4. Остварени физички обим производње, односно пружања услуга у 2019. години, као и план за 2020. годину

Назив производа/услуге	Јед. мере	Реализација у 2019. години	План за 2020. годину
Изношење смећа			
Пословни потрошачи	м2	3,063,374	3,113,450
Пословни потрошачи	Ком	6,117	6,800
Домаћинства	Члан	348,537	352,530
Приватни предузетници	Ком	9,396	9,800
Јавна хигијена			
Мануелно чишћење	Ха	3,015	3,016
Сакупљање отпадака	Ха	38,325	38,325
Механичко чишћење	Час	2,555	2,555
Ручно прање	Ха	2,170	2,170
Механичко прање	Ха	840	840

Извор: Извештај о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад за 2019. годину и Програм пословања за 2020. годину

4.4 Основни финансијски показатељи

Оцена финансијског положаја ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад базирана је на анализи биланса успеха и биланса стања за период 2017-2019. година, односно анализи структуре средстава предузећа и компарацији односа између делова средстава и извора средстава.

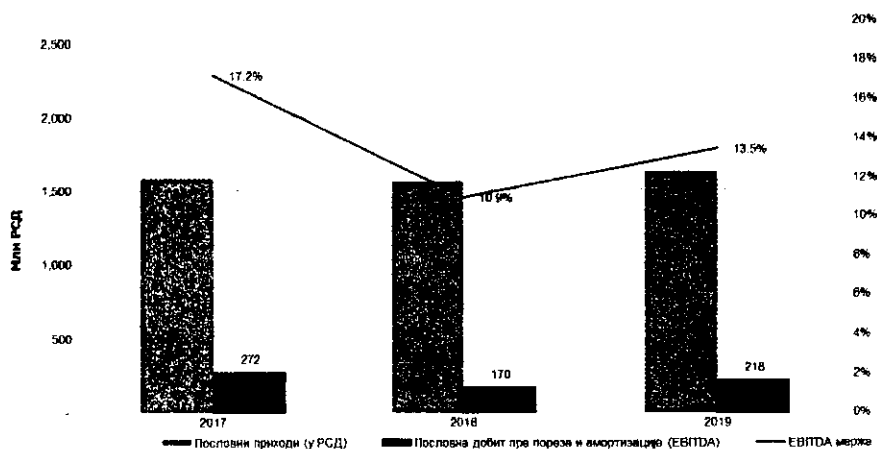
4.4.1 Анализа биланса успеха

Предузеће остварује приходе по два основа: сопствени извори финансирања из цене услуга и из буџета Града Новог Сада по основу услуга из делатности.

ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад је током 2019. године остварило пословне приходе у висини од РСД 1.620 хиљада, односно 4,1% више посматрано у динарима у односу на 2018. годину, када су износили РСД 1.556 хиљада. У 2019. години, највећи удео у пословним приходима ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад имају приходи од продаје услуга на домаћем тржишту, односно приходи од реализације услуга изношења, одвоза и депоновања отпада као и услуга из делатности са 95,3%, а износе РСД 1.543 хиљаде.

Кретање пословних прихода и добити предузећа пре трошкова камата, пореза и амортизације (енг. „EBITDA“, у даљем тексту „ЕБИТДА“) приказано је на следећем графику. На основу истог може се констатовати да је ЕБИТДА у посматраном периоду имала највећу вредност у 2017. години, у износу од РСД 272 милиона, док је ЕБИТДА маржа износила 17,2%:

График 2. Анализа прихода и пословне добити пре амортизације
ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад у периоду 2017-2019. године



Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

Највећу вредност нето резултата компанија је такође остварила у 2017. години у износу од РСД 17 милиона, са нето профитном маржом од 1,1%.

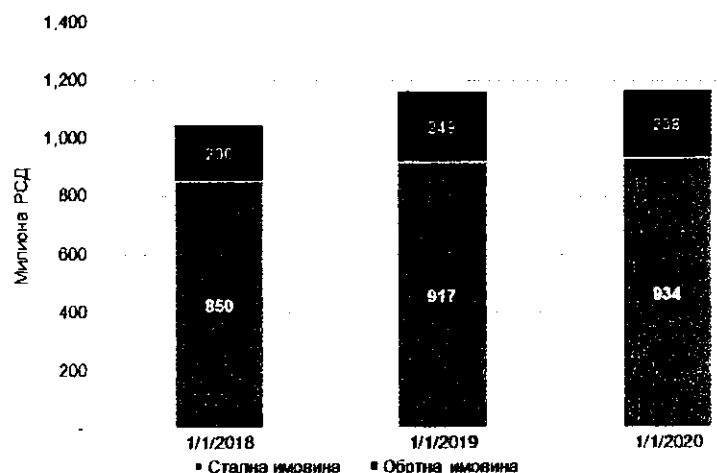
4.4.2 Анализа структуре средстава и извора средстава

Укупна пословна имовина предузећа ЈКП „Чистоћа“ на дан 1. јануар 2020. године износила је РСД 1.231 хиљаду. Посматрано у односу на 1. јануар 2019. године, номинална књиговодствена вредност пословних средстава предузећа се повећала за 3,2%.

У структури пословне имовине на Дан процене 75,8% вредности чинила је стална имовина, док је обртна имовина учествовала са 19,3%, при чему се 4,9% односи на одложена пореска средства. У оквиру сталне имовине, највеће учешће имају постројења и опрема са 71,9%, а следе их грађевински објекти са 17,7%, као и некретнине, постројења и опрема у припреми са учешћем од 9,2%.

У наставку је дат графички приказ средстава и извора средстава у периоду од 1.1.2018-1.1.2020. године.

График 3. Структура aktive предузећа ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад у периоду 1.1.2018.-1.1.2020 године



Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

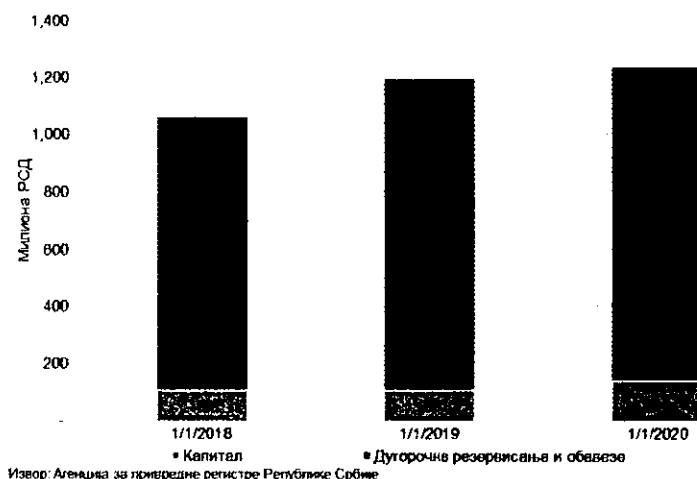
У оквиру обртне имовине, на Дан процене, залихе су износиле РСД 34 милиона, односно 2,8% целокупне имовине, од чега се највећи део односи на залихе резервних делова – РСД 26 милиона.

Потраживања по основу продаје износе РСД 138 милиона на Дан процене, односно 11,2% од целокупне имовине.

У погледу структуре купаца у земљи, 48,8% потраживања се односи на потраживања од „велике“ привреде, 35,2% је по основу обједињене наплате (наплата преко ЈКП „Информатика“), док 15,2% представљају потраживања од „мале“ привреде. Преостали мањи део потраживања односи се на потраживања за балирани отпад и остала потраживања.

У погледу структуре извора средстава Предузећа, скоро 89% чине дугорочна резервисања и обавезе, док сопствени капитал представља 11%. У оквиру обавеза, највеће учешће имају краткорочне обавезе са 65,2% учешћа у укупним обавезама, док након њих следе пасивна временска разграничења са 24,2% и дугорочна резервисања са 16,2%.

График 4. Структура пасиве предузећа ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад у периоду 1.1.2018.-1.1.2020. године



На дан 1. јануар 2020. године, нето дуг предузећа ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад је износио РСД 60,4 милиона, при чему је нето дуг 0,28 пута мањи од износа ЕБИТДА у истој години, што је унапређење у односу на претходну годину када је овај однос износио 0,56. У односу на 1.1.2018. године, износ нето дуга је умањен за РСД 67,2 милиона.

5 Методологија процене вредности

Процена фер вредности имовине и капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад са стањем на дан 1. јануар 2020. године извршена је у сагласности са Међународним рачуноводственим стандардом 16 – Некретнине, постројења и опрема, Међународним рачуноводственим стандардом 38 – Нематеријална улагања и Међународним рачуноводственим стандардом 36 – Умањење вредности имовине. Процена је такође извршена и у складу са МСФИ 13 – Одмеравање фер вредности, као и важећом законодавном регулативом Републике Србије.

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

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

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

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

5.1 Примењена методологија за процену вредности капитала

5.1.1 Трошковни приступ - Метод нето имовине

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Примењена методологија за процену вредности имовине

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

5.2.1 Трошковни приступ - Метод амортизованих трошкова замене

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

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

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

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

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

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

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

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

Преостали корисни век употребе чини преостали број година од дана процене до краја очекиваног економског века употребе, са аспекта и техничко-технолошке и економске оправданости за коришћење конкретног објекта/опreme. Стручне службе

Предузећа су процениле преостали корисни век сваког појединачног средства, током кога би средство требало да буде потпуно амортизовано, на основу тренутног стања средства. Преостали корисни век утврђен је под претпоставком редовног техничког одржавања средства, у складу са његовом наменом и начином коришћења.

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

5.2.2 *Тржишни приступ - Метод директног упоређивања цена*

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

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

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

Неопходна прилагођавања односе се на следеће карактеристике основних средстава:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Приносни приступ – Метод дисконтованих новчаних токова

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

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

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

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

где је:

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

Новчани ток чине приливи генерисани употребом процењених средстава умањени за неопходне новчане одливе да би се генерисали приливи готовине од континуираног коришћења средстава. Нето новчани ток не обухвата одливе везане за трошкове финансирања и пореза на добит. У примени овог метода пројектовани су нето новчани токови, односно приливи и одливи средстава, за период 2020–2034. година с обзиром на то да је претпостављен преостали животни век целокупног техничког система Клијента од 15 година.

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

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

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

5.4 Међународни рачуноводствени стандарди

5.4.1 *MPC 16 – Некретнине, постројења и опрема*

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 МРС 36 – Умањење вредности имовине

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

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

предузеће укида губитак од обезвређења и прописује обелодањивања за обезвређена средства.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 MPC 38 – Нематеријална имовина

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

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

6 Процена вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

6.1 Процена вредности нематеријалних улагања

На Дан процене, књиговодствена вредност нематеријалних улагања Предузећа износи РСД 9.925 хиљада и односи се на рачунарски софтвер Syntegra, као и право коришћења два апартмана у Игалу која су у туђој својини.

С обзиром да Руководство не располаже финансијским и техничким подацима неопходним за процену вредности наведеног права коришћења апартмана у Игалу, извршили смо само процену рачунарског софтвера Syntegra, док је као вредност права коришћења преузета књиговодствена вредност.

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

Табела 5. Књиговодствена и процењена вредност нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године:

у хиљадама РСД	Конто	Књиговодствена	Процењена	Разлика
		вредност на дан 1.1.2020. године	вредност на дан 1.1.2020. године	
Нематеријална улагања	01	9,925	9,969	44
Укупно		9,925	9,969	44

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена фер вредност нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи РСД 9.969 хиљада.

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

6.2 Процена вредности грађевинских објеката

На Дан процене, књиговодствена вредност грађевинских објеката Предузећа износи РСД 165.555 хиљада. Грађевински објекти Предузећа обухватају управну зграду, механичарску радионицу и зграду гараже, монтажне објекте од метала (контејнере, киоске и сл.) и дрвета (бараке), објекат за сепарацију и балирање отпада, путне стазе и платое од бетона, друге објекте од опеке и метала, шахт са стопама за резервоар и гориво, мрежу водовода, бунаре, објекте канализације и пречишћавања отпадних вода, спољну расвету и мрежу, као и трафостаницу.

Приликом процене грађевинских објеката, с обзиром на специфичности објеката и непостојања скорашњег промета сличних објеката на упоредивим (блиским) локацијама, није било могуће применити компаративни, односно Тржишни приступ процене, већ је приликом анализе и утврђивања фер вредности објеката узета у обзир превасходно њихова хипотетичка новонабавна вредност умањена за степен

њиховог физичког и функционалног отписа, односно примењен је Метод амортизованих трошкова замене у оквиру Трошковног приступа.

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

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

У току израде ове студије вршено је истраживање тржишних цена индустријских и пословних објеката, као и пословних простора на локацијама у реону на којем се налазе грађевински објекти који су били предмет процене. Информације су прикупљане од агенција за промет некретнина, анализом огласа за купопродају непокретности у средствима јавног информисања, анализом информација из Катастра непокретности Републике Србије, односно Републичког геодетског завода, као и из других јавно доступних извора. Током истраживања тржишта нису пронађени подаци о оствареним купопродајним трансакцијама за сличне објекте у околини предметних објеката.

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

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

Извођачка цена објекта је одређена према просечним тржишним ценама извођачких позиција радова (које у себи садрже трошкове грађевинског материјала, радова, транспорта, различитих накнада комуналним предузећима и друге трошкове изградње). Она обухвата све грађевинске, грађевинско-занатске радове, као и све радове на инсталацијама. У складу са овако одређеним јединичним ценама извођачких позиција радова, а везано за тип и квалитет градње и финалне обраде, добијена је укупна извођачка цена на Дан процене.

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

Функционална амортизација, за разлику од физичког отписа, не зависи од века употребе већ представља губитак у вредности средстава или корисног учинка као

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

Полазне основе за вредновање грађевинских објеката, према усвојеној методологији процене, биле су регистар основних средстава Предузећа, калкулативне јединичне цене изградње, површине и структуре објеката, врста градње и намена и садашње стање објекта.

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

Калкулативним јединичним ценама није обухваћена вредност опреме у оквиру објекта.

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

Напомињено да су у оквиру процене вредности управне зграде, односно централе Предузећа, заједно процењене три ставке из књиговодства Предузећа – погонске просторије (инвентарни број 627), управне просторије (инвентарни број 628) и замењени и уграђени прозори (инвентарни број 5465), с обзиром да представљају једну грађевинску целину.

На исти начин, као јединствена ставка процењена је и гаража са радионицом и канцеларијама, односно две књиговодствене ставке – зграда гараже (инвентарни број 626) и механичарска радионица (инвентарни број 772), такође јер представљају једну целину.

Што се тиче станова на Темеринском путу бр. 8, наведени станови нису процењени имајући у виду да представљају отплаћене станове двоје запослених у Предузећу и њихова књиговодствена вредност је РСД 0.

Табела 6. Књиговодствена и процењена вредност грађевинских објеката ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године:

у 000 РСД	Конто	Књиговодствена	Процењена	Разлика
		вредност на дан 1.1.2020. године	вредност на дан 1.1.2020. године	
Грађевински објекти	022	165,555	228,840	63,285
Укупно		165,555	228,840	63,285

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена фер вредност грађевинских објеката ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи РСД 228.840 хиљада.

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

Након извршене процене вредности грађевинских објеката, спроведено је тестирање обезвређења имовине у складу са MPC 36 које је показало да не постоји индикација обезвређења средстава, односно није утврђен економски отпис за средства процењена Методом амортизованих трошкова замене. Детаљна анализа тестирања потенцијалног обезвређења имовине у складу са MPC 36 дата је у Прилогу 3 овог Извештаја.

Преглед појединачних процењених вредности грађевинских објеката дат је у Прилогу 4, док су технички описи најзначајнијих објеката са фотодокументацијом представљени у Прилогу 5 овог Извештаја.

6.3 Процена вредности постројења и опреме

На Дан процене, књиговодствена вредност постројења и опреме Предузећа износи РСД 670.984 хиљаде. Постројења и опрема Предузећа обухватају специјална возила, путничка возила, производну линију за сепарацију и балирање отпада, парне котлове, пуњаче акумулатора и станице за пуњење возила, косачице и тестере, опрему у радионици, осталу опрему за вршење комуналне делатности, пословни инвентар, канцеларијску опрему, рачунарску опрему итд.

Највећи део опреме Предузећа, а која се односи на специјална возила и путничка возила, процењен је Методом директног упоређивања продајних цена у оквиру Тржишног приступа, с обзиром да за ову имовину било могуће поуздано утврдити индикацију тржишне вредности директним упоређивањем са постигнутим купопродајним ценама на тржишту.

За потребе процене предметних возила прибављене су информације са секундарног тржишта о постигнутим ценама у промету имовине сличне оној која се процењује. Те упоредиве цене су затим кориговане за све евентуалне разлике између те имовине и имовине која је предмет процене, као и услова под којим је трансакција обављена.

Преостала постројења и опрема Предузећа су због специфичности и њених карактеристика, процењени су коришћењем Методе амортизованих трошкова замене. Вредност опреме утврђена је прорачуном цене коштања и зависних трошкова набавке опреме која има исту употребну вредност на Дан процене. Проценитељи су анализирали и утврдили цену набавке нове опреме за сваку појединачну врсту опреме.

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

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

Функционална амортизација, за разлику од физичког отписа, не зависи од века употребе већ представља губитак у вредности средстава или корисног учинка као

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

Табела 7. Књиговодствена и процењена вредност постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године:

у 000 РСД	Књиговодствена Конто	вредност на дан 1.1.2020. године	Процењена вредност на дан 1.1.2020. године	Разлика
Постројења и опрема	023	670,984	900,421	229,437
Укупно		670,984	900,421	229,437

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом Извештају, мишљења смо да процењена фер вредност постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи РСД 900.421 хиљаду.

Основни технички подаци о наведеној опреми добијени су од стручних служби Предузећа, а утврђивање стварног стања опреме извршено је на терену непосредним физичким увидом проценитеља.

Након извршене процене вредности постројења и опреме, спроведено је тестирање обезвређења имовине у складу са МРС 36 које је показало да не постоји индикација обезвређења средстава, односно није утврђен економски отпис за средства процењена Методом амортизованих трошкова замене. Детаљна анализа тестирања потенцијалног обезвређења имовине у складу са МРС 36 дата је у Прилогу 3 овог Извештаја.

Преглед појединачних процењених вредности постројења и опреме дат је у Прилогу 4, док је фотодокументација најзначајније опреме представљена у Прилогу 5 овог Извештаја.

6.4 Процена некретнина, постројења и опреме у припреми

На Дан процене, књиговодствена вредност некретнина, постројења и опреме у припреми Предузећа износи РСД 85.497 хиљада. НПО у припреми обухватају грађевинске објекте у изградњи, као и постројења и опрему у прибављању.

НПО у припреми процењене су коришћењем Методе амортизованих трошкова замене у оквиру Трошковног приступа.

Табела 8. Књиговодствена и процењена вредност некретнина, постројења и опреме у припреми ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године:

у 000 РСД	Књиговодствена Конто	вредност на дан 1.1.2020. године	Процењена вредност на дан 1.1.2020. године	Разлика
Некретнине, постројења и опрема у припреми	026	85,497	65,925	(19,572)
Укупно		85,497	65,925	(19,572)

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На основу извршених истраживања и анализа, мишљења смо да процењена фер вредност некретнина, постројења и опреме у припреми ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи РСД 65.925 хиљада.

Преглед појединачних процењених вредности некретнина, постројења и опреме у припреми дат је у Прилогу 4 овог Извештаја.

7 Процена и корекција ставки у Билансу стања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

7.1 Корекције биланса стања Предузећа

Табела 9. Сумарни приказ књиговодствене и процене фер вредности позиција биланса стања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

РСД 000	Књиговодствена	Корекције	Фер вредност
СТАЛНА ИМОВИНА	933,603	273,194	1,206,797
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	923,318	273,150	1,196,468
Земљиште	-	-	-
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421
Некретнине, постројења и опрема у припреми	85,497	(19,572)	65,925
Остале некретнине, постројења и опрема	1,282	-	1,282
Дугорочни финансијски пласмани	360	-	360
ОБРТНА ИМОВИНА	237,825	(4,023)	233,802
Залихе	34,461	-	34,461
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	203,364	(4,023)	199,341
Купци у земљи	138,314	-	138,314
Друга потраживања	16,141	(4,023)	12,118
Краткорочни финансијски пласмани	2,561	-	2,561
Готовински еквиваленти и готовина	5,874	-	5,874
Порез на додату вредности	21,167	-	21,167
Активна временска разграничења	19,307	-	19,307
Одложена пореска средства	60,015	-	60,015
УКУПНА АКТИВА	1,231,443	269,171	1,500,614
Ванбилансна актива	189,764	-	189,764

РСД 000	Књиговодствена	Корекције	Фер вредност
КАПИТАЛ	142,002	323,990	465,992
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	1,089,441	(100,735)	988,706
Дугорочна резервисања	198,977	-	198,977
Дугорочне обавезе	30,937	-	30,937
Обавезе по основу финансијског лизинга	30,937	-	30,937
Краткорочне обавезе	859,527	(100,735)	758,792
Краткорочне финансијске обавезе	37,922	-	37,922
Примљени аванси	15,186	-	15,186
Обавезе из пословања	350,739	-	350,739
Остале краткорочне обавезе	149,406	(100,735)	48,671
Обавезе по основу ПДВ-а	301	-	301
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	7,968	-	7,968
Пасивна временска разграничења	298,005	-	298,005
Одложене пореске обавезе	-	45,916	45,916
УКУПНА ПАСИВА	1,231,443	269,171	1,500,614
Ванбилансна пасива	189,764	-	189,764

Извор: ЈКП Чистоћа Нови Сад и Deloitte анализа

7.2 Нематеријална улагања

Књиговодствена вредност нематеријалних улагања Предузећа на Дан процене износи РСД 9.925 хиљада хиљада, док њихова процењена фер вредност износи РСД 9.969 хиљада. Нематеријална улагања се односе рачунарски софтвер Syntegra, као и право коришћења два апартмана у Игалу која су у туђој својини.

Табела 10. Преглед нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Процењена фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969	-	9,969
Укупно	9,925	44	9,969	-	9,969

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

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

7.3 Некретнине, постројења и опрема

На основу извршене процене, фер вредност некретнина, постројења и опреме на Дан процене износи РСД 1.196.467 хиљада и виша је за РСД 273.150 хиљада од нето књиговодствене вредности на Дан процене.

Преглед некретнина, постројења и опреме које је Предузеће признало на дан 1. јануар 2020. године, процењене фер вредности, као и вредност предложених ставки средстава која се разграничавају представљене су у наредној табели.

Табела 11. Преглед некретнина, постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године и вредност средстава која се разграничавају са Оснивачем

у 000 РСД	Књиговодствена вредност	Корекције	Процењена фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840	60,483	168,357
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421	-	900,421
НПО у припреми	85,497	(19,572)	65,925	-	65,925
Остале НПО	1,282	-	1,282	-	1,282
Укупно	923,318	273,150	1,196,467	60,483	1,135,984

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

Књиговодствена вредност грађевинских објеката у власништву Предузећа на Дан процене износи РСД 165.555 хиљада, док њихова процењена фер вредност износи РСД 228.840 хиљада. Процењено је вредност грађевинских објеката повећана за износ од РСД 63.285 хиљада.

Идентификовали смо 4 грађевинска објекта који спадају у категорију непокретности за које је град Нови Сад уписао право јавне својине. У питању су:

- 1) управна зграда Предузећа,
 - i. погонске просторије – инвентарни број 627;
 - ii. управне просторије – инвентарни број 628;

- iii. Прозори уграђени и замењени на управној згради – инвентарни број 5465.
- 2) портирница управне зграде – инвентарни број 2128;
- 3) зграда гардеробе и котларнице – инвентарни број 629; и
- 4) гаража са радионицом и канцеларијама,
 - i. зграда гараже – инвентарни број 626;
 - ii. механичка радионица – инвентарни број 772.

С тим у вези, за потребе разграничења са Оснивачем предлаже се искњижавање наведених грађевинских објеката који на Дан процене имају фер вредност у износу од РСД 60.483 хиљаде, док преостала фер вредност грађевинских објеката који остају укњижени као имовина Предузећа износи РСД 168.357 хиљада.

Књиговодствена вредност постројења и опреме у власништву Предузећа на Дан процене износи РСД 670.984 хиљаде, док њихова процењена вредност износи РСД 900.421 хиљаду и виша је за РСД 229.437 хиљада од нето књиговодствене вредности.

Постројења и опрема Предузећа се највећим делом односе на специјална и путничка возила, специјализована постројења за сепарацију и балирање отпада, као и другу опрему намењену вршењу комуналне делатности.

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

Књиговодствена вредност некретнина, постројења и опреме у припреми Предузећа на Дан процене износи РСД 85.497 хиљада, док њихова процењена вредност износи РСД 65.925 хиљаде и нижа је за РСД 19.572 хиљаде од нето књиговодствене вредности.

Књиговодствена вредност осталих некретнина, постројења и опреме на Дан процене износи РСД 1.282 хиљаде, при чему се оне односе на уметничке слике услед чега у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију ставки осталих некретнина, постројења и опреме, те је фер вредност ових ставки на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

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

7.4 Дугорочни финансијски пласмани

Књиговодствена вредност дугорочних финансијских пласмана Предузећа на Дан процене износи РСД 360 хиљада.

Табела 12. Преглед дугорочних финансијских пласмана ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Конто	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Остали дугорочни финансијски пласмани	0480	360	-	360
Укупно		360	-	360

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

Предузеће је у оквиру дугорочних финансијских пласмана исказивало учешћа у капиталу правних лица која су настала на основу конверзије неизмирених потраживања Предузећа за извршене комуналне услуге. У питању су била учешћа у капиталу „Развојне банке Војводине“ а.д. Нови Сад, „Дневника Холдинг“ а.д. Нови Сад - у стечају, „Мостоградње“ а.д. Београд, „Симпа“ а.д. Врање, „ДЕС“ д.о.о. Нови Сад, ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад (у даљем тексту: СПЕНС) и „Новкабела“ д.о.о. Нови Сад.

На основу достављене документације утврђено је да су износи наведених учешћа у капиталу наведених правних лица на Дан процене у потпуности исправљена од стране Руководства.

Додатно, имајући у виду да је Град Нови Сад оснивач једног од дужника Предузећа за комуналне услуге, односно СПЕНС-а, на основу Закључка Градско већа Града Новог Сада, као и Одлуке Надзорног одбора ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад бр. 61/1 из 2019. године, извршена је конверзија неизмирених потраживања Предузећа од СПЕНС-а у трајни улог Града Новог Сада у капиталу ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад. Последишно, потребно је да Руководство у потпуности искњижи наведено учешће у капиталу СПЕНС-а из својих пословних књига.

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

7.5 Залихе

Предузеће исказује залихе по набавној вредности, односно цени коштања или нето продајној вредности, ако је нижа. Метод просечне пондерисане цене јесте метод за обрачун излаза залиха материјала, недовршене производње и робе, док се алат и инвентар отписују у целости приликом пуштања у употребу.

Предузеће је исказало књиговодствену вредност залиха на Дан процене у укупном износу од РСД 34.461 хиљаде што представља 3% укупне aktive Предузећа. У наредној табели, дат је детаљан преглед структуре залиха Предузећа на Дан процене.

Табела 13. Преглед залиха ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Кonto	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Материјал	101	1.582	-	1.582
Резервни делови	102	26.076	-	26.076
Алат и инвентар	103	114	-	114
Плаћени аванси	150	6.689	-	6.689
Укупно		34.461	-	34.461

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

У оквиру залиха, највећу вредност имају залихе резервних делова (РСД 26.076 хиљада) и највећим делом се односе на делове намењене транспортним средствима Предузећа.

Залихе материјала обухватају материјал на залихи М-1 и на залихи М-2 како је означено у књиговодству Предузећа. Вредносно најзначајније залихе односе се на путарску боју-асфалтон, филтере хидраулике, сијалице за возила, вентиле тубелекс за путничка возила, црева интеркулера итд.

Залихе алата и инвентара на Дан процене износе РСД 114 хиљада и односе се у потпуности на алат, с обзиром да су преостале залихе одеће и обуће, аутогума и инвентара намењених заједничкој потрошњи у потпуности исправљене од стране Руководства са стањем на Дан процене.

На Дан процене плаћени аванси износе РСД 6.689 хиљада и представљају авансе за плаћене услуге у земљи.

Такође, напомињемо да на основу анализе ревизора, Предузеће поседује залихе са успореним обртом, односно залихе које се не продају или не троше дуже од годину дана и чија вредност на Дан процене износи РСД 16.189 хиљада динара. У току рада на овој процени, према информацијама добијеним од Руководства, формирана је комисија за попис и процену залиха Предузећа, која ће посебну пажњу обратити на наведене залихе које имају успорен обрт. Након извршеног пописа, наведена комисија ће извршити процену да ли је залихе које имају успорен обрт могуће употребити у наредном периоду или је та могућност умањена услед чега треба извршити њихово обезвређење.

Услед свега наведеног, као и чињенице да је у тренутку издавања овог Извештаја рад пописне комисије и даље у току, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију залиха, те је фер вредност залиха на Дан процене одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

7.6 Потраживања

Бруто књиговодствена вредност краткорочних потраживања Предузећа на Дан процене износи РСД 1.003.758 хиљада и у највећој мери се односе на домаће купце (95% укупних краткорочних потраживања). Мањи део краткорочних потраживања се односи на друга потраживања. Са друге стране, укупне исправке вредности на Дан процене износе чак 85% бруто књиговодствене вредности краткорочних потраживања, те укупна нето књиговодствена вредност краткорочних потраживања на Дан процене износи РСД 154.455 хиљада, што је и представљено у наредној табели.

Табела 14. Преглед краткорочних потраживања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Конто	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Купци у земљи	20	138,314	-	138,314
Друга потраживања	22	16,141	(4,023)	12,118
Укупно		154,455	(4,023)	150,432

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

У погледу структуре купаца у земљи, 48,8% потраживања се односи на потраживања од „велике“ привреде, 35,2% је по основу обједињене наплате (наплата преко ЈКП „Информатика“), док 15,2% представљају потраживања од „мале“ привреде. Преостали мањи део потраживања односи се на потраживања за балирани отпад и остала потраживања.

Из наредне табеле, може се видети да је изражена концентрација потраживања, односно да се на 10 највећих купаца у земљи односи 47% укупних бруто потраживања по основу продаје. На Дан процене, највећи износ бруто потраживања Предузеће има према ЈКП „Информатика“ по основу обједињене наплате у износу од РСД 425.240 хиљада.

Табела 15. Преглед 10 највећих купаца у земљи ЈКП „Чистоћа“ на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Бруто књиговодствена вредност
1 JKP INFORMATIKA	425,240
2 GRADSKO ZELENILLO J.K.P.	5,448
3 MERCATOR-S DOO	3,396
4 NOVOSADSKI SAJAM AD	2,268
5 ASCO VIDAK DOO STEČAJ	2,161
6 DOM ZDRAVLJA NOVI SAD	2,155
7 NIS AD NOVI SAD	1,910
8 JP SPORTSKI I POSLOVNI CENTAR VOJVODINA	1,838
9 NEPI REAL ESTATE PROJECT ONE DOO	1,783
10 SHIPONS A.D.	1,583
Укупно	447,782

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На основу анализе достављене документације везане за спецификацију купаца по категоријама, као и старосне структуре потраживања, немамо разлог да верујемо да Руководство на адекватан начин не врши исправку вредности потраживања од купаца. Последишно, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију потраживања од купаца, те је фер вредност потраживања од купаца на Дан процене одређена на нивоу њихове нето књиговодствене вредности.

Друга краткорочна потраживања у износу од РСД 16.141 хиљаду на Дан процене, највећим делом обухватају потраживања за накнаде зарада које се рефундирају (РСД 15.387 хиљада), док се мањи преостали део односи на потраживања за више плаћен порез на добит и остала краткорочна потраживања.

Анализом достављене документације, утврдили смо да друга потраживања обухватају одређена потраживања за накнаде зарада које се рефундирају у износу од РСД 4.023 хиљаде, а која нису наплаћена у року дужем од једне године и за које није извршена исправка вредности на терет расхода периода. У складу са тим, у оквиру процене вредности извршили смо корекцију позиције друга потраживања за наведени износ.

7.7 Остала актива

На Дан процене остала актива Предузећа износи РСД 48.909 хиљада.

Табела 16. Преглед остале aktive ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Кonto	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Краткорочни финансијски пласмани	23	2,561	-	2,561
Готовински еквиваленти и готовина	24	5,874	-	5,874
Порез на додатну вредности	27	21,167	-	21,167
Активна временска разграничења	28 без 288	19,307	-	19,307
Укупно		48,909	-	48,909

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На Дан процене краткорочни финансијски пласмани односе се на краткорочне кредите одобрене запосленима у износу од РСД 2.311 хиљада и остале краткорочне финансијске пласмане (РСД 250 хиљада).

Структура ПДВ-а на Дан процене је таква да се у потпуности односи на потраживања за више плаћени порез на додатну вредност у износу од РСД 21.167 хиљада, док се Активна временска разграничења односе на унапред плаћене премије осигурања (РСД 17.638 хиљада) и разграничење ПДВ-а (РСД 1.669 хиљада).

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

7.8 Дугорочна резервисања и обавезе

Укупна дугорочна резервисања и обавеза Предузећа на Дан процене имају књиговодствену вредност од РСД 229.914 хиљада и представљају 21% укупних обавеза Предузећа.

Табела 17. Преглед дугорочних резервисања и обавеза ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Конто	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Дугорочна резервисања	40	198,977	-	198,977
Дугорочне обавезе	41	30,937	-	30,937
Укупно		229,914	-	229,914

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

Предузеће је на Дан процене приказало дугорочна резервисања у укупном износу од РСД 198.977 хиљада. Против Предузећа се тренутно води 96 судских спорова и Руководство је на основу процене правне службе по основу свих спорова формирало резервисања у износу од РСД 153.529 хиљада. Преостали износ резервисања се односи на резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених.

Дугорочне обавезе на Дан процене износе РСД 30.937 хиљада, при чему се целокупан износ односи на обавезе Предузећа према друштву Intesa leasing д.о.о. по основу финансијских лизинга уз помоћ којих су прибављена транспортна средства намењена обављању основне делатности Предузећа.

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

7.9 Краткорочне обавезе и пасивна временска разграничења

Књиговодствена вредност укупних краткорочних обавеза Предузећа на Дан процене износи РСД 561.522 хиљаде и представља 52% укупних обавеза Предузећа. Детаљнији приказ краткорочних обавеза и пасивних временских разграничења представљен је у табели испод.

Табела 18. Преглед краткорочних обавеза и пасивних временских разграничења ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Конто	Књиговодствена вредност	Корекција	Процењена фер вредност
Краткорочне финансијске обавезе	42	37,922	-	37,922
Примљени аванси	430	15,186	-	15,186
Обавезе из пословања	435 и 439	350,739	-	350,739
Остале краткорочне обавезе	45 и 46	149,406	(100,735)	48,671
Обавезе по основу ПДВ-а	47	301	-	301
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге д	48	7,968	-	7,968
Пасивна временска разграничења	49	298,005	-	298,005
Укупно		859,527	(100,735)	758,792

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

Краткорочне финансијске обавезе износе РСД 37.922 хиљаде и у потпуности се односе на део дугорочних финансијских обавеза, односно обавеза по основу финансијских лизинга које доспевају до годину дана.

Укупне обавезе из пословања на Дан процене износе РСД 365.925 хиљада (65% укупних краткорочних обавеза) и односе се на добављаче из земље у износу од РСД 341.614 хиљада, примљене авансе, депозите и кауције у износу од РСД 15.186 хиљада, као и остале обавезе из пословања у износу од РСД 9.125 хиљада.

Из наредне табеле, може се видети да обавезе према 10 највећих добављача у земљи представљају 62% укупних обавеза према добављачима. На Дан процене, највећи износ обавеза Предузеће има према друштву West Truck д.о.о. у износу од РСД 55.623 хиљаде, што представља 15,2% укупних обавеза према добављачима.

Табела 19. Преглед 10 највећих добављача у земљи ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1.1.2020. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност
1 WEST TRUCK DOO	55,623
2 RAPIDEX-TRADE DOO	47,922
3 RADUN AVIA D.O.O.	38,784
4 DDOR NOVI SAD ADO NOVI SAD	15,313
5 TOP STOP AUTO DOO	14,926
6 GREEN FORCE doo	13,981
7 LAMPONE DOO	13,090
8 AUTO-PROMET DOO	9,854
9 MNG PLASTIK-GOGIĆ	9,504
10 ECO SIGNAL D.O.O. BEOGRAD-PALILULA	8,396
Укупно	227,392

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

На Дан процене, остале краткорочне обавезе Предузећа износе РСД 149.406 хиљада, при чему се највећим делом односе на обавезе за учешће у добитку (РСД 100.735 хиљада), док се преостале обавезе односе на обавезе за нето зараде и накнаде зарада, обавезе за порезе и доприносе, обавезе према физичким лицима по основу уговора и сл.

Наведена обавеза за учешће у добитку односи се на обавезу по основу расподеле добити Предузећа из 2015. годину, која подразумева да је Предузеће на основу одлуке Надзорног одбора ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад бр. 83/2 из 2016. године, било дужно да 50% добити која је износила РСД 201.469 хиљада, односно износ од РСД 100.735 пренесе на Оснивача, Град Нови Сад. С обзиром да Предузеће није извршило пренос наведених средстава на Град Нови Сад, формирана је предметна обавеза.

На основу информација добијених од Руководства, у складу са одлуком Градског већа Града Новог Сада, као и надлежних тела Предузећа, планирана је конверзија предметне обавезе за учешће у добитку у капитал, односно повећање вредности учешћа у капиталу Предузећа које поседује Град Нови Сад. У складу са тим, у оквиру ове процене, извршили смо корекцију позиције обавезе за учешће у добитку у износу од РСД 100.735.

У оквиру обавеза по основу пореза, Предузеће има обавезе по основу ПДВ-а у износу од РСД 301 хиљаде, као и обавеза за остале порезе, доприносе и друге дажбине у износу од РСД 7.968.

На Дан процене, пасивна временска разграничења у потпуности се односе на примљене донације за инвестиције у нематеријална улагања и основна средства и износе РСД 298.005 хиљада.

Осим поменуте корекције обавеза за учешће у добити, у поступку процене нисмо вршили додатну корекцију преосталих обавеза, тако да је на Дан процене фер вредност преосталих обавеза одређена на нивоу њихове књиговодствене вредности.

7.10 Обрачун одложених пореских ефеката

У оквиру збрајања и утврђивања укупне вредности имовине и обавеза Предузећа, неопходно је правилно обрачунати вредност одложених пореских средстава или одложених пореских обавеза које настају при промени вредности имовине и њихову вредност укључити у обрачун. Разлика између процењене вредности имовине и књиговодствене вредности имовине множи се са статутарном стопом пореза на добит како би се утврдио износ одложене пореске обавезе или средства. Одложене пореске обавезе настају када је процењена вредност имовине већа од књиговодствене вредности имовине, док у супротном настају одложена пореска средства.

Књиговодствена вредност одложених пореских средстава на Дан процене износи РСД 60.015 хиљада и односи се на порез из добити који може да се поврати у наредном периоду, порез из добити по основу резервисања за отпремнине, као и одложених пореских средстава по основу разграничења садашње вредности основних средстава.

Пре ове процене Предузеће није имало одложене пореске обавезе у пословним књигама, док након процене оне износе РСД 45.916 хиљада, што је последица повећања процењене вредности дела некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања.

Такође, имајући у виду да је дат предлог за искњижене грађевинских објеката на којима Град Нови Сад већ има уписано право јавне својине у складу са Законом о јавној својини, за потребе процене вредности капитала Предузећа након предложеног искњижавања имовине извршили смо обрачун одложених пореских ефеката и у том предложеном сценарију.

Након искњижења наведених грађевинских објеката, потребно је искњижити из биланса део одложених пореских обавеза који се односи на ова средства у износу од РСД 1.038 хиљада, док би преостало износ од РСД 44.878 хиљада остао укњижен у финансијским извештајима Предузећа.

7.11 Закључак процене некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године

На основу извршених истраживања и анализа, представљених у овом извештају о процени некретнина, постројења и опреме, као и нематеријалних улагања, мишљења смо да процењена фер вредност ових ставки имовине ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године износи:

1.206.436.663 РСД

(једна милијарда две стотине шест милиона четири стотине тридесет шест хиљада шест стотина шездесет три динара)

односно, изражено у еврима,

10.259.443 ЕУР³

(десет милиона две стотине педесет девет хиљада четири стотине четрдесет три евра)

Табела 20. Приказ процењене вредности НПО, као и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 1. јануар 2020. године

у 000 РСД	Књиговодствена вредност на дан 1.1.2020. године	Корекције	Процењена вредност на дан 1.1.2020. године пре разграничења
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969
Некретнине, постројења и опрема	923,318	273,150	1,196,467
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421
Некретнине, постројења и опрема у припреми	85,497	(19,572)	65,925
Остале некретнине, постројења и опрема	1,282	-	1,282
Укупно	933,243	273,194	1,206,437

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

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

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

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

³ Вредност у еврима изражена је према средњем курсу Народне Банке Србије на дан 1. јануар 2020. године који износи 117,5928 динара за 1 евро

8 Процена вредности капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

Табела 21. Резиме ефеката које корекције у имовини и осталим ставкама биланса стања имају на капитал, пре и након разграничења имовине

РСД 000	Ефекти процене на 1.1.2020. године пре разграничења имовине	Ефекти укупног разграничења имовине
Капитал у финансијским извештајима	142,002	465,992
1. Ревалоризација и разграничење НПО	273,194	(60,483)
1.1. Нематеријална улагања	44	-
1.2. Грађевинско земљиште	-	-
1.3. Грађевински објекти	63,285	60,483
1.4. Постројења и опрема	229,437	-
1.5. НПО у припреми	(19,572)	-
1.6. Остале НПО	-	-
2. Одложене пореске обавезе	(45,916)	1,038
3. Друга потраживања	(4,023)	-
4. Остале краткорочне обавезе	100,735	-
Укупне корекције	323,990	(59,445)
Кориговани износ укупног капитала	465,992	406,547
Извор: Deloitte анализа		

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

Процењена фер вредност капитала Предузећа на дан 1. јануар 2020. године, пре разграничења имовине са Оснивачем, износи:

РСД 465.991.551

(четири стотине шездесет пет милиона девет стотина деведесет једна хиљада пет стотина педесет један динар)

Процењена фер вредност капитала Предузећа на Дан процене након предложеног разграничења имовине са Оснивачем⁴

Процењена фер вредност капитала Предузећа на дан 1. јануар 2020. године, након разграничења имовине са Оснивачем:

РСД 406.546.706

(четири стотине шест милиона пет стотина четрдесет шест хиљада седам стотина шест динара)

⁴ Напомињемо да је процењена фер вредност капитала Предузећа након разграничења имовине дата само у информативне сврхе и само у случају да је разграничење имовине извршено на 1.1.2020. године.



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

Табела 22. Илустративни приказ биланса стања са корекцијама пре и након укупног предложеног разграничења имовине

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
СТАЛНА ИМОВИНА	933,603	273,194	1,206,797	60,483	1,146,314
Нематеријална улагања	9,925	44	9,969	-	9,969
Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	923,318	273,150	1,196,468	60,483	1,135,984
Земљиште	-	-	-	-	-
Грађевински објекти	165,555	63,285	228,840	60,483	168,357
Постројења и опрема	670,984	229,437	900,421	-	900,421
Некретнине, постројења и опрема у припреми	85,497	(19,572)	65,925	-	65,925
Остале некретнине, постројења и опрема	1,282	-	1,282	-	1,282
Дугорочни финансијски пласмани	360	-	360	-	360
ОБРТНА ИМОВИНА	237,825	(4,023)	233,802	-	233,802
Залихе	34,461	-	34,461	-	34,461
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	203,364	(4,023)	199,341	-	199,341
Кулци у земљи	138,314	-	138,314	-	138,314
Друга потраживања	16,141	(4,023)	12,118	-	12,118
Краткорочни финансијски пласмани	2,561	-	2,561	-	2,561
Готовински еквиваленти и готовина	5,874	-	5,874	-	5,874
Порез на додату вредности	21,167	-	21,167	-	21,167
Активна временска разграничења	19,307	-	19,307	-	19,307
Одложена пореска средства	60,015	-	60,015	-	60,015
УКУПНА АКТИВА	1,231,443	269,171	1,500,614	60,483	1,440,131
Ванбилансна актива	189,764	-	189,764	-	189,764

Извор: ЈКП Чистоћа Нови Сад и Deloitte анализа

Табела 23. Илустративни приказ биланса стања са корекцијама пре и након укупног предложеног разграничења имовине (наставак)

РСД 000	Књиговодствена вредност	Корекције	Фер вредност	Укупна вредност средстава која су предмет разграничења	Укупна вредност средстава која остају укњижена као имовина Предузећа
КАПИТАЛ	142,002	323,990	465,992	59,445	406,547
ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ	1,089,441	(100,735)	988,706	-	988,706
Дугорочна резервисања	198,977	-	198,977	-	198,977
Дугорочне обавезе	30,937	-	30,937	-	30,937
Обавезе по основу финансијског лизинга	30,937	-	30,937	-	30,937
Краткорочне обавезе	859,527	(100,735)	758,792	-	758,792
Краткорочне финансијске обавезе	37,922	-	37,922	-	37,922
Примљени аванси	15,186	-	15,186	-	15,186
Обавезе из пословања	350,739	-	350,739	-	350,739
Остале краткорочне обавезе	149,406	(100,735)	48,671	-	48,671
Обавезе по основу ПДВ-а	301	-	301	-	301
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	7,968	-	7,968	-	7,968
Пасивна временска разграничења	298,005	-	298,005	-	298,005
Одложене пореске обавезе	-	45,916	45,916	1,038	44,878
УКУПНА ПАСИВА	1,231,443	269,171	1,500,614	60,483	1,440,131
Ванбилансна пасива	189,764	-	189,764	-	189,764

Извор: ЈКП Чистоћа Нови Сад и Deloitte анализа

9 Анализа евентуалног регруписавања и предлог за идентификацију позиција НПО које се могу односити на учешће града Новог Сада у капиталу ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад

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

У складу са претходним, анализирано је да ли је имовину у оквиру достављене спецификације могуће груписати у следеће категорије:

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

Ставке имовине које по Закону припадају Граду Нови Сад, односно не припадају ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад, односно део ставки за које је Град Нови Сад уписао право јавне својине, су ставке за које се предлаже искњижавање из пословних књига Предузећа и укњижење у књиге Оснивача.

У оквиру непокретност за које је Град Нови Сад уписао право јавне својине спадају:

- 1) управна зграда Предузећа,
 - i. погонске просторије – инвентарни број 627;
 - ii. управне просторије – инвентарни број 628;
 - iii. Прозори уграђени и замењени на управној згради – инвентарни број 5465.
- 2) портирница управне зграде – инвентарни број 2128;
- 3) зграда гардеробе и котларнице – инвентарни број 629; и
- 4) гаража са радионицом и канцеларијама,
 - i. зграда гараже – инвентарни број 626;
 - ii. механичарска радионица – инвентарни број 772.

Поменуте ставке су у катастру непокретности уписане као јавна својина, чији је ималац права Град Нови Сад и њихова фер вредност на Дан процене износи РСД 60.483 хиљаде. С тим у вези, према нашем разумевању, предлагемо да ове ставке буду предмет искњижавања из финансијских извештаја Предузећа.

На основу спроведене анализе мишљења смо нема основа за спровођењем разграничења имовине Предузећа на имовину која ће остати у власништву Предузећа и на имовину за коју је потребно да Град Нови Сад, као оснивач Предузећа, покрене поступак уписа јавне својине, с обзиром да имовина која се води у пословним књигама Предузећа није имовина од општег интереса и у општој употреби, а имајући у виду одредбе Закона о јавној својини.

Напомињемо да је овај предлог за разграничења дат на основу нашег разумевања одредби Закона о јавној својини, при чему је за потребе спровођења процеса разграничења између Предузећа и Оснивача неопходна израда детаљне правне анализе, као и анализе имовинско-власничких односа.

Прилози Извештаја

- Прилог 1 Изјава о веродостојности и свеобухватности података**
- Прилог 2 Изјава проценитеља**
- Прилог 3 Оцена одрживости претпоставке континуиране употребе и тестирање обезвређења средстава**
- Прилог 4 Табеларни преглед процене НПО и нематеријалних улагања ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад Нови Сад**
- Прилог 5 Технички описи и фотографије најзначајнијих грађевинских објеката и постројења и опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад**

**Прилог 1 Изјава о веродостојности и свеобухватности
података**



Adresa: JKP "CISTOTA" Novi Sad
Santandrejski put br. 3
Novi Sad
Tel: 011 333 3333
Fax: 011 333 3333
E-mail: info@jkpcistota.rs
Web: www.jkpcistota.rs



JKP "ЧИСТОЋА" НОВИ САД
Сантаандрејски пут бр.3
Нови Сад

Deloitte d.o.o. Београд
Теразије 8
Београд

Изјава о веродостојности и самоубавителности података

Поштовани,

Овом изјавом потврђујемо сагласност у погледу одређених елемената ангажовања друштва Deloitte d.o.o. на изради процене капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан 01.01.2020. године.

Сврха процене јесте процена фер вредности некретнина, постројења и опреме предузећа и примена Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) у смислу разграничења права на имовином ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад и Града Новог Сада који је оснивач предузећа, као и анализа утицаја ситуационог разграничења имовине са Градом Нови Сад на вредност капитала ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад на дан процене 01.01.2020. године.

Свесни смо да се Deloitte у својој анализи у потпуности ослонио на наведене информације и на разговоре са представницима Друштва и да није предузео никакве процедуре у смислу верификације ових информација. Такође смо свесни да Deloitte не изражава мишљење у погледу истинитости презентираних информација, као и да било какве модификације ових информација могу материјално утицати на налазе Deloitte.

Сагласни смо да Извештај Deloitte-а не може бити дистрибуиран трећим лицима без писане дозволе Deloitte-а и без потписаног „Hold harmless“ писма, осим када је такво приказивање захтевано у складу са законом, као и да се налази изнети у Извештају могу посматрати искључиво у вези са одредбама дефинисаним у Уговору.

Потврђујемо да не постоји сукоб интереса Друштва и Deloitte-а и било које друге стране, који би представљао разлог за оспоравање резултата процене.

С поштовањем,

(Потпис)

Име и презиме: Владимир Зеленовић
Функција: Директор
Датум: 11.03.2021. године

Deloitte

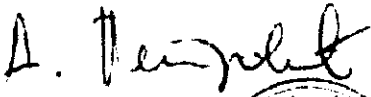
Прилог 2 Изјава проценитеља

Изјава проценитеља

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

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


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



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


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

3.1 Извори информација

Deloitte се приликом своје анализе ослонио на следеће изворе информација:

- Ревидиране финансијске извештаје Предузећа за 2017, 2018. и 2019. годину годину и Писмо руководству из 2019. године;
- Закључне листове на дан 1.1.2018, 1.1.2019. и 1.1.2020. године;
- Аналитички преглед нематеријалних улагања на дан 1.1.2020. године;
- Регистар основних средстава Предузећа на дан 1.1.2020. године;
- Попис грађевинских објеката на дан 1.1.2020. године припремљен за потребе ове процене;
- Аналитички преглед грађевинских објеката у припреми на дан 1.1.2020. године;
- Програме пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2018. до 2020. године;
- Извештаје о реализацији програма пословања Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2017. до 2019. године; и
- Дугорочни и средњерочни план пословне стратегије развоја Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад у периоду од 2017. до 2026. године.
- Разговоре са руководством Клијента и друге информације које нам је Клијент доставио;
- Агенцију за привредне регистре Републике Србије;
- Capital IQ база података;
- Economist Intelligence Unit, Макроекономски извештаји за Србију;
- Базу података професора Дамодарана;
- 2019 Duff&Phelps LLC Size risk Premium Publication; и
- Народну банку Србије.

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

3.2 Методологија и поступак утврђивања вредности

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

- Применили смо Метод дисконтованих новчаних токова у оквиру Приносног приступа у поступку процене;

- Обрачун слободних новчаних токова које генеришу средства у употреби је извршен за период од 15 година, односно од 01.01.2020. до 31.12.2034⁵. године („Пројектовани период“), с обзиром на то да процењени преостали животни век целокупног техничког система Клијента износи 12 година;
- Извршена је анализа ревидираних финансијских извештаја за 2017, 2018. и 2019. годину, као и анализа закључних листова на дан 31.12.2017, 31.12.2018. и 31.12.2019. године;
- Извршили смо анализу финансијских и пословних података, укључујући и природу услуга, конкурентски положај Клијента, приходе, расходе, оперативне марже, капитална улагања, обртни капитал, као и очекиване изгледе пословања у будућности;
- Извршили смо истраживање актуелног макроекономског окружења у Србији;
- Извршили смо идентификовање и финансијску анализу упоредивих компанија са сличним пословањем, односно јавно-комуналних предузећа која обављају исту делатност у највећим градовима Републике Србије, односно у Београду, Нишу и Крагујевцу. Прикупили смо њихове скорије финансијске извештаје на основу којих смо утврдили одређене тржишне параметре, као што су просечне стопе раста и марже у оквиру индустрије; и
- Извршили смо прикупљање других података од значаја, од самог Клијента и ван њега, за нашу анализу и разматрање других чињеница и података од значаја ради доношења коначног закључка.

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

3.3 Утврђивање евентуалног економског отписа

Пројекције су извршене за наредних 15 година (2020-2034. година) с обзиром на то да процењени преостали животни век целокупног техничког система Клијента, односно средстава у употреби износи 12 година, при чему смо претпоставили да ће средства бити још три године у функцији, али са значајно смањеним капацитетом услед застаревања опреме. Пројекције билансних ставки за 2020. годину су преузете из Програма пословања Предузећа за 2020. годину, док смо у преосталом делу Пројектованог периода пројекције базирали на историјским остварењима Предузећа, идентификованим стопама раста код упоредивих јавно-комуналних предузећа у Београду, Нишу и Крагујевцу, као и очекиваним будућим привредним кретањима у Републици Србији.

3.3.1. Пројекције пословних прихода

Пословни приходи обухватају приходе од продаје производа и услуга, приходе од премија, субвенција, донација и дотација, као и друге пословне приходе. Пројекције су извршене за сваку ставку појединачно.

⁵ Иако је претпостављен преостали животни век целокупног техничког система Клијента 12 година, претпоставили смо да је животни век 15 година, односно да ће средства бити још три године у функцији, али са значајно смањеним капацитетом услед застаревања мреже.

Пројекције пословних прихода

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Приходи од продаје производа и услуга	1.492.968	1.474.576	1.543.229	1.592.417	1.661.661	1.730.905	1.806.172	1.881.438	1.963.250
Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл	77.212	68.103	64.007	73.000	72.204	74.081	75.859	77.756	79.525
Други пословни приходи	11.008	13.465	12.866	14.000	14.322	14.694	15.047	15.423	15.774
Укупно пословни приходи	<u>1.581.188</u>	<u>1.556.144</u>	<u>1.620.102</u>	<u>1.679.417</u>	<u>1.748.187</u>	<u>1.819.681</u>	<u>1.897.078</u>	<u>1.974.617</u>	<u>2.058.549</u>

Пројекције пословних прихода

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	CAGR 2021-2031
Приходи од продаје производа и услуга	2.045.062	2.133.988	2.222.915	2.319.576	2.416.236	2.521.303	3.8%
Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл	81.334	83.185	85.078	87.014	88.994	91.019	1.2%
Други пословни приходи	14.790	15.127	15.471	15.823	16.183	16.551	3.0%
Укупно пословни приходи	<u>2.141.186</u>	<u>2.232.300</u>	<u>2.323.464</u>	<u>2.422.413</u>	<u>2.521.413</u>	<u>2.628.873</u>	3.7%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

i. Приходи од продаје производа и услуга

Као што је већ наведено у претходним одељцима, највећи део прихода односи се на приходе од реализације услуга изношења, одвоза и депоновања отпада, као и услуга из делатности.

Приходи од продаје производа и услуга за 2020. годину пројектовани су на основу Програма пословања Предузећа за 2020. годину. Имајући у виду да Предузеће није пројектовало приходе од продаје за период након 2020. године, пројекцију прихода од продаје за период од 2021-2034. године извршили смо на основу просечне пондерисане годишње стопе раста (енг. „CAGR“) пословних прихода јавно-комуналних предузећа која обављају исту делатност, односно ЈКП „Градска чистоћа“ Београд, ЈКП „Медијана“ Ниш и ЈКП „Шумадија“ Крагујевац, укључујући и Предузеће као представника другог највећег града у Србији, у периоду 2017-2019. година која износи 8,7%. Другим речима, претпоставили смо да ће Предузеће у трогодишњим циклусима остваривати наведени кумулативни раст од 8,7% током Пројектованог периода.

Имајући у виду наведено, приходи од продаје су пројектовани да порасту са РСД 1.592 хиљада у 2020. години на РСД 2.521 хиљаду у 2031. години, што представља просечан пондерисан годишњи раст од 4,3%.

ii. Други пословни приходи

Други пословни приходи за 2020. годину пројектовани су на основу Програма пословања Предузећа за 2020. годину.

Претпоставили смо да ће други пословни приходи задржати стабилан ниво, те смо у 2021. годину ове приходе пројектовали на нивоу просека забележеног у периоду 2017-2020. година, након чега смо предвидели њихов раст само за годишњу стопу инфлације у динарима пројектовану од стране ЕИУ.

Имајући у виду наведено, остали пословни приходи су пројектовани да порасту са РСД 13,5 хиљада у 2020. години на РСД 16,6 хиљада у 2031. години, што представља просечан пондерисан годишњи раст од 1,5%.

iii. Приходи од премија, субвенција, донација и дотација

Приходи од премија, субвенција, донација и дотација односе се на субвенције из буџета Града Новог Сада.

Приходи од премија, субвенција, донација и дотација за 2020. годину пројектовани су на основу Програма пословања Предузећа за 2020. годину.

У питању су приходи које Предузеће остварује на редовној основи и не представљају ванредне приходе, услед чега смо их обрачунали током читавог Пројектованог периода.

Претпоставили смо да ће ови приходи задржати стабилан ниво, те смо у 2021. годину ове приходе пројектовали на нивоу просека забележеног у периоду 2017-2020. година, након чега смо предвидели њихов раст само за годишњу стопу инфлације у динарима пројектовану од стране ЕИУ.

Имајући у виду наведено, приходи од премија, субвенција, донација и дотација су пројектовани да порасту са РСД 73 хиљаде у 2020. години на РСД 91 хиљаду у 2031. години, што представља просечан пондерисан годишњи раст од 2%.

3.3.2. Пројекције пословних расхода

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

За потребе пројекција пословних расхода претпоставили да ће део расхода са варијабилним карактером пратити очекивани раст прихода од продаје производа и услуга, односно да ће део расхода који су по природи фиксног карактера пратити кретање стопе инфлације у динарима.

Пројекције пословних расхода

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови материјала и енергије	(299,846)	(353,462)	(331,058)	(372,600)	(369,325)	(384,715)	(401,444)	(418,173)	(436,357)
Трошкови зарада и накнада зарада	(662,909)	(614,194)	(664,768)	(730,637)	(683,494)	(701,265)	(718,095)	(736,047)	(752,796)
Трошкови производних услуга	(140,667)	(179,239)	(158,818)	(169,500)	(176,278)	(183,202)	(190,630)	(198,103)	(206,116)
Нематеријални трошкови	(151,312)	(238,352)	(212,965)	(254,430)	(256,578)	(263,249)	(269,567)	(276,306)	(282,593)
Трошкови дугорочних резервисања	(54,001)	(640)	(34,453)	-	(45,244)	(46,421)	(47,535)	(48,723)	(49,832)
Укупно пословни расходи	<u>(1,308,735)</u>	<u>(1,385,887)</u>	<u>(1,402,052)</u>	<u>(1,527,167)</u>	<u>(1,530,919)</u>	<u>(1,578,852)</u>	<u>(1,627,271)</u>	<u>(1,677,353)</u>	<u>(1,727,694)</u>

Пројекције пословних расхода

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	CAGR FY17-FY31	CAGR FY20-FY31
Трошкови материјала и енергије	(454,540)	(474,306)	(494,071)	(515,555)	(537,039)	(560,391)	4.6%	3.8%
Трошкови зарада и накнада зарада	(768,925)	(787,444)	(805,361)	(823,687)	(842,429)	(861,598)	1.9%	1.5%
Трошкови производних услуга	(214,144)	(222,828)	(231,627)	(240,937)	(250,363)	(260,562)	4.5%	4.0%
Нематеријални трошкови	(289,024)	(295,600)	(302,326)	(309,205)	(316,241)	(323,437)	5.6%	2.2%
Трошкови дугорочних резервисања	(50,966)	(52,125)	(53,311)	(54,524)	(55,765)	(57,034)	0.4%	-
Укупно пословни расходи	<u>(1,778,599)</u>	<u>(1,832,302)</u>	<u>(1,886,596)</u>	<u>(1,943,908)</u>	<u>(2,001,837)</u>	<u>(2,063,022)</u>	3.3%	2.8%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

i. Трошкови материјала, горива и енергије

Трошкови материјала, горива и енергије у 2020. години преузети су у потпуности из Програма пословања Предузећа, док су с обзиром на њихов варијабилни карактер, у остатку Пројектованог периода пројектовани на основу учешћа ових категорија трошкова у приходима од продаје током периода 2017-2020. година која у просеку износе 12,8% за трошкове материјала и 9,4% за трошкове горива и енергије.

Трошкови материјала и енергије

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови материјала	(187,247)	(216,715)	(179,590)	(185,100)	(212,393)	(221,243)	(230,864)	(240,484)	(250,942)
% раст		15.7%	(17.1%)	8.6%	8.9%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%
% од прихода од продаје услуга	12.5%	14.7%	11.6%	12.3%	12.8%	12.8%	12.8%	12.8%	12.8%
Трошкови горива и енергије	(112,599)	(136,747)	(151,468)	(177,500)	(156,932)	(163,472)	(170,580)	(177,689)	(185,415)
% раст		21.4%	10.8%	17.2%	(11.6%)	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%
% од прихода од продаје услуга	7.5%	9.3%	9.8%	11.1%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
Укупно трошкови материјала и енергије	<u>(299,846)</u>	<u>(353,462)</u>	<u>(331,058)</u>	<u>(372,600)</u>	<u>(369,325)</u>	<u>(384,715)</u>	<u>(401,444)</u>	<u>(418,173)</u>	<u>(436,357)</u>

Трошкови материјала и енергије

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	CAGR	CAGR
Трошкови материјала	(261,399)	(272,765)	(284,132)	(296,487)	(308,842)	(322,272)	4.0%	4.7%
% раст	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%		
% од прихода од продаје услуга	12.8%	12.8%	12.8%	12.8%	12.8%	12.8%		
Трошкови горива и енергије	(193,142)	(201,540)	(209,939)	(219,068)	(228,197)	(238,119)	5.5%	2.7%
% раст	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%		
% од прихода од продаје услуга	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%		
Укупно трошкови материјала и енергије	(454,540)	(474,305)	(494,071)	(515,555)	(537,039)	(560,391)	4.6%	3.8%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

ii. Трошкови зарада и накнада зарада

Трошкови зарада у 2020. години преузети су у потпуности из Програма пословања Предузећа. У 2021. години ове трошкови пројектовани су на нивоу просека забележеног у периоду 2017-2020. година, док су у периоду након 2021. године, трошкови зарада и накнада зарада кориговани су за пројектовани годишњи раст БДП-а Републике Србије.

Трошкови зарада и накнада зарада

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови зарада	(662,909)	(614,194)	(664,768)	(730,637)	(683,494)	(701,265)	(718,095)	(736,047)	(752,796)
% раст		(7.3%)	8.2%	9.9%	(6.5%)	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Укупно трошкови зарада	(662,909)	(614,194)	(664,768)	(730,637)	(683,494)	(701,265)	(718,095)	(736,047)	(752,796)

Трошкови зарада и накнада зарада

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	CAGR	CAGR
Трошкови зарада	(769,925)	(787,444)	(805,361)	(823,687)	(842,429)	(861,598)		
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Укупно трошкови зарада	(769,925)	(787,444)	(805,361)	(823,687)	(842,429)	(861,598)	1.9%	1.5%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

iii. Трошкови производних услуга

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

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

Трошкови обједињене наплате представљају трошак који Предузеће плаћа ЈКП „Информатика“ за услуге наплате услуга Предузећа од корисника. Предвиђено је да ће ови трошкови износити 2,3% прихода од продаје услуга током читавог Пројектованог периода. Наведено учешће у приходима представља просек забележен у периоду 2017-2020. година.

Преостали трошкови производних услуга пројектовани су тако што су кориговани за пројектовану стопу инфлације у динарима, будући да су ови трошкови претежно фиксног карактера, односно да нису у директној вези са обимом пословања.

Трошкови производних услуга

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови транспортних услуга	(14,054)	(14,764)	(16,770)	(16,265)	(16,827)	(17,528)	(18,290)	(19,053)	(19,881)
% раст		5.1%	13.6%	(3.0%)	3.5%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%
% од прихода од продаје услуга	0.9%	1.0%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Трошкови услуга одржавања	(68,169)	(105,389)	(84,482)	(90,656)	(95,049)	(99,010)	(103,315)	(107,620)	(112,300)
% раст		54.6%	(19.8%)	7.3%	4.8%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%
% од прихода од продаје услуга	4.6%	7.1%	5.5%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%
Трошкови закупнина	(5,508)	(5,408)	(5,748)	(5,962)	(6,099)	(6,258)	(6,408)	(6,568)	(6,717)
% раст		(1.8%)	6.3%	3.7%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови обједињене наплате	(33,882)	(33,609)	(33,911)	(36,267)	(37,485)	(39,047)	(40,745)	(42,443)	(44,289)
% раст		(0.8%)	0.9%	6.9%	3.4%	4.2%	4.3%	4.2%	4.3%
% од прихода од продаје услуга	2.3%	2.3%	2.2%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
Трошкови маркетинга	(1,885)	(1,753)	(1,412)	(1,812)	(1,854)	(1,902)	(1,948)	(1,996)	(2,042)
% раст		(7.0%)	(19.5%)	28.3%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови истраживања	(12,517)	(12,671)	(12,946)	(13,627)	(13,941)	(14,303)	(14,646)	(15,013)	(15,354)
% раст		1.2%	2.2%	5.3%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови осталих услуга	(4,652)	(5,645)	(3,549)	(4,911)	(5,023)	(5,154)	(5,278)	(5,410)	(5,533)
% раст		21.3%	(37.1%)	38.4%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Укупно производни трошкови	(140,667)	(179,239)	(158,818)	(169,500)	(176,278)	(183,202)	(190,630)	(198,103)	(206,116)

Трошкови производних услуга

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	FY17-FY31	FY20-FY31
Трошкови транспортних услуга	(20,710)	(21,610)	(22,511)	(23,490)	(24,468)	(25,532)	4.4%	4.2%
% раст		4.2%	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%		
% од прихода од продаје услуга	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%		
Трошкови услуга одржавања	(116,980)	(122,066)	(127,153)	(132,682)	(138,211)	(144,221)	5.5%	4.3%
% раст		4.2%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%		
% од прихода од продаје услуга	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%		
Трошкови закупнина	(6,870)	(7,027)	(7,187)	(7,350)	(7,517)	(7,688)	2.4%	2.3%
% раст		2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови обједињене наплате	(46,134)	(48,140)	(50,147)	(52,327)	(54,508)	(56,878)	3.8%	4.2%
% раст		4.2%	4.3%	4.2%	4.3%	4.3%		
% од прихода од продаје услуга	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови маркетинга	(2,088)	(2,136)	(2,184)	(2,234)	(2,285)	(2,337)	1.5%	2.3%
% раст		2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови истраживања	(15,704)	(16,061)	(16,426)	(16,800)	(17,182)	(17,573)	2.5%	2.3%
% раст		2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови осталих услуга	(5,659)	(5,787)	(5,919)	(6,054)	(6,192)	(6,332)	2.2%	2.3%
% раст		2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Укупно производни трошкови	(214,144)	(222,828)	(231,527)	(240,937)	(250,363)	(260,562)	4.5%	4.0%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

iv. Нематеријални трошкови

Нематеријални трошкови укључују трошкове адвокатских услуга, непроизводних услуга, репрезентације, премија осигурања, платног промета, чланарина, пореза и доприноса и остале нематеријалне трошкове.

Нематеријални трошкови пројектовани су тако што су кориговани за пројектовану стопу инфлације у динарима, будући да су ови трошкови претежно фиксног карактера, односно да нису у директној вези са обимом пословања.

Нематеријални трошкови

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови адвокатских услуга	(19,891)	(3,381)	(3,587)	(13,780)	(10,394)	(10,864)	(10,920)	(11,193)	(11,447)
% раст		(83.0%)	6.1%	284.2%	(24.6%)	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови непроизводних услуга	(42,249)	(133,950)	(111,933)	(115,918)	(118,584)	(121,667)	(124,587)	(127,702)	(130,608)
% раст		217.0%	(16.4%)	3.6%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови репрезентације	(233)	(207)	(215)	(290)	(297)	(304)	(312)	(319)	(327)
% раст		(11.2%)	3.9%	34.8%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови премија осигурања	(18,386)	(28,671)	(37,581)	(35,479)	(36,295)	(37,238)	(38,132)	(39,085)	(39,975)
% раст		55.9%	31.1%	(5.6%)	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови платног промета	(1,141)	(1,183)	(1,457)	(1,641)	(1,678)	(1,722)	(1,763)	(1,807)	(1,849)
% раст		3.7%	23.2%	12.6%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови чланарина	(3,192)	(2,915)	(2,865)	(3,967)	(4,059)	(4,164)	(4,264)	(4,371)	(4,470)
% раст		(8.7%)	(1.7%)	38.5%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Трошкови пореза и доприноса	(153)	(714)	(223)	(429)	(438)	(450)	(461)	(472)	(483)
% раст		366.7%	(68.8%)	92.2%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Остали нематеријални трошкови	(66,057)	(67,331)	(55,104)	(82,927)	(84,834)	(87,040)	(89,129)	(91,357)	(93,436)
% раст		1.9%	(18.2%)	50.5%	2.3%	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Укупно нематеријални трошкови	(151,312)	(238,352)	(212,965)	(254,430)	(256,578)	(263,249)	(269,587)	(276,306)	(282,593)

Нематеријални трошкови

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2017-2019	2020-2031
Трошкови адвокатских услуга	(11,708)	(11,974)	(12,247)	(12,525)	(12,810)	(13,102)	(2.9%)	(0.5%)
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови непроизводних услуга	(133,579)	(136,619)	(139,728)	(142,907)	(146,159)	(149,484)	9.4%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови репрезентације	(334)	(342)	(349)	(357)	(365)	(374)	3.4%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови премија осигурања	(40,884)	(41,815)	(42,766)	(43,739)	(44,734)	(45,752)	6.7%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови платног промета	(1,891)	(1,934)	(1,978)	(2,023)	(2,069)	(2,116)	4.5%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови чланарина	(4,572)	(4,676)	(4,782)	(4,891)	(5,002)	(5,116)	3.4%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Трошкови пореза и доприноса	(494)	(505)	(517)	(528)	(540)	(553)	9.6%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Остали нематеријални трошкови	(95,562)	(97,736)	(99,960)	(102,234)	(104,561)	(106,940)	3.5%	2.3%
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Укупно нематеријални трошкови	(289,024)	(295,600)	(302,328)	(309,205)	(316,241)	(323,437)	5.6%	2.2%

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

v. Трошкови дугорочних резервисања

Трошкови дугорочних резервисања се односе на резервисања за отпремнине и судске спорове.

Руководство није предвидело наведене трошкове Програмом пословања за 2020. годину. У 2021. години ови трошкови су пројектовани на основу просека забележеног у периоду 2017-2019. година, док су у преосталом Пројектованом периоду наведени трошкови кориговани за пројектовану стопу инфлације у динарима.

Трошкови дугорочних резервисања

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Трошкови дугорочних резервисања	(54,001)	(640)	(34,453)	-	(45,244)	(46,421)	(47,535)	(48,723)	(49,832)
% раст		(98.8%)	5,283.3%	-	-	2.6%	2.4%	2.5%	2.3%
Укупно трошкови зарада	(54,001)	(640)	(34,453)	-	(45,244)	(46,421)	(47,535)	(48,723)	(49,832)

Трошкови дугорочних резервисања

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2017-2019	2020-2031
Трошкови дугорочних резервисања	(50,966)	(52,125)	(53,311)	(54,524)	(55,765)	(57,034)		
% раст	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%		
Укупно трошкови зарада	(50,966)	(52,125)	(53,311)	(54,524)	(55,765)	(57,034)	0.4%	-

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

3.3.3. Пројектовани биланс успеха

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

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

ЕБИТДА маржа је пројектована да се повећа са 13,5% у 2019. години на 21.5% у 2031. години.

У наставку дајемо приказ историјског и пројектованог биланса успеха у периоду 2017-2031. година:

Историјски и пројектовани биланс успеха

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Приходи од продаје производа и услуга	1,492,968	1,474,576	1,543,229	1,592,417	1,661,661	1,730,905	1,806,172	1,881,438	1,963,250
Приходи од премија, субвенција, дотација и донација	77,212	68,103	64,007	73,000	72,204	74,081	75,859	77,756	79,525
Други пословни приходи	11,008	13,465	12,866	14,000	13,130	13,471	13,795	14,140	14,461
Укупно пословни приходи	1,581,188	1,556,144	1,620,102	1,679,417	1,746,995	1,818,458	1,895,825	1,973,333	2,057,236
Трошкови материјала и енергије	(299,846)	(353,462)	(331,058)	(372,600)	(369,325)	(384,715)	(401,444)	(418,173)	(436,357)
Трошкови зарада и накнада зарада	(662,909)	(614,194)	(664,768)	(730,637)	(683,494)	(701,265)	(718,095)	(736,047)	(752,796)
Трошкови производних услуга	(140,667)	(179,239)	(158,818)	(169,500)	(176,278)	(183,202)	(190,630)	(198,103)	(206,116)
Нематеријални трошкови	(151,312)	(238,352)	(212,965)	(254,430)	(256,578)	(263,249)	(269,567)	(276,306)	(282,593)
Трошкови дугорочних резервисања	(54,001)	(640)	(34,453)	-	(45,244)	(46,421)	(47,535)	(48,723)	(49,832)
Укупно пословни расходи	(1,308,735)	(1,385,887)	(1,402,062)	(1,527,167)	(1,530,919)	(1,578,852)	(1,627,271)	(1,677,353)	(1,727,694)
Добитак пре трошкова камата, пореза и амортизације (ЕБИТДА)	272,453	170,257	218,040	152,250	216,076	239,606	268,554	295,980	329,542
Амортизација	(196,412)	(202,185)	(206,979)	(210,000)	(195,746)	(188,341)	(183,859)	(181,758)	(181,611)
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	76,041	(31,928)	11,061	(57,750)	20,329	51,265	84,695	114,222	147,932
Раст пословних прихода (%)	n/a	(1.6%)	4.1%	3.7%	4.0%	4.1%	4.3%	4.1%	4.3%
Раст пословних расхода (%)	n/a	5.9%	1.2%	8.9%	0.2%	3.1%	3.1%	3.1%	3.0%
ЕБИТДА маржа	17.2%	10.9%	13.5%	9.1%	12.4%	13.2%	14.2%	15.0%	16.0%
ЕБИТ маржа	4.8%	(2.1%)	0.7%	(3.4%)	1.2%	2.8%	4.5%	5.8%	7.2%

Историјски и пројектовани биланс успеха

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	CAGR FY17-FY31	CAGR FY20-FY31
Приходи од продаје производа и услуга	2,045,062	2,133,988	2,222,915	2,319,576	2,416,236	2,521,303	3.8%	4.3%
Приходи од премија, субвенција, дотација и донација	81,334	83,185	85,078	87,014	88,994	91,019	1.2%	2.0%
Други пословни приходи	14,790	15,127	15,471	15,823	16,183	16,551	3.0%	1.5%
Укупно пословни приходи	2,141,186	2,232,300	2,323,464	2,422,413	2,521,413	2,628,873	3.7%	4.2%
Трошкови материјала и енергије	(454,540)	(474,306)	(494,071)	(515,555)	(537,039)	(560,391)	(4.6%)	(3.8%)
Трошкови зарада и накнада зарада	(769,925)	(787,444)	(805,361)	(823,687)	(842,429)	(861,598)	(1.9%)	(1.5%)
Трошкови производних услуга	(214,144)	(222,828)	(231,527)	(240,937)	(250,363)	(260,562)	(4.5%)	(4.0%)
Нематеријални трошкови	(289,024)	(295,600)	(302,326)	(309,205)	(316,241)	(323,437)	(5.6%)	(2.2%)
Трошкови дугорочних резервисања	(50,956)	(52,125)	(53,311)	(54,524)	(55,765)	(57,034)	(0.4%)	n/a
Укупно пословни расходи	(1,776,599)	(1,832,302)	(1,886,596)	(1,943,908)	(2,001,837)	(2,063,022)	(3.3%)	(2.8%)
Добитак пре трошкова камата, пореза и амортизације (ЕБИТДА)	362,587	399,998	436,868	478,505	519,576	565,851	5.4%	12.7%
Амортизација	(183,079)	(185,899)	(189,862)	(194,807)	(200,608)	(207,170)	(0.4%)	0.1%
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	179,509	214,099	247,006	283,697	318,968	358,681	11.7%	n/a
Раст пословних прихода (%)	4.1%	4.3%	4.1%	4.3%	4.1%	4.3%		
Раст пословних расхода (%)	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.1%		
ЕБИТДА маржа	16.9%	17.9%	18.8%	19.8%	20.6%	21.5%		
ЕБИТ маржа	8.4%	9.6%	10.6%	11.7%	12.7%	13.6%		

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

3.3.3. Капитална улагања

Пројекција капиталних улагања базирана је на одржавању постојећих капацитета Предузећа. Приликом процене будућих новчаних токова искључили смо све приливе који би се генерисали унапређењем или повећањем учинка средстава, узимајући у обзир да је обрачун економског отписа извршен у складу са МРС 36 који налаже да се будући новчани токови за средства у употреби процењују у њиховом садашњем стању. Сходно томе, пројектована капитална улагања заправо представљају заменска капитална улагања, односно трошкове замене, ремонта и сервисирања постојећих средстава.

Претпоставили смо да ће заменска капитална улагања током Пројектованог периода бити обезбеђена из сопствених извора и да неће укључивати средства која се добијају од Града Новог Сада и других јавних извора. Из тог разлога смо анализирали укупна капитална улагања Предузећа у периоду 2017-2020. година и утврдили смо да сопствена средства учествују у укупним капиталним улагањима са 61% у просеку у наведеном периоду. Последице, током Пројектованог периода, претпоставили смо да ће заменска капитална улагања износити 61% укупних капиталних улагања Предузећа, а да ће капитална улагања у проширење капацитета бити обезбеђена од стране Града Новог Сада. Укупна капитална улагања током Пројектованог периода, обрачуната су на основу њиховог просечног процентуалног учешћа у пословним приходима у периоду 2017-2019. година који износи 15,4%.

Трошкови амортизације су обрачунати применом амортизационе стопе од 20,7% која представља медијану амортизационих стопа забележених у периоду 2017-2020.

година. Ова стопа је примењена на књиговодствену вредност увећану за вредност капитализованих трошкова одржавања основних средстава.

Историјска и пројектована капитална улагања

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Стање на почетку периода	843,086	849,954	916,177	933,243	873,213	833,065	807,061	792,788	787,820
Капитална улагања	203,280	268,408	224,045	149,970	156,491	163,012	170,101	177,189	184,894
Амортизација	(196,412)	(202,185)	(206,979)	(210,000)	(196,639)	(189,016)	(184,374)	(182,157)	(181,926)
Стање на крају периода	849,954	916,177	933,243	873,213	833,065	807,061	792,788	787,820	787,820
% амортизације	(20.8%)	(20.5%)	(20.1%)	(20.8%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)
% капиталних улагања у односу на приходе	13.6%	18.2%	14.5%	15.4%					

Историјска и пројектована капитална улагања

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Стање на почетку периода	790,788	800,051	814,909	834,206	857,678	884,461
Капитална улагања	192,599	200,974	209,349	218,452	227,555	237,450
Амортизација	(183,336)	(186,116)	(190,052)	(194,981)	(200,772)	(207,330)
Стање на крају периода	800,051	814,909	834,206	857,678	884,461	914,581
% амортизације	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)	(20.7%)
% капиталних улагања у односу на приходе						

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

3.3.4. Нето обртни капитал

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

Приликом одређивања нивоа нето обртног капитала Предузећа, ослонили смо се на однос нето обртног капитала и прихода од продаје услуга који је Предузеће забележило у периоду 2017-2019. година у висини од -8,4%.

Пројекција обртног капитала

РСД 000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Приходи од продаје услуга	1,492,968	1,474,576	1,543,229	1,592,417	1,661,661	1,730,905	1,806,172	1,881,438	1,963,250
Обртни капитал	(14,285)	(174,378)	(193,150)	(134,285)	(140,125)	(145,964)	(152,311)	(158,658)	(165,557)
Однос обртног капитала и прихода од продаје услуга (%)	(1.0%)	(11.8%)	(12.5%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)
Промена обртног капитала				(134,285)	(5,839)	(5,839)	(6,347)	(6,347)	(6,899)
Дисконтни фактор				0.96	0.90	0.83	0.78	0.72	0.67
Садашња вредност обртног капитала				(129,516)	(5,239)	(4,873)	(4,928)	(4,584)	(4,635)

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

Пројекција обртног капитала

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Приходи од продаје услуга	2,045,062	2,133,988	2,222,915	2,319,576	2,416,236	2,521,303
Обртни капитал	(172,456)	(179,955)	(187,454)	(195,605)	(203,757)	(212,617)
Однос обртног капитала и прихода од продаје услуга (%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)	(8.4%)
Промена обртног капитала	(6,899)	(7,499)	(7,499)	(8,151)	(8,151)	(8,860)
Дисконтни фактор	0.62	0.58	0.54	0.50	0.47	0.44
Садашња вредност обртног капитала	(4,312)	(4,360)	(4,055)	(4,101)	(3,814)	(3,857)

Извор: Руководство Предузећа и Deloitte анализа

3.3.5. Дисконтна стопа

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

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

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

(1) Цена сопственог капитала

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

Стопа улагања без ризика

Примењена је стопа улагања без ризика од -0,21%, на основу приноса десетогодишње немачке државне обвезнице на Дан процене која је затим коригована за ризик земље одузимањем стопе за ризик од немогућности плаћања, на основу уговора о заштити од немогућности плаћања за Немачку (0,18%). Стопа улагања без ризика коригована за ризик земље (енг. „risk free rate net of the country risk“) коришћена у калкулацији цене сопственог капитала износи **-0.39%**.

Премија за ризик земље

Применили смо стопу финансијских уговора о заштити од немогућности плаћања (енг. „Credit Default Swaps“, односно „CDS“) за Србију (1,2%) на Дан процене као апроксимацију премије за ризик земље. Ова стопа је потом коригована множењем са релативном нестабилношћу тржишта капитала од 2,0 (објављеној од стране проф. Асват Дамодарана) како бисмо кориговали стопу ризика за већу волатилност тржишта капитала у односу на тржиште обвезница. Коначно добијена премија за ризик земље коришћена у калкулацији цене капитала износи **2,4%**.

Бета коефицијент

Бета коефицијент је утврђен на основу бета коефицијента без дуга (енг. „Unlevered beta coefficient“) из базе података професора Дамодарана за делатност комуналних услуга.

Нелеверовани бета коефицијент без дуга износи 0,38. Да бисмо добили бета коефицијент који се користи у израчунавању трошка сопственог капитала, извршили смо поновно леверовање „unlevered“ бета коефицијента помоћу циљане структуре капитала. У овом конкретном случају, при одређивању цене сопственог капитала претпоставили смо стопу пореза на добит од 15%.

На крају, израчунали смо „levered“ бета коефицијент од **0,71**.

Премија за тржишни ризик

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

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

Премија за ризик величине

Премија за ризик величине узима у обзир додатни ризик везан за величину бизниса који се процењује и одређује се као премија ризика за микро капитализацију према класификацији Duff&Phelps LLC (CRSP U.S. Stock Database and CRSP U.S. Indices Database @ 2018 Center for Research in Security Prices (CRSP®), University of Chicago Booth School of Business. Morningstar EnCorr database).

За потребе ове Процене, применили смо премију за ризик величине 3,48% која одговара ризику компанија са микро капитализацијом у складу са класификацијом Ibbotson Associates.

Премија за специфични ризик друштва

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

(2) Цена дуга

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

За потребе Процене, користили смо просечну каматну стопу за новоодобрене кредите деномиране у еврима одобрене нефинансијским привредним субјектима у децембру 2019. године од 2,95% објављену од стране Народне банке Србије. Узимајући у обзир законску стопу пореза на добит од 15% у Републици Србији, цена дуга после пореза износи **2,5%**.

(3) Структура капитала

Структура капитала за потребе израчунавања просечне пондерисане цене капитала одређена је као циљна структура капитала заснована на подацима о групи упоредивих компанија, објављене у бази података професора Дамодарана. Структура капитала на дан 1. јануар 2020. године износи **49,9%** за финансирање дуга и **50,1%** за финансирање сопственог капитала.

(4) Просечна пондерисана цена капитала

На основу представљене методологије и елемената коришћених у обрачуна цене сопственог капитала и дуга, израчунали смо просечну пондерисану цену капитала после пореза у еврима у износу од 6,1%.

Deloitte

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

Израчунали смо номиналну ППЦК пре пореза⁶ у еврима од 7,2% с обзиром на то да пројектовани новчани токови не укључују порез на добит.

Имајући у виду да су будући новчани токови пројектовани у динарима, извршили смо корекцију ППЦК изражене у еврима за разлику у дугорочним инфлационим очекивањима на тржишту Србије и еврозоне и на тај начин обрачунали номиналну ППЦК у динарима пре пореза која на Дан процене износи **7,5%**.

Обрачун дисконтне стопе је дат у следећој табели:

Просечна пондерисана цена капитала		Извор
Бета коефицијент	0.71	
Нелеверовани бета коефицијент	0.38	проф. Дамодаран
Однос дуга и капитала	1.00	проф. Дамодаран
Стопа пореза на добит	15%	Пореска управа
Цена сопственог капитала	9.8%	
Стопа на улагања без ризика	-0.4%	Capital IQ
Премија за ризик улагања у одређену земљу	2.4%	Capital IQ
Бета коефицијент	0.71	проф. Дамодаран
Премија за тржишни ризик	6.0%	Deloitte
Премија за ризик величине	3.5%	Duff&Phelps
Премија за специфични ризик улагања у Предузеће	0.0%	Deloitte
Цена дуга	2.5%	
Каматна стопа	3.0%	Народна Банка Србије
Стопа пореза на добит	15.0%	Пореска управа
Структура капитала		
Капитал	50.1%	проф. Дамодаран
Дуг	49.9%	проф. Дамодаран
ППЦК после пореза	6.1%	
ППЦК пре пореза (у ЕУР)	7.2%	
корекција за разлику у очекиваним стопама инфлације (РСД-ЕУР)	0.5%	
ППЦК пре пореза (у РСД)	7.5%	

Извор: Deloitte анализа

⁶ Према захтевима MPC 36, дисконтна стопа представља столу пре опорезивања (MPC 36.55)

3.4 Процена вредности средства у употреби

На бази напред наведених претпоставки, извршили смо пројекцију слободних новчаних токова ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад које генеришу средства у употреби на дан 1. јануар 2020. године, применом Приносног приступа. Детаљи обрачуна су приказани у табели која следи.

Обрачун слободних новчаних токова

РСД 000	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	(57,750)	19,436	50,590	84,180	113,824	147,616
Амортизација	210,000	196,639	189,016	184,374	182,157	181,926
Капитална улагања (заменске инвестиције)	(149,970)	(156,491)	(163,012)	(170,101)	(177,189)	(184,894)
Промене обртног капитала	134,285	5,839	5,839	6,347	6,347	6,899
Слободни новчани токови пре сервисирања дуга	136,565	65,424	82,433	104,800	128,138	151,547
Временски период (полугодишња конвенција)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
Дисконтни фактор	0.96	0.90	0.83	0.78	0.72	0.67
Садашња вредност слободних новчаних токова	131,715	58,698	68,798	81,364	90,376	101,813

Обрачун слободних новчаних токова

РСД 000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Пословни добитак/губитак (ЕБИТ)	179,251	213,882	246,816	283,524	318,804	358,521	[-]	[-]	[-]
Амортизација	183,336	186,116	190,052	194,981	200,772	207,330	[-]	[-]	[-]
Капитална улагања (заменске инвестиције)	(192,599)	(200,974)	(209,349)	(218,452)	(227,555)	(237,450)	[-]	[-]	[-]
Промене обртног капитала	6,899	7,499	7,499	8,151	8,151	8,860	[-]	[-]	[-]
Слободни новчани токови пре сервисирања дуга	176,887	206,523	235,018	268,204	300,172	337,261	310,442	289,880	220,616
Временски период (полугодишња конвенција)	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50
Дисконтни фактор	0.62	0.58	0.54	0.50	0.47	0.44	0.40	0.38	0.35
Садашња вредност слободних новчаних токова	110,546	120,062	127,095	134,923	140,469	146,815	125,711	101,661	77,376

Збир садашњих вредности слободних новчаних токова **1,617,422**

Извор: Deloitte анализа

Претпоставили смо да ће предметна имовина одржати ефикасност до 2031. године употребе, односно да ће од 2032. године њихова ефикасност почети да опада услед физичког и функционалног застаревања средстава при крају њиховог животног века и смањења нето садашње вредности основних средстава током Пројектованог периода.

Резултат добијен Приносним приступом коришћен је за утврђивање износа економског отписа нематеријалних улагања, грађевинских објеката и постројења и опреме процењених Методом амортизованих трошкова замене. Да би се утврдила укупна вредност процењене имовине, на вредност добијену Приносним приступом, додате су садашња вредност резидуалне вредности некретнина, постројења и опреме у износу од РСД 24.334 хиљаде која се односи на вредност средстава након истека њиховог века употребе која се могу продати у најмању руку као старо гвожђе и од чије се ликвидације могу генерисати допунски новчани токови по истеку корисног века, садашња вредност некретнина, постројења и опрема у припреми, остале некретнине, постројења и опрему, као и садашња вредност резидуалног обртног капитала након истека века употребе средстава у износу од РСД 48.780 хиљада.

Добијена вредност од РСД 1.660.000 хиљада (заокружено) представља укупну процењену вредност оперативне имовине ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад добијену применом Приносног приступа на Дан процене.

Обрачун укупне вредности имовине, приказан је у следећој табели.

Обрачун вредности у употреби

РСД 000	1/1/2020
Збир садашњих вредности слободних новчаних токова	1,617,422
+ садашња вредност резидуалне вредности имовине	24,334
+ НПО у припреми	65,925
+ Остале НПО	1,282
+ Обртни капитал	(48,780)
Укупно процењена вредност	1,660,183
Укупно процењена вредност (заокружено)	1,660,000
Извор: Deloitte анализа	

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

Добијена вредност представља процењену вредност преосталих средстава применом Приносног приступа и на Дан процене износи РСД 860.000 хиљада (заокружено).

Вредност преосталих средстава

РСД 000	1/1/2020
Процењена вредност ДНТ методом	1,660,000
- нематеријална имовина процењена Тржишним приступом	-
- грађевински објекти процењени Тржишним приступом	-
- постројења и опрема процењени Тржишним приступом	(630,694)
- НПО у припреми	(65,925)
- Аванси за НПО	(1,282)
- Обртни капитал	(102,176)
Вредност преосталих средстава	859,923
Вредност преосталих средстава (заокружено)	860,000
Процењена вредност средстава Трошковним приступом	
Нематеријална имовина	9,969
Грађевински објекти	228,840
Постројења и опрема	269,727
Укупно процењена вредност	508,536
Укупно процењена вредност (заокружено)	509,000
-	
Економски отпис	НЕ
% економског отписа	-
Извор: Deloitte анализа	

Процењена вредност средстава Предузећа добијена коришћењем ДНТ методе износи РСД 860.000 (заокружено) што је више од процењене вредности средстава путем Методе амортизованих трошкова замене која износи РСД 509.000 (заокружено), тако да **не постоји индикација обезвређења средстава**, односно **није утврђен економски отпис за средства процењена Методом амортизованих трошкова замене**.

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

Deloitte

Nematerijalna aktiva

Konto	Opis promene	Provera	
		Duguje	Potražuje
02 (9)	Korekcija ispravke vrednosti	1.248.975	-
02	Smanjenje nabavne vrednosti		1.203.134
02	Povećanje nabavne vrednosti	-	43.841
330	Povećanje po proceni		
340	Smanjenja po proceni	-	
330	Prenos odloženih porezih efekata po osnovu procene	6.576	
498	Prenos odloženih porezih efekata po osnovu procene		6.576
Nem.UI - provera		1.253.551	1.253.551

Nekretnine, postrojenja i oprema

Konto	Opis promene	Provera	
		Duguje	Potražuje
02 (9)	Korekcija ispravke vrednosti	946.203.133	140.259.458
02	Smanjenje nabavne vrednosti		740.283.612
02	Povećanje nabavne vrednosti	227.061.518	
330	Povećanje po proceni		306.065.444
330	Smanjenja po proceni	12.137.209	
340	Smanjenja po proceni	1.206.654	
330	Prenos odloženih porezih efekata po osnovu procene	45.909.817	
498	Prenos odloženih porezih efekata po osnovu procene		45.909.817
NPO - provera		1.232.518.330	1.232.518.330
Ukupno		1.233.771.881	1.233.771.881

292.785.422 Provera
292.785.422 Provera
(0)

Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi

Konto	Opis promene	Provera	
		Duguje	Potražuje
026	Smanjenja po proceni		19.571.895
340	Smanjenja po proceni	19.571.895	
NPO u pripremi - provera		19.571.895	19.571.895

Druga potraživanja

Konto	Opis promene	Provera	
		Duguje	Potražuje
22	Smanjenja po proceni		4.023.000
340	Smanjenja po proceni	4.023.000	
Druga potraživanja - provera		4.023.000	4.023.000

Obaveze za učešće u dobitku

Konto	Opis promene	Provera	
		Duguje	Potražuje
462	Smanjenja po proceni	100.734.698	
30	Povećanje po proceni		100.734.698
Obaveze za učešće u dobitku - provera		100.734.698	100.734.698

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86															

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

Year	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

[illegible]

Naziv	Procenjena vrednost (RSD)	Procenjen a rezidualna vrednost (RSD)	Osnovica za obračun amortizacije (RSD)	Godišnji iznos amortizacije	Ostali rashodi (RSD)	Odložene poreske obaveze (RSD)	Revalorizacije rezerve (RSD)
Ukupno	1.139.230.210	69.444.050	1.069.786.160	231.161.978	(1.206.654)	45.916.393	248.055.683
<i>Nematerijalna ulaganja</i>	9.969.264	-	9.969.264	4.064.893	-	6.576	37.265
<i>Građevinski objekti</i>	228.840.091	16.909.007	211.931.084	12.776.819	(301.269)	10.669.368	52.916.533
<i>Oprema</i>	900.420.855	52.535.043	847.885.812	214.320.265	(905.385)	35.240.449	195.101.886
	-	-	(0)	-	-	-	0

292.765.422

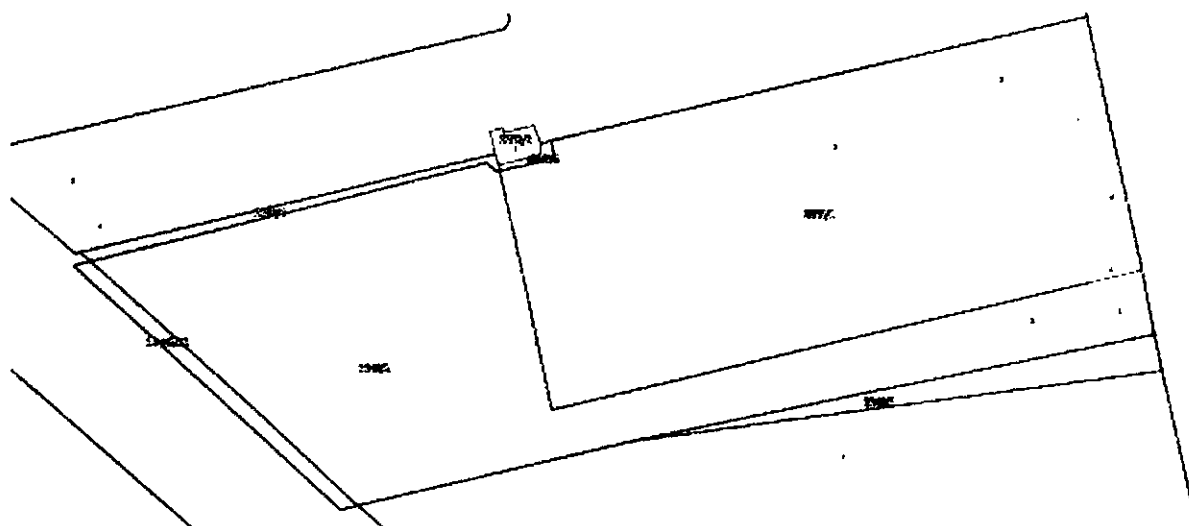
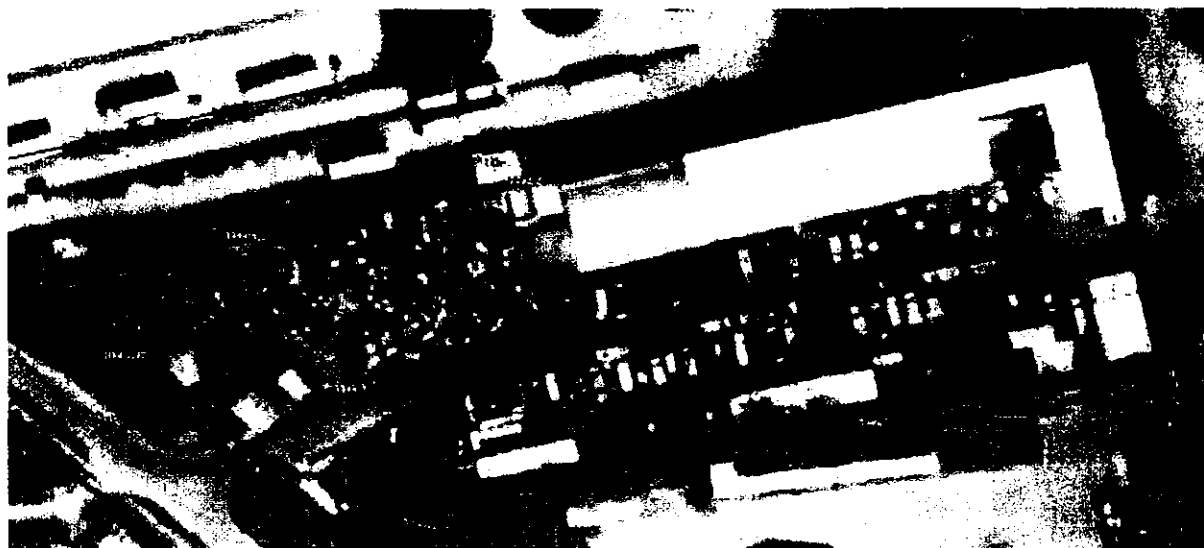
**Прилог 5 Технички описи и фотографије
најзначајнијих грађевинских објеката и постројења и
опреме ЈКП „Чистоћа“ Нови Сад**

Deloitte.

TEHNIČKI OPIS SA FOTOGRAFIJAMA

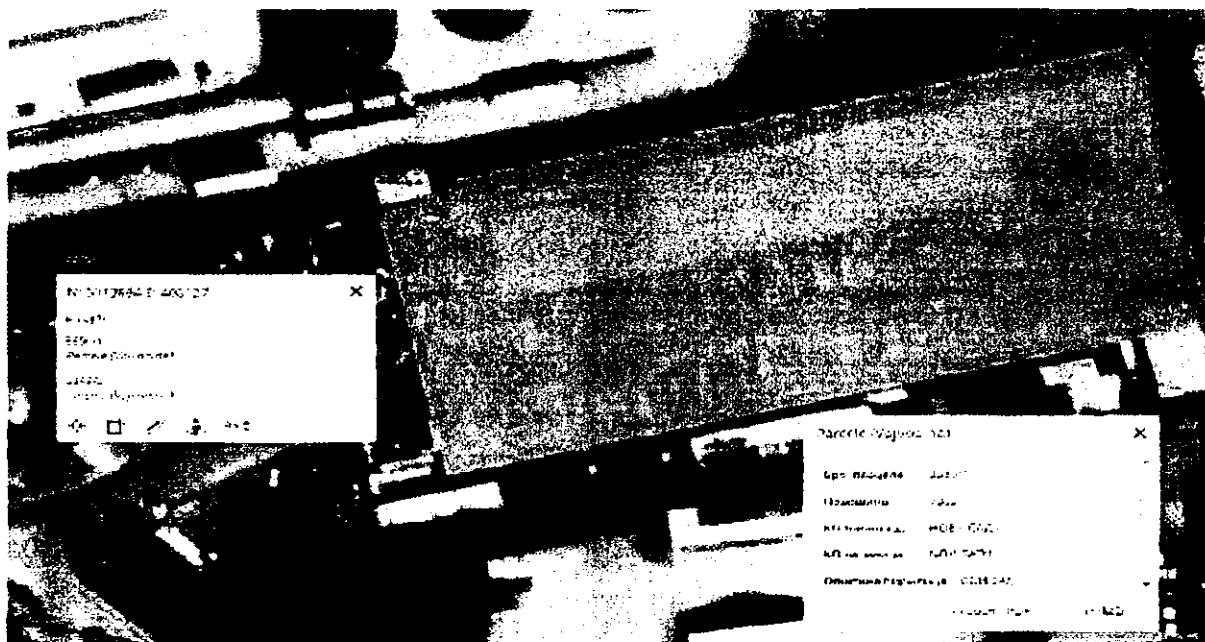
Kompleks JKP Čistoća Novi Sad, ul. Santandrejski put br. 3, Novi Sad, Centrala

(KP 3350/1 i KP 3349/2, KO Novi Sad I)



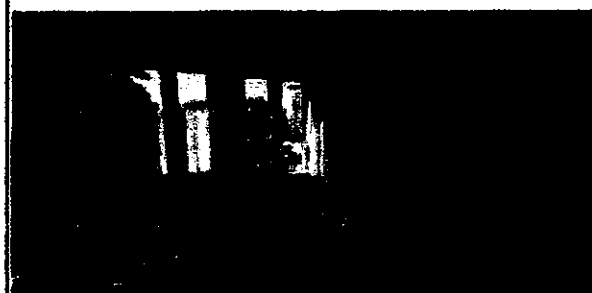
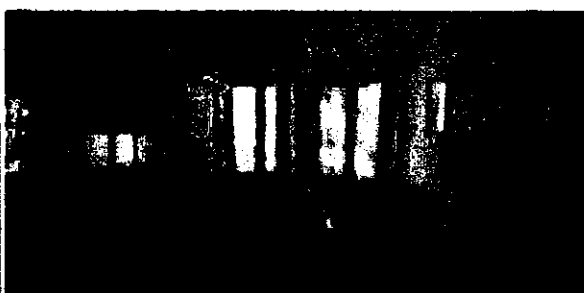
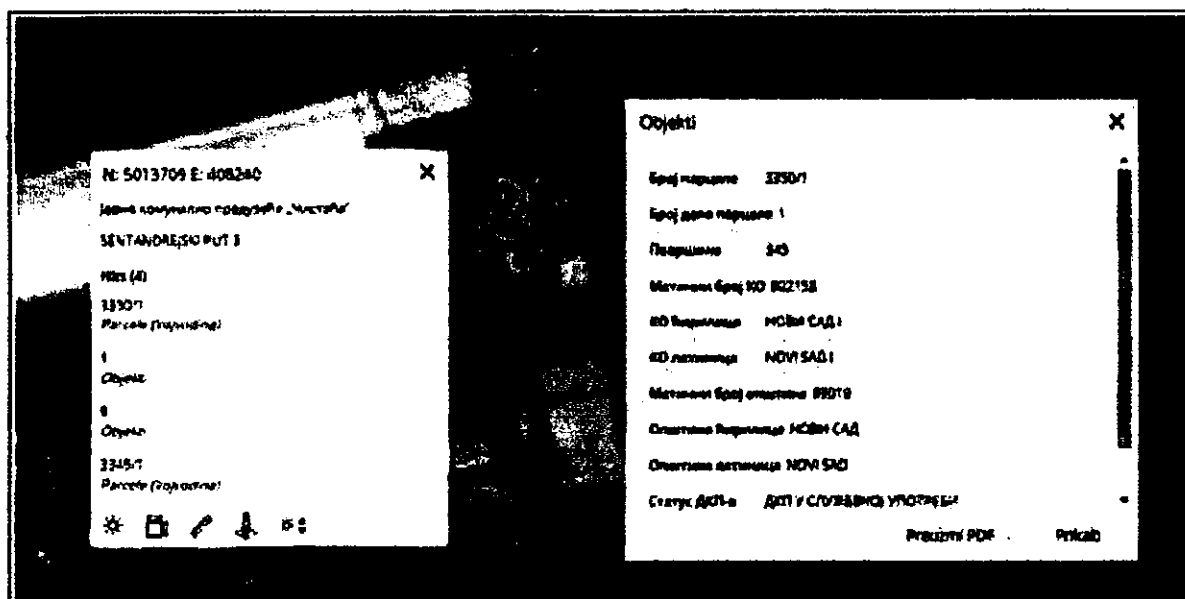
Izvor: <https://a3.geosrbija.rs/>

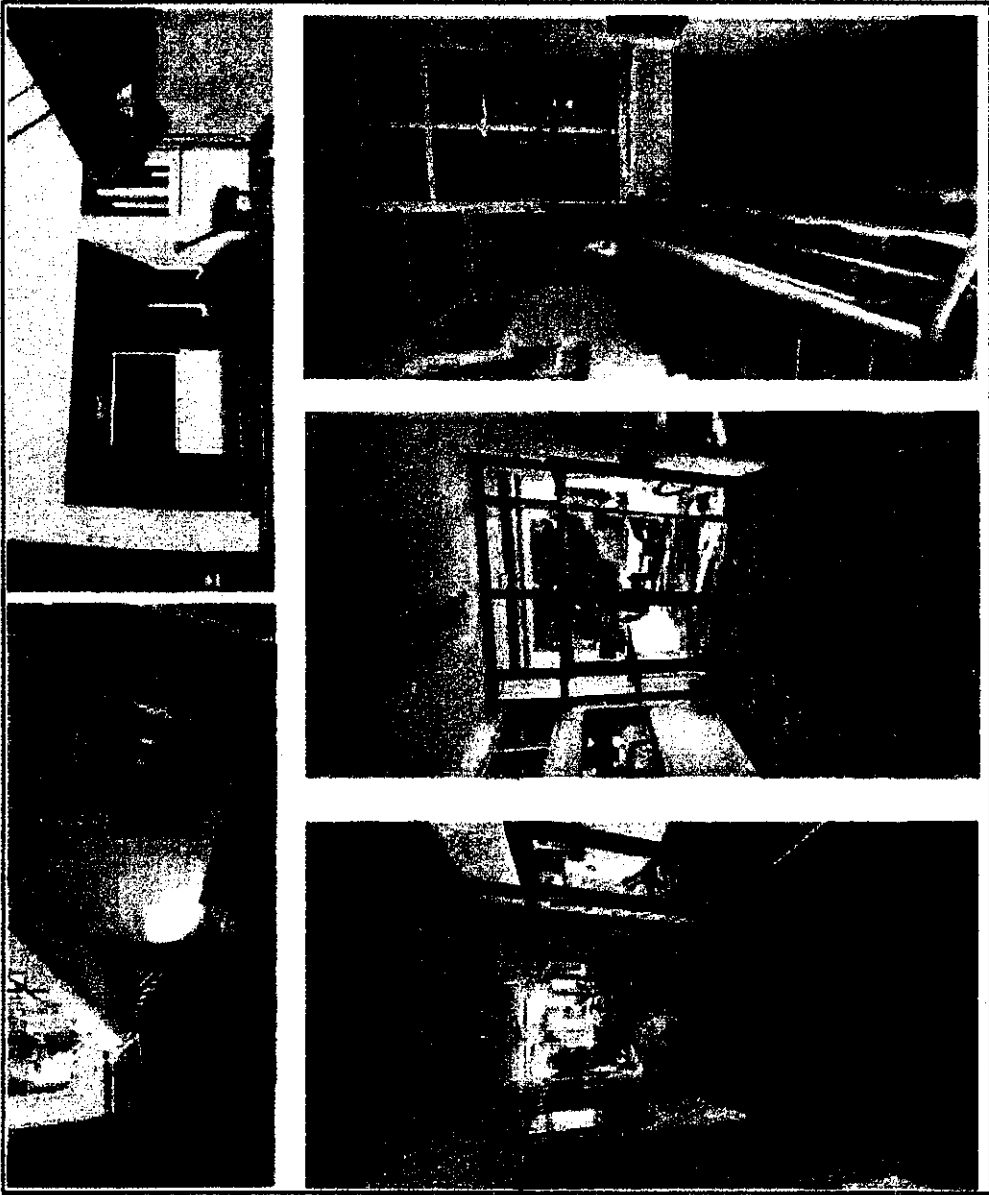
Katastarska parcela 3350/1 KO Novi Sad I



Upravna zgrada - centrala

Naziv i upotreba objekta	Upravna zgrada - centrala	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, desno od glavne kapije na ulazu	
Inventarni broj	627, 628, 5465	
Pravni status	Zgrada komunalnih usluga - upravna zgrada, izgrađena na KP 3350/1, broj dela 1, upisano u LN 11846	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1967.	2011.
Korisna površina i spratnost	cca 672 m ²	P+1
Konstrukcija objekta	Osnovna konstrukcija je betonska, međuspratna konstrukcija je AB	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Klasična, drvena, dvovodna konstrukcija	Krovni pokrivač je falcovani crep, oluci su od pocinkovanog lima
Zidovi i završna obrada	Masivni sistem gradnje	Malterisani i krečeni
Podovi	Keramičke pločice, parket, laminat	
Plafoni	Krečeni	
Vrata i prozori	Dvokrilni PVC beli	
Vodovod i kanalizacija	Priključen na gradsku mrežu	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	Sopstvena kotlarnica	
Opis stanja objekta	Objekat je kompletno renoviran i redovno se održava. U objektu se nalaze kancelarije, sanitarni čvorovi, kuhinja, trpezarija i ostale prateće i tehničke prostorije. Vertikalna komunikacija je obezbeđena AB dvokrakim stepeništem, obloženim keramičkim podnim pločicama.	

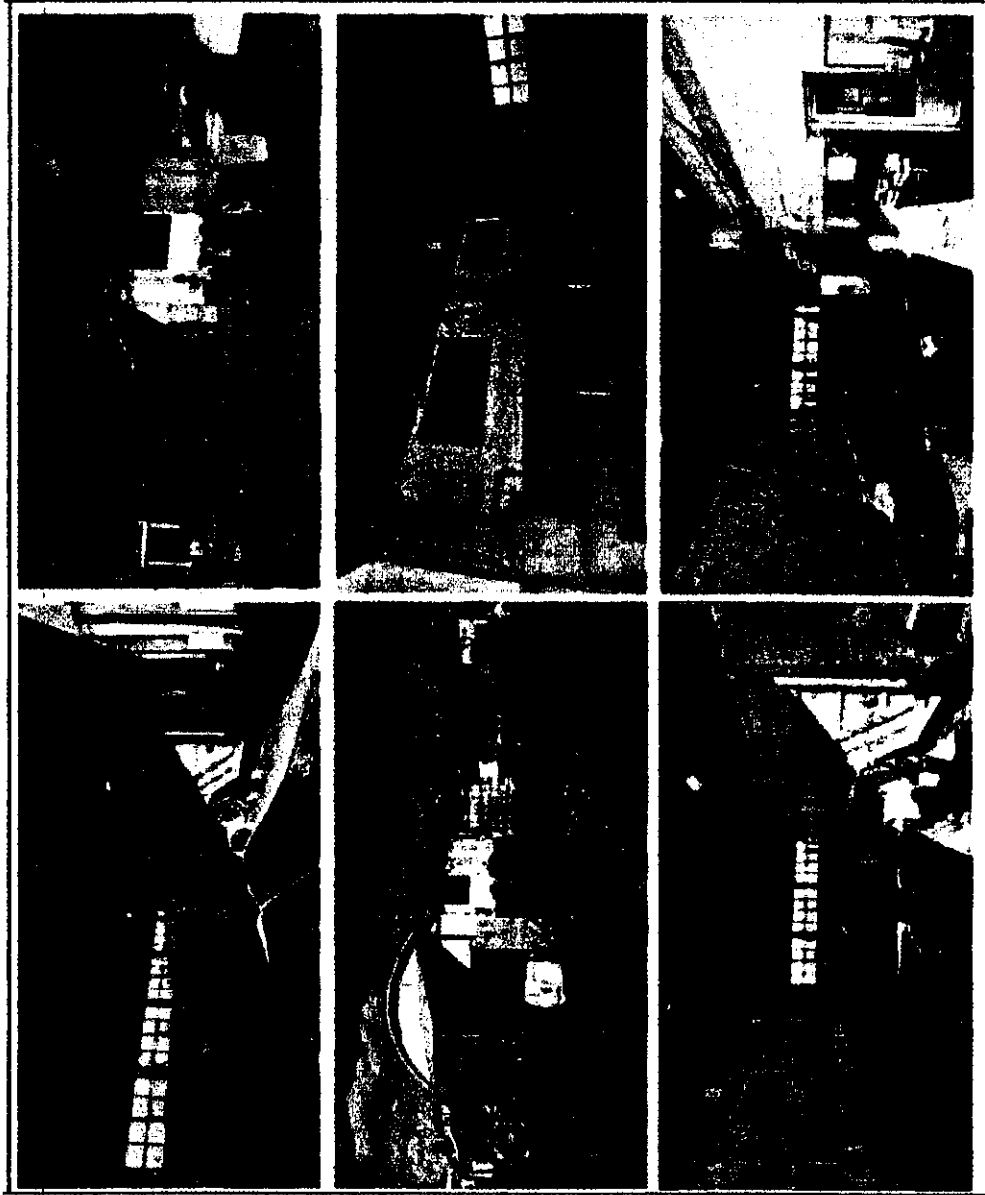




Garaža sa radionicama i kancelarijama

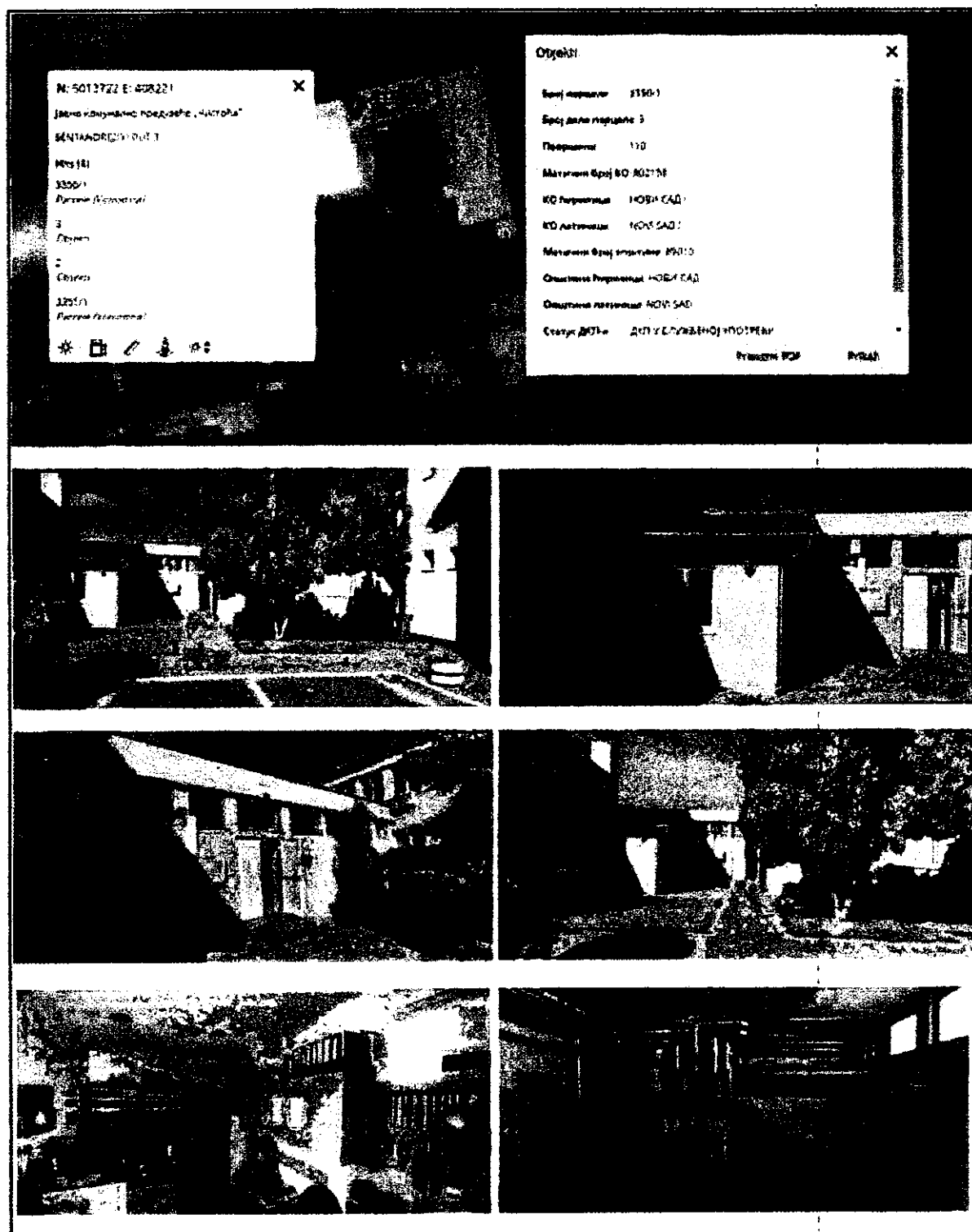
Naziv i upotreba objekta	Garaža sa radionicama i kancelarijama	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, sa desne strane kompleksa u nastavku upravne zgrade	
Inventarni broj	626, 772	
Pravni status	Garaža, izgrađena na KP 3350/1, broj dela 2, upisano u LN 11846	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1970.	n/a
Neto površina i spratnost	cca 1.797 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	Skeletni sistem, noseći AB stubovi i grede, kao nosač lične AB krovne TM konstrukcije sa čeličnom zategom.	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Krovna konstrukcija je premazana specijalnim hidroizolacionim premazom	
Zidovi i završna obrada	Zidna ispunja je od opeke ili blokova	Zidovi krečeni i dersovani
Podovi	Betonirani ili asfaltirani	
Plafoni	Krečeni	
Vrata i prozori	Prozori su u metalnim ramovima, zastakljeni jednostruko, vrata metalni portali (4x3m)	
Vodovod i kanalizacija	Priključen na gradsku mrežu	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	Sopstvena kotlarnica	
Opis stanja objekta	Pored dela za garažiranje i popravku vozila, postoje i delovi objekta u kome se nalaze sanitarni čvorovi, garderobe i kancelarije. Visina hale je cca 4 m a raspon luka cca 16 m. U podu se nalaze kanali za popravku vozila, a ispred ulaznih vrata su rešetke za odvod atmosferskih padavina.	





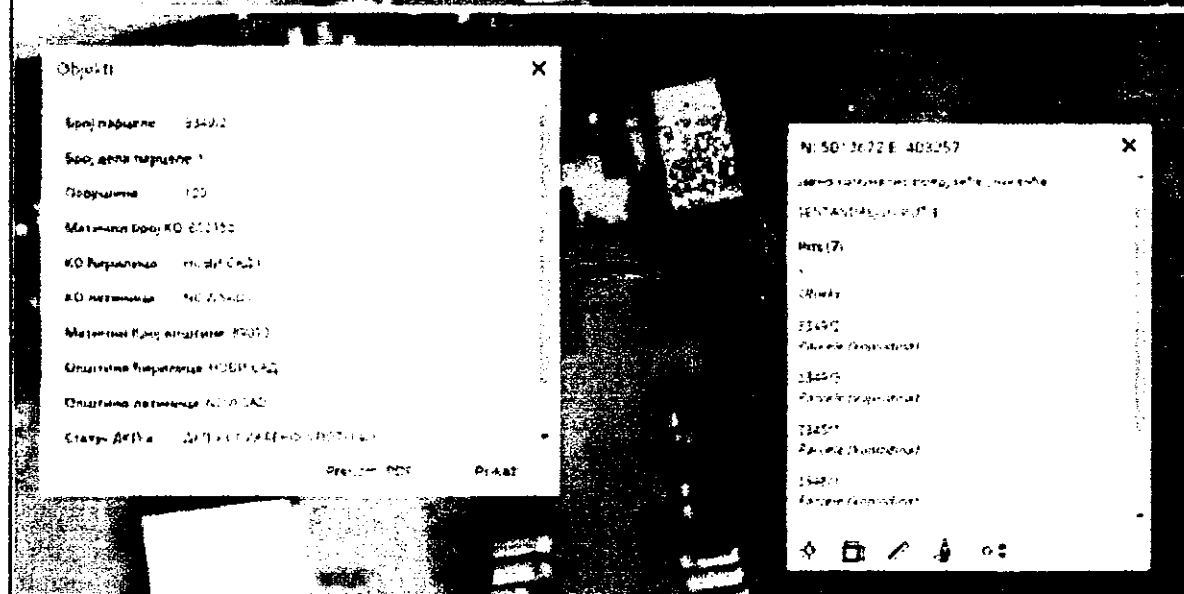
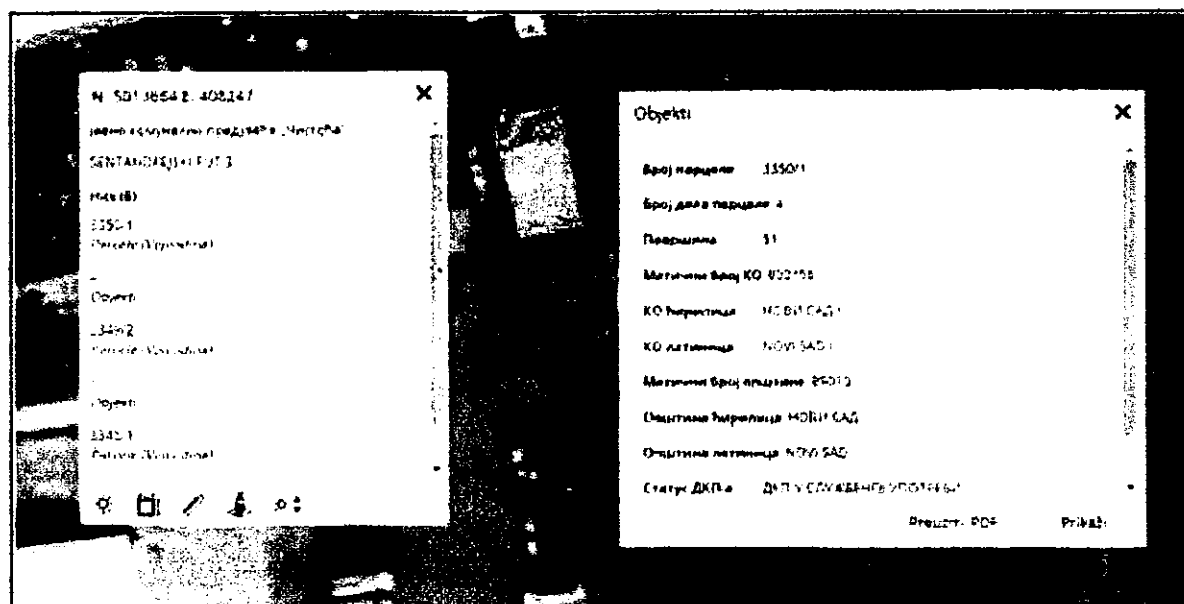
Zgrada garderobe i kotlarnice

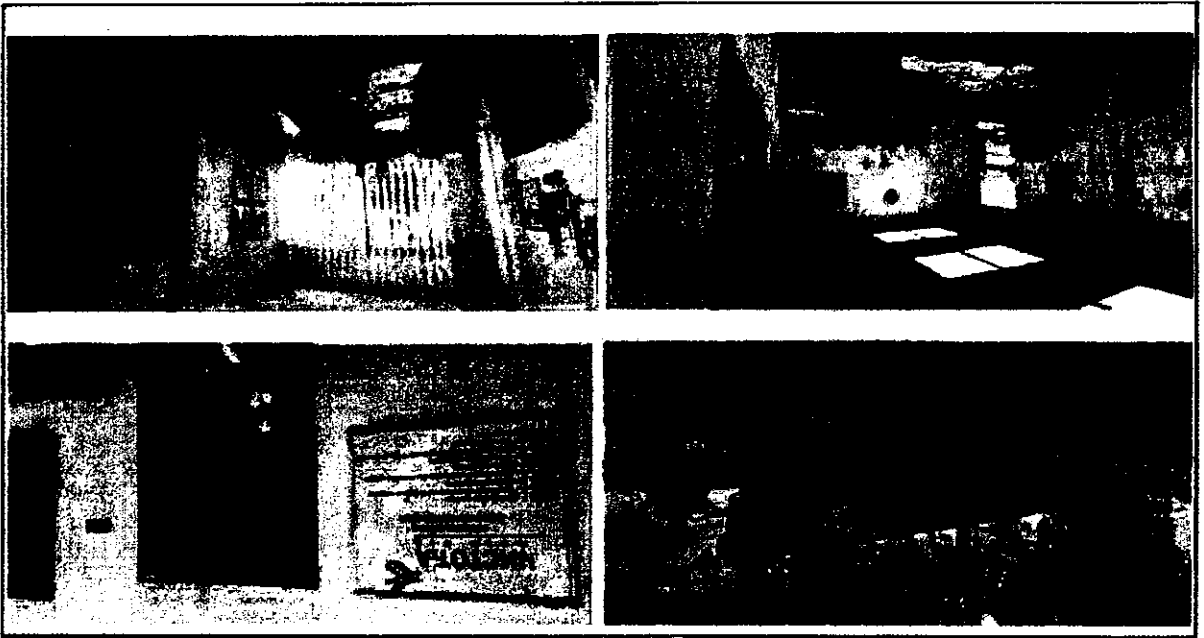
Naziv i upotreba objekta	Zgrada garderobe i kotlarnice	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, desno na kompleksu od ulazne kapije	
Inventarni broj	629	
Pravni status	Zgrada komunalnih usluga - hemijska čistiona, izgrađena na KP 3350/1, broj dela 3, upisano u LN 11846	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1967.	2011.
Korisna površina i spratnost	cca 91 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	Prizemni objekat od čvrstog materijala, zidan punom opekom	
Krovnna konstrukcija i pokrivač	Ravna AB ploča sa potrebnom hidroizolacionom zaštitom	
Zidovi i završna obrada	Malterisani i krečeni	
Podovi	Betonski, keramičke pločice	
Plafoni	Krečeni	
Vrata i prozori	Metalni ramovi jednostruko zastakljeni a u kancelarijskom delu PVC	
Vodovod i kanalizacija	Priključen na gradsku mrežu	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	Sopstvena kotlarnica	
Opis stanja objekta	Prizemni objekat koji se redovno održava	



Montažni objekat za smeštaj radnika – baraka

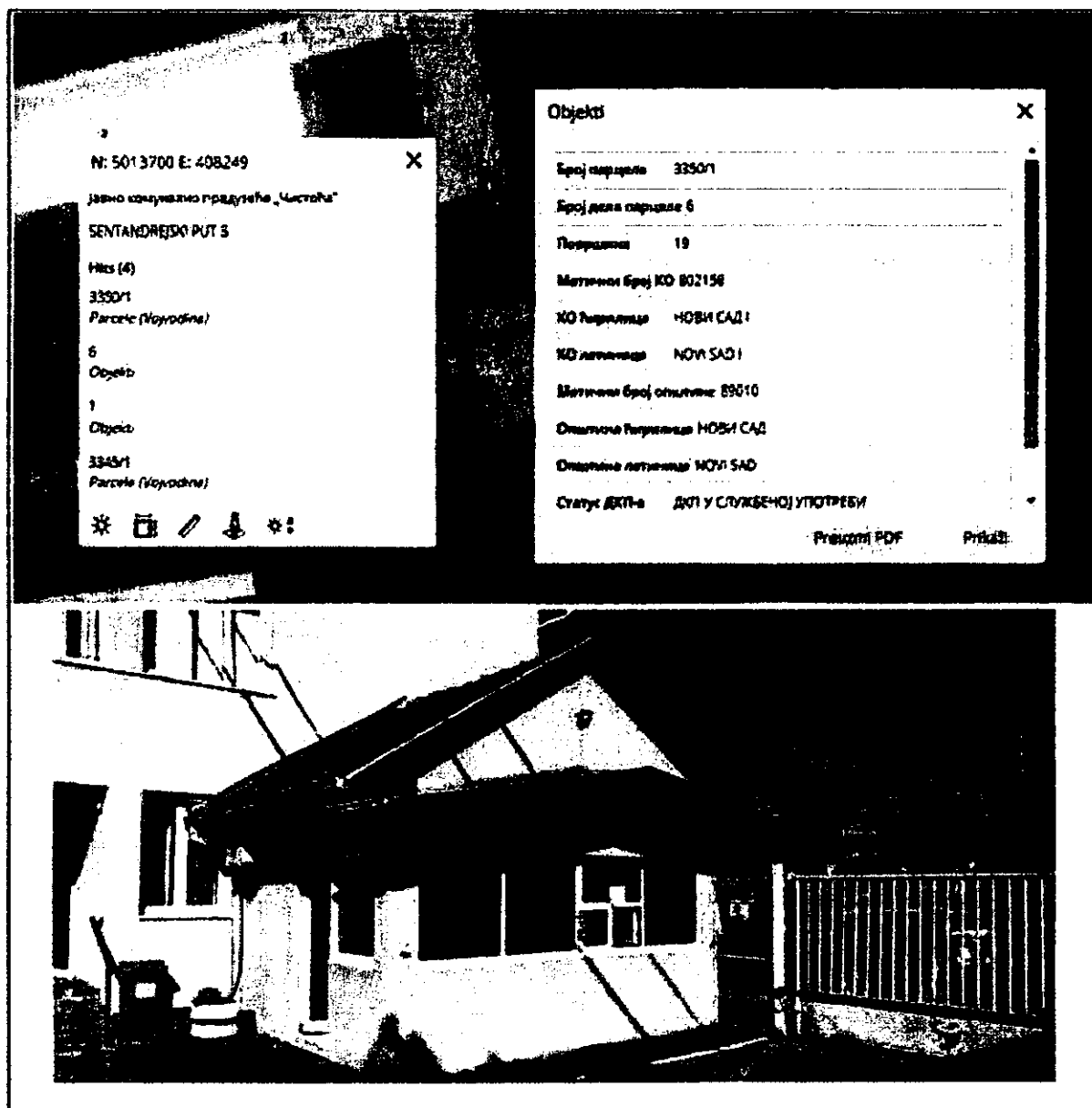
Naziv i upotreba objekta	Montažni objekat za smeštaj radnika - baraka	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, levo na kompleksu od ulazne kapije	
Inventarni broj	2006	
Pravni status	Zgrada komunalnih usluga - upravna zgrada (deo), izgrađena na KP 3350/1, broj dela 4, upisano u LN 11846 i Zgrada komunalnih usluga - upravna zgrada (deo), izgrađena na KP 3349/2, broj dela 1, upisano u LN 10001	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1983.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 180 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	Prizemni objekat - baraka	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Dvovodni krov, pokriven salonitom, krovna konstrukcija je drvena	
Zidovi i završna obrada	Laki sendvič paneli, bojeni iznutra	
Podovi	Betonski, pločice, laminat	
Plafoni	Krečeni	
Vrata i prozori	drveni, PVC	
Vodovod i kanalizacija	Priključen na gradsku mrežu	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	Sopstvena kotlarnica	
Opis stanja objekta	Objekat se redovno održava	



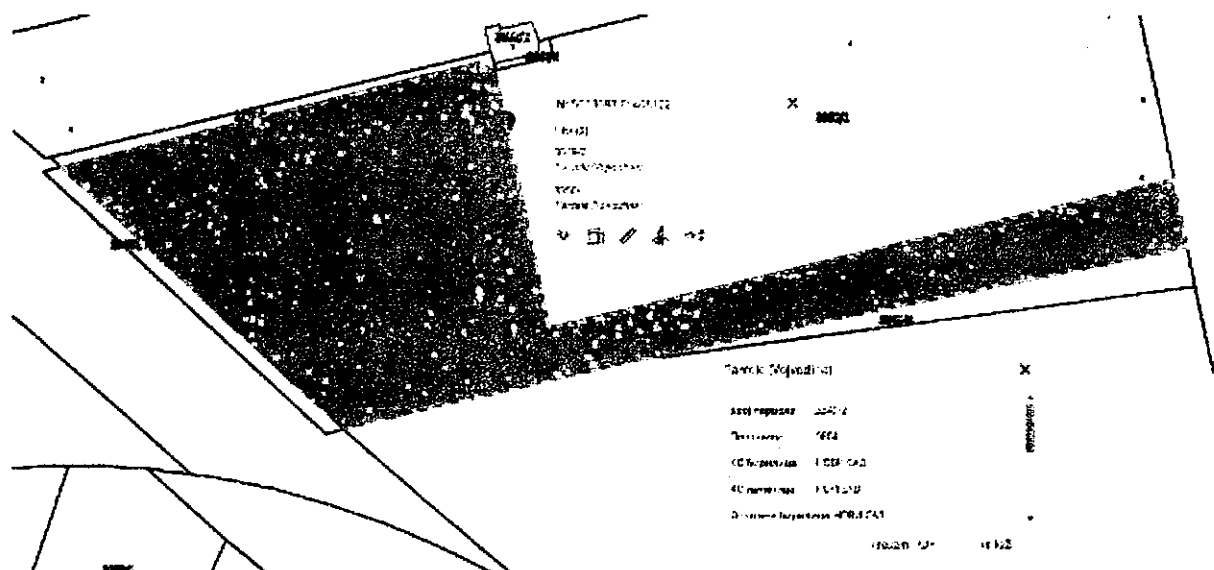
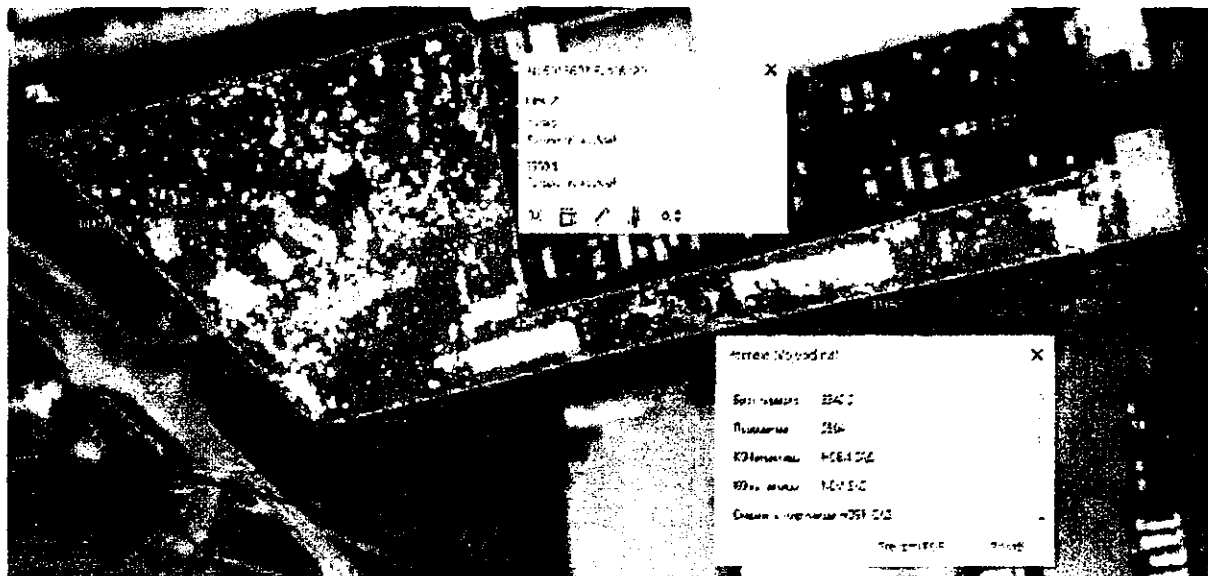


Portirnica – upravna zgrada

Naziv i upotreba objekta	Portirnica - upravna zgrada	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, desno kod ulazne kapije	
Inventarni broj	2128	
Pravni status	Ostale zgrade - portirnica, izgrađena na KP 3350/1, broj dela 6, upisano u LN 11846	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1987.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 21 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	Betonska konstrukcija	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Klasična drvena konstrukcija, pokrivač crep	
Zidovi i završna obrada	Malterisan i krečen	
Podovi	Pločice	
Plafoni	Krečeni	
Vrata i prozori	PVC	
Vodovod i kanalizacija	nema	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	Sopstvena kotlarnica	
Opis stanja objekta	Objekat se naslanja na upravnu zgradu i redovno se održava	



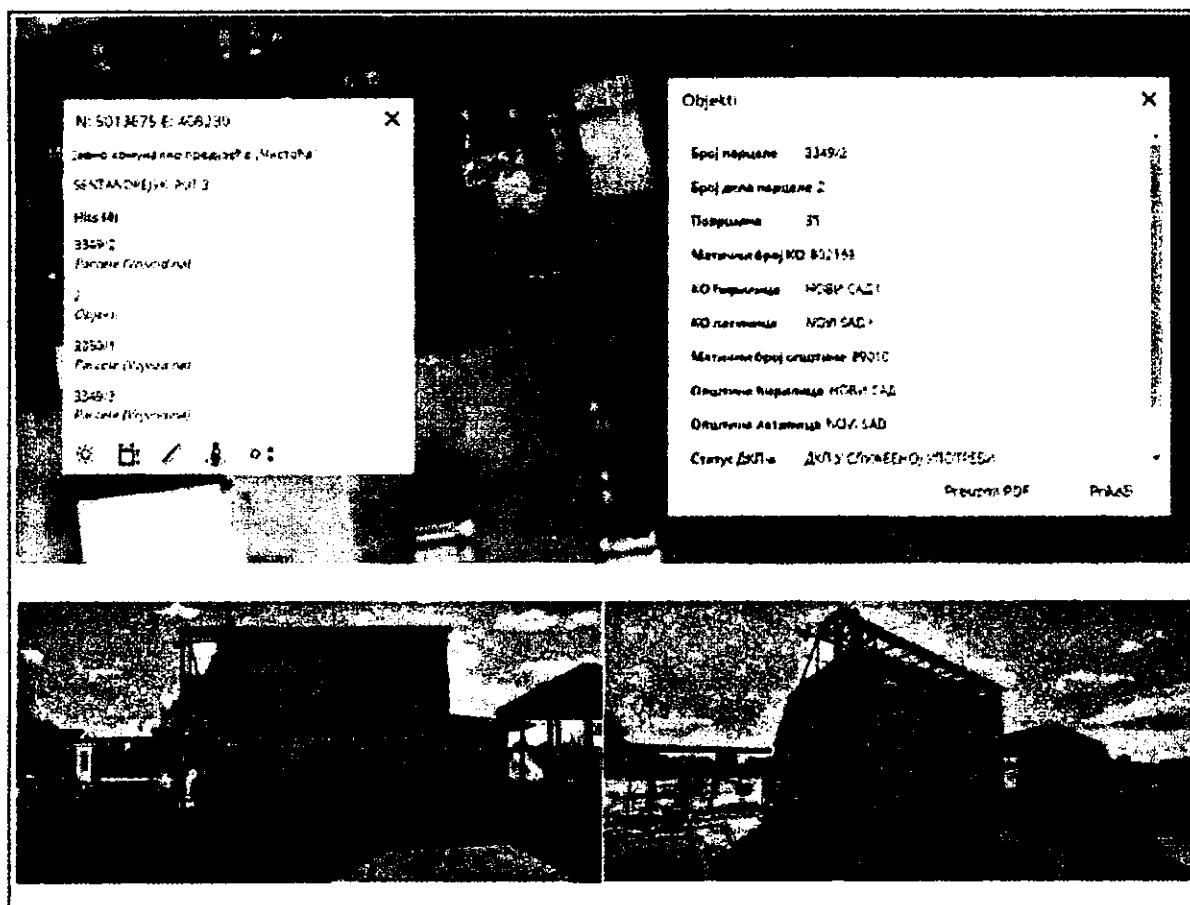
Katastarska parcela 3349/2 KO Novi Sad I



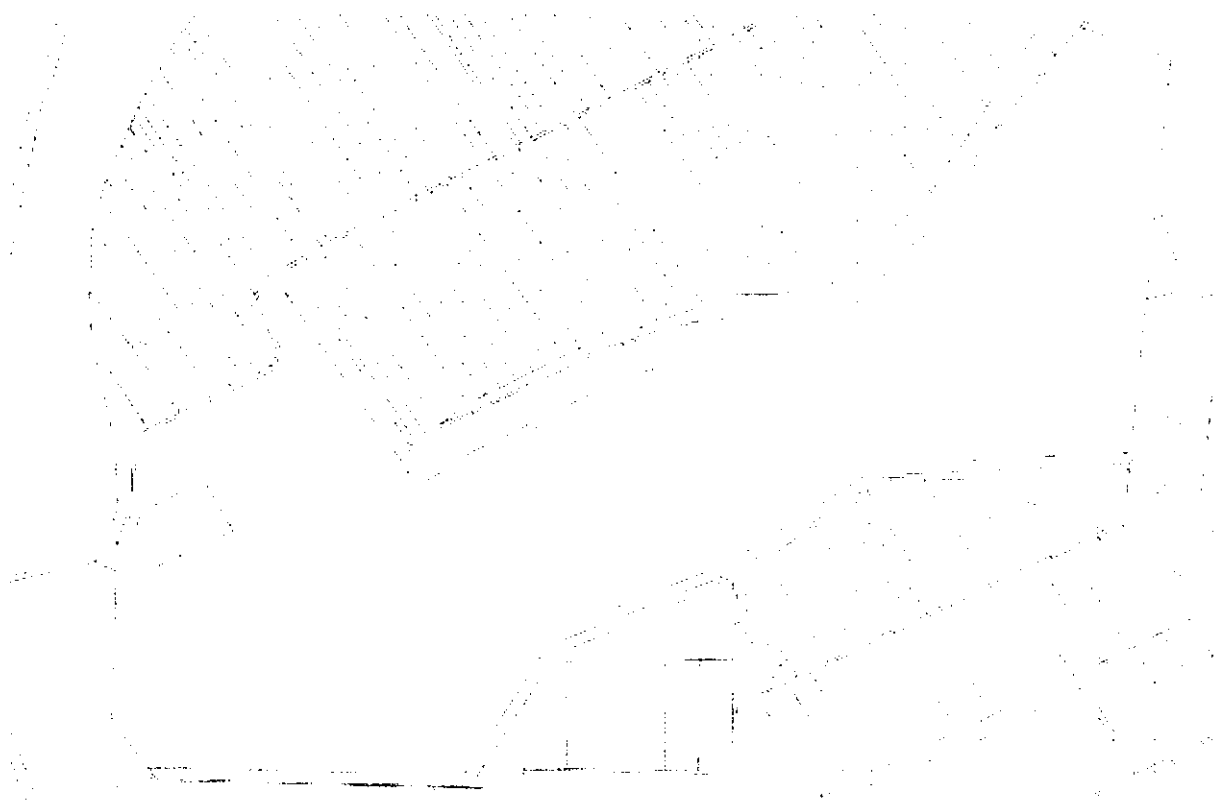
Izvor: <https://a3.geosrbija.rs/>

Montažno administrativni kancelarijski kontejner

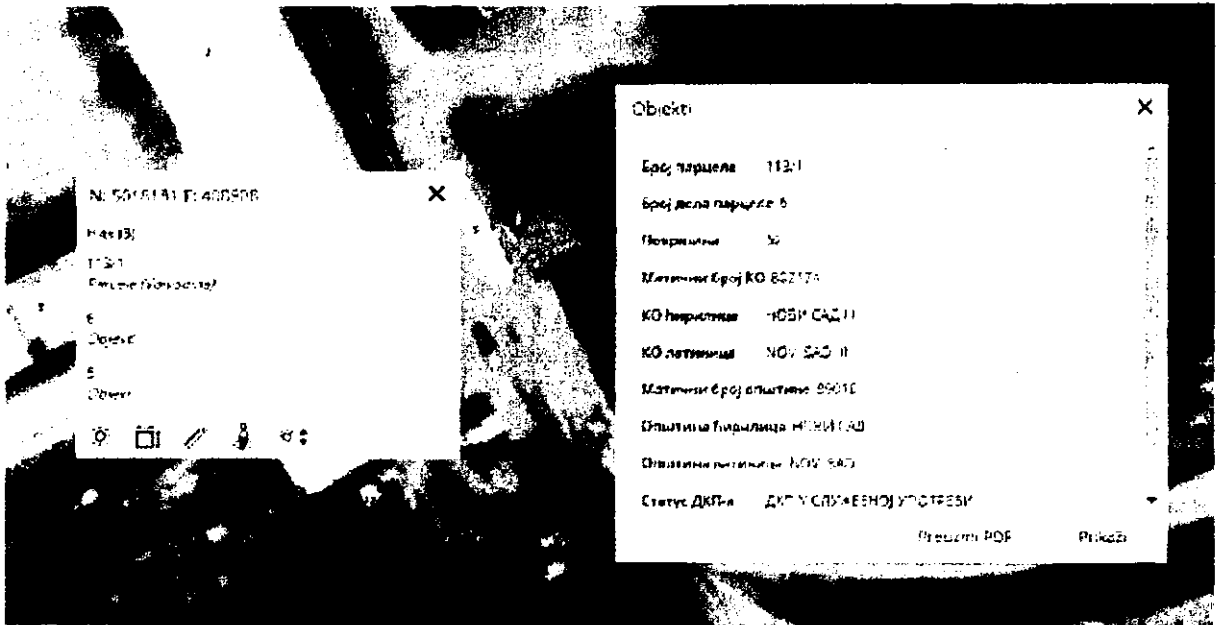
Naziv i upotreba objekta	Montažno administrativni kancelarijski kontejneri	
Lokacija	Santandrejski put 3, Novi Sad, levo na kompleksu od ulazne kapije	
Inventarni broj	4316	
Pravni status	Zgrada komunalnih delatnosti, izgrađena na KP 3349/2, broj dela 2, upisano u LN 10001	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	2003.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 112 m ²	Pr+1
Konstrukcija objekta	Čelična - montažna	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Delimično natkriveno leksanom	
Zidovi i završna obrada	Nema	
Podovi	Topli pod	
Plafoni		
Vrata i prozori	PVC	
Vodovod i kanalizacija	Priključeni	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	n/a	
Opis stanja objekta	Funkcionalan	



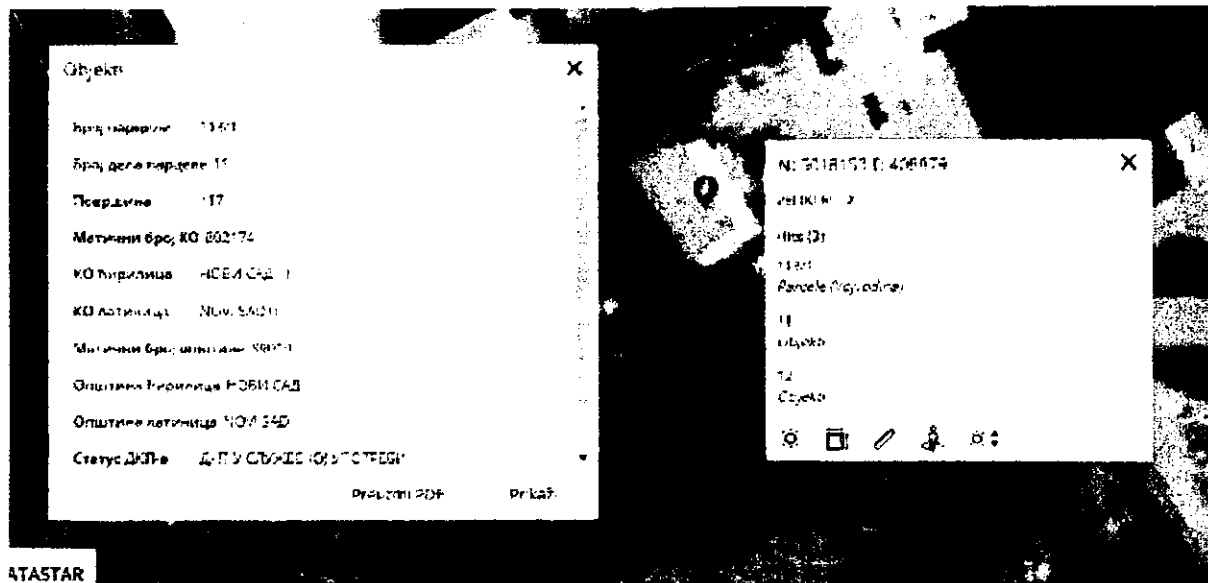
**Kompleks JKP Čistoća Novi Sad, ul. Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija
(KP 113/1, KO Novi Sad III)**



Naziv i upotreba objekta	Portirnica	
Lokacija	Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija	
Inventarni broj	3868	
Pravni status	Ostale zgrade – vagarska kućica (portirnica), izgrađena na KP 113/1, broj dela 6, upisano u LN 1	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1999.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 52 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	AB konstrukcija	
Krovnna konstrukcija i pokrivač	Drvena konstrukcija, pokriveno biber crepom	
Zidovi i završna obrada	Malterisano, okrečeno	
Podovi	Keramičke pločice, beton	
Plafoni	Lamperija	
Vrata i prozori	Metalni	
Vodovod i kanalizacija	n/a	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Povezan na grasku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	n/a	
Opis stanja objekta	Redovno se održava	

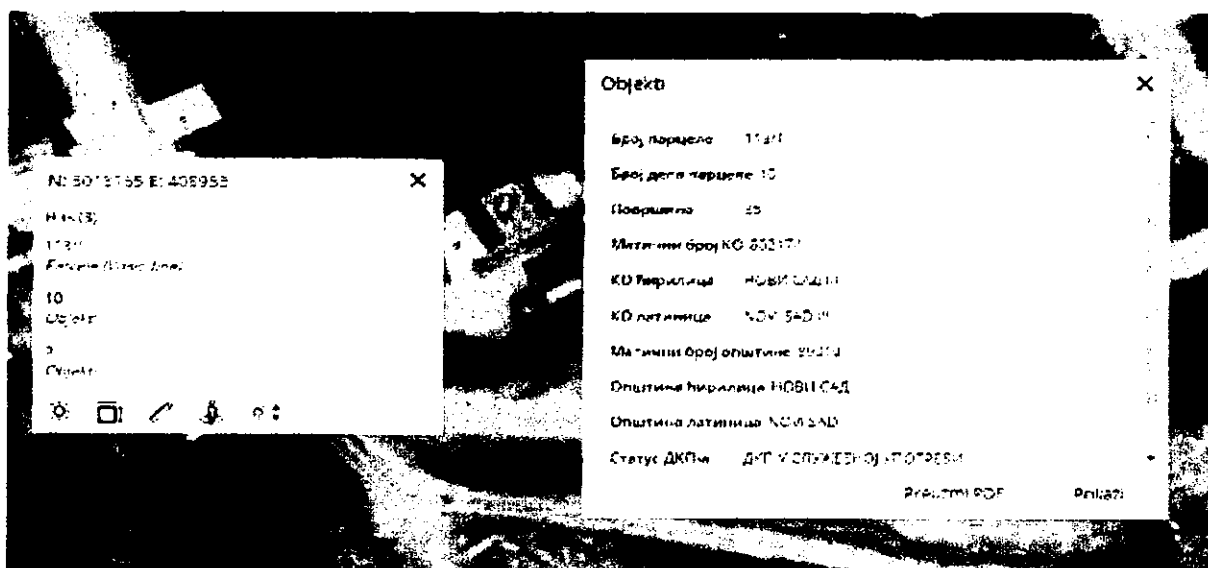
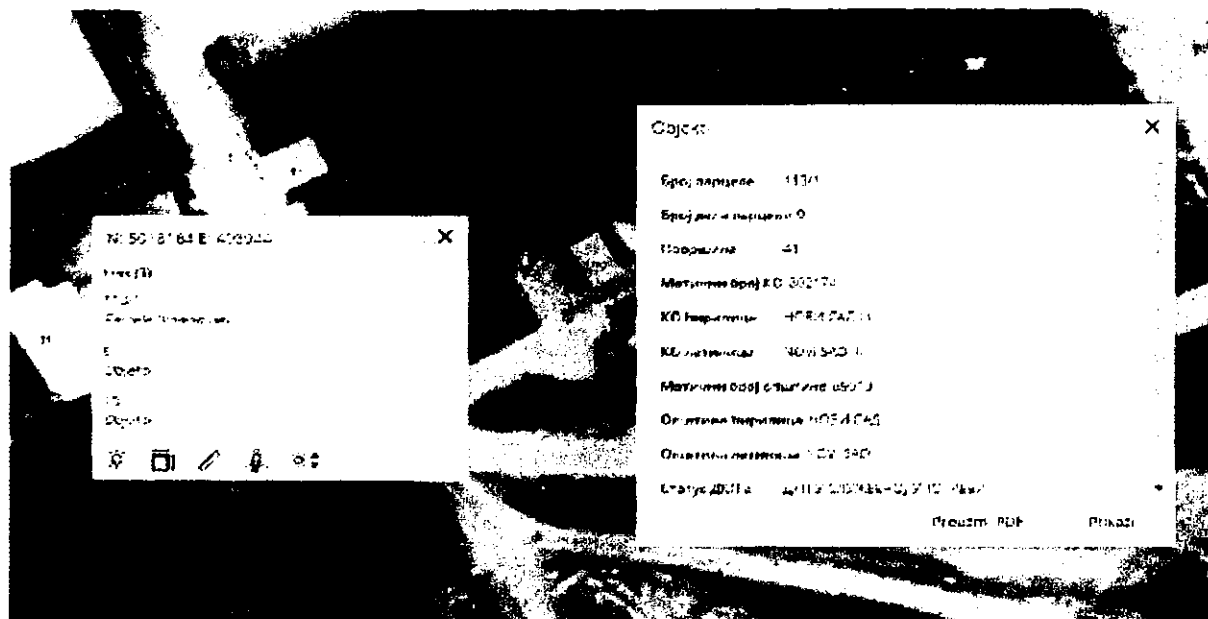


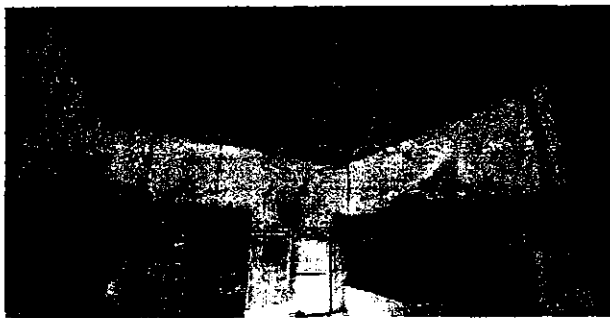
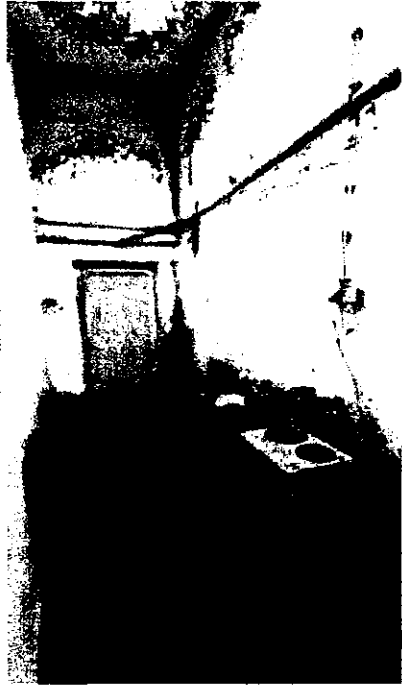
Naziv i upotreba objekta	Garaža za buldožere	
Lokacija	Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija	
Inventarni broj	3745	
Pravni status	Garaža – garaža za mehanizaciju i opremu, izgrađena na KP 113/1, broj dela 11, upisano u LN 1	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1999.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 117 m²	Pr
Konstrukcija objekta	Ramovska AB konstrukcija	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Na AB stubove fiksirane u AB temeljnim čašicama oslonjeni glavni nosači a preko njih sekundarni T nosači. Krovni pokrivač je trapezasti lim. Krov je na jednu vodu.	
Zidovi i završna obrada	Fasada je zatvorena trapezastim limom	
Podovi	Beton	
Plafoni		
Vrata i prozori	Bravarska vrata sa krilnim otvaranjem i malim vratima za ulaz ljudi	
Vodovod i kanalizacija	n/a	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	n/a	
Termotehnička postrojenja i uređaji	n/a	
Opis stanja objekta		



Objekat za upravljanje otpadom

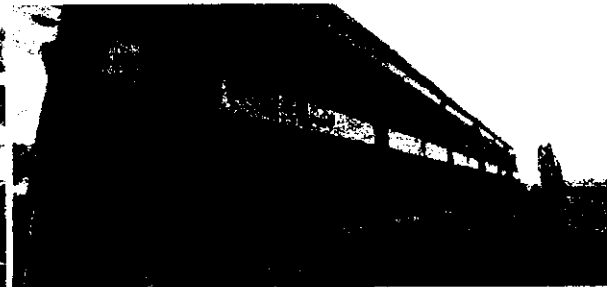
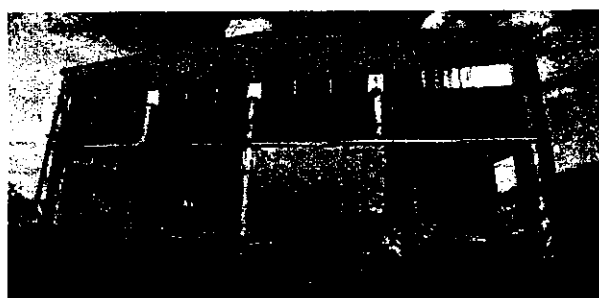
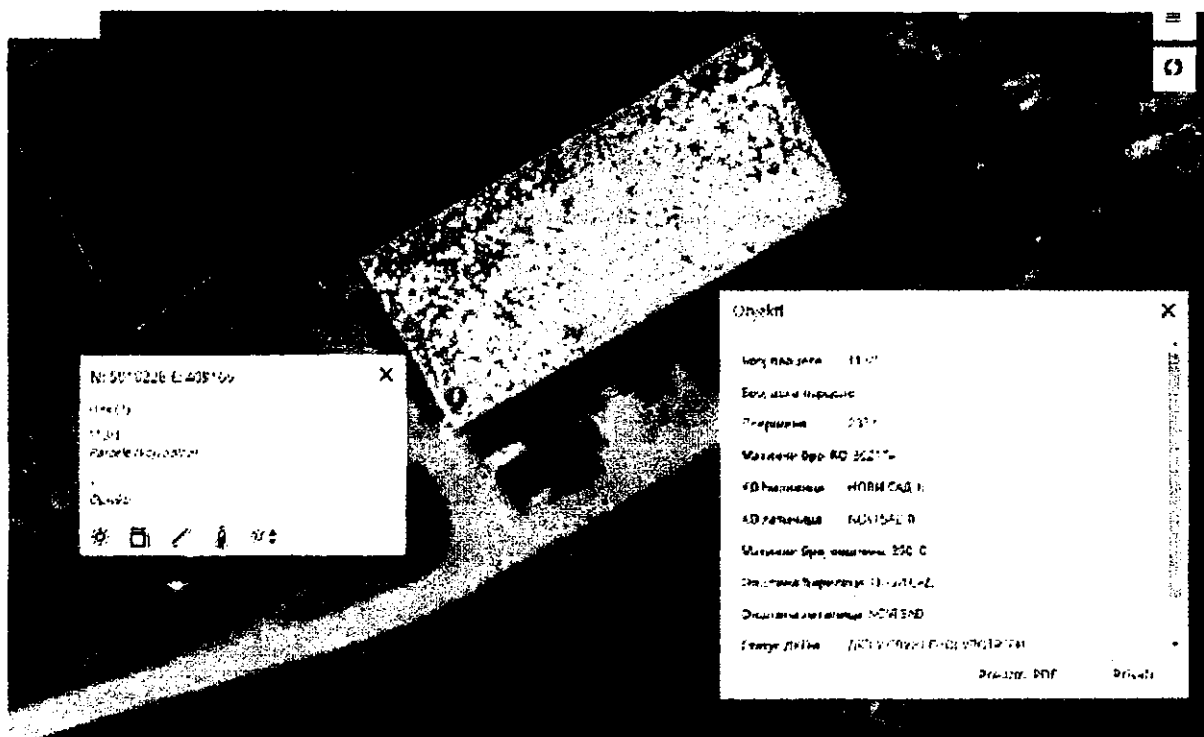
Naziv i upotreba objekta	Objekat za upravljanjem otpadom	
Lokacija	Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija	
Inventarni broj	5172	
Pravni status	Objekat komunalnih delatnosti – objekat za upravljanje otpadom A i B, izgrađeno na KP 113/1, broj dela 9 i 10, upisano u LN 1	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	1999.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 41 + 35 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	AB konstrukcija sa ispunom od blokova	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Drvena sa pokrivkom od crepa	
Zidovi i završna obrada	Blok sa spoljnom termoizolacijom	
Podovi	Keramičke pločice, beton	
Plafoni	Malterisani i okrečeni	
Vrata i prozori	PVC	
Vodovod i kanalizacija	Povezani na gradsku mrežu	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Povezani na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	n/a	
Opis stanja objekta	Redovno se održava	

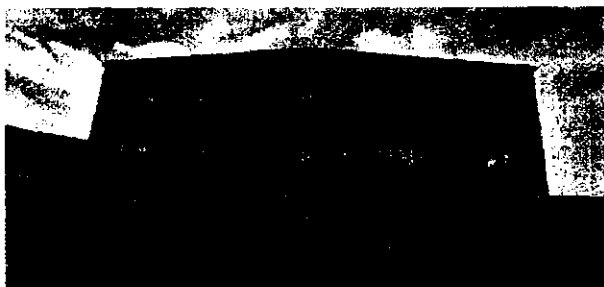




Objekat za smeštaj postrojenja za separaciju i baliranje otpada

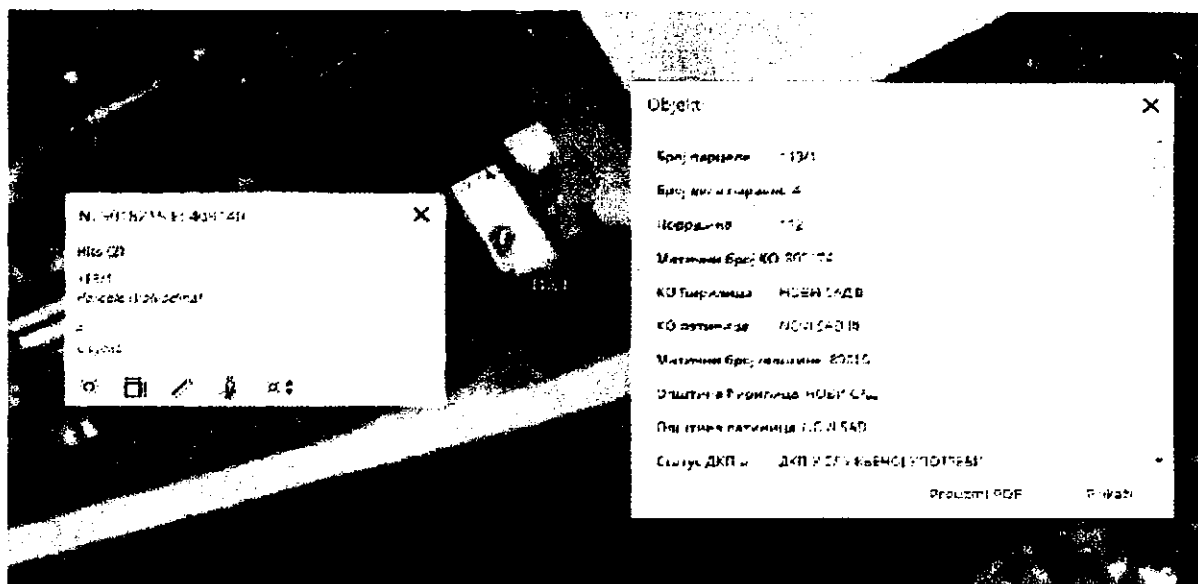
Naziv i upotreba objekta	Objekat za smeštaj postrojenja za separaciju i baliranje otpada	
Lokacija	Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija	
Inventarni broj	4241	
Pravni status	Objekat komunalnih delatnosti – objekat za separaciju i baliranje otpada, izgrađeno na KP 113/1, broj dela 1, upisano u LN 1	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	2002.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 2.356 m ²	Pr
Konstrukcija objekta	Prefabrikovani betonski elementi	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Betonski elementi prekriveni profilisanim limom	
Zidovi i završna obrada	Ispuna od betonskih elemenata, prekriveni profilisanim limom	
Podovi	Betonska košuljica visoke nosivosti	
Plafoni	n/a	
Vrata i prozori	Metalni ram sa ispunom od stakla, kod vrata ispuna od lima	
Vodovod i kanalizacija	n/a	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Povezan na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	/	
Opis stanja objekta	Funkcionalan održavan	





Montažno administrativni kancelarijski kontejner

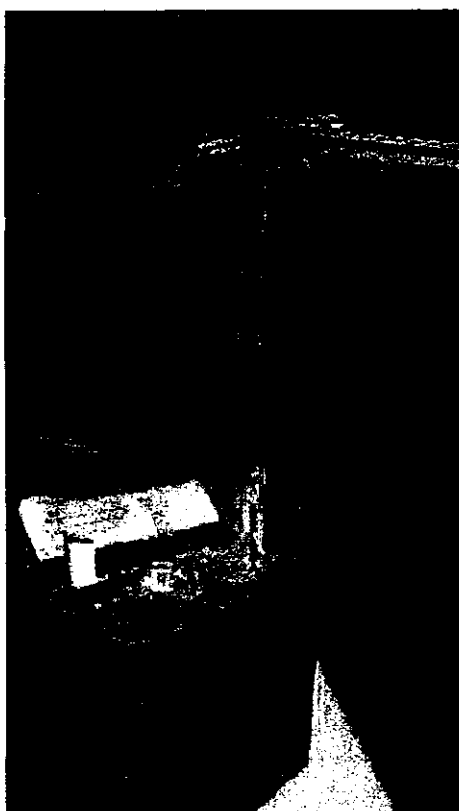
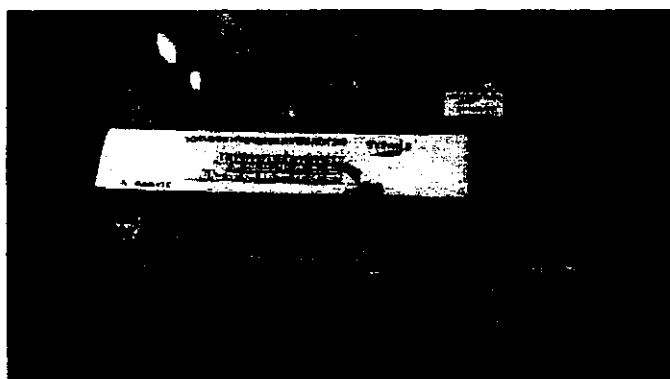
Naziv i upotreba objekta	Montažno administrativni kancelarijski kontejner	
Lokacija	Temerinski put bb, Novi Sad, Deponija	
Inventarni broj	4315	
Pravni status	Ostale zgrade – objekat za boravak radnika, izgrađeno na KP 113/1, broj dela 4, upisano u LN 1	
Godina izgradnje/rekonstrukcije	2003.	n/a
Korisna površina i spratnost	cca 200 m ²	Pr+1
Konstrukcija objekta	Čelična - montažna	
Krovna konstrukcija i pokrivač	Delimično natkriveno leksanom	
Zidovi i završna obrada	Nema	
Podovi	Topli pod	
Plafoni	/	
Vrata i prozori	PVC	
Vodovod i kanalizacija	Priključeni	
Elektroinstalacije jake i slabe struje	Priključen na gradsku mrežu	
Termotehnička postrojenja i uređaji	n/a	
Opis stanja objekta	Funkcionalan	



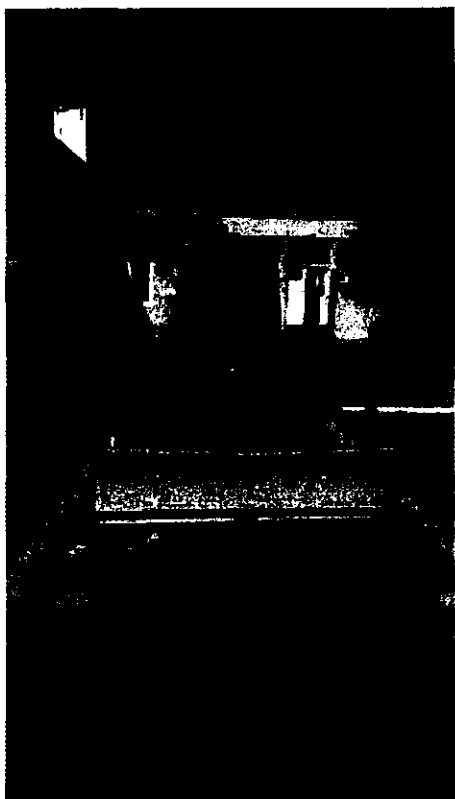
FOTOGRAFIJE ZNAČAJNIJE OPREME



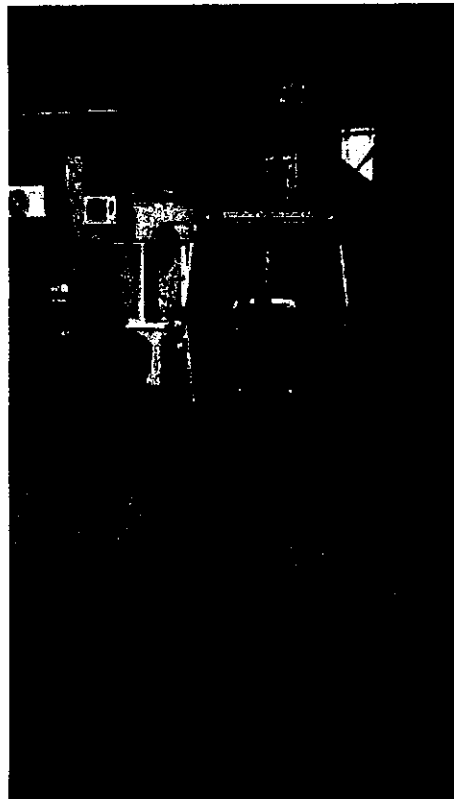
Oprema Postrojenja za separaciju i baliranje otpada



Oprema Postrojenja za separaciju i baliranje otpada



Traktor Goldoni Energy 80, GB 1041 NSAEL-77
– Inv. br. 6432



Traktor Massey Ferguson MF290 2 WDCAB GB 1023 NSABM-56
– Inv. br. 4801



Traktor Massey Ferguson MF240 SWD CAB, GB 1024 NSADD-76 – Inv. br. 4800



Traktor Massey Ferguson MF 2640 290 S, GB 1028 NSABM-07
– Inv. br. 5033



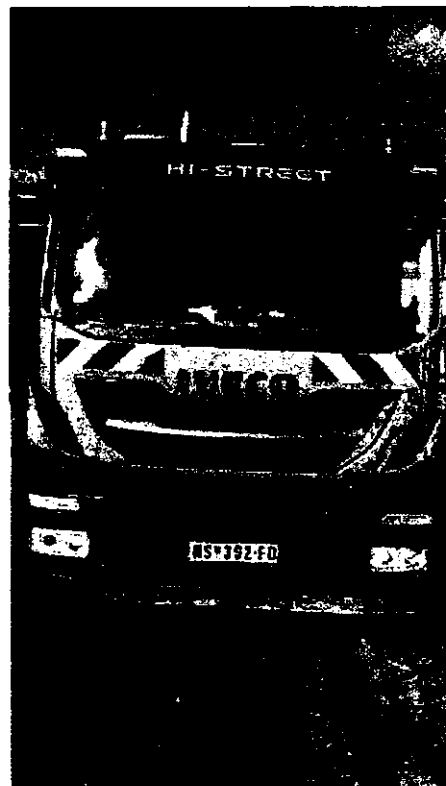
Teretno vozilo specijalni otvoreni kamion Bonetti 4x4 FX 100
GB 828 NS341-IO - Inv. br. 5705



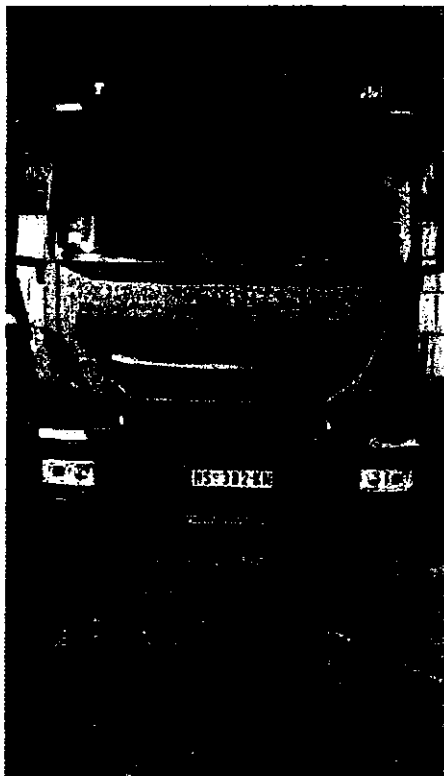
Teretno vozilo specijalni otvoreni kamion Bonetti 4x4 FX
100 GB 827 NS205-AY – Inv. br. 5704



Teretno vozilo kamion Bonetti FX 100/55E6C GB 834 NS485-DL
- Inv. br. 6435



Teretno vozilo kamion autosmečar Iveco AD260SY/PS GB
591 NS302-FD – Inv. br. 6077



Teretno vozilo za odvoženje smeća - Iveco Stralis X-WAY
Kirchhoff Ecotec AD260Z/P GB 595 NS382-KN - Inv. br. 6243



Teretno vozilo autopodizač - Iveco 190 EL, GB 431 NS383-
CE - Inv. br. 6241



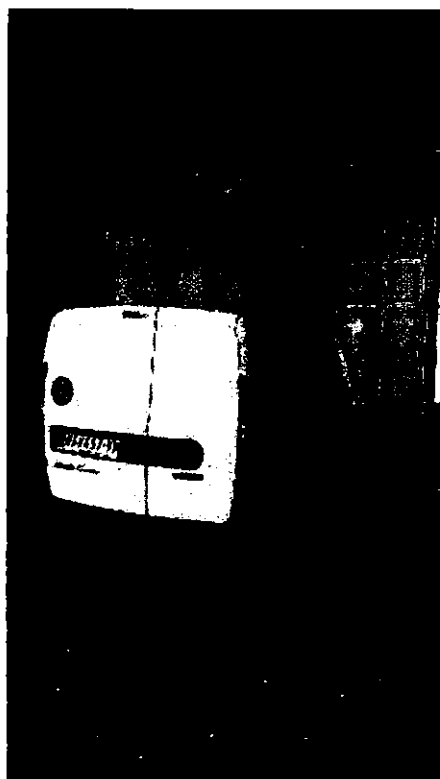
Teretno specijalno vozilo-Iveco Eurocargo ML190 EL 25/P kamion za
pražnjenje podzemnih kontejnera GB 582 NS481-DB - Inv. br. 6044



Radna specijalna građevinska mašina JCB 3CX SM, GB
1026 NSACI-15 - Inv. br. 5058



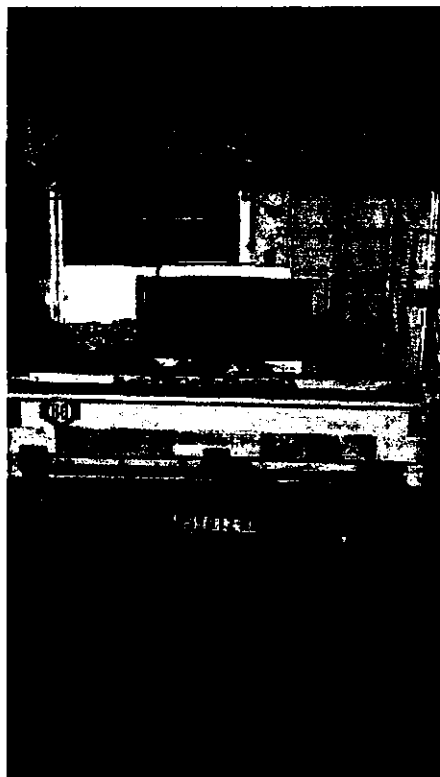
Viljuškar Pobeda TU-32 - Inv. br. 3529



Teretno servisno vozilo Fiat Doblo, GB 177 NS407-VM
– Inv. br. 6277



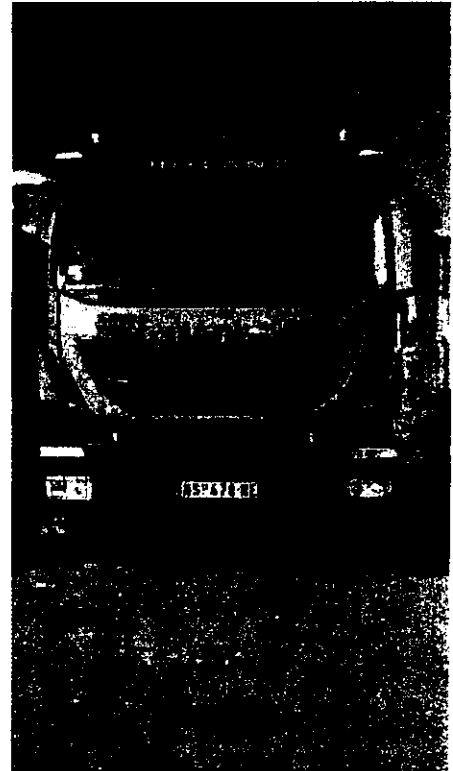
Teretno vozilo-kamion za pražnjenje podzemnih kontejnera Stummer
Kommunalfahrzeuge AD260Y/PS GB 598 NS479-PE - Inv. br. 6358



Teretno vozilo Iveco sandučar-Daily 50C15, GB 823
NS012-NN – Inv. br. 5351



Teretno specijalno vozilo autosmečar Atrik Mercedes Benz 950 Axor
1824 L GB 570 NS430-IE - Inv. br. 5275



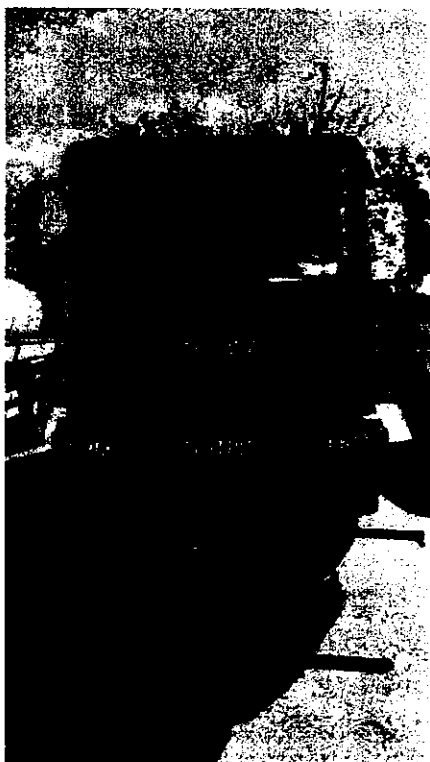
Teretno vozilo za nošenje Abrol kontejnera Iveco AD
380T GB 432 NS478-NE - Inv. br. 6335



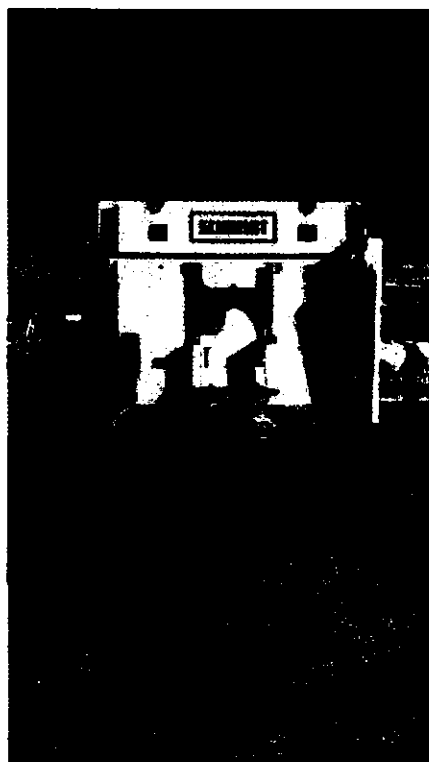
Teretno vozilo kamion za nošenje Abrol kontejnera Iveco AD 380T
GB 430 NS445-CI - Inv. br. 6101



Mini utovarivač-kombinovana radna mašina Case SR
210, GB 1040 NSAEI-42E - Inv. br. 6330



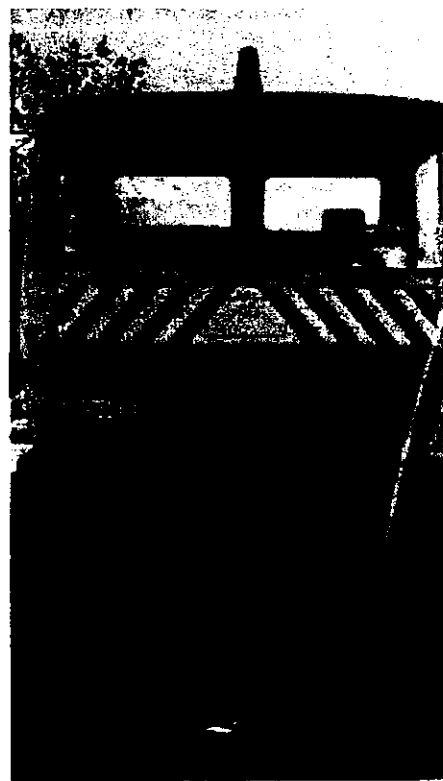
Teretno vozilo AUTOPODIZAC - IVECO 190 EL, GB 629
NS386-RH - Inv. br. 6242



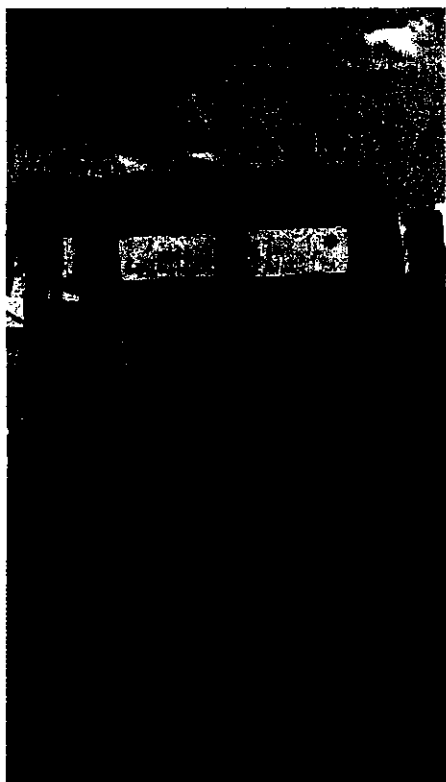
Radna mašina AUTOČISTILICA - SCHMIDT CLEANGO Compact
200 Swingo 250 Compact 500, GB 929, NSADS-36 – Inv. br. 6317



Teretno specijalno vozilo autocisterna FAP 1830 b/38 4x2,
GB 627 NS497-NX - Inv. br. 5706



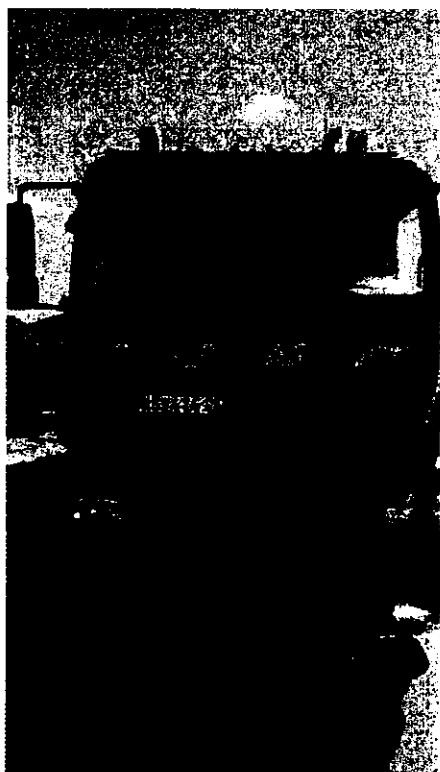
Teretno vozilo autocisterna FAP 1921 36 B, GB 623 NS182-AZ
– Inv. br. 3708



Teretno specijalno vozilo autocisterna FAP 1620 B/36, GB
618 NS308-CA - Inv. br. 2489



Autočistilica Bucher – Inv. br. 5931



Teretno specijalno vozilo smečar Haller M22X1 Mercedes
Benz DC Axor 2533L GB 426 NS414-CL - Inv. br. 5034



Radna mašina autočistilica Aebi Schmidt Cleango 500 Compact
400, GB 927, NSACC-58 – Inv. br. 6035



Teretno vozilo za odvoženje smeća - Iveco Stralis X-Way
Kirchhoff Ecotec AD260Y/PS GB 596 NS396-IS- Inv.br. 6245



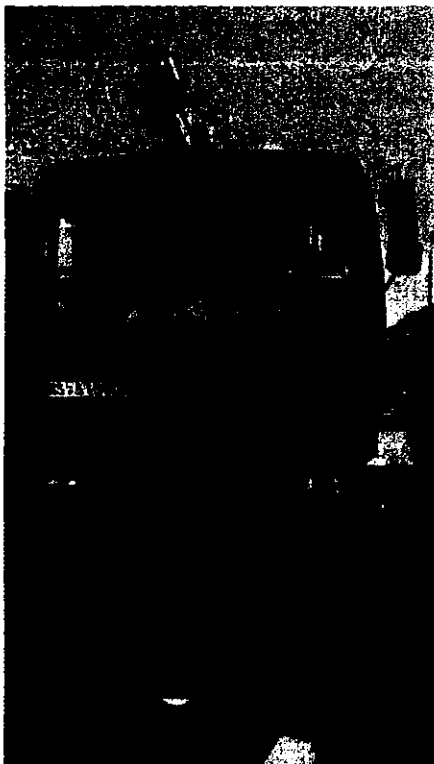
Teretno vozilo za odvoženje smeća - Iveco Stralis X-Way
Kirchhoff Ecotec AD260Z/P GB 594 NS392-HL – Inv. br. 6244



Specijalno vozilo smećar Haller M16X2 GAR.BR.563 NS155-
857 - Inv. br. 4981



Teretno specijalno vozilo -Kiper-Iveco ML 180 E 21, GB 818
NS249-EH – Inv. br. 5005



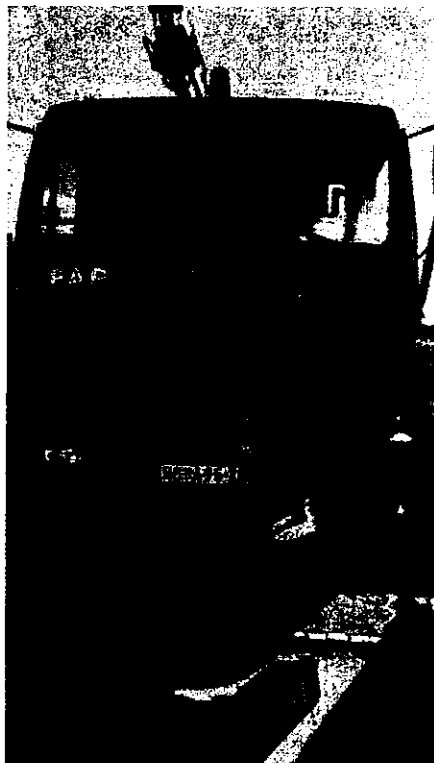
Teretno specijalno vozilo autosmečar FAP 2024 B/42 4X2
GB 575 NS515-ME - Inv. br. 5618



Teretno specijalno vozilo Mercedes-Benz Atego 1823 GB 560
NS500-JU - Inv. br. 4738



Teretno specijalno vozilo - samopodizač Mercedes Benz
Atego 1523 GB 425 NS291-BC - Inv. br. 5004



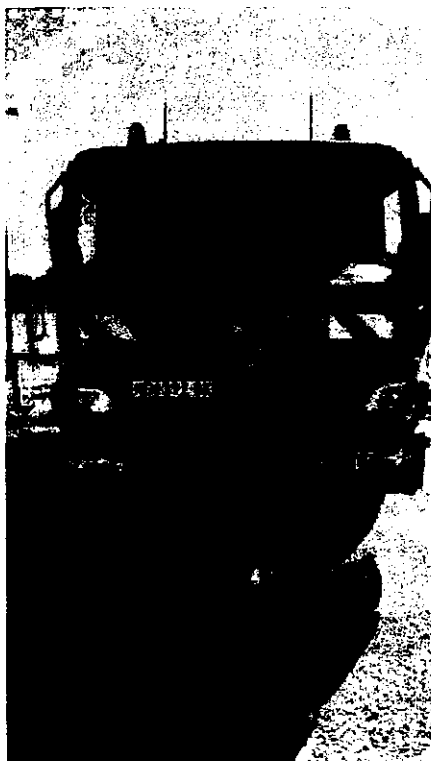
Teretno specijalno vozilo FAP 2024 B/42 4X2 GB 574 NS495-
XM - Inv. br. 5612



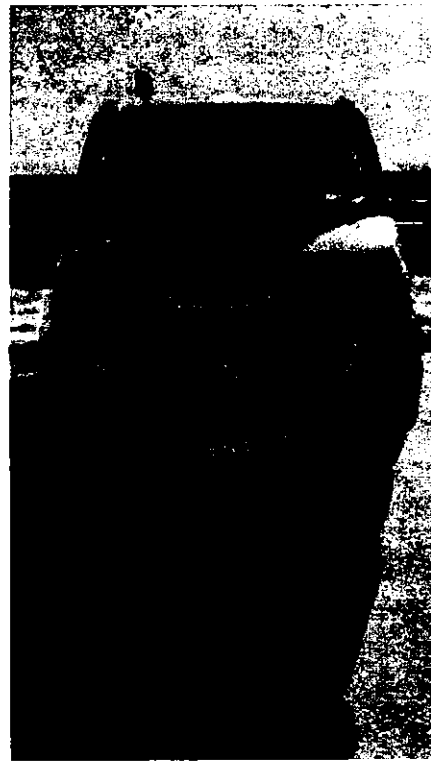
Teretno specijalno vozilo - Kiper-Iveco Euro Trakker AD380
T38H, GB 817 NS468-VO - Inv. br. 5006



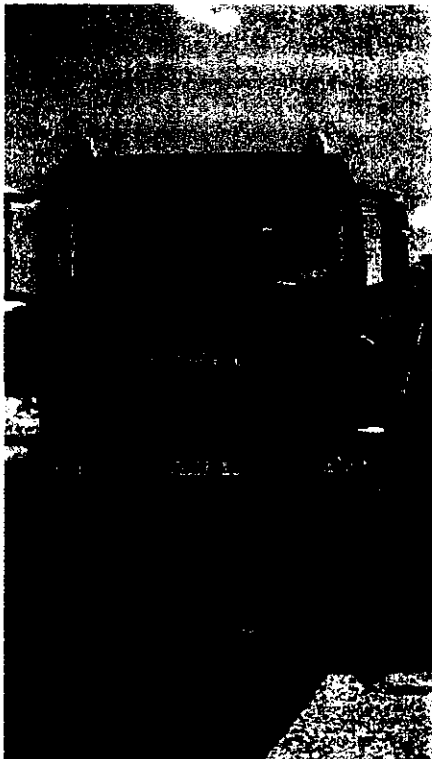
Teretno vozilo za prevoz smeća Iveco Eurcargo 190 EL GB 580
NS265-DL – Inv. br. 6000



Teretno specijalno vozilo mali smečar Mercedes Atego 1323
GB 565 NS392-BK - Inv. br. 5003



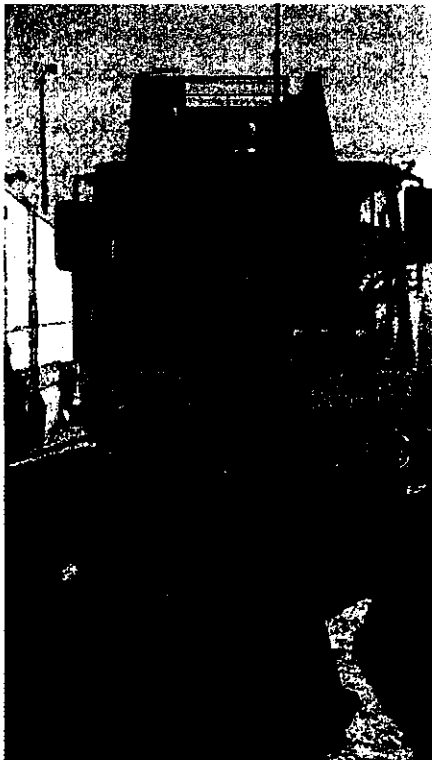
Teretno vozilo autosmečar mali Iveco Daily 70 C 17 GB 588
NS287-XZ – Inv. br. 6057



Teretno specijalno vozilo Iveco Stralis AD260S33 Y/P GB
579 NS282-VT - Inv. br. 5709



Radna mašina specijalno vozilo auto-cisterna Dulevo 5000
Hydro, GB 625 NSADH-64 - Inv. br. 4776



Radna mašina autočistilica Bucher-Scholing-Cuty Cat 5000,
GB 923, NSACM-02 - Inv. br. 5923



Radna mašina autočistilica Bucher City Cat CC2020, GB 926,
NSACB-74 - Inv. br. 6033



Teretno vozilo kamion autosmečar Iveco AD260SY/PS GB
590 NS302-FE - Inv. br. 6078



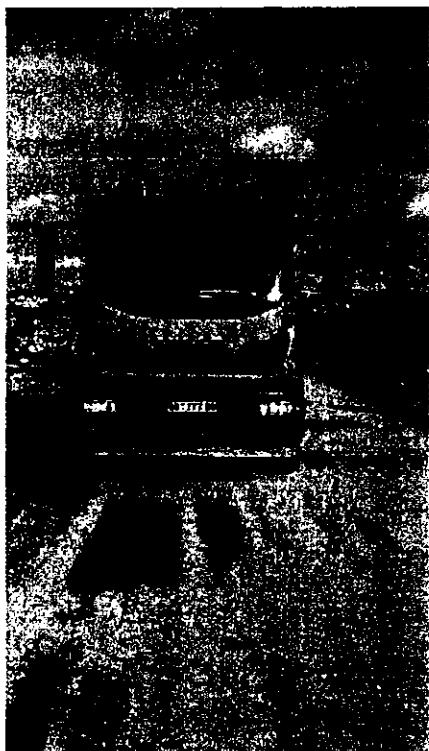
Specijalno vozilo -Autocisterna- NS 460-05 GAR BR.621 – Inv.
br. 1133



Teretno specijalno vozilo Iveco Stralis AD260SY/P GB 577
NS466-TJ - Inv. br. 5708



Teretno vozilo kamion Roll Kiper Iveco Stralis AS 260S GB. 427
NS450-TR – Inv. br. 5340



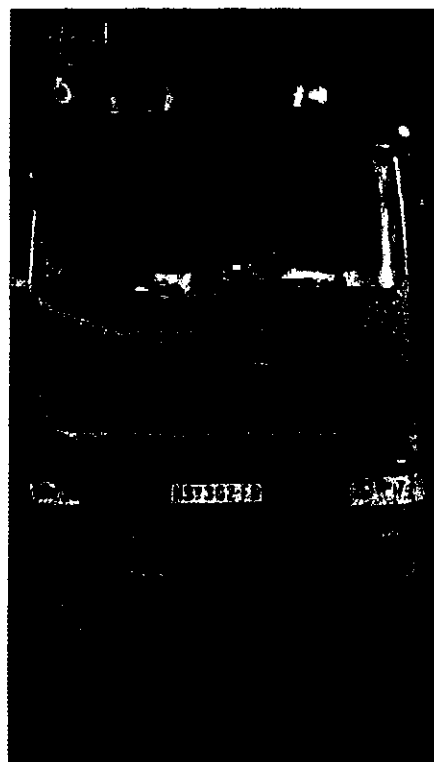
Teretno specijalno vozilo-Iveco Eurocargo ML190EL25/P kamion
za nošenje kontejnera GB 429 NS277-BH - Inv. br. 6042



Priključno vozilo za traktor cisterna za osoku 3000L
Majevica M 3.2, GB 628 NS71-ACS – Inv. br. 4549



Traktor IMT-539 NS 151 GAR.BR. 1010 - Inv. br. 3512



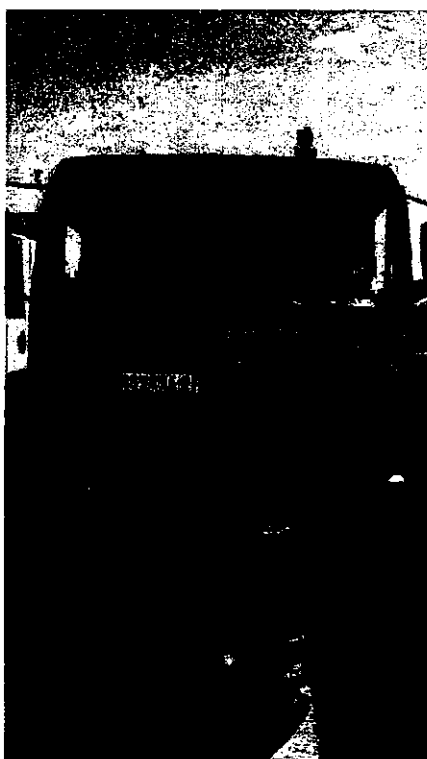
Teretno vozilo kamion za pražnjenje podzemnih kontejnera
Iveco 190 EL GB 593 NS302-FB – Inv. br. 6075



Buldožer Caterpillar - Inv. br. 5626



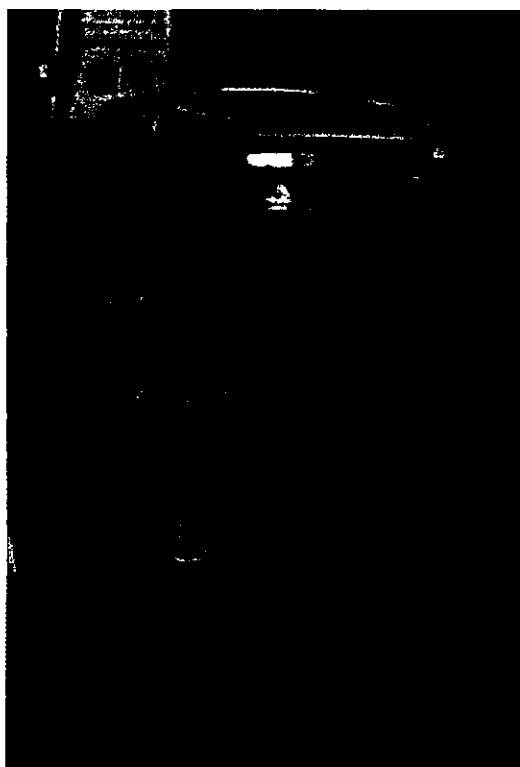
Teretno specijalno vozilo Mercedes-Benz Atego 1823 GB 559
NS434-TO - Inv. br. 4731



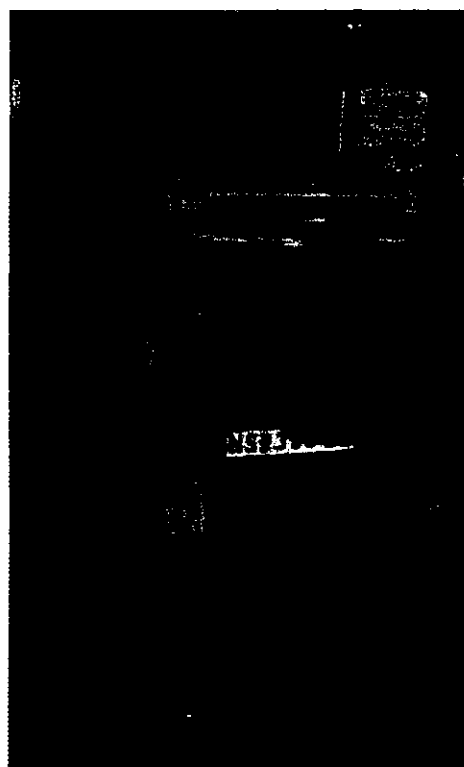
Specijalno vozilo autocisterna NS 319-805 GAR.BR.619 -
Inv. br. 2894



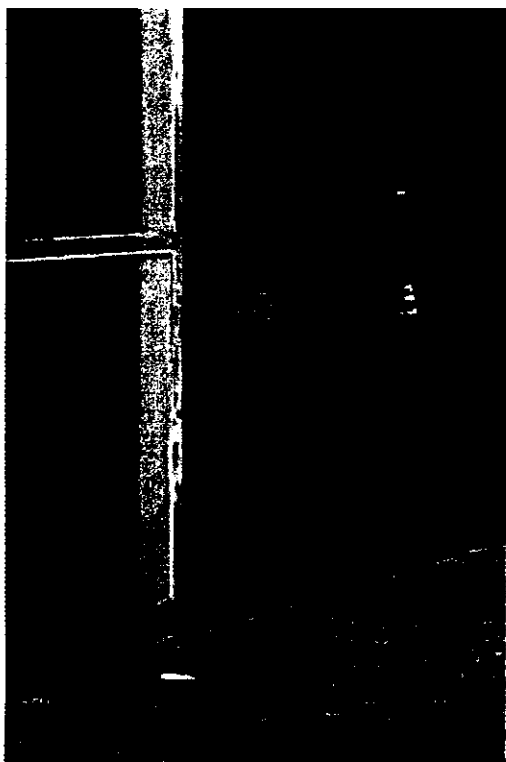
Specijalno vozilo autopodizač NS 139-34 GAR.BR.418 -
Inv. br. 2111



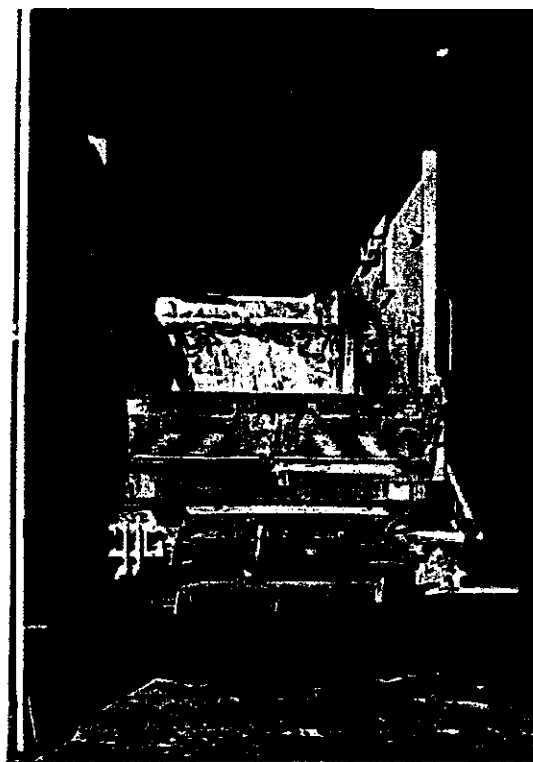
Laki četvorocikl električno vozilo Ducati Energia FD 11, GB 200, NS388-HE - Inv. br. 6269



Laki četvorocikl električno vozilo Ducati Energia FD 11, GB 200, NS384-BC – Inv. br. 6268



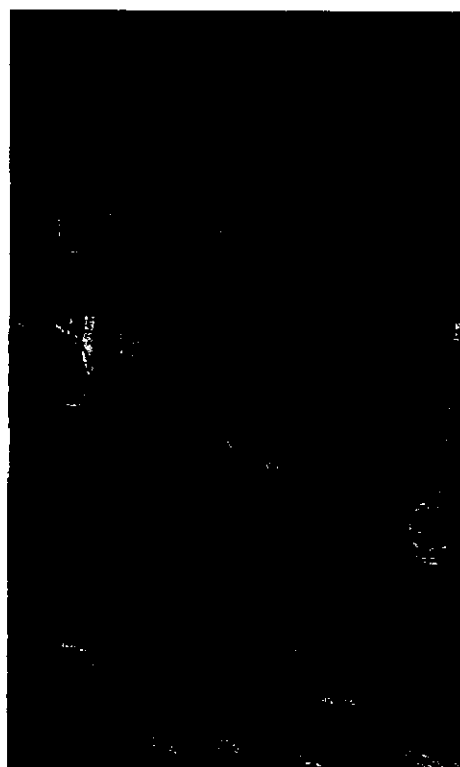
Putničko vozilo KIA PICANTO HB LX, GB 148 NS279-GĐ
- Inv. br. 5255



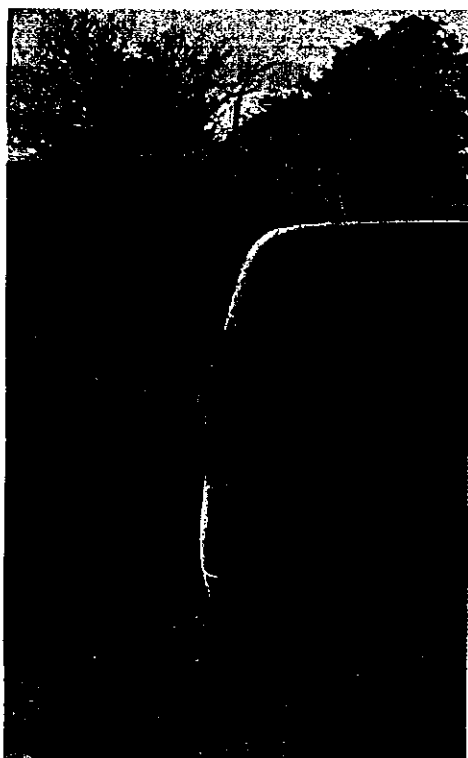
Specijalno vozilo-teretno Iveco Stralis AD260S33Y/PS GB 583
NS278-ČU – Inv. br. 6048



Teretno specijalno vozilo smečar Haller M16X2 Mercedes
Benz DC 1823 GB 564 NS297-RH - Inv. br. 4982



Radna mašina autočistilica - Schmidt Cleango Compact 200
Swingo 250 Compact 400, GB 930, NSADS-34 - Inv. br. 6318



Teretno vozilo-servisno Fiat Doblo Combi, GB 185 NS480-
CK - Inv. br. 6430



Putničko teretno vozilo Lada 4x4, GB 170 NS291-EX -
Inv. br. 6068



Specijalno teretno vozilo za uginule sa čekrkom Iveco Daily 35 S11 V, GB 824 NS241-JG - Inv. br. 5519

Deloitte.

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

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

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

© 2021 Deloitte Србија

© 2021 Deloitte Централна Европа