

**IZVEŠTAJ O PROCENI NA DAN 02.03.2026.
GODINE
ZIMPA AD UB**

ZIMPA AD UB

7. jula 2, Ub

G-đa Ljiljana Eminović, Izvršni direktor

Beograd, 02.03.2026. godine

Poštovana g-đo Eminović,

U skladu sa zadatkom koji ste poverili privrednom društvu WM Equity Partners doo Beograd (dalje u tekstu „Procenitelj“) prilikom angažovanja na proceni vrednosti fer vrednosti kapitala odnosno akcije privrednog društva PREDUZEĆE ZA IZRADU METALNIH PROIZVODA ZIMPA AD UB (dalje u tekstu „ZIMPA AD UB“ ili „Društvo“) dostavljamo Vam ovaj Izveštaj o proceni vrednosti (dalje u tekstu „Izveštaj“).

Predmet procene je procena fer vrednosti 100% vrednosti kapitala odnosno akcija privrednog društva ZIMPA AD UB, a na datum procene 02.03.2026. godine (dalje u tekstu „datum procene“). Svrha izrade procene je za potrebe sprovođenja korporativnih radnji. Uvažavajući svrhu procene, za efektivan datum procene je utvrđen 02.03.2026. godine, a sa stanjem iz knjigovodstvene evidencije društva na dan 31.01.2026. godine.

Procenitelj ukazuje da se od svih međunarodnih računovodstvenih standarda MSFI broj 13 Odmeravanje fer vrednosti detaljno bavi metodologijom procene vrednosti. U jednom segmentu se navedeni standard bavi i tehnikama procene vrednosti gde su navedeni osnovni pristupi proceni. Za svrhu ovog Izveštaja bitno je ukazati da metodologija iz MSFI 13 ne odstupa značajnije od međunarodno priznate metodologije procene vrednosti. Navedena metodologija je takođe sadržana i prepoznata od strane Međunarodnih standarda za procenu vrednosti (International Valuation Standards) primenjivim od 31.01.2025. godine. MSFI 13 prepoznaje fer vrednost koju definiše kao cenu koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja. IVS prepoznaje tržišnu vrednost koju definiše kao procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo ili obaveza trebalo da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana delovala uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude. Za svrhu ovog Izveštaja bitno je ukazati da metodologija i pristupi proceni iz MSFI 13 ne odstupaju značajnije od IVS standarda i njima definisanih metoda i pristupa te se u tom smislu ukazuje da je u ovom slučaju rezultat procene isti bilo da je za osnovu vrednosti uzeta fer vrednost ili tržišna vrednost. Stoga se za osnov procene vrednosti akcije/kapitala u ovom Izveštaju određuju procenjena fer vrednost, a koja u ovom slučaju odgovara i tržišnoj vrednosti.

Procenitelj je Izveštaj izradio na bazi dostavljenih podataka od strane ovlašćenih lica Društva i nije vršio nezavisnu verifikaciju te ne može biti odgovoran za tačnost i potpunost istih. Korišćene informacije se sastoje i od nerevidiranih finansijskih, komercijalnih i drugih podataka koje su predstavnici Društva smatrali za informacije od značaja za izradu ovog Izveštaja. Pri izradi Izveštaja pored podataka dobijenih od strane ovlašćenih lica Društva prezentovani su i stavovi uprave o tekućem i budućem poslovanju. Tokom procene nije izvršena revizija dostavljenih podataka i u tom smislu se ne izražava bilo kakav stav o prezentovanim podacima. Pretpostavke korišćene pri izradi Izveštaja detaljno su obrazložene u ovom Izveštaju.

Prilikom procene fer vrednosti uvaženi su svi relevantni faktori među kojima su tekuća finansijska pozicija Društva i očekivani poslovni rezultati, mogućnost zadovoljenja pretpostavke kontinuiteta poslovanja, lokalni tržišni ambijent kao i opšti makroekonomski ambijent.

Pri proceni su primenjen je troškovni pristup putem metode neto vrednosti imovine kao razlike između tržišne vrednosti imovine i obaveza. Analizom dobijenih vrednosti te drugih okolnosti relevantnih za odabir metode procene, konačno procenjena vrednost kapitala je utvrđena primenom troškovnog pristupa i to metode neto imovine.

Ovde posebno skrećemo pažnju na okolnost da je Društvo poslovalo i još uvek posluje u okviru poslovne grupacije više kompanija okupljenog oko privrednog društva Galeb Group doo Beograd i gospodina Radoslava Veselinovića, a koje je kao i sve kompanije grupacije prošlo jedan težak period poslovanja. Iz tog perioda još uvek postoje dužničko-poverilački odnosi koji opterećuju kako celu poslovnu grupaciju, tako kompanije pojedinačno, a među kojima je i ZIMPA AD UB. Pri proceni je izvršena analiza tih odnosa u utvrđeno da je ZIMPA AD UB opterećena jemstvima što je uvaženo i obrazloženo u ovom Izveštaju.

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjena je fer vrednost kapitala privrednog društva ZIMPA AD UB na dan procene 02.03.2026. godine u iznosu od nula dinara tj. da nema vrednosti, odnosno procenjena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

Knjigovodstvena vrednost 100% udela u kapitalu na datum procene 02.03.2026. godine, a sa stanjem knjigovodstva na isti datum, iznosi nula dinara, tj. nema vrednosti, odnosno knjigovodstvena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

S poštovanjem,

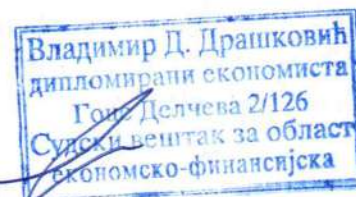
WM Equity Partners doo Beograd



Vladimir Pavlović, direktor



Vladimir Drašković, sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast Beograd



1. SADRŽAJ

1.	SADRŽAJ	3
2.	IZRAZI I SKRAĆENICE	4
3.	IZJAVA AUTORA O NEZAVISNOSTI	5
4.	INFORMACIJE O DRUŠTVU I PREDMETU PROCENE	5
5.	MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE	7
6.	METODOLOGIJA	12
7.	FINANSIJSKA ANALIZA	16
8.	PROCENA VREDNOSTI IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA	21
8.1.	Procena vrednosti metodom neto vrednosti imovine	22
9.	ZAKLJUČAK	27
10.	PRILOZI	28

2. IZRAZI I SKRAĆENICE

Izraz	Značenje
Angažovano lice	WM Equity Partners doo Beograd
Društvo ili Kompanija	PREDUZEĆE ZA IZRADU METALNIH PROIZVODA ZIMPA AD UB
Izveštaj	Izveštaj o proceni vrednosti kapitala na dan 18.02.2026 – ZIMPA AD UB
Datum procene	02.03.2026.
Predmet i svrha procene	Procena kapitala društva ZIMPA AD UB za potrebe sprovođenja korporativnih radnji
Akcija	Obična akcija društva, ISIN RSZIMPE58754, CFI ESVUFR, ukupno 25.195 akcija
DCF	Discounted cash flow (metod diskontovanja novčanih tokova)
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (zarada pre rashoda kamata, poreza i amortizacije)
EBIT	Earnings before interest and tax – Zarada pre rashoda kamata i poreza
EBT	Earnings before tax – Zarada pre poreza

3. IZJAVA AUTORA O NEZAVISNOSTI

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

4. INFORMACIJE O DRUŠTVU I PREDMETU PROCENE

4.1. Osnovni podaci

Poslovno ime Društva:	PREDUZEĆE ZA IZRADU METALNIH PROIZVODA ZIMPA AD UB
Adresa:	7. Jula 2, Ub
PIB:	101349457
Matični broj:	07098561
Pravna forma:	Akcionarsko društvo
Datum osnivanja:	06.07.1960.
Šifra i naziv delatnosti:	2599 - Proizvodnja ostalih metalnih proizvoda
Zakonski zastupnik:	Ljiljana Eminović, Izvršni direktor
Prosečan broj zaposlenih tokom 2024. godine:	1
Vlasnička struktura:	GALEB GROUP DOO – 78,90%, Marković Nataša – 3,34%, Veselinović Radoslav – 1,68%, Bjn D.O.O. – 1,58%, Gte Ad – 1,27%, ostali vlasnici – 13,23%.
Predmet procene	Predmet procene je procena vrednosti 100% vrednosti kapitala odnosno jedne akcije društva ZIMPA AD UB, a na datum procene 02.03.2026. godine.

4.2. Osnovne informacije o preduzeću

Preduzeće za izradu metalnih proizvoda „ZIMPA“ AD UB posluje kao otvoreno akcionarsko društvo sa sedištem u Ubu, u ulici 7. jula broj 2, i predstavlja privredni subjekt sa dugom tradicijom poslovanja koja datira još iz 1960. godine. Društvo je osnovano odlukom Narodnog odbora opštine Ub, a kroz proces pravne transformacije registrovano je kao akcionarsko društvo 2005. godine kod Agencije za privredne registre. Od tada posluje u skladu sa važećim zakonskim okvirom Republike Srbije kao pravno lice čija je osnovna delatnost proizvodnja ostalih standardnih metalnih proizvoda (šifra delatnosti 2599). Pored pretežne proizvodne aktivnosti, društvo je registrovano i za obavljanje spoljnotrgovinskog prometa i usluga u međunarodnoj trgovini, čime mu je omogućeno učešće na regionalnim i međunarodnim tržištima.

Vlasnička struktura društva je jasno definisana, sa većinskim učešćem privrednog društva Galeb Group doo koje poseduje 78,90% kapitala, odnosno 19.878 akcija od ukupno emitovanih 25.625 akcija. Preostali kapital raspoređen je između manjinskih akcionara, uključujući fizička i pravna lica, dok deo akcija pripada široj grupi ostalih vlasnika.

Organizaciono posmatrano, društvo funkcioniše sa minimalnim brojem zaposlenih, pri čemu je prosečan broj zaposlenih na dan 31.12.2024. godine iznosio jedan radnik, što je identično stanju iz prethodne poslovne godine. Uprkos ograničenoj internoj operativnoj strukturi, društvo zadržava formalni kontinuitet poslovanja i pravni kapacitet za obavljanje registrovanih delatnosti. Delatnost se obavlja u iznajmljenom prostoru odnosno oprema Društva je smeštena u tuđem prostoru jer Društvo ne raspolaže adekvatnim prostorom za obavljanje delatnosti, uz veoma skromne resurse.

5. MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE

U prethodnim godinama Srbija je pokazala visoku otpornost na spoljne i unutrašnje izazove, zahvaljujući stabilnoj fiskalnoj i monetarnoj politici, infrastrukturnim ulaganjima i sprovedenim reformama. Međutim, početak 2025. godine donosi pojačanu ekonomsku neizvesnost usled globalnih protekcionističkih pritisaka i domaće društvene nestabilnosti, što je negativno uticalo na investicije i potrošnju.

Bruto društveni proizvod

U prvoj polovini 2025. godine realni rast BDP-a Srbije iznosio je 2,0% međugodišnje, što predstavlja primetno usporavanje u odnosu na prethodnu godinu. Glavni faktori slabljenja bili su pad aktivnosti u građevinarstvu i slabi rezultati u poljoprivredi, uzrokovani nepovoljnim vremenskim uslovima, dok su neto prilivi stranih direktnih investicija bili manji usled globalne neizvesnosti. Ipak, industrija je pokazala otpornost, a privatna potrošnja ostala stabilna zahvaljujući rastu zarada, penzija i zaposlenosti, što je ublažilo uticaj spoljnih i sektorskih pritisaka na ukupnu ekonomsku aktivnost.

U periodu od 2020. do 2024. godine, bruto domaći proizvod Srbije porastao je sa 5.764 milijarde RSD na 9.748 milijardi RSD, što predstavlja kumulativni nominalni rast od oko 69%, uz stabilan kurs dinara prema evru. Istovremeno, BDP po stanovniku u evrima porastao je sa 7.106 na 12.641 EUR, što ukazuje na značajan rast ekonomske aktivnosti po glavi stanovnika, uprkos blagom padu broja stanovnika. Bruto nacionalni dohodak pratio je sličnu dinamiku, dostižući 78 milijardi EUR u 2024. godini, što sugeriše rastuću sposobnost domaće ekonomije da generiše dohodak iz sopstvenih faktora proizvodnje.

U odnosu na 2023. godinu, BDP je u 2024. godini nominalno veći za 10,6%, a realno za 3,9%.

Opis	2020	2021	2022	2023	2024
BRUTO DOMAĆI PROIZVOD – ukupno, mil. RSD	5.764.148	6.576.024	7.460.139	8.817.909	9.748.259
Bruto domaći proizvod – po stanovniku, RSD	835.490	962.205	1.119.393	1.331.370	1.480.042
Prosečan broj stanovnika, sredinom godine – u hilj.	6.899	6.834	6.664	6.623	6.587
BRUTO DOMAĆI PROIZVOD – ukupno, mil. EUR	49.024	55.931	63.513	75.205	83.258
Bruto domaći proizvod – po stanovniku, EUR	7.106	8.184	9.530	11.355	12.641
Prosečan kurs, EUR/RSD	117,5777	117,5733	117,4588	117,2513	117,0851
BRUTO NACIONALNI DOHODAK – ukupno, mil. RSD	5.598.538	6.336.837	7.107.736	8.344.945	9.137.214
BRUTO NACIONALNI DOHODAK – ukupno, mil. EUR	47.616	53.897	60.513	71.172	78.039

Tabela 1. Bruto domaći proizvod i bruto nacionalni dohodak (izvor: republički zavod za statistiku)

Uprkos primetnom usporavanju ekonomske aktivnosti u prvoj polovini 2025. godine, Srbija je zadržala finansijsku stabilnost, uz nisku fiskalnu disproporciju i nastavak smanjenja javnog duga. Industrija je pokazala otpornost na spoljne pritiske, a privatna potrošnja ostala je podržana rastom zarada i penzija, što je doprinelo očuvanju zaposlenosti. Ipak, slabosti u građevinarstvu i poljoprivredi, kao i rastući deficit tekućeg računa, ukazuju na potrebu za uravnoteženim pristupom ekonomskoj politici.

Uprkos pozitivnim makroekonomskim pokazateljima, strukturni izazovi ostaju izraženi, posebno u domenu tržišta rada, gde visoka nezaposlenost mladih ukazuje na neusklađenost ponude i tražnje za radnom snagom. Srednjoročne prognoze ukazuju na mogućnost umerenog rasta BDP-a od 3–4%, ali uz prisutne rizike od spoljnih šokova, inflatornih pritisaka i potencijalnih fiskalnih opterećenja usled javnih investicija. Održavanje stabilnosti i unapređenje inkluzivnosti ostaju ključni zadaci za očuvanje otpornosti ekonomije.

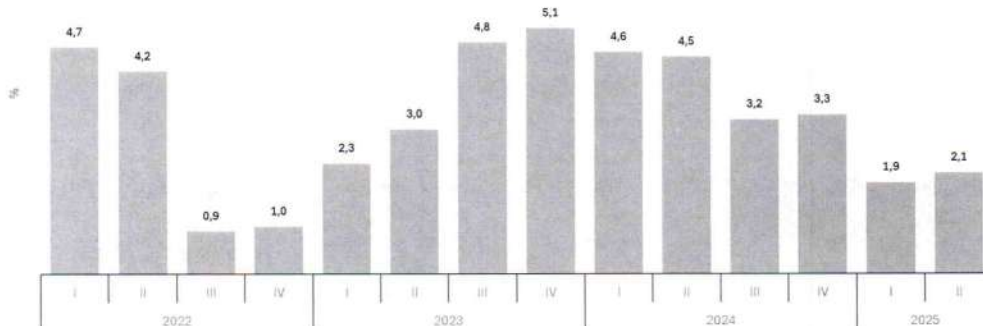
Srbija je tokom prethodnog perioda uspela da očuva makroekonomsku i finansijsku stabilnost, uz umeren rast ekonomske aktivnosti i otpornost na spoljne šokove. Prilivi stranih direktnih investicija

ostali su geografski i sektorski raznovrsni, mada niži, a stabilnost deviznih rezervi i javnih finansija doprinela je očuvanju poverenja investitora. Potvrda ovih rezultata ogleda se u dodeli investicionog kreditnog rejtinga od strane agencije Standard & Poor's, što predstavlja važan signal o stabilnosti i predvidljivosti ekonomskog ambijenta.

Srbija se u narednom periodu suočava sa nizom rizika koji mogu ugroziti ekonomsku stabilnost i društvenu koheziju, uključujući mogućnost produblivanja tekućeg deficita, inflatorne pritiske i potrebu za budžetskom podrškom neefikasnim javnim preduzećima. Ukoliko se spoljni šokovi intenziviraju, a strukturne slabosti na tržištu rada ostanu nerešene, postoji rizik od dublje socijalne fragmentacije i porasta nezadovoljstva, posebno među mladima i dugoročno nezaposlenima. U tom kontekstu, održavanje stabilnih i konstruktivnih odnosa sa Evropskom unijom ostaje od ključnog značaja, kako zbog ekonomske podrške, tako i zbog očuvanja institucionalne predvidljivosti u uslovima potencijalne dublje krize.

EBRD upozorava da političke tenzije i globalni trgovinski poremećaji mogu dodatno usporiti izvoz i priliv stranih ulaganja, dok bi snažniji izvozni zamah i ubrzane infrastrukturne aktivnosti mogli doprineti oporavku u drugoj polovini godine.

Stope realnog rasta bruto domaćeg proizvoda (BDP) po kvartalima prikazane su u nastavku.



Grafikon 1. Stope realnog rasta bruto domaćeg proizvoda (BDP), kvartalni podaci (izvor: Republički zavod za statistiku)

Ekonomska prognoza

Narodna banka Srbije prognozira rast BDP-a Srbije u 2025. godini od 2,75%, uz umereno ubrzanje u drugoj polovini godine, pre svega zahvaljujući proizvodnji u automobilske industriji i planiranim javnim investicijama. Iako se očekuje nešto dinamičniji rast u 2026. i 2027. godini (do 5%), taj scenario zavisi od spoljnih faktora i uspešne realizacije infrastrukturnih projekata, dok inflacija ostaje blizu gornje granice ciljanog opsega. Uprkos pozitivnim pokazateljima, oprez je i dalje opravdan zbog strukturnih slabosti i neizvesnosti u međunarodnom i domaćem okruženju.

Prema procenama **Svetske Banke**, privredni rast Srbije će usporiti na 2,8% u 2025. zbog slabijih investicija, nižih priliva stranih direktnih investicija i nepovoljnih vremenskih uslova koji su pogodili građevinarstvo i poljoprivredu, dok industrija i potrošnja ostaju otporni. Fiskalni deficit je nizak (0,2% BDP-a), javni dug opada (45%), ali tekući račun beleži rast deficita (2,3% BDP-a), a nezaposlenost mladih ostaje visoka (23,5%). U srednjem roku očekuje se rast od 3–4%, uz rizike od fiskalnih pritisaka, spoljne tražnje i klimatskih nepogoda, dok inflacija ostaje povišena do 2027. godine.

Međunarodni monetarni fond (MMF) prognozira rast BDP-a Srbije od svega 2,4% u 2025, što je smanjenje u odnosu na 3,9% iz 2024. i svrstava zemlju među slabije performere u regionu.

Prema najnovijoj prognozi **Evropske banke za obnovu i razvoj (EBRD)**, privreda Srbije će u 2025. godini porasti za 2,5%, uz očekivano ubrzanje na 3,3% u 2026, podstaknuto investicijama vezanim za organizaciju izložbe Ekspo 2027. Iako je rast u prvoj polovini 2025. usporen na 2% usled slabosti u građevinarstvu i negativnog uticaja društvenih nemira na uslužni sektor, pojedini industrijski segmenti, poput proizvodnje električnih vozila i informacionih usluga, pokazali su otpornost.

Projekcije ključnih makroekonomskih indikatora za period 2025-2027 dati su sledećom tabelom.

Izvor	Projekcija
Svetska banka	2,8%
Međunarodni monetarni fond - MMF	2,4%
EBRD	2,5%
Narodna banka Srbije	2,8%
Ministarstvo finansija	2,5%

Tabela 2. Projekcije realnog rasta BDP-a za 2025.

Prema Fiskalnoj strategiji iz juna 2025. godine, **Ministarstvo finansija** predviđa privredni rast od 2,5% u 2025. godini. Očekivanje rasta zasniva se na stabilnim makroekonomskim osnovama, planiranim javnim investicijama i postupnom adaptaciji privrede na globalne i domaće izazove.

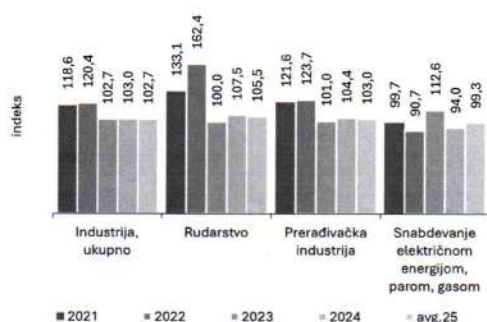
Izvor	2026 projekcija	2027 projekcija	2028 projekcija
Realni rast BDP-a, %			
Ministarstvo finansija	4,2	5,0	3,5
MMF	3,6	4,6	3,8
Balans tekućeg računa, % BDP-a			
Ministarstvo finansija	-5,4	-4,1	-4,3
MMF	-5,3	-4,3	-5,1
Javni dug, % BDP			
Ministarstvo finansija	46,5	46,3	46,2
MMF	44,2	44,8	44,2
Inflacija, prosečna tokom godine			
Ministarstvo finansija	3,5	3,3	3,0
MMF	4,0	3,6	3,0

Tabela 3. Projekcije ključnih makroekonomskih indikatora, izvor: Ministarstvo finansija, MMF

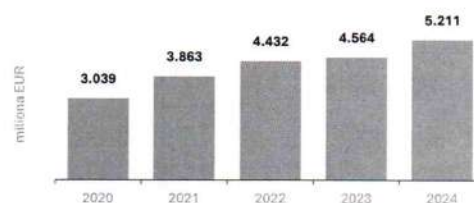
Privredni ambijent u prethodnom periodu

U periodu januar–avgust 2025. **industrijska proizvodnja** u Srbiji porasla je za 2,7% u odnosu na isti period prethodne godine, čime je nastavljen umereni uzlazni trend iz prve polovine godine. Međutim, avgust je doneo usporavanje, sa rastom od svega 0,4% međugodišnje i padom od 3,5% u odnosu na prosek iz 2024. godine. Rast su predvodili sektori snabdevanja električnom energijom (+8,5%) i rudarstva (+6,6%), dok je prerađivačka industrija zabeležila pad od 1,7%. Najveći doprinos ukupnom rastu dali su proizvodnja električne energije, guma i plastike, motornih vozila, eksploatacija uglja i štamparska industrija.

Strukturalno posmatrano, pozitivna kretanja zabeležena su kod energije i intermedijarnih proizvoda, dok su kapitalni, netrajni i trajni proizvodi za široku potrošnju beležili pad. Dodatno, sezonski prilagođeni podaci ukazuju na pad ukupne industrijske proizvodnje od 2,9% u odnosu na jul, što potvrđuje kratkoročnu volatilnost. Kada se uključe procene proizvodnje malih preduzeća, ukupna industrijska aktivnost u avgustu ostaje ispod prošlogodišnjeg proseka, što ukazuje na potrebu za oprezom u oceni održivosti dosadašnjeg rasta.



Grafikon 2. Indeksi industrijske proizvodnje, 2021-2025, izvor: Republički zavod za statistiku



Grafikon 3. SDI u periodu 2020-2024, milijardi EUR, izvor: Narodna banka Srbije

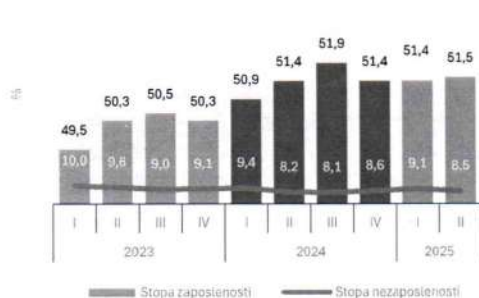
Spoljnotrgovinska razmena Srbije u prvih sedam meseci 2025. godine pokazuje snažan rast izvoza uprkos slabijoj eksternoj tražnji i izazovima u evropskoj automobilske industriji. Robni izvoz porastao je za 10,6% međugodišnje, predvođen dinamičnim rastom izvoza motornih vozila (18,1%) i proizvoda od gume i plastike (19,6%), zahvaljujući proširenim kapacitetima domaće auto-industrije. Izvoz usluga beleži rast od 5,3%, pri čemu je sektor informaciono-komunikacionih tehnologija ostvario izveznu ekspanziju od 13,1%, potvrđujući svoju sve značajniju ulogu u strukturi izvoza.

Na strani uvoza, robni uvoz porastao je za 9,4%, najviše usled većeg priliva sredstava za reprodukciju i potrošnih dobara, dok je uvoz usluga porastao za 10,1%, pod snažnim uticajem rasta turističkih usluga koje su zabeležile skok od 24,4%. Ova kretanja ukazuju na snažnu domaću tražnju i investicione potrebe, ali i na rastući deficit tekućeg računa, što zahteva pažljivo praćenje spoljne ravnoteže u narednom periodu.

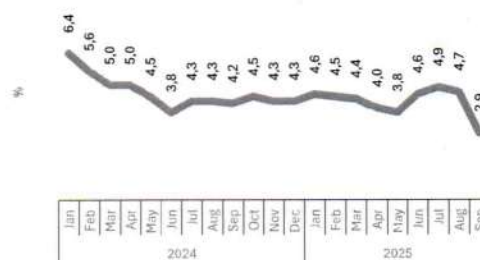
U prvih osam meseci 2025. godine ukupne **strane direktne investicije (SDI)** u Srbiju iznosila su 2,3 milijarde evra, dok su neto SDI iznosile 1,49 milijardi evra, što predstavlja pad od 54% u odnosu na isti period prethodne godine. Najveći deo investicija bio je usmeren ka prerađivačkoj industriji, stručnim i tehničkim delatnostima, građevinarstvu i trgovini, dok su glavni investitori dolazili iz Evropske unije, drugih evropskih zemalja, SAD i UAE. Pad neto priliva ukazuje na pojačanu investicionu neizvesnost, uprkos očuvanoj sektorskoj i geografskoj raznovrsnosti ulaganja.

Tržište rada u Srbiji tokom 2025. godine pokazuje stabilne, ali usporene pozitivne pomake. U periodu januar–jul, prosečna neto zarada iznosila je 107.449 dinara (917 evra), uz međugodišnji rast od 11%, dok je realni rast usporen na 6,3%. Minimalna zarada povećana je za 9,4% od oktobra, a pokrivenost prosečne potrošačke korpe prosečnom zaradom dostigla je 100,1%. Ovi pokazatelji potvrđuju da su zarade nastavile da rastu brže od inflacije, ali uz nešto slabiju dinamiku u poređenju sa prethodnim periodima.

Prema podacima Ankete o radnoj snazi, stopa nezaposlenosti u drugom kvartalu iznosila je 8,5%, dok je nezaposlenost mladih ostala visoka na 22,8%, što ukazuje na strukturne izazove u zapošljavanju. Stopa zaposlenosti je bila 51,5%, uz visoku participaciju radno sposobnog stanovništva (73,2%). Ukupan broj zaposlenih dostigao je 2,37 miliona, sa blagim rastom od 0,1%, dok je privatni sektor zabeležio nešto snažniji rast od 0,2%. Rast produktivnosti u prvom kvartalu (1,9%) rezultat je bržeg rasta ekonomske aktivnosti u odnosu na zapošljavanje, što ukazuje na efikasnije korišćenje radne snage u pojedinim sektorima.



Grafikon 4. Stope (ne)zaposlenosti, kvartalno, izvor: Republički zavod za statistiku



Grafikon 5. Inflacija u Srbiji, godišnja, u %, Izvor: Republički zavod za statistiku

Monetarno okruženje Srbije u drugoj polovini 2025. godine karakteriše stabilizacija inflacije i očuvanje makroekonomske ravnoteže uprkos globalnim izazovima. Međugodišnja inflacija je u septembru usporila na 2,9%, dok je bazna inflacija iznosila 3,9%, što ukazuje na delotvornost restriktivnih monetarnih mera i povoljne sezone efekte. Narodna banka Srbije zadržala je referentnu kamatnu stopu na nivou od 5,75%, uzimajući u obzir geopolitičke tenzije i potencijalne poremećaje u globalnim lancima snabdevanja, čime je dodatno osigurana monetarna stabilnost.

Uprkos rastu izvoza i uvoza, tekući račun beleži deficit od 2,3 milijarde evra u prvih sedam meseci, a za celu godinu se očekuje da dostigne 5,3% BDP-a, pretežno usled investicionih potreba i rasta raspoloživog dohotka. Fiskalna pozicija ostaje kontrolisana, sa primarnim suficitom i smanjenjem

javnog duga na 43,2% BDP-a, dok je bankarski sektor stabilan, sa rekordno niskim udelom nenaplativih kredita (NPL) od 2,2%. Ovi pokazatelji ukazuju na očuvanu finansijsku otpornost, ali i na potrebu za pažljivim balansiranjem monetarne politike u svetlu spoljnjih rizika.

U oktobru 2024. godine, Srbija je po prvi put stekla kreditni rejting investicionog ranga, što potvrđuje povoljne makroekonomske izglede i finansijsku stabilnost zemlje. S&P Global Ratings je podigao dugoročni kreditni rejting Srbije sa BB+ na BBB-, Fitch Ratings je u julu 2025. potvrdio rejting uz pozitivne izglede, kao i Moody's u avgustu 2024. kada je potvrđen rejting Ba2, uz pozitivne izglede. Očekuje se da će ovaj rejting doprineti povoljnijim uslovima finansiranja i povećanju investicione prepoznatljivosti Srbije na globalnom tržištu.

U nastavku su sumirani izabrani ekonomski indikatori za prethodni period.

Izvor	Kreditni rejting
S&P - 04. 10. 2024.	BBB-/stabilni
Fitch - 25. 07. 2025.	BB+/pozitivni
Moody's - 30. 08. 2024.	Ba2/pozitivni

Tabela 4. Kreditni rejting

Izabrani ekonomski indikatori	2023	2024	2025
Realni rast BDP-a (u %)	3,8	3,9	2,5
Potrošačke cene (kraj perioda)	7,6	4,3	3,5*
Izvoz robe i usluga (u mln evra)	28.635	29.162	21.758*
Stopa rasta u % u odnosu na prethodnu godinu	3,7	6,5	8,6
Uvoz robe i usluga (u mln evra)	36.861	39.028	27.515*
Stopa rasta u % u odnosu na prethodnu godinu	-5,5	5,9	8,0
Saldo robne razmene, miliona evra	-8.226	-8.541	-5.757*
Strane direktne investicije, neto, u mil. EUR	4.262	4.623	1.258**
Stopa nezaposlenosti	9,4	8,6	8,8
Neto zarade, prosek perioda, u dinarima	86.007	98.143	107.449
Konsolidovani deficit/suficit, % BDP	-2,1	-2,0	-
Primarni deficit/suficit, % BDP	-0,5	-0,2	-
Javni dug (sektor države), % BDP	48,4	46,9	-
Vrednost USD u odnosu na RSD, kraj perioda	105,8671	112,4386	100,4328
Vrednost USD u odnosu na RSD, prosek	108,4143	108,1965	105,5212
Vrednost EUR u odnosu na RSD, kraj perioda	117,1737	117,0149	117,1749
Vrednost EUR u odnosu na dinar, prosek	117,2513	117,0851	117,1775

Tabela 5. Izabrani ekonomski indikatori (Izvor: Ministarstvo finansija)

* januar- avgust 2025

** januar-jul 2025

6. METODOLOGIJA

6.1. Opšte informacije

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

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

Izbor metodologije, kao i opredeljenje za konkretnu vrednost, zavisi od specifičnosti samog društva predmeta procene, kao i mišljenja procenitelja zasnovanog na iskustvu kod procena vrednosti imovine, obaveza i kapitala u sličnim situacijama.

MSFI 13 Odmeravanje fer vrednosti se detaljno bavi metodologijom procene vrednosti. U jednom segmentu se navedeni standard bavi i tehnikama procene vrednosti gde su navedeni osnovni pristupi proceni. Za svrhu ovog Izveštaja bitno je ukazati da metodologija iz MSFI 13 ne odstupa značajnije od međunarodno priznatih metoda procene vrednosti kapitala i one se po svojim karakteristikama mogu svrstati u tri generalna pristupa u proceni i to:

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

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

6.2. Prinosni pristup

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

Osnovne pretpostavke prinosnog pristupa su:

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

Neke od prednosti prinosnog pristupa u proceni su:

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

Neki od nedostataka prinosnog pristupa u proceni su:

- Teško je predvideti budući rast i razvoj ekonomije/industrije/društva;
- Uključuje odgovarajući nivo subjektivnosti procenitelja; i

- Projekcije rukovodstva su najčešće previše optimističke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gde je:

DNT – sadašnja vrednost diskontovanih novčanih tokova,

SNT_t – slobodni novčani tok u godini t,

n – broj godina projekcije,

ds – diskontna stopa, i

RV_n – sadašnja vrednost rezidualne vrednosti društva nakon perioda projekcije.

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

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

6.3. Tržišni pristup

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

Neke od prednosti tržišnog pristupa u proceni vrednosti kapitala su:

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

Neki od nedostataka tržišnog pristupa u proceni vrednosti kapitala su:

- Poteškoće u pronalaženju uporedivih društva i njihovih finansijskih i tržišnih podataka;
- Značajne razlike u uslovima privređivanja na različitim tržištima; i
- Bazira se na podacima iz prošlosti, ne uzima u obzir očekivane rezultate u narednom periodu.

U okviru tržišnog pristupa postoje dva osnovna metoda procene, i to:

- Metod uporedivih kompanija i
- Metod uporedivih transakcija.

Metoda uporedivih kompanija podrazumeva poređenje nekog društva sa sličnim kompanijama iz iste delatnosti, koje su prema unapred definisanim kriterijumima identifikovane kao međusobno uporedive a čije se akcije kotiraju na nekoj od svetskih berzi. Primena ove metode procene omogućava veliki izbor kriterijuma na bazi kojih će se izvršiti samo upoređivanje. Osnova za procenu

predstavljaju cene akcija ili tržišna vrednost (uključujući i vrednost finansijskih obaveza) uporedivih kompanija i njihovi finansijski pokazatelji na dan procene.

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

6.4. Troškovni pristup

Troškovni pristup u proceni vrednosti kapitala nekog društva se bazira na pojedinačnom određivanju tržišnih vrednosti svih stavki imovine i obaveza društva na datum procene. Procenjene vrednosti stavki imovine se zatim sabiraju kako bi se dobila ukupna vrednost imovine društva. Od ovog iznosa se zatim oduzimaju procenjene vrednosti svih stavki obaveza i dobijena razlika predstavlja procenjenju vrednost kapitala. Kod ovog pristupa značajno je uvažiti činjenicu da li je zadovoljena pretpostavka kontinuiteta poslovanja (tzv. „going concern” princip) ili nije. U slučaju da nije zadovoljena ova pretpostavka onda se prilikom vrednovanja treba uvažiti i faktor likvidacije odnosno vrednost imovine utvrđivati kao likvidacionu vrednost.

6.5. Predloženi metodološki pristup

Na osnovu činjenice da na datum procene ne postoje okolnosti koje upućuju na verovatni diskontinuitet poslovanja bilo po pitanju finansijske pozicije preduzeća, tržišnih uslova ili drugih faktora, pri procesu vrednovanja se uvažava pretpostavka kontinuiteta poslovanja (eng. „going concern” princip). I ako postoji značajan iznos obaveza Društva u odnosu na imovinu i finansijski kapacitet Društva, obzirom na do sada protekli period i trenutni status, zaključeno je kako je prethodno o

Za procenu vrednosti Društva, kao adekvatan pristup procene je odabran troškovni (imovinski) pristup kojim se vrednost kapitala procenjuje kao razlika između procenjene vrednosti imovine i obaveza. Razlog za ovakvo opredeljenje u pogledu primenjene metodologije je u istoriji i karakteristikama poslovanja društva ZIMPA AD UB na datum procene. Procenjena vrednost troškovnim pristupom daje relativno pouzdan rezultat obzirom da predstavlja razliku između tržišne vrednosti imovine i obaveza, bez uticaja rizika poslovanja i načina poslovanja društva ZIMPA AD UB na rezultat procene. U pogledu moguće primene tržišnog pristupa ukazujemo da se tržišni pristup ne smatra odgovarajućim usled ograničene mogućnosti da se pribave (ako i postoje) adekvatni parametri za poređenje uvažavajući delatnosti i način poslovanja društva ZIMPA AD UB. U pogledu prinosnog pristupa, niti ostvareni rezultati niti komunicirane aktivnosti uprave daju uverenje da se može očekivati rezultat koji bi opravdao primenu metode diskontovanja novčanih tokova ili neke druge metode zasnovane na očekivanim budućim novčanim tokovima. Ni od uprave, a ni na osnovu zatečenog stanja, nismo mogli steći uverenje da se mogu očekivati pozitivni novčani tokovi u meri u kojoj bi rezultirali pozitivnom ili približnoj vrednosti kako je to procenjeno po metodi neto imovine.

Uvažavajući sve prethodno navedeno, a shodno obrazloženju iznetom u zaključku, pri utvrđivanju konačnog rezultata procene uvažen je rezultat utvrđen troškovnim pristupom i procenjena vrednost kapitala je utvrđena kao vrednost neto imovine društva (razlika procenjene vrednosti imovine i obaveza).

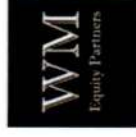


7. FINANSIJSKA ANALIZA

Finansijska analiza za potrebe ove procene je izvršena na bazi finansijskih izveštaja za period 01.01.2022 – 31.01.2026.

Bilans stanja

Bilans stanja 000 RSD	2022	2023	2024	2025	1M 2026
AKTIVA					
Nematerijalna imovina	170.000	170.000	170.000	170.278	170.278
Nekretnine, postrojenja i oprema	60.849.000	44.956.000	16.784.000	13.020.266	12.924.266
Ukupno stalna imovina	61.019.000	45.126.000	16.954.000	13.190.544	13.094.544
Zalihe	-	-	-	-	-
Potraživanja po osnovu prodaje	7.191.000	17.913.000	12.806.000	11.718.235	11.639.506
Ostala kratkoročna potraživanja	13.000	15.000	15.000	32.895	43.153
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	16.000	15.000	16.000	19.097	11.353
Ukupno obrtna imovina	7.220.000	17.943.000	12.837.000	11.770.227	11.694.013
Ukupna aktiva = Poslovna imovina	68.239.000	63.069.000	29.791.000	24.960.771	24.788.556
Vanbilansna aktiva	364.858.000	351.189.000	349.974.000	-	-
PASIVA					
Kapital					
Osnovni kapital	251.950.000	251.950.000	251.950.000	251.950.000	251.950.000
Neraspoređeni dobitak	501.000	-	-	-	-
Gubitak	560.487.000	570.682.000	593.334.000	605.562.635	605.651.811
Ostale komponente kapitala	27.314.000	26.955.000	26.955.000	26.954.618	26.954.618
Ukupno kapital	-	-	-	-	-
OBAVEZE					
Dugoročne obaveze	273.529.000	257.208.000	239.725.000	238.697.227	238.697.227
Ukupno dugoročna rezervisanja i obaveze	273.529.000	257.208.000	239.725.000	238.697.227	238.697.227
Odložene poreske obaveze	2.275.000	1.866.000	1.700.000	1.699.617	1.699.617
Kratkoročne finansijske obaveze	12.933.000	13.301.000	2.690.000	931.140	931.140
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	86.000	73.000	57.000	-	-
Obaveze iz poslovanja	30.537.000	45.926.000	56.508.000	59.689.788	59.614.697
Ostale kratkoročne obaveze	29.601.000	36.472.000	43.540.000	50.593.078	50.593.077
Ukupno kratkoročna rezervisanja i obaveze	73.157.000	95.772.000	102.795.000	111.214.005	111.138.914
	107,2%	151,9%	345,1%	445,6%	448,3%
	0,2%	0,3%	0,6%	0,7%	0,7%
	89,2%	71,3%	56,3%	52,2%	52,1%
	89,4%	71,6%	56,9%	52,8%	52,8%
	-	-	-	-	-
	10,5%	28,4%	43,0%	46,9%	47,0%
	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%
	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
	10,6%	28,4%	43,1%	47,2%	47,2%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	534,7%	556,8%	1174,8%	-	-
	-	-	-	-	-
	369,2%	399,5%	845,7%	1009,4%	1016,4%
	0,7%	-	-	-	-
	821,4%	904,9%	1991,7%	2426,1%	2443,3%
	40,0%	42,7%	90,5%	108,0%	108,7%
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	400,8%	407,8%	804,7%	956,3%	962,9%
	400,8%	407,8%	804,7%	956,3%	962,9%
	3,3%	3,0%	5,7%	6,8%	6,9%
	19,0%	21,1%	9,0%	3,7%	3,8%
	0,1%	0,1%	0,2%	-	-
	44,8%	72,8%	189,7%	239,1%	240,5%
	43,4%	57,8%	146,2%	202,7%	204,1%
	107,2%	151,9%	345,1%	445,6%	448,3%



Bilans stanja	2022	2023	2024	2025	1M 2026
000 RSD					
Gubitak iznad visine kapitala	280.722.000	291.777.000	314.429.000	326.658.017	326.747.192
Ukupna pasiva	68.239.000	63.069.000	29.791.000	24.952.832	24.788.566

Tabela 6. Bilans stanja za period 2022-januar 2026.

	2022	2023	2024	2025	1M 2026
	411,4%	462,6%	1055,4%	1308,7%	1318,1%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Struktura aktive pokazuje značajne promene u posmatranom periodu, pre svega kroz izrazito smanjenje ukupne poslovne imovine sa oko 68,2 mil. RSD u 2022. godini na približno 24,8 mil. RSD u januaru 2026. godine. Najveći deo aktive tokom celog perioda čini stalna imovina, prvenstveno nekretnine, postrojenja i oprema, ali se njihov relativni udeo značajno smanjuje sa oko 89% ukupne aktive u 2022. na oko 53% u 2025. i početkom 2026. godine, što ukazuje na postupno smanjenje kapitalno intenzivne strukture poslovanja. Istovremeno, raste udeo obrtno imovine, posebno potraživanja po osnovu prodaje, koja rastu sa oko 10% u 2022. na približno 47% ukupne aktive u 2025. i 2026, što ukazuje na povećanu vezanost sredstava u potraživanjima i sporiju naplatu. Likvidna sredstva su tokom celog perioda na veoma niskom nivou i čine zanemarljiv deo aktive, što ukazuje na ograničenu kratkoročnu likvidnost

Struktura pasive takođe pokazuje izrazito nepovoljnu finansijsku poziciju preduzeća tokom celog posmatranog perioda. Akumulirani gubici kontinuirano rastu, sa oko 560 mil. RSD u 2022. na preko 605 mil. RSD u 2025. i početkom 2026, čime višestruko premašuju vrednost ukupne aktive, što potvrđuje i rast stavke Gubitak iznad visine kapitala, koja dostiže oko 327 mil. RSD u poslednjem periodu. Finansiranje imovine je stoga gotovo u potpunosti zasnovano na obavezama, pri čemu dominantan deo čine dugoročne obaveze koje oko 238–273 mil. RSD tokom posmatranog perioda. Istovremeno, kratkoročne obaveze pokazuju rastući trend, naročito obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze. Ukupno posmatrano, pasiva ukazuje na visoku prezaduženost, pri čemu obaveze višestruko premašuju sopstvene izvore finansiranja, što predstavlja ozbiljan rizik za finansijsku stabilnost i održivost poslovanja.

Bilans uspeha

Bilans uspeha	2022	2023	2024	2025	1M 2026
000 RSD					
Poslovni prihodi					
Prihodi od prodaje robe	649.000	89.000	218.000	68.923	-
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	713.000	437.000	108.000	121.264	-
Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	-	7.000	-	-	-
Ostali poslovni prihodi	14.413.000	14.492.000	9.790.000	3.235.168	35.226
Prihodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine (osim finansijske)	621.000	87.000	213.000	66.998	-
Ukupno poslovni prihodi	16.396.000	15.112.000	10.329.000	3.492.353	35.226
Poslovni rashodi					
Nabavna vrednost prodane robe	630.000	87.000	212.000	66.912	-

	2022	2023	2024	2025	1M 2026
	4,0%	0,6%	2,1%	2,0%	-
	4,3%	2,9%	1,0%	3,5%	-
	-	0,0%	-	-	-
	87,9%	95,9%	94,8%	92,6%	100,0%
	3,8%	0,6%	2,1%	1,9%	-
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	3,8%	0,6%	2,1%	1,9%	-

Izveštaj o proceni vrednosti – ZIMPA AD UB

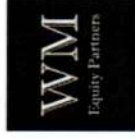


Bilans uspeha 000 RSD	2022	2023	2024	2025	1M 2026
Troškovi materijala, goriva i energije	1.000	-	-	-	-
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	2.419.000	80.000	104.000	87.764	-
Troškovi amortizacije	15.354.000	15.380.000	9.848.000	3.726.297	96.000
Rashodi od uskladjivanja vrednosti ostale imovine (osim finansijske)	-	89.000	-	-	-
Troškovi proizvodnih usluga	136.000	74.000	64.000	58.103	1.300
Nematerijalni troškovi	670.000	655.000	687.000	708.718	27.085
Ukupno poslovni rashodi	19.210.000	16.365.000	10.915.000	4.647.794	124.385
Poslovni dobitak (gubitak)	(2.814.000)	(1.253.000)	(586.000)	(1.222.440)	(89.159)
Finansijski prihodi	136.000	49.000	-	-	-
Finansijski rashodi	8.816.000	8.422.000	7.698.000	7.297.277	-
Dobitak (gubitak) iz finansiranja	(8.680.000)	(8.373.000)	(7.698.000)	(7.297.277)	-
Prihodi od uskladjivanja vrednosti finansijske imovine	-	64.000	1.512.000	-	-
Rashodi od uskladjivanja vrednosti finansijske imovine	-	1.512.000	16.954.000	-	-
Ostali prihodi	482.000	5.000	902.000	850.107	-
Ostali rashodi	23.000	7.000	10.000	4.438.610	16
Dobitak (gubitak) iz redovnog poslovanja pre oporezivanja	(11.035.000)	(11.076.000)	(22.834.000)	(12.041.221)	(89.175)
Neto dobitak (gubitak) poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda	-	35.000	16.000	(187.598)	-
Dobitak (gubitak) pre oporezivanja	(11.035.000)	(11.041.000)	(22.818.000)	(12.228.820)	(89.175)
Porez na dobitak	-	-	-	-	-
Odošteni poreski prihodi i (rashodi) perioda	(408.000)	(346.000)	(166.000)	-	-
Neto dobitak (gubitak)	(10.627.000)	(10.695.000)	(22.652.000)	(12.228.820)	(89.175)

Tabela 7. Bilans uspeha za period 01.01.2022. – 01.01.2026.

Bilans uspeha pokazuje da preduzeće tokom celog posmatranog perioda posluje sa značajnim gubicima, pri čemu je osnovni uzrok nepovoljna struktura prihoda i visoki fiksni troškovi, pre svega amortizacija i finansijski rashodi. Poslovni prihodi imaju izražen opadajući trend i padaju sa oko 16,4 mil. RSD u 2022. na svega 3,5 mil. RSD u 2025, pri čemu više od 90% prihoda kontinuirano čine ostali poslovni prihodi, dok su prihodi od prodaje robe i usluga relativno

	2022	2023	2024	2025	1M 2026
	0,0%	-	-	-	-
	14,8%	0,5%	1,0%	2,5%	-
	93,6%	101,8%	95,3%	106,7%	272,5%
	-	0,6%	-	-	-
	0,8%	0,5%	0,6%	1,7%	3,7%
	4,1%	4,3%	6,7%	20,3%	76,9%
	117,2%	108,3%	105,7%	133,1%	353,1%
	(17,2%)	(8,3%)	(5,7%)	(35,0%)	(253,1%)
	0,8%	0,3%	-	-	-
	53,8%	55,7%	74,5%	209,0%	-
	(52,9%)	(55,4%)	(74,5%)	(209,0%)	-
	-	0,4%	14,6%	-	-
	-	10,0%	164,1%	-	-
	2,9%	0,0%	8,7%	24,3%	-
	0,1%	0,0%	0,1%	127,1%	0,0%
	(67,3%)	(73,3%)	(221,1%)	(344,8%)	(253,2%)
	-	0,2%	0,2%	(5,4%)	-
	(67,3%)	(73,1%)	(220,9%)	(350,2%)	(253,2%)
	(2,5%)	(2,3%)	(1,6%)	-	-
	(64,8%)	(70,8%)	(219,3%)	(350,2%)	(253,2%)



niski i nestabilni, što ukazuje na slab operativni model poslovanja. Na strani rashoda dominira amortizacija, koja u pojedinim godinama čini gotovo celokupne poslovne rashode. Zbog toga preduzeće konstantno ostvaruje poslovni gubitak, koji se dodatno produbljuje visokim finansijskim rashodima od oko 7–9 mil. RSD godišnje. Posebno nepovoljan rezultat ostvaren je 2024. godine zbog velikih rashoda od usklađivanja vrednosti finansijske imovine. Kao posledica navedenog, preduzeće u kontinuitetu ostvaruje negativan rezultat pre oporezivanja i neto gubitak, koji se kreće između oko 10 i 23 mil. RSD godišnje, što potvrđuje dugoročnu neprofitabilnost.

Racio analiza

U nastavku je dat pregled ključnih indikatora racio analize. S obzirom na trenutni minimalni nivo poslovnih aktivnosti Društva, detaljnije tumačenje ovih indikatora smatramo nepotrebnim. Ovde skrećemo pažnju da racio brojevi solventnosti ne obuhvataju obaveze po osnovu jemstava za obaveze drugih lica.

Racio analiza	2022	2023	2024	2025	2026
Stopa rasta poslovnih prihoda	-56,5%	-7,8%	-31,7%	-66,2%	-87,9%
CAGR poslovnih prihoda: 2022 - 1M 2026					-59,9%
Stopa rasta poslovne imovine	-11,4%	-7,6%	-52,8%	-16,2%	-0,7%
CAGR poslovne imovine: 2022 - 1M 2026					-22,4%
Pokazatelji aktivnosti					
Koeficijent obrta zaliha	169,9	-	-	-	-
Prosečan period obrta zaliha (dana)	2	-	-	-	-
Koeficijent obrta potraživanja po osnovu prodaje	4,4	1,2	0,7	0,3	0,0
Prosečan period naplate potraživanja po osnovu prodaje (dana)	82	303	543	1.282	10.084
Koeficijent obrta obaveza iz poslovanja	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Prosečan period plaćanja obaveza iz poslovanja (dana)	6.317	17.101	19.412	25.435	63.922
Prosečna dužina operativnog ciklusa (dana)	-6.233	-	-	-	-
Koeficijent obrta obrtne imovine	4,3	1,2	0,7	0,3	0,0
Koeficijent obrta stalne imovine	0,2	0,3	0,3	0,2	0,0
Koeficijent obrta ukupne imovine	0,2	0,2	0,2	0,1	0,0
Pokazatelji likvidnosti					
Tekući racio likvidnosti	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Brzi racio likvidnosti	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Novčani racio likvidnosti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neto obrtna sredstva	(65.937.000)	(77.829.000)	(89.958.000)	(99.443.778)	(99.444.902)
Pokazatelji solventnosti					
Racio zaduženosti (Ukupne obaveze/Ukupna imovina)	5,1	5,6	11,6	14,1	14,2
Racio strukture izvora finansiranja (Ukupne obaveze/Sopstveni kapital)	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	-1,1
Ukupne obaveze u odnosu na EBITDA	27,8	25,1	37,2	140,4	4.282,5
Finansijske obaveze u odnosu na EBITDA	22,8	19,1	26,2	95,7	2.919,2
Pokazatelji profitabilnosti					
Bruto prodajna marža (za prodaju robe)	2,9%	2,2%	2,8%	2,9%	-
Marža poslovnog rezultata (EBIT marža)	-17,2%	-8,3%	-5,7%	-35,0%	-253,1%
Marža poslovnog rezultata pre kamate, poreza i amortizacije (EBITDA marža)	76,5%	93,5%	89,7%	71,7%	19,4%
Neto marža	-64,8%	-70,8%	-219,3%	-350,2%	-253,2%
Prinos na prosečnu aktivu (RoA) %	-14,6%	-16,3%	-48,8%	-44,7%	-4,3%
Prinos na prosečan kapital (RoE) %	3,9%	3,7%	7,5%	3,8%	0,3%

Tabela 8. Racio analiza za period 2022-01.01.2026.

8. PROCENA VREDNOSTI IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA

Procena vrednosti imovine, obaveza i kapitala vrši se na dan 02.03.2026. godine. Pri proceni vrednosti primenjeni je troškovni (imovinski pristup), odnosno metoda neto imovine.

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjena je fer vrednost kapitala privrednog društva ZIMPA AD UB na dan procene 02.03.2026. u iznosu od nula dinara, tj. da nema vrednosti, odnosno procenjena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

Knjigovodstvena vrednost imovine, obaveza i kapitala shodno dostavljenim finansijskim izveštajima na datum 02.03.2026. godine iznosi:

Pozicija	u 000 RSD	u 000 EUR
A. Knjigovodstvena vrednost ukupne imovine društva	24.745.403	210.743
B. Knjigovodstvena vrednost ukupnih obaveza društva	351.535.758	2.993.832
C. Knjigovodstvena vrednost 100% kapitala (A-B)	0	0

Tabela 9. Knjigovodstvena vrednost imovine, obaveza i kapitala na datum procene

Knjigovodstvena vrednost 100% udela u kapitalu na datum procene 02.03.2026. godine, a sa stanjem knjigovodstva na isti datum, iznosi nula dinara, tj. nema vrednosti, odnosno procenjena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

8.1. Procena vrednosti metodom neto vrednosti imovine

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

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjena je fer vrednost kapitala privrednog društva ZIMPA AD UB na dan procene 02.03.2026. u iznosu od nula dinara, tj. da nema vrednosti, odnosno procenjena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

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

Procena vrednosti metodom neto imovine	Knjigovodstvena vrednost	Korekcije	Procenjena vrednost
POSLOVNA IMOVINA			
Upisani, a neuplaćeni kapital	-	-	-
Stalna imovina	13.094.544	2.592.913	15.687.457
Nematerijalna imovina	170.278	-	170.278
Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	170.278	-	170.278
Nekretnine postrojenja i oprema	12.924.266	2.592.913	15.517.179
Zemljište i građevinski objekti	4.705.156	841.465	5.546.621
Postrojenja i oprema	7.151.551	1.751.449	8.903.000
Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	1.067.558	-	1.067.558
Biološka sredstva	-	-	-
Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja	-	-	-
Obrtna imovina	11.650.860	-	11.650.860
Zalihe	-	-	-
Potraživanja po osnovu prodaje	11.639.506	-	11.639.506
Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	11.639.506	-	11.639.506
Ostala kratkoročna potraživanja	-	-	-
Kratkoročni finansijski plasmani	-	-	-
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	11.353	-	11.353
UKUPNA POSLOVNA IMOVINA	24.745.403	2.592.913	27.338.317
OBAVEZE			
Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze	238.697.227	-	238.697.227
Dugoročna rezervisanja	-	-	-
Dugoročne obaveze	238.697.227	-	238.697.227
Dugoročni krediti i ostale dugoročne obaveze prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	45.862.149	-	45.862.149
Ostale dugoročne obaveze	192.835.078	-	192.835.078
Odložene poreske obaveze	1.699.617	-	1.699.617
Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze	111.138.914	-	111.138.914
Kratkoročne finansijske obaveze	931.140	-	931.140
Obaveze po osnovu kredita prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji	50.000	-	50.000

Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	881.140	-	881.140
Obaveze iz poslovanja	59.614.697	-	59.614.697
Obaveze prema dobavljačima -matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	53.377.097	-	53.377.097
Obaveze prema dobavljačima u zemlji	44.065	-	44.065
Ostale obaveze iz poslovanja	6.193.535	-	6.193.535
Ostale kratkoročne obaveze	50.593.077	-	50.593.077
Ostale kratkoročne obaveze	50.127.449	-	50.127.449
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	465.629	-	465.629
UKUPNE OBAVEZE	351.535.758	-	351.535.758

Tabela 10. Rezime procene vrednosti imovine i obaveza metodom neto vrednosti imovine

Ovde skrećemo pažnju da pored obaveza iskazanih na poziciji obaveza u bilansu stanja, Društvo ima i obaveze po osnovu obaveza drugih lica koja su na osnovu analize trenutnog stanja uvažena u meri u kojoj to smatramo potrebnim što će biti posebno obrazloženo u nastavku Izveštaja. Sledom navedenog, procenjena vrednost kapitala Društva na dan 02.03.2026. godine troškovnim tj. imovinskim pristupom je sledeća:

Pozicija	u RSD	u EUR
Procenjena vrednost ukupne imovine društva	27.338.317	232.887
Procenjena vrednost ukupnih obaveza društva	351.535.758	2.994.628
Razlika (imovina-obaveze)	(326.790.355)	(2.761.741)
PROCENJENA VREDNOST TROŠKOVNIM PRISTUPOM 100% UDELA U KAPITALU	-	-
Broj akcija relevantan za utvrđivanje vrednosti - 25.195 običnih akcija		
PROCENJENA VREDNOST JEDNE AKCIJE	0,00	0,00

Tabela 11. Zaključak o proceni vrednosti kapitala metodom neto imovine

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

STALNA IMOVINA

Zemljište i građevinski objekti

Procenjena vrednosti zemljišta i građevinskih objekata na dan procene iznosi RSD 5.546.621. Na temelju procene, knjigovodstvena vrednost je uvećana za RSD 841.465.

Procenjena vrednost nekretnina dobijena je na osnovu Izveštaja o proceni vrednosti koji se odnosi na Nekretnine društva ZIMPA AD UB, prema specifikaciji dostavljenoj od strane Klijenta, a koji je pripremio Vladislav Ilić, licencirani procenitelj, sudski veštak. Detalji procene su sledeći:

Predmet procene	Procenjena vrednost (u RSD)
Deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB. Faktički izdvojeni deo prizemnog stambenog objekta u okviru objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub, koji funkcionalno predstavlja samostalnu stambenu celinu sa posebnim ulazom, površine 63,00m ²	
Ukupno	5.546.620,80

Tabela 12. Rezime procene vrednosti

Predmet procene je nepokretna imovina društva ZIMPA AD UB prema specifikaciji dostavljenoj od strane Klijenta. Više detalja o predmetnim nepokretnostima je u prilogu koji se odnosi na procenu

nepokretne imovine a koji je sastavni deo ovog Izveštaja. Na osnovu uvida u javno dostupne podatke katastra nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda u vreme vršenja procene, utvrđeno je da je objekat br. 1 na k.p. 1263 KO UB, u kojem se nalazi predmet procene, upisan u svojini privrednog društva ZIMPA AD UB, sa udelom 1/1. Prema izjavi naručioca procene, predmetni deo objekta nalazi se u vanknjižnom vlasništvu ZIMPA AD UB. U celini posmatrano, predmet procene predstavlja funkcionalnu i tehnički opremljenu stambenu jedinicu u okviru prizemnog objekta porodičnog tipa, adekvatnu za trajno stanovanje, uz potrebu za redovnim tekućim održavanjem.

Oprema

Procenjena vrednost opreme na dan procene iznosi RSD 8.903.000. Na temelju procene, knjigovodstvena vrednost je uvećana za RSD 1.751.449.

Procenjena vrednost opreme dobijena je na osnovu Izveštaja o proceni vrednosti koji se odnosi na opremu društva ZIMPA AD UB, prema specifikaciji dostavljenoj od strane Klijenta, a koji je pripremio Miroslav Lazović, licencirani procenitelj, sudski veštak. Izvršena je procena 184 stavke opreme ukupne nabavne vrednosti RSD 9.572.752 i utvrđene neotpisane vrednosti u iznosu od RSD 728.422, na osnovu čega je vrednost opreme Društva ZIMPA AD UB procenjena na gore navedenih RSD 8.903.000. Detaljna specifikacija opreme je data u izveštaju o proceni opreme koji je u formi priloga sastavni deo ovog Izveštaja o proceni.

Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi

Procenjena vrednost ove pozicije na dan procene iznosi RSD 1.067.558, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću i odnosi se u potpunosti na opremu uzetu na lizing.

OBRTNA IMOVINA

Procenjena vrednost obrtno imovine na dan procene iznosi RSD 11.650.860, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Potraživanja po osnovu prodaje

Procenjena vrednost potraživanja po osnovu prodaje na dan procene iznosi RSD 11.639.506, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću i odnosi se u potpunosti na potraživanja od povezanih pravnih lica.

Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Procenjena vrednost gotovine i gotovinskih ekvivalenata na dan procene iznosi RSD 11.353, što je u skladu sa njenom knjigovodstvenom vrednošću i odnosi se na sredstva na tekućem računu Društva.

OBAVEZE

Autori ovog Izveštaja su pri utvrđivanju vrednosti obaveza priznali u celosti iznos evidentiranih obaveza u finansijskim izveštajima i u skladu sa bonitetom Društva vrednost svih evidentiranih obaveza je utvrđena kao jednaka knjigovodstvenoj. Skrećemo pažnju da pored obaveza Društva, postoje i obaveze po osnovu jemstava za druga lica. U nastavku je prikazana struktura tih obaveza a čije postojanje je uvaženo pri proceni.

Osnovni dužnik	Poverilac	Stanje potraživanja u RSD na 31.12.2025.
Galeb Group d.o.o.	PAK-TRADE - ugovor OPU142/2025 (Komercijalna banka partija 00-410-0203434.2)	14.198.120,03
Galeb Group d.o.o.	SOFT FINANCE (ALTA banka 4516/2008 - Partija 0041401000060 ; ugovor o ustupanju 23/27 od 31.07.2023.)	68.765.474,61
Galeb GTE a.d.	Soft Finance (Atlas opšta bolnica) Ugovor o ustupanju potraživanja OPU 1197/20	18.861.264,60
Galeb GTE a.d	Soft Finance (Atlas opšta bolnica) Ugovor o ustupanju potraživanja OPU 1197/21	11.019.688,74
Ukupno		112.844.547,98

DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE

Dugoročne obaveze

Procenjena vrednost dugoročnih obaveza Društva na dan procene iznosi RSD 238.697.227, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Procenjena vrednost dugoročnih kredita i ostalih dugoročnih obaveza prema matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima u zemlji na dan procene iznosi RSD 45.862.149 (obaveza prema Galeb group doo Šabac), što je u skladu sa njihovom knjigovodstvenom vrednošću.

Procenjena vrednost ostalih dugoročnih obaveza na dan procene iznosi RSD 192.835.078 koje se u celosti odnose na obaveze prema poveriocu Galeb TES doo Šabac.

Procenjena vrednost odloženih poreskih obaveza na dan procene iznosi RSD 1.699.617, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

KRA TKOROČNA REZERVISANJA I KRA TKOROČNE OBAVEZE

Kratkoročne finansijske obaveze

Procenjena vrednost kratkoročnih finansijskih obaveza na dan procene iznosi RSD 931.140, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Obaveze po osnovu kredita prema matičnom licu, odnosno Galeb Grupi su procenjene prema knjigovodstvenoj vrednosti od RSD 50.000.

Dugoročne obaveze za lizing su procenjene prema knjigovodstvenoj vrednosti u iznosu od 881.140 RSD.

Obaveze iz poslovanja

Procenjena vrednost obaveza iz poslovanja na dan procene iznosi RSD 59.614.697, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Obaveze prema dobavljačima – matičnim, zavisnim pravnim licima i ostalim povezanim licima u zemlji su procenjene prema knjigovodstvenoj vrednosti od RSD 53.377.097. Obaveze prema dobavljačima u zemlji procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti od RSD 44.065. Konačno, ostale obaveze iz poslovanja su procenjene na RSD 6.193.535.

Ostale kratkoročne obaveze

Procenjena vrednost ostalih kratkoročnih obaveza na dan procene iznosi RSD 50.593.077, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Ovu poziciju čine obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda koje su procenjene prema knjigovodstvenoj vrednosti na RSD 465.629, a ostale kratkoročne obaveze na 50.127.449, pri čemu se najveći njihov deo odnosi na obaveze po osnovu kamata od RSD 41.659.860 i obaveze za dividende RSD 2.790.238.

Potencijalne obaveze

Na osnovu dostavljenih podataka Društvo nema sporova ili drugih izvoda potencijalnih obaveza koje mogu imati materijalni značaj na procenu vrednosti kapitala.

9. ZAKLJUČAK

Pri proceni je uvažena pretpostavka kontinuiteta poslovanja (eng. „going concern” princip).

Za procenu vrednosti Društva, kao adekvatan pristup procene je odabran troškovni (imovinski) pristup kojim se vrednost kapitala procenjuje kao razlika između procenjene vrednosti imovine i obaveza. Razlog za ovakvo opredeljenje u pogledu primenjene metodologije je u istoriji i karakteristikama poslovanja društva ZIMPA AD UB.

Procenjena vrednost troškovnim pristupom daje relativno pouzdan rezultat obzirom da predstavlja razliku između tržišne vrednosti imovine i obaveza, bez uticaja rizika poslovanja i načina poslovanja društva ZIMPA AD UB na rezultat procene.

Skreće se pažnja da je za procenu merodavno samo ono što je bilo poznato do datuma procene te da će na buduće poslovanje uticati brojni faktori kako subjektivni tako i objektivni što će uticati i na imovinsko stanje društva.

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjena je fer vrednost kapitala privrednog društva ZIMPA AD UB na dan procene 02.03.2026. u iznosu od nula dinara, tj. da nema vrednosti, odnosno procenjena vrednost jedne obične akcije je nula dinara.

10. PRILOZI

1. Rešenje o imenovanju Vladimira Draškovića za sudskog veštaka
2. Izveštaj o proceni vrednosti koji se odnosi na Nepokretnu imovinu društva ZIMPA AD UB, prema specifikaciji dostavljenoj od strane Klijenta, koji je pripremio Vladislav Ilić, licencirani procenitelj, sudski veštak
3. Izveštaj o proceni koji se odnosi na opremu društva ZIMPA AD UB, koji je pripremio veštak Miroslava Lazovića

**Rešenje o imenovanju Vladimira Draškovića za
sudskog veštaka**

PRILOG 1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-95-01009/2010-03
Датум: 6.7.2011. год.
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СР», бр. 33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавати по захтеву који је поднео Драшковић Владимир за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Драшковић (Драган) Владимир, дипломирани економиста, адреса: Крушка 54, Београд, за судског вештака за област економско-финансијска - ужа специјализација: банкарство, финансијско управљање (послове финансије и анализе финансијских извештаја), процена вредности капитала и имовине

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл. 11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стипендијском звању оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидат са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запошљање предвиђене Законом о државним службеницима и то:

- уверење о држављанству,
- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже погрешке дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаних доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (узетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је истовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосудја захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења



**Izveštaj o proceni vrednosti koji se odnosi na
nepokretnu imovinu društva ZIMPA AD UB**

PRILOG 2

Izveštaj o proceni vrednosti

koji se odnosi na:

deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB
Karađorđeva 9, 14210 Ub

Pripremljen za:

ZIMPA AD UB

7. jula 2
14210 Ub
Srbija

Pripremio:

WM Equity Partners d.o.o. Beograd

Bulevar Mihajla Pupina 6, sprat: 13
11070 Novi Beograd
Srbija

Mart 2026.

Red.br. 2602021

Sadržaj:

REZIME PROCENE

PROCENA

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

PRILOG I: KALKULACIJA VREDNOSTI

PRILOG II: DODATNE FOTOGRAFIJE

PRILOG III: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

PRILOG IV: DOKAZI STRUČNIH KVALIFIKACIJA PROCENITELJA

PRILOG V: DOKUMENTACIJA

Strogo poverljivo

Zimpa AD Ub

7. jula 2

14210 Ub, Srbija

02. mart 2026.

Ref: Procena vrednosti dela objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB, Karađorđeva 9, 14210 Ub

Poštovana gospodo,

Prema Vašim instrukcijama, izvršili smo vizuelnu identifikaciju predmetne nepokretnosti, prikupili sve dostupne relevantne podatke i doneli zaključak o vrednosti.

Naše mišljenje o vrednosti je zasnovano na Opštim pretpostavkama i ograničenjima, iznetim u Prilogu 3 ovog izveštaja. Izjavljujemo da naša kompanija nema nikakav konflikt interesa u vezi sa preduzimanjem ovog zadatka.

U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog Izveštaja, smatramo da tržišna vrednost predmeta procene, na efektivni datum procene 02.03.2026. iznosi:

47.250,00 EUR

(ČETRDESET SEDAM HILJADA DVE STOTINE PEDESET EVRA)

ili

5.546.620,80 RSD

(PET MILIONA PETSTO ČETRDESET ŠEST HILJADA ŠEST STO DVADESET DINARA I 80/100)

Procenjena vrednost predstavlja najpribližniju vrednost u razmeni za predmetnu nepokretnost.

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

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

S poštovanjem,

WM Equity Partners d.o.o. Beograd



Izveštaj pripremio:

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

REZIME PROCENE



Naziv klijenta	Zimpa AD Ub
Procenitelj	WM Equity Partners d.o.o. Beograd
Svrha procene	Utvrdjivanje tržišne vrednosti predmeta procene za potrebe procene kapitala/akcije radi sprovođenja korporativnih radnji
Predmet procene	Deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB
Adresa predmeta procene	Karađorđeva 9, 14210 Ub
Katastarski podaci	KP 1263 KO Ub
Opis	Faktički izdvojeni deo prizemnog stambenog objekta u okviru objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub, koji funkcionalno predstavlja samostalnu stambenu celinu sa posebnim ulazom.
Površina predmeta procene	63,00 m ²
Vlasništvo	Preduzeće za izradu metalnih proizvoda ZIMPA AD UB (MB: 07098561)
Efektivni datum procene	02.03.2026.
Srednji kurs NBS na dan procene	1 EUR = 117,3888 RSD
Procenjena tržišna vrednost	47.250,00 EUR ili 5.546.620,80 RSD



WM Equity Partners d.o.o. Beograd




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

1. OPSEG DELATNOSTI

1.1 Potvrda uputstava

U skladu sa Vašim zahtevom, definisano je sledeće:

Klijent za čije potrebe je pripremljena Procena je:

Zimpa AD Ub

7. jula 2

14210 Ub, Srbija

Izveštaj procene je pripremljen od strane:

WM Equity Partners d.o.o. Beograd

Bulevar Mihajla Pupina 6, sprat: 13

11070 Novi Beograd, Srbija

Predmet procene je:

Deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB

Površina: 63,00 m²

Adresa: Karađorđeva 9, 14210 Ub

Svrha procene je:

Utvrdjivanje tržišne vrednosti predmeta procene za potrebe procene kapitala.

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

Efektivni datum procene je:

02.03.2026.

1.2 Identifikacija

Inspekcija nepokretnosti je izvršena u meri koja je neophodna za izradu procene koja sa stručne tačke odgovara nameni za koju se izrađuje. U skladu sa dodeljenom instrukcijom za procenu, odnosno svrhom procene i osnovom vrednosti, inspekcijom je obuhvaćen vizuelni pregled eksterijera i enterijera predmetne nepokretnosti, njene lokacije i neposrednog okruženja. Prilikom donošenja mišljenja o vrednosti, u obzir je uzeto vizuelnim putem uočeno stanje nepokretnosti, koje je zabeleženo u izveštaju.

1.3 Izvori informacija

Procenu vrednosti smo bazirali na fizičkoj identifikaciji predmeta procene, dokumentaciji i informacijama dobijenim od strane Klijenta, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja tržišta i drugih stručnih analiza.

Od Klijenta smo primili sledeća dokumenta:

- List nepokretnosti broj 2222 za KP 1263 KO Ub, sa datumom ažurnosti 17.03.2023. godine, izdat od strane javnog beležnika Nenada Vujića, overen pod brojem UOP-I: 1708-2023

Pored napred navedenog, u vreme vršenja procene izvršili smo uvid i u:

- Javno dostupne podatke katastra nepokretnosti, raspoložive na web sajtu Republičkog geodetskog zavoda (www.rgz.gov.rs)
- Kartografske preglede raspoložive na web portalu GeoSrbija (www.geosrbija.rs).

1.4 Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene

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

1.5 Osnov vrednosti

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

Tržišna vrednost

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti tržišnu vrednost definišu kao:

„Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.“

Tržišna zakupnina

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti tržišnu zakupninu definišu kao:

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

1.6 Najbolja i najisplativija upotreba

Prema odredbama Nacionalnih standarda procene vrednosti nepokretnosti, „tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv. Najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili prelazak na alternativni način upotrebe. To se utvrđuje uzimajući u obzir nameru koju učesnik na tržištu ima u vidu za predmetnu nepokretnost u trenutku kada određuje cenu koju je spreman da plati.“

1.7 Pretpostavke procene

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

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

Prilikom izrade ovog izveštaja procene, tamo gde je to bilo potrebno, korišćene su pretpostavke iznete u samom izveštaju, dok posebne, odnosno specijalne pretpostavke nisu korišćene.

1.8 Opšte napomene

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

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

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

1.9 Izjava o stručnosti i nezavisnosti procenitelja

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

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

1.10 Izjava o profesionalnoj naknadi

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

1.11 Poverljivost

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

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

1.12 Ekološka razmatranja

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

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

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

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

2. OPIS PREDMETA PROCENE

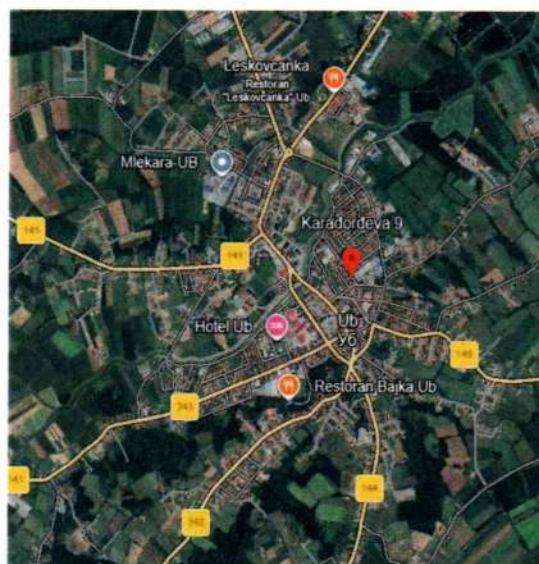
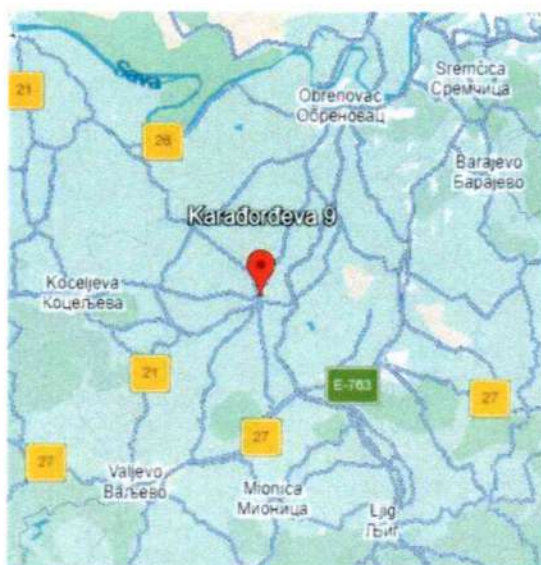
2.1 Identifikacija nepokretnosti

Predmet procene	Deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB
Adresa	Karađorđeva 9, 14210 Ub
Katastarska opština	KO Ub
Katastarska parcela	KP 1263
Površina	63,00 m2

2.2 Lokacija, pristup i izloženost

Predmet procene nalazi se u gradu Ub, na adresi Karađorđeva 9, u centralnoj gradskoj zoni, u okviru katastarske opštine Ub.

Grad Ub predstavlja administrativni centar istoimene opštine i deo je Kolubarskog okruga. Prema podacima poslednjeg popisa stanovništva iz 2022. godine, opština Ub ima oko 25.000 stanovnika, dok se najveći deo populacije nalazi u gradskom jezgru. Grad je smešten u zapadnom delu Republike Srbije, između Valjeva i Obrenovca, sa dobrim saobraćajnim vezama ka Beogradu i centralnoj Srbiji.



Ub je pozicioniran u ravničarskom području Kolubarskog basena, sa nadmorskom visinom od približno 100–110 metara. Opština obuhvata veći broj naselja ruralnog karaktera, dok gradsko jezgro ima razvijenu upravnu, obrazovnu, zdravstvenu i trgovinsku infrastrukturu.

Grad je saobraćajno povezan državnim putevima koji ga povezuju sa Valjevom, Lajkovcem i Obrenovcem, dok blizina autoputa A2 (Miloš Veliki) omogućava brzu vezu sa Beogradom i centralnom Srbijom. Ovakav položaj značajno doprinosi dostupnosti i atraktivnosti lokacije, kako za stanovanje, tako i za poslovne aktivnosti.

Privredna struktura grada zasniva se na industrijskoj proizvodnji, građevinskom sektoru, preradi, trgovini i uslugama. Na teritoriji opštine posluju brojna mala i srednja preduzeća, kao i veći privredni subjekti, posebno u oblastima metaloprerade, proizvodnje građevinskog materijala, prerade drveta i logistike. Razvoj saobraćajne infrastrukture, naročito autoputa A2, doprineo je unapređenju investicionog potencijala i stabilnosti lokalne ekonomije.

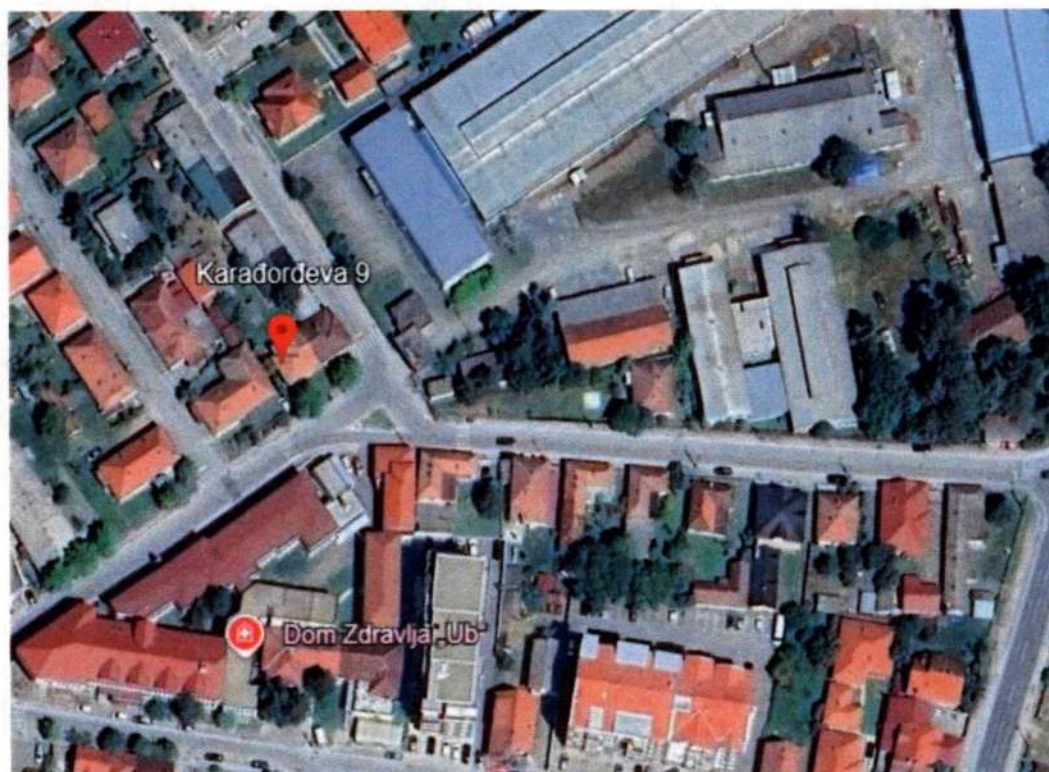
Grad raspolaže razvijenom komunalnom infrastrukturom i javnim sadržajima – obrazovnim ustanovama, zdravstvenim objektima (Dom zdravlja Ub), sportskim i trgovačkim sadržajima, što obezbeđuje stabilno urbano okruženje. Tržište nepokretnosti karakteriše umerena i kontinuirana tražnja za stambenim jedinicama u centralnim zonama grada, uz relativno stabilne cenovne nivoe.

Predmetna nepokretnost nalazi se u zoni mešovite namene, koju karakterišu individualni stambeni objekti i manji poslovni i industrijski objekti. U neposrednoj blizini nalaze se stambeni objekti porodičnog tipa, kao i industrijski kompleks privrednog društva ZIMPA AD Ub, što potvrđuje funkcionalnu raznovrsnost mikrolokacije.

Objekat je pozicioniran uz asfaltiranu gradsku saobraćajnicu (Karađorđeva ulica), sa direktnim kolskim i pešačkim pristupom. Pristup je nesmetan tokom cele godine. Lokacija je komunalno opremljena i raspolaže priključcima na elektroenergetsku mrežu, vodovod, kanalizaciju i telekomunikacionu infrastrukturu. Konfiguracija terena je ravna, bez ograničenja u pogledu korišćenja.

Uzimajući u obzir centralnu poziciju u okviru grada Uba, razvijenu komunalnu infrastrukturu, blizinu javnih ustanova i glavnih saobraćajnih pravaca, kao i stabilno privredno okruženje, predmetna lokacija se ocenjuje kao povoljna za stambenu namenu, sa zadovoljavajućim stepenom tržišne atraktivnosti i likvidnosti.

Mapa sa pozicijom predmeta procene data je u nastavku.



2.3 Opis predmeta procene

Predmet procene je faktički izdvojeni deo objekta br. 1 na k.p. 1263 KO Ub, na adresi Karađorđeva 9 u Ubu, koji funkcionalno predstavlja samostalnu stambenu celinu sa posebnim ulazom (ulaz bliže k.p. 128/13 KO Ub). Predmetni deo nije katastarski evidentiran kao poseban deo objekta i nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD Ub.

Objekat u kojem se nalazi predmet procene je prizemne spratnosti (Pr), temeljen na zidanim kamenim temeljima. Noseća konstrukcija je masivna, zidana punom opekam, dok je krov četvorovodni, kos, drvene konstrukcije, pokriven falcovanim crepo

Prema proceni i dostupnim podacima, objekat je građen približno 1975. godine, dok je predmetni deo renoviran oko 2015. godine, kada je izvršena zamena krovnog pokrivača, izvedeni limarski radovi i ugrađena nova PVC fasadna stolarija

Fasada objekta je malterisana i bojena, dok je sokla izvedena u kombinaciji kamena i maltera. Krovna konstrukcija je uredna, sa izvedenom limenom opšivkom i olucima.

Kartografski prikaz objekta, sa web portala GeoSrbija, dat je u nastavku.



Predmetna stambena celina nalazi se u prizemlju objekta i funkcionalno je organizovana kao zaseban stan. Prema zatečenom stanju i izvršenom obilasku, sastoji se od dnevnog boravka, spavaće sobe, kuhinje sa trpezarijom, kupatila, hodnika i pomoćne prostorije. Prostor je jednostrano orijentisan, sa prozorima prema ulici i dvorištu.

Podne obloge su izvedene od parketa (riblja kost) i keramičkih pločica, u zavisnosti od namene prostorije. Zidovi i plafoni su malterisani, gletovani i završno bojeni, dok su u kupatilu zidovi obloženi keramičkim pločicama.

Spoljna stolarija je PVC sa roletnama, dok je unutrašnja stolarija drvena. Ulazna vrata su standardne izvedbe.

Stan je opremljen svim neophodnim instalacijama za nesmetano korišćenje u stambenoj nameni, uključujući priključak na elektroenergetsku mrežu, gradski vodovod i kanalizaciju, kao i telekomunikacione instalacije. Grejanje je individualno.

Na osnovu vizuelnog pregleda, može se zaključiti da je objekat konstruktivno stabilan, uz uobičajene tragove korišćenja. Predmetni deo je redovno održavan i koristi se za stanovanje.

U celini posmatrano, predmet procene predstavlja funkcionalnu i tehnički opremljenu stambenu jedinicu u okviru prizemnog objekta porodičnog tipa, adekvatnu za trajno stanovanje, uz potrebu za redovnim tekućim održavanjem.

Detaljniji tehnički opis predmetne nepokretnosti dat je u nastavku.

Deo objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo



Katastarska opština	KO Ub	
Katastarska parcela	KP 1263	
Broj dela parcele pod objektom	1	
Broj posebnog dela objekta	Nije evidentiran kao poseban deo	
Pravni status	Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju	
Godina izgradnje	Približno 1975. godina	
Godina renoviranja predmetnog dela	Oko 2015. godine	
Površina	63,00 m2	
Upisana spratnost objekta	Pr	
Spratnost predmeta procene	Pr	
Konstrukcija	noseća	Masivna, zidana punom opekom
	krovna	Drvena konstrukcija, četvorovodni kosi krov
Zidovi	spoljni	Opeka, malterisani i bojeni
	unutrašnji	Zidani, malterisani, gletovani i bojeni
Stolarija	spoljna	PVC sa roletnama
	unutrašnja	Drvena
Obrada	plafona	Malterisani, gletovani i bojeni
	podova	Parket i keramičke pločice
	zidova	Malterisani i bojeni, keramičke pločice u kupatilu
Omotač zgrade	fasada	Malterisana i bojena
	krovni pokrivač	Falcovani crep
	opšivka	Pocinkovan lim

2.4 Instalacije

Predmetna nepokretnost je opremljena svim potrebnim instalacijama neophodnim za njeno neometano korišćenje u predviđenoj nameni, uključujući:

- elektroinstalacije: Priključak na elektroenergetsku mrežu
- vodovod i kanalizacija: Priključak na gradsku mrežu
- telekomunikacije: PTT instalacije
- grejanje: Individualno

2.5 Korišćenje

Predmet procene se u trenutku vršenja procene koristi u u stambenoj nameni.

2.6 Pregled površina

Za potrebe izrade ovog Izveštaja o proceni, površina predmeta procene usvojena je na osnovu informacija dostavljenih od strane naručioca procene, s obzirom da predmetni deo objekta nije katastarski evidentiran kao poseban deo, niti je dostavljena tehnička dokumentacija sa preciznim obračunom površine. Usvojena površina iznosi 63,00 m².

3. PRAVNI OPIS

3.1 Vlasništvo

Na osnovu uvida u javno dostupne podatke katastra nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda u vreme vršenja procene, utvrđeno je da je objekat br. 1 na k.p. 1263 KO Ub, u kojem se nalazi predmet procene, upisan u svojini privrednog društva ZIMPA AD UB, sa udelom 1/1.

Prema izjavi naručioca procene, predmetni deo objekta nalazi se u vanknjižnom vlasništvu ZIMPA AD UB.

3.2 Usaglašenost

Na osnovu uvida u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda, sa datumom ažurnosti 04.02.2026. godine, kao i u dostavljeni izvod overen 20.03.2023. godine konstatuje se sledeće:

Katastarska parcela broj 1263 KO Ub upisana je ukupne površine 383,00 m², kao zemljište u građevinskom području. U okviru parcele evidentirana su dva dela: deo površine 156,00 m², prema načinu korišćenja zemljište pod zgradom i drugim objektom, i deo površine 227,00 m², evidentiran kao zemljište u građevinskom području – pašnjak 1. klase.

Na navedenoj parceli upisan je objekat broj 1, površine 156,00 m², na adresi Karađorđeva 9, sa načinom korišćenja „ostale zgrade”. Pravni status objekta je: objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju.

Objekat broj 1, u kome se nalazi predmet procene, upisan je u svojini privrednog društva Preduzeće za izradu metalnih proizvoda „Zimpa” ad Ub, sa udelom 1/1.

U okviru objekta evidentiran je jedan poseban deo – stan broj 1, korisne površine 63,00 m², u svojini fizičkog lica.

Predmet procene predstavlja drugi, faktički izdvojeni deo objekta broj 1, koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, te kao takav nema samostalan upis u katastru nepokretnosti.

Na osnovu izvršenog uvida na licu mesta i analize katastarske dokumentacije, može se konstatovati da je objekat u celini upisan u katastar nepokretnosti, dok predmet procene kao faktički izdvojena stambena celina nije posebno evidentiran, već predstavlja deo upisanog objekta.

3.3 Tereti

Razmatranje postojanja tereta na predmetnim nepokretnostima nije predmet našeg angažovanja, te ista nisu analizirana u okviru ovog izveštaja.

4. KOMENTAR PROCENE

4.1 Metodologija procene

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

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

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

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

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

4.2 Odabrana metoda

Vrednost stambenih nekretnina se u najvećoj meri formira na osnovu ponude istih ili sličnih nekretnina na tržištu, tako da je uobičajena praksa da se za procenu vrednosti stambenih nekretnina koristi Komparativni pristup, koji je odabran kao najmerodavniji i u konkretnom slučaju, a imajući u vidu da na tržištu postoji dovoljan broj adekvatnih komparativa koji omogućavaju sprovođenje kvalitetne komparativne analize.

4.3 Razmatranja i pretpostavke u vezi sa procenom

U postupku određivanja tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti izvršena je analiza tržišta stanova na području grada Uba, pri čemu su razmatrane kako realizovane kupoprodajne transakcije evidentirane u bazi Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), tako i aktuelna ponuda stanova oglašena putem specijalizovanih internet portala.

Analizom aktuelne ponude stanova u užem gradskom jezgru i širem centru Uba utvrđeno je da se tražene (oglašene) jedinične cene stanova u kolektivnom stanovanju kreću u rasponu približno od 1.150,00 do 1.460,00 EUR/m², u zavisnosti od mikrolokacije, kvaliteta gradnje, spratnosti, opremljenosti i pravnog statusa nepokretnosti. Navedene vrednosti predstavljaju tražene cene i kao takve ne odražavaju nužno stvarno postignute kupoprodajne iznose, s obzirom na to da su u praksi predmet pregovora i korekcija naniže.

Primarni osnov za procenu tržišne vrednosti predstavljale su realizovane kupoprodajne transakcije evidentirane u bazi Republičkog geodetskog zavoda za 2025. godinu. Analizirane su transakcije stanova u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje na području grada Uba, površine približno uporedive sa predmetom procene.

Nakon analize ponude, izvršen je uvid u realizovane kupoprodajne transakcije iz 2025. godine za stanove u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje na teritoriji grada Uba. Utvrđeno je da se ostvarene jedinične cene kreću u širem rasponu od približno 588,00 EUR/m² do 1.467,00 EUR/m², pri čemu se pretežni deo analiziranih transakcija grupiše u zoni od približno 840,00 do 1.000,00 EUR/m².

Red. br.	Broj RGZ	Lokacija	Vrsta nepokretnosti	Površina (m ²)	Kupoprodajna cena (EUR)	Jedinična kupoprodajna cena (EUR/m ²)	Opis	Izvor	Datum transakcije
1	4	Ub	Stan	62,00	91.000,00	1.467,74	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	14.10.2025
2	9	Ub	Stan	44,00	40.000,00	909,09	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	18.08.2025
3	12	Ub	Stan	44,00	60.000,00	1.363,64	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	13.06.2025
4	5	Ub	Stan	51,00	30.000,00	588,24	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	13.10.2025
5	7	Ub	Stan	60,00	80.000,00	1.333,33	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	26.08.2025
6	15	Ub	Stan	51,00	43.000,00	843,14	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	16.04.2025
7	13	Ub	Stan	36,00	35.000,00	972,22	Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	RGZ	29.04.2025

Ekstremno visoke i ekstremno niske vrednosti identifikovane su kao atipične, odnosno uslovljene specifičnim karakteristikama pojedinih nepokretnosti (razlike u mikrolokaciji, kvalitetu gradnje, stepenu održavanja, kao i eventualne posebne okolnosti prodaje), te nisu uzete kao reprezentativne za predmet procene.

U daljoj fazi analize izvršene su kvantifikovane korekcije u odnosu na utvrđene razlike između predmetne nepokretnosti i komparativnih transakcija, i to po sledećim elementima:

- izvršena je analiza makro i mikrolokacijskih karakteristika predmetne nepokretnosti, uključujući pozicioniranost u okviru gradske strukture, dostupnost saobraćajne infrastrukture, urbanističku opremljenost, blizinu javnih sadržaja i opštu tržišnu atraktivnost zone.
- fizičko stanje i nivo održavanja – na osnovu neposrednog uvida i fotodokumentacije utvrđeno je da je stanje predmetne nepokretnosti slabije u odnosu na tipične etažirane stanove u kolektivnom stanovanju;

- pravni status – imajući u vidu da predmet procene nije katastarski evidentiran kao poseban deo i nalazi se u objektu bez odobrenja za gradnju, što sa stanovišta tržišta predstavlja povećani pravni i transakcioni rizik;
- tipološka razlika – predmet procene predstavlja faktički izdvojeni deo kuće (stan u okviru kuće) dok su komparativi etažirani stanovi u stambenim zgradama, što utiče na tržišnu percepciju sigurnosti pravnog statusa, mogućnosti finansiranja i standardizovanosti proizvoda na tržištu.

Uticaj na tržišnu likvidnost nije vrednovan kao zaseban korektivni faktor, već je sadržan u okviru korekcije za pravni status i tipološke karakteristike, čime je izbegnuto duplo vrednovanje istog rizika.

Navedene razlike imaju merljiv uticaj na tržišnu percepciju i formiranje cene, te su u skladu sa pravilima komparativne metode izvršene negativne korekcije, koje su kumulativno rezultirale umanjnjem u rasponu od približno 25% do 30% u odnosu na prosečnu tržišnu vrednost etažiranih stanova na uporedivoj mikrolokaciji.

Primena ponderisane komparativne matrice, uzimajući u obzir aktuelne tržišne uslove i specifične karakteristike predmetne nepokretnosti, usvaja se tržišna jedinična vrednost od 750,00 EUR/m².

Na osnovu svega napred navedenog i svih sprovedenih analiza, mišljenja smo da tržišna vrednost predmeta procene, na efektivni datum procene 02.03.2026. godine, iznosi **47.250,00 EUR**.

Kalkulacija vrednosti data je u Prilogu I ovog izveštaja.

5. ZAKLJUČAK

Angažovani smo od strane Klijenta, ZIMPA AD UB, 7. jula 2, 14210 Ub, Srbija da izvršimo procenu tržišne vrednosti dela objekta br. 1 na KP 1263 KO Ub (ulaz bliže KP 128/13 KO Ub), koji nije katastarski evidentiran kao poseban deo, a nalazi se u vanknjižnom vlasništvu privrednog društva ZIMPA AD UB, Karađorđeva 9, 14210 Ub, za potrebe procene kapitala/akcija radi sprovođenja korporativnih radnji.

Na osnovu zahteva Klijenta, izvršili smo vizuelnu identifikaciju predmeta procene, sprovedi odgovarajuća istraživanja tržišta, primenili adekvatne metode procene i doneli zaključak o vrednosti.

Na osnovu informacija i pretpostavki iznetih u ovom Izveštaju procene, mišljenja smo da tržišna vrednost predmeta procene na 02.03.2026. godine iznosi:

47.250,00 EUR

(ČETRDESET SEDAM HILJADA DVE STOTINE PEDESET EVRA)

ili

5.546.620,80 RSD

(PET MILIONA PETSTO ČETRDESET ŠEST HILJADA ŠEST STO DVADESET DINARA I 80/100)

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

S poštovanjem,



WM Equity Partners d.o.o. Beograd

Izveštaj pripremio:



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

PRILOG I - KALKULACIJA VREDNOSTI

TABELA PROCENE

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA

Adresa komparativa	Površina (m2)	CENA	JED CENA (Euro/m2)	Dodatne karakteristike	Izvor
C1 Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	44,00	40.000 €	909,09	Ostvarena kupoprodaja stana	RGZ
C2 Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	51,00	43.000 €	843,14	Ostvarena kupoprodaja stana	RGZ
C3 Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	36,00	35.000 €	972,22	Ostvarena kupoprodaja stana	RGZ

PROCENA KOMPARATIVA

PREDMET	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje	Ub - Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje
Površina:	44,00	51,00	36,00
Prodajna cena:	40.000 €	43.000 €	35.000 €
Datum:	n/a	n/a	n/a
Korigovana cena:	100% 40.000 €	100% 43.000 €	100% 35.000 €
Jedinicna cena:	909,09 €/m2	843,14 €/m2	972,22 €/m2

KOMPARATIVNA MATRICA

Stavka	Tezina	Uporedjenje C1 Predmetna nekretnina je	Uporedjenje C2 Predmetna nekretnina je	Uporedjenje C3 predmetna nekretnina je
Lokacija	30%	ISTO	LOSIJE	LOSIJE
Površina	30%	BOLJE	ISTO	BOLJE
Kvalitet	20%	LOSIJE	LOSIJE	LOSIJE
Dodatne karakteristike	20%	LOSIJE	LOSIJE	LOSIJE
Procentualno uporedjenje		92%	78%	80%
Jedinicna cena		831,82 €/m2	657,65 €/m2	772,92 €/m2

IZRACUNATA JEDINICNA CENA 754,13 €/m2

IZRACUNATA JEDINICNA CENA ZAOKRUŽENO 750,00 €/m2

UKUPNA POVRŠINA 63,00 m2

ZAOKRUŽENA VREDNOST PREDMETNE NEKRETNINE: 47.250,00 €

PRILOG II - DODATNE FOTOGRAFIJE



PRILOG III - OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI


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

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

dovoljne za upotrebu nepokretnosti u predviđenoj nameni, i da su u saglasnosti sa važećom zakonskom regulativom, uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti i zdravlju i bezbednosti. Procenitelj ne vrši testiranje osnovnih instalacija i njegovo mišljenje o njihovom stanju ograničava se na ono koje je moguće uočiti prilikom vizuelne inspekcije, ili se bazira na informacijama dobijenim od klijenta i/ili vlasnika nepokretnosti;

- Procena se vrši pod pretpostavkom da će elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću;
- Osim u slučaju posedovanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da su zemljište i objekti u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i da postoje odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili dozvole nadležnih organa za trenutnu upotrebu;
- Za nepokretnost koja tek treba da se razvije ili je u vreme vršenja procene u fazi izgradnje, ukoliko nisu date drugačije instrukcije ili postoje drugačija saznanja, procena vrednosti se vrši na osnovu pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama, te da ispunjava sve relevantne zakonske i građevinske zahteve;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili druge štetne i opasne supstance po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim. Osim u slučaju postojanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da u izgradnji objekata nisu korišćeni štetni materijali ili opasne materije, da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu i da ne postoje nikakvi nepovoljni ekološki faktori koji imaju ili mogu imati negativan uticaj na procenjenju vrednost. Procenitelj zadržava pravo da, ukoliko se naknadno ispostavi da ovakvi činioci postoje, izvrši korekciju izveštaja procene u skladu sa novootkrivenim okolnostima;
- Osim u slučaju posedovanja drugačijih saznanja, procena se vrši pod pretpostavkom da na samoj nepokretnosti ili u njoj neposrednoj blizini ne postoji opasnost od poplave, klizišta, crvotočina, kao i da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa seizmičkim propisima za datu oblast;
- Tržišna vrednost nepokretnosti koje koristi/zauzima vlasnik se procenjuje pod pretpostavkom da su iste prazne (tj. da nisu u korišćenju vlasnika), a na bazi njihovog potencijala za prodaju/izdavanje, nevezano za potencijalne troškove marketinga ili izdavanja;
- U slučaju procene investicione nepokretnosti, procena se vrši pod pretpostavkom da će se nastaviti tekući ugovori o zakupu;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Tržišna vrednost je procenjena vrednost nepokretnosti i kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su porez na p
- reno apsolutinih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i sl;
- Procena rizika vezanog za finansijski status klijenta kreditne institucije, kao i analiza sveopšteg područja i sektora u kome klijent Banke posluje je u nadležnosti kreditne institucije i nije predmet ovog izveštaja procene;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

PRILOG IV – DOKAZI STRUČNIH KVALIFIKACIJA PROCENITELJA


Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-03093/2020-16
14. јул 2020. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавајући по захтеву Владислава Илића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ
којим се
ВЛАДИСЛАВУ ИЛИЋУ
Јединствени матични број грађана (ЈМБГ):0510961710276
обнавља

ЛИЦЕНЦА
за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 046
на период од три године и важи до 30. августа 2023. године.

Образложење


Лиценцирани проценитељ Владислав Илић поднео је 23. јуна 2020. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 046 од 30. августа 2017. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложу и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.950,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 86/19 и 90/19-исправка) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.


МИНИСТАР
Свишита Мали



Vladislav Ilic

on

17 December 2010

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

1241396

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)

and

NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

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

Vladislav Ilic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2017/3

Issued on: 01/12/2012

Valid until: 30/11/2027

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

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in blue ink.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Danijela Ilic in blue ink.

Danijela Ilic
President
NAVS

PRILOG V – DOKUMENTACIJA

Одсек 1

* Број листа непокретности: 2222

Познати катастарски подаци

Познати катастри непокретности

Познати о непокретности

Матични број општине:

Општина:

Матични број катастарске општине:

Катастарска општина:

Датум актуелности:

Познати о парцели - А лист

Позив / Улица:

Број парцел:

Позив парцела:

Површина м²:

Број листа непокретности:

Познати о делу парцеле

Број дела:

Врста земљишта:

Површина дела:

Култура:

Познати о делу парцеле

Број дела:

Врста земљишта:

Површина дела:

Култура:

Извођење права на парцели - Б лист

Назив:

Адреса:

Матични број лица:

Врста права:

Облик својине:

Удео:

Извођење права на парцели - Б лист

Назив:

Адреса:

Врста права:

Облик својине:

Удео:

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

* Нема ни биме познати катастри непокретности.

1 / 4

Домена (терет парцела):

*** Нема домена ***

Познати о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:

Назив улице:

Кућни број:

Површина м²:

Матични број општине:

Познати статус објекта:

Површина м²:

Број професних етажа:

Извођење права на објекту

Назив:

Адреса:

Матични број лица:

Врста права:

Облик својине:

Удео:

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа:

Врста:

Назив објекта:

*** Нема домена ***

Познати о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:

Број дела:

Евид. број:

Назив коришћења:

Број посебног дела објекта:

Позив посебног дела објекта:

Број спрата:

Број соба:

Грађевинска пов. м²:

Корисна пов. м²:

Назив уградњеног корисног:

Опис:

Извођење права на посебном делу објекта

Назив:

Адреса:

Матични број лица:

Врста права:

*** Нема терета ***

* Нема ни биме познати катастри непокретности.

2 / 4

ОБЈЕКАТ ИЗБРАНИХ
ОДБОРНИКА ЗА ГРАД

ОСТАЛЕ ГРАД

156

РАБОРНИКА

9

ПОСРЕДНИ ДЕЛОВИ ИЗБРАНОГ ОБЈЕКТА
Одобрено посредањем делова објекта 1 од 1

4/4

* Ниво и бр. податка катастра непокретности

ПРИНАТНА

1/1

Територија на посредању делова објекта -

Град

*** Ниво посредања ***

Напомена (територија делова објекта):

*** Ниво посредања ***

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВИ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Одсек II

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Уписа поступак – јавни безбедни, у предмету: УОП, 20.03.2023 г. у 08.33, од стране корисника: Јована Јовановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и чл. 41.2018, 95.2018, 31.2019 и 15.2020 и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастра из информационог система, од стране јавних безбедника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време пријављивања података: 20.03.2023 08:33:03

Датум ажурирања података: 17.03.2023 02:18:00

Напомена: Приказано подаци у оквиру Одсека II објекта се налазе на непокретности које су приказане у оквиру

Одсека II

ПАРЦЕЛЕ

Одсек II

Катастарски одсек II

1.263.0. Поверљива м² 383 Улица - Потоке, КАРАЈОРЕВА

✓ Бр. дела парцеле: 1. Поверљива м² 156 Ниво припадности земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД

ГРАДМ. И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАВЕВИНСКОМ

ПОДРУЧЈУ

✓ Бр. дела парцеле: 2. Поверљива м² 227 Ниво припадности земљишта: ПЛАНОВИЈА 1. КЛАСЕ, Врста

земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАВЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ПОДАЦИ О ГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАВЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни број:	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
--------	-------------	-------------	--------------------------	-----------------

* Ниво и бр. податка катастра непокретности

3/4

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Ненад Вујић
Шабача
Влада Јужнобаната 7

УОП - 4:1708-2023
Страна 1 (од 10)

Потпуно се да подаци у овом јавном представљају одатимани изостанак изгубени
примок података прибављених путем сервисне магнетике, из базе података Глобалног
квалитетског информационог система Републике Србије, извршен у 09:20
часови и двадесет минути.
Трешаони за издавање једног примерка издати су у укупном износу од 540,00
(петстоишаметрдесет) динара са укупним ПДВ-ом на основу члана 14, став 3
Јавнобележничког тарифе.

УОП - 4:1708-2023

Дана 20.03.2023. (двадесетог марта двеишаметрдесеттретје) године, у 09:20 часови
и двадесет минути, у Шапачу, оверено у 1 (један) примерак за потребе стране, –

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Ненад Вујић
Шабача
Влада Јужнобаната 7

За јавног бележника
Јавнобележнички пригласио
Душан Бокић
број решења:
3285-3-IV-6/2021 од 19.10.2021. год.



(потпис)

Nenađ Vujić

**Izveštaj o proceni koji se odnosi na opremu društva
ZIMPA AD UB**

PRILOG 3

Izveštaj o proceni vrednosti opreme

koji se odnosi na opremu Društva:

ZIMPA AD UB

7. Jula 2, Ub

MB 07098561

a prema specifikaciji dobijenoj od strane
Klijenta i Naručioca Izveštaja

Pripremljen za:

WM Equity Partners doo Beograd

Pripremio:

Miroslav Lazović, pr. procena vrednosti opreme

Đure Jakšića 23

Železnik

Srbija

Mart 2026.g

Sadržaj:

1. REZIME PROCENE

2. METODOLOGIJA I PROCENA

3. ZAKLJUČAK

PRILOG I: FOTOGRAFIJE OPREME

PRILOG II: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

PRILOG III: REŠENJE O IMENOVANJU VEŠTAKA

ZIMPA AD UB
7. Jula 2, Ub
MB 07098561

02. mart 2026.g

Re: Utvrđivanje vrednosti predmetne imovine za potrebe vlasnika, a prema dobijenoj specifikaciji

Poštovani,

Prema Vašim instrukcijama, izvršili smo procenu predmetne opreme sa stanjem na dan 02.03.2026. godine.

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

U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog Izveštaja, smatramo da fer vrednost predmeta procene, na osnovu tekućih vrednosti na dan procene 02.03.2026. godine iznosi:

8.903.000 RSD

(osammilionadevetstotrihiljade dinara)

Procenjena vrednost predstavlja najpribližniji iznos u razmeni za predmetnu imovinu. Procenjena vrednost je data bez obračunatog PDV-a.

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

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

S poštovanjem,



Miroslav Lazović,

Судски већтак машинске струке
Мирослав Лазовић
дипл. маш. инж.
Београд

REZIME PROCENE

Naziv klijenta	Akcionarsko društvo ZIMPA AD UB
Procenitelj	WM Equity Partners doo Beograd
Svrha procene	Utvrdjivanje vrednosti predmeta procene za svrhu procene vrednosti kapitala
Predmet procene	Oprema po dobijenoj specifikaciji
Adresa predmeta procene	7. Jula 2 Ub
Korišćenje predmeta procene	Metod upoređivanja cena
*Vlasništvo	Akcionarsko društvo ZIMPA AD UB 7. Jula 2 Ub MB 07098561
Efektivni datum procene	02.03.2026.g
Procenjena vrednost	8.903.000 RSD <i>Procenjene vrednosti su date bez pdv-a</i>

Utvrdjivanje vlasništva nije predmet razmatranja i ovog Izveštaja



Miroslav Lazović,

Sudski veštak mašinske struke

Мирослав Лазовић
ДИПЛОМ. МАШ. ИНЖ.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ
Београд

SVRHA PROCENE

Svrha ovog Izveštaja je procena vrednosti predmetne opreme za potrebe Klijenta, a sa stanjem na dan procene 02.03.2026.godine.

METODOLOGIJA PROCENE

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

U narednim pasusima detaljnije se razmatra svaki od pomenutih pristupa u proceni. Treba imati u vidu da opisana metodologija predstavlja klasičan pristup u proceni vrednosti opreme. Za određenu imovinu koja je locirana u nedovoljno razvijenim tržištima neophodno je da se izvrši izvesna modifikacija metodologije.

Troškovni pristup

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

Pristup direktnog upoređivanja cena

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

Prinosni pristup

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

Zaključak o vrednosti na osnovu primenjenih pristupa

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

USVOJENA METODA PROCENE VREDNOSTI

Shodno zahtevu naručioca procenom je utvrđena fer vrednost predmetne opreme, a u skladu sa Međunarodnim standardom finansijskog izveštavanja 13 – Odmeravanje fer vrednosti (MSFI 13). MSFI 13 sadrži definiciju: „*Fer vrednost je cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja.*”

MSFI 13 obuhvata „hijerarhiju fer vrednosti” koja klasifikuje procene vrednosti u skladu sa prirodom informacija koji su na raspolaganju. Postoje tri nivoa hijerarhije, kao što sledi:

- Nivo 1 su „nekorigovane kotirane cene na aktivnim tržištima za identična sredstva ili obaveze koje subjekat može da postigne na dan odmeravanja.”
- Nivo 2 su „ostali inputi koji ne spadaju u kotirane cene koje su obuhvaćene nivoom 1, a koje su primerene za sredstvo ili obavezu, bilo direktno ili indirektno.”
- Nivo 3 inputa su „inputi koji nisu očigledni za sredstvo ili obavezu”.

Pri proceni veštak je uglavnom koristio “Pristup direktnog upoređivanja cena”, tj. komparativni metod gde se komparacijom predmeta procene sa opremom istih ili sličnih karakteristika utvrđuju pretpostavljene tržišne vrednosti. Dobijene vrednosti su dalje korigovane u odnosu na karakteristike predmetne opreme i na njihovo trenutno stanje. Sledom navedenog, u skladu sa hijerarhijom informacija MSFI 13, pri proceni su korišćeni Nivo 2 i Nivo 3 informacija. Prilikom procene je korišćen i troškovni metod, kao korektivna metoda za određivanje konačne vrednosti.

Osnovni parametri su utvrđeni na osnovu dostavljenih podataka koji bliže određuju predmetnu imovinu i na osnovu neposrednog uvida u stanje predmetne opreme.

PROCENA VREDNOSTI

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

Procena vrednosti opreme je izvršena korišćenjem nekih od navedenih komparativa.

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/union-borver-bft-90-4/oglas/166412275?filterId=6978802948>

prodaja alatnih mašina 50rsd/kg

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/strug-krusik-ne-kompetan-i-drugi-strug/oglas/174316405?filterId=6978802948>

stug 100 rsd/kg

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/automat-strug/oglas/180931898?filterId=6978802948>

automat strug 400e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/strug-prvomajska/oglas/188601384?filterId=8266180363>

strug prvomajska 3.500e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/strug-za-metal-oerlikon/oglas/170241161?filterId=8266180363>

univerzalni strug 2.000e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/strug-za-obradu-metalada-potisje-125/oglas/188873188?filterId=8489361921>

strug potisje Ada 3.000e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/glodalica-prvomajska/oglas/185925946?filterId=8267258776>

glodalica Prvomajska 4.900e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/glodalica-alatna/oglas/185325851?filterId=8267258776>

univerzalna glodalica 3.000e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/stubna-busilica-mk4/oglas/188619465?filterId=8427312583>

stubna bušilica 2.000e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/apkant-presa-2600mm/oglas/107336241?filterId=6978802948>

apkant presa 3.800e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/mala-presa/oglas/145251995?filterId=6978802948>

mala presa 2.500rsd

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/presa/oglas/176464582?filterId=6978802948>

pneumatska presa 90e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/presebr-1-500kg-sl2-pneumatska-2-t-sl3-rucna1t/oglas/177179123?filterId=6978802948>

razne prese 150e, 800e i 1.200e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/apkant-presa/oglas/189330385?filterId=8262817129>

apkant presa 6.000e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/apkant-presa-2600mm/oglas/107336241?filterId=8430595153>

apkant presa 3.800e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/stubna-busilica-sarlah/oglas/186627176?filterId=8489357352>

stubna brusilica sarlah 800e

<https://www.kupujemprodajem.com/alati-i-orudja/elektricne-busilice/stubna-busilica-stolna-busilica-stubna-busilica/oglas/165760684?filterId=7127456794>

stona stubna bušilica 8.699rsd

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/stubna-brusilica-tocilo/oglas/150515186?filterId=6978802948>

stubna brusilica tocilo 12.000rsd

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/stubna-busilica-sarlah/oglas/186627176?filterId=8273628547>

stubna bušilica SARLAH 800e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/stona-busilica-straus/oglas/158365281?filterId=6978802948>

stona bušilica 90e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/dizalica/oglas/167540030?filterId=6978802948>

dizalica 50e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/tocilo-novo/oglas/169379649?filterId=7125499786>

tocilo 40e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/aparat-za-varenje-merkle/oglas/104364074?filterId=6978802948>

aparat za varenje 400e

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/makaze-za-lim-fabricke/oglas/188653864?filterId=8268806899>

makaze za lim 350e

<https://www.kupujemprodajem.com/alati-i-orudja/rucni-alat-ostalo/makaze-za-lim-gvozdje/oglas/152957598?filterId=8268806899>

makaze za lim 300e

<https://www.tehnomanija.rs/telefoni-smart-satovi-i-tableti/mobilni-telefoni/mobilni-telefoni-sa-tastaturom/nokia-105-2023-crna-1199557>

nokia 105 nova 3.700rsd

<https://www.kupujemprodajem.com/alati-i-orudja/alati-za-zavarivanje-delovi-i-oprema/aparat-za-zavarivanje-elektrolucni-rade-koncar/oglas/161745327?filterId=8420014237>

aparat za zavarivanje Rade Končar 120e

<https://www.ebay.com/itm/283989256078>

ultra form holder 230usd

<https://www.kupujemprodajem.com/industrijska-oprema/masine-metal/masina-za-secenje-metal-opti-275n-pilana-543770/oglas/174724223>

testera OPTI S 275 345.000rsd

https://www.manelservice.com/en/ground-generating-sets/2460-genset-mg-5000-i-he-generator-5-kva.html?srsId=AfmBOopcdgZd45OLOrOrOW13hcEVsK-XMChY4rCCIfORYLkBkVczNB_N

agregat za rasvetu 1.265e

<https://machineryline.rs/-/aukcija/agregati-za-zavarivanje/ESAB/LAW-410-26020614300448110700>

aparat za zavarivanje aukcija 75e

<https://tbws.co.uk/shop/fiac-airblok-152-bd-15-hp-screw-air-compressor/>

kompresor FIAC 152 nov 6.400gbp

U nastavku je data tabela sa procenjenim vrednostima opreme.

Br.	Opis	Datum nabavke	Nabavna vrednost	Neotpisana vrednost	Procenjena vrednost
AP00224	KLIMA UREDAJ 12	30.8.2017	23.873,18	0	5.000
AP00225	KLIMA UREDAJ	30.8.2017	23.873,18	0	5.000
AP00232	SAMSUNG SMJ530	30.6.2017	36.600	0	2.100
AP00233	NOKIA 105	15.9.2017	3.600	0	600
AP00234	NOKIA 105	15.9.2017	3.600	0	600
AP00236	NOKIA 105	15.9.2017	3.600	0	600
AP00237	NOKIA 105	15.9.2017	3.600	0	600
AP00251	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00252	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00253	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00254	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00255	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00256	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00257	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00258	Alatni orman OA - 2B	31.12.2021	13.422	8.054	8.000
AP00259	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00260	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00261	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00262	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00263	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00264	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00265	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00266	ALATNI ORMAH AO-1B	31.12.2021	6.279,24	3.767,24	4.000
AP00267	Radni sto MP1470/S/2	31.12.2021	18.145,44	10.885,44	9.000
AP00268	Radni sto MP1470/S/2	31.12.2021	18.145,44	10.885,44	9.000
AP00269	Radni sto MP1470/S/2	31.12.2021	18.145,44	10.885,44	9.000
AP00270	RADNI STO PM 1880	31.12.2021	61.046,74	36.626,74	32.000
AP00271	Bojler gorenje	16.3.2024	14.460,83	10.664,83	9.000
Zbir grupe			386.300	174.518	178.500
OS000004	filter pumpa fp tcp 125/25	13.2.2008	7.943,74	5.297,74	5.000
OS000006	PALETAR GS/P25	17.4.2008	4.702,22	3.526,22	4.500
OS000008	APARAT KONCAR D-3	15.5.2008	2.799,97	1.999,97	6.000
OS000009	APARAT KONCAR D-3	15.5.2008	2.799,97	1.999,97	6.000
OS000010	APARAT KONCAR D-3	30.5.2008	2.799,97	1.999,97	6.000
OS000017	ELEKTR.STUB.POLIR.MAŠINA	1.1.2007	6.683,25	5.013,25	8.000
OS000019	STOLARSKA TEZGA	1.1.2007	1.115,68	837,68	2.500
OS000020	STUBNA BRUSILICA	1.1.2007	4.499,87	3.499,87	5.000
OS000021	ELEKTROBRUSILICA EVD-33/23KS	1.12.1964	1.322,86	1.028,86	6.000
OS000023	TRENBILIC MAŠ.ZA SECENJE	1.1.2007	3.177,01	2.471,01	6.000
OS000026	EKSCENTER PRESA	1.1.2007	145.531,96	113.193,96	130.000
OS000030	VAGA GVOZDENA STANDARD	1.12.1969	4.455,50	3.341,50	6.000
OS000031	VAZDUŠNI CEKIC	1.1.2007	33.419,83	25.065,83	44.000
OS000042	TRANSFORMATOR 2MV-2501	1.1.2007	396.906,66	308.714,66	260.000
OS000044	METALNI ORMAR ZA CZ.	1.1.2001	677,87	507,87	4.000
OS000049	KANCELARIJSKI STOLOVI-9.kom.	1.1.2007	5.348,75	4.010,75	5.400
OS000059	EKSCENTER PRESA	1.1.2007	133.682,90	100.262,90	160.000
OS000064	UNIVERZALNA TOKARILICA	1.1.2007	46.789,91	35.091,91	88.000
OS000067	DIZEL VILJUŠKAR	1.1.2007	171.561,82	128.671,82	160.000
OS000069	TRANSFORMATOR ZA TACK.VARENJE	1.1.2007	1.338,09	1.004,09	8.000
OS000071	BUŠILICA STUBNA SB-23 2.kom.	1.1.2007	44.562,17	33.422,17	46.000
OS000072	BRUSILICA STONA BS-250 -2 kom.	1.12.1974	17.825,59	13.369,59	24.000
OS000074	PRETVARAC ZA ELEKTR.ZAVARIV.	1.1.2007	1.115,68	837,68	8.000
OS000080	RAFOVI ZA ALAT-3.kom.	1.1.2007	1.338,09	1.004,09	4.500
OS000092	STROJ ZA TACK.ZAVARIVANJE	1.1.2007	4.010,67	3.008,67	8.000
OS000094	KOMBINOVANA STOL.MAŠINA	1.1.2007	12.343,83	8.815,83	18.000
OS000100	RADIJALNA BUŠILICA	1.1.2007	57.928,65	43.446,65	84.000

Br.	Opis	Datum nabavke	Nabavna vrednost	Neotpisana vrednost	Procenjena vrednost
OS000101	ABRIHTER	1.1.2007	12.343,83	8.815,83	21.000
OS000103	HIDRAULICNA APKANT PRESA+NOZ P	1.3.2006	179.916,77	134.936,77	360.000
OS000104	HIDRAULICNA APKANT PRESA+NOZ P	1.3.2006	148.168,66	111.126,66	360.000
OS000106	RUCNI TACK.APARAT ZA ZAVARIV.	1.1.2007	3.343,42	2.507,42	6.000
OS000107	BRUSILICA STONA BS-250 TOCILO	1.12.1976	3.811,21	2.859,21	4.500
OS000108	STUBNA BUŠILICA	1.1.2007	37.043,51	28.811,51	35.000
OS000109	HIDRAULICNA APKANT PRESA	1.1.2007	158.764,10	123.486,10	360.000
OS000111	VERTIKALNA GLODALICA	1.1.2007	45.242,86	33.932,86	88.000
OS000113	BRUSILICA ZA RAVNO BRUŠENJE	1.1.2007	58.212,78	45.278,78	65.000
OS000114	KRATKOHODNA RENDISALJKA	1.1.2007	50.275,66	39.103,66	80.000
OS000122	FOTELJE CRNE MALE KOZNE 9 KOM	1.1.2007	4.763,72	3.705,72	4.500
OS000123	FOTELJE CRNE MALE KOZNE 9 KOM	1.1.2007	4.763,72	3.705,72	4.500
OS000146	STO KONFERENCIJSKI	1.1.2007	1.322,86	1.028,86	2.500
OS000147	STO KLUB	1.1.2007	795,15	619,15	600
OS000150	APARAT ZA TACK.VARENJE	1.1.2007	4.763,72	3.705,72	6.000
OS000151	STO KLUB	1.1.2007	925,28	719,28	600
OS000154	MAŠINA ZA HLADNO OBLIK.LIMA	1.1.2007	84.673,47	65.859,47	110.000
OS000155	STRUG UNIVERZALNI	1.1.2007	74.090,64	57.628,64	210.000
OS000156	STRUG UNIVERZALNI VISOKOPROD.	1.1.2007	84.673,47	65.859,47	160.000
OS000162	STOLNA BUŠILICA	1.1.2007	6.614,27	5.144,27	11.000
OS000165	BAUSET OD 24.L.	1.1.2007	263,85	205,85	1.200
OS000166	STO PISACI-4.kom.	1.1.2007	3.177,01	2.471,01	2.400
OS000167	KOMPRESOR	1.1.2007	396.906,66	308.714,66	310.000
OS000168	VRTLJIVE STOLICE KTITOR 13 KOM	1.1.2007	5.503,22	4.281,22	3.900
OS000169	UNIVERZALNA OŠTRILICA ALATA	1.1.2007	23.814,97	18.522,97	21.000
OS000173	UREDJAJ ZA OŠTRENJE GLODALA	1.1.2007	3.440,86	2.676,86	8.000
OS000174	METALNI ORMAN OH-10	1.1.2007	8.732,28	6.792,28	6.000
OS000175	STRUG UDS	1.1.2007	19.846,41	15.436,41	120.000
OS000176	APARAT ZA TACK.VARENJE	1.1.2007	5.822,72	4.528,72	6.000
OS000177	MEHANICKE MAKAZE	1.1.2007	2.511,98	1.953,98	11.000
OS000178	APARAT ZA TACK.VARENJE	1.1.2007	5.291,42	4.115,42	6.000
OS000179	ISPRAVLJAC	1.1.2007	795,15	619,15	2.500
OS000180	VATROGASNI APARAT-2.kom.	1.1.2007	1.059	823	1.000
OS000181	VAGA SKALAR	1.1.2007	1.586,71	1.234,71	2.000
OS000182	DIZEL VILJUŠKAR	1.1.2007	224.914,01	174.938,01	180.000
OS000188	HIDRAULICNE MAKAZE	1.1.2007	142.886,25	111.136,25	160.000
OS000192	STO	1.1.2007	527,71	409,71	600
OS000194	STO PISACI	1.1.2007	527,71	409,71	600
OS000195	OKRETNi ABRAZ.CIRKULAR	1.1.2007	6.614,27	5.144,27	8.500
OS000198	STO PISACI	1.1.2007	527,71	409,71	600
OS000204	OKRETNi ABRAZ.CIRKULAR	1.1.2007	7.409,42	5.763,42	8.500
OS000205	KOORD.MAŠ.ZA GAS.REZ. MINIKON	1.1.2007	277.835,38	216.099,38	360.000
OS000208	HIDRAULICNA APKANT PRESA	1.1.2007	164.055,52	127.601,52	360.000
OS000214	MAŠINA ZA NAREZIVANJE KLJUC.	1.1.2007	23.814,97	18.522,97	25.000
OS000216	PEC ELEKTRICNA 4.5KV	1.1.2007	2.118,01	1.648,01	4.500
OS000217	PISACA MAŠINA KOMFORT MD	1.1.2007	1.322,86	1.028,86	1.000
OS000221	STUBNA BUŠILICA	1.1.2007	37.043,51	28.811,51	48.000
OS000222	STUBNA BUŠILICA	1.1.2007	37.043,51	28.811,51	48.000
OS000225	MENGELE-7.kom.	1.1.2007	3.704,72	2.880,72	7.000
OS000230	KALOLIFER-4.kom	1.1.2007	6.350,42	4.938,42	12.000
OS000235	MEŠALICA ZA BETON MB 130 L	1.5.1993	1.058,08	634,08	4.500
OS000236	EL.PNEUM.CEKIC'HILTI'TE-240	1.7.1993	705,38	423,38	1.500
OS000237	PISACA MAŠINA BMS	1.7.1993	176,35	106,35	1.000
OS000238	GREJALICA -VENTILATOR-2.kom.	1.4.1994	424	282	1.000
OS000243	BUSILICA 'BOSCH'GSB 500W	1.10.1994	1.058,20	706,2	1.500
OS000245	JEDNOG.MOSNA DIZAL.-KRAN 5T.	1.1.1995	362.929,47	302.465,47	320.000
OS000251	FRIZIDER HL-145	1.10.1995	1.164,80	832,8	1.000
OS000256	RACUNSKA MASINA MASCO-3812-PD	1.3.1996	421,87	315,87	600

Br.	Opis	Datum nabavke	Nabavna vrednost	Neotpisana vrednost	Procenjena vrednost
OS000257	STUBNA BUSILICA SB-3	1.5.1996	28.220,54	21.164,54	45.000
OS000259	MASINSKE MENGELE MTV-250	1.6.1996	705,51	529,51	1.100
OS000260	KVARCNA PEC 3X1000W	1.10.1996	100	34	800
OS000272	DETEKTOR METALA DMO 10	1.11.1997	881,9	685,9	2.600
OS000277	FOTELJE DELFIN 10 KOM	1.9.1998	1.695,08	1.017,08	6.000
OS000290	MREZA ZA KOMPJUTERE	1.3.1999	848,01	0	rashod
OS000296	TELEFAX RICOH 120	1.12.1999	84,8	56,8	1.500
OS000297	PISTOLJ ZA FARBANJE NR95 JET/B	1.3.2000	635,67	453,67	1.000
OS000301	RUCNI VILJUSKAR PALETNI 2T GOS	1.6.2000	3.301,88	2.357,88	4.000
OS000303	PEC ZA KALJENJE 200X320X170	1.12.2000	8.142,48	6.106,48	16.000
OS000305	ELEKTRO KOTAO SOMBOR	1.2.2001	3.046,82	2.284,82	6.000
OS000314	VILJUŠKAR DV 1792.33.113S	1.10.2001	135.465,81	101.599,81	125.000
OS000319	KOLICA ZA BOCE-2.kom.	1.11.2001	1.355,74	1.017,74	1.000
OS000324	ALUMINIJUMSKE MERDEVINE 44116	1.12.2001	508,4	380,4	1.000
OS000327	MAGNETNO POSTOLJE ZA BUŠ.GMB32	1.4.2002	3.177,01	2.471,01	6.000
OS000328	FRIZIDER	1.5.2002	100	50	1.000
OS000333	VATROGASNI APARAT S-9A-2.kom.	1.8.2002	302,31	182,31	2.000
OS000335	ETALON ZA MERE GARNITURA	1.9.2002	1.059	823	2.500
OS000336	OPREMA KOTL.PARN.GREJANJA	1.10.2002	2.469.448,80	1.852.086,80	800.000
OS000340	APARAT ZA PRITISAK OMRON M1	1.3.2003	100	0	500
OS000341	ORMARI SA NADGRADNJOM I pol.2.	1.3.2003	1.472,54	1.104,54	1.000
OS000344	KANC.STO SA F.160X80X75 1.K.	1.4.2003	212,34	128,34	500
OS000349	KLIMA UREDJAJI FM 12400 HP3-2.	1.6.2003	2.116,15	1.270,15	4.000
OS000350	TELEFON PANASONIK KX-T2375	1.8.2003	100	0	500
OS000351	STABIL.KLIPNI KOMPRESOR 150-11	1.12.2003	24.342,95	14.604,95	13.000
OS000352	ELKOMETER 456 FBI 1 BASIC SA S	1.12.2003	2.380,67	1.428,67	4.000
OS000353	KLIMA UREDJAJ LG LSR126ABL	1.12.2003	2.380,67	1.428,67	4.000
OS000367	FOTOKOP.APARAT CANON IR2016J	1.3.2006	8.466,17	6.350,17	4.000
OS000372	KAN.STO-16.kom.	1.1.2007	12.700,84	9.878,84	8.000
OS000373	ORM.NATKS.KOM.3	1.1.2007	1.586,71	1.234,71	3.000
OS000381	POS.TERMINAL	1.1.2007	1.059	823	1.000
OS000383	STAM.SKEN.	1.1.2007	100	50	1.000
OS000384	APAR.ESAB.MIG.3kom	1.1.2007	158.764,10	123.486,10	180.000
OS000388	MAS.CEMSA	1.1.2007	701.202,73	545.394,73	850.000
OS000389	MAS.ZA ZAVARIVANJE VIJAKA	1.1.2007	21.169,27	16.465,27	2.500
OS000390	APAR.ZA ZAV.	1.1.2007	5.291,42	4.115,42	11.000
OS000394	APARAT KONCAR D-4	30.6.2008	4.762,31	3.810,31	11.000
OS000397	REGALI ZA SKLADISTE	31.7.2008	14.286,94	11.428,94	35.000
OS000398	REGALI ZA SKLADISTE SIROVINA	31.7.2008	22.224,13	17.780,13	65.000
OS000399	KABINA ZA FARBANJE	28.8.2008	539.750,52	431.800,52	400.000
OS000401	PRIZMA 12x15mm+1x235mm	28.2.2014	4.938,72	4.040,72	4.000
OS000402	APARAT LAW 410	5.12.2008	22.224,13	17.780,13	13.000
OS000404	Šporet električni E-4	1.1.2007	100	50	2.000
OS000405	Oprema restorana	1.1.2007	357.217,43	277.843,43	420.000
OS000406	Oprema za video nadzor	1.11.2008	50.801,62	40.641,62	35.000
OS000408	AGREGAT ZA RASV.MG 5000-HE	17.2.2009	16.668,20	13.638,20	33.000
OS000409	TESTERA opti s 275g	27.5.2009	37.044,04	30.310,04	51.000
OS000415	KAPIJA I OGRADA	28.11.2012	42.339,57	0	rashod
OS000419	MASINA ZA PAKOVANJE	31.8.2009	481.568,87	394.018,87	360.000
OS000420	MESALICA M-250	24.8.2010	10.586,63	8.822,63	10.500
OS000421	PALETE ZA BUNTOVE LIMA 1k	28.9.2010	5.291,24	3.779,24	6.000
OS000422	SPOLJNA OGRADA za sekund.sirov	31.3.2011	16.932,33	12.698,33	18.000
OS000423	ADAPTER ZA ALAT ZA IZVLACENJE	28.2.2013	2.822,06	2.116,06	4.000
OS000424	PREGRADNA OGRADA u hali I	31.3.2011	11.288,21	8.466,21	10.000
OS000425	PASS ALAT ZA PROBIJANJE R01134	20.11.2012	28.224,49	21.952,49	20.000
OS000426	PASS ALAT ZA PROBIJANJE R01134	20.11.2012	14.114,04	10.978,04	10.000
OS000427	KALORIFER MIRAGE 35	25.1.2013	1.058,08	634,08	3.500
OS000428	ROUTER CISCO 2801	31.8.2013	3.174,23	1.904,23	500

Br.	Opis	Datum nabavke	Nabavna vrednost	Neotpisana vrednost	Procenjena vrednost
OS000429	LAPTOP DELL INSPIRION 3521	12.2.2014	100	0	3.000
OS000430	RACUNAR	31.12.2014	1.692,41	1.128,41	2.500
OS000431	RACUNAR	31.12.2014	1.692,41	1.128,41	2.500
OS000432	RACUNAR	31.12.2014	1.692,41	1.128,41	2.500
OS000433	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000434	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000435	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000436	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000437	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000438	RACUNAR SA RACUNARSKOM OPREMOM	31.12.2014	2.116,41	1.410,41	2.500
OS000444	ULTRA FORM FX B STATION	28.9.2015	9.520,64	6.800,64	12.500
OS000455	A comp.Samurai A68/AMD A4-4000	29.9.2016	3.023,07	1.813,07	3.000
OS000456	A-Comp Samurai A68/AMD A4-4000	29.9.2016	1.511,50	907,5	3.000
	Zbir grupe		9.186.452	7.053.904	8.724.500
	Ukupno		9.572.752	7.228.422	8.903.000

3. ZAKLJUČAK

Angažovani smo od strane Klijenta, ZIMPA AD UB, MB 07098561, za procenu vrednosti predmetne opreme za potrebe vlasnika i za potrebe procene vrednosti kapitala.

Na osnovu zahteva Klijenta, izvršili smo odgovarajuća istraživanja tržišta, primenili adekvatne metode procene i doneli zaključak o vrednosti.

Na osnovu informacija i pretpostavki iznetih u ovom Izveštaju procene, mišljenja smo da fer vrednost predmeta procene na dan procene 02.03.2026. iznosi:

8.903.000 RSD
(osammilionadevetstotrihiljade dinara)

Iskazana vrednost imovine je bez obračunatog porez na dodatnu vrednost (PDV).

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

Procenjena vrednost ne obuhvata prinos od korišćenja sredstva odnosno prinosnu vrednost, eksploatacione ili bilo kakve druge dozvole.

Procenitelj nije utvrđivao vlasništvo nad predmetnom imovinom.

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

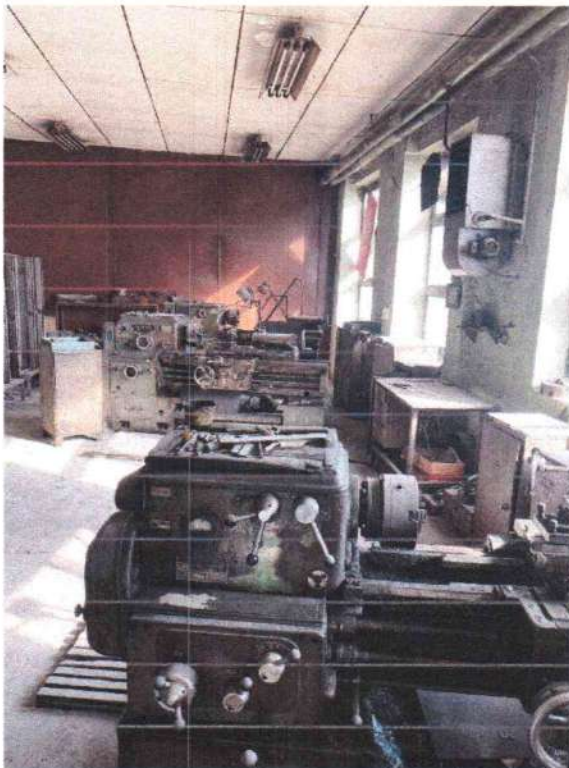
U Beogradu, 02.03.2026. godine


Miroslav Lazović
Sudski veštak mašinske struke
Миро́слав Лазовић
ДИПЛОМ. МАШИ. ИНЖ.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ
Београд

PRILOG I – FOTOGRAFIJE OPREME











PRILOG II - OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

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

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za Klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane Klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je u izveštaju navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen pod pretpostavkom da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena i preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika. Procena se vrši pod pretpostavkom da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na fer vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke. Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora sa Klijentom;
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu Klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji Klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija i drugih karakteristika predmeta procene, već su ove informacije dostavljene od Klijenta ili preuzete iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavljene kao tačne i obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;
- Prilikom utvrđivanja vrednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale eventualne nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procene, najpre ovlašćeno lice izvrši pregled predmeta procene, kako bi se ustanovili eventualni nedostaci koji se ne mogu vizuelno opaziti. Naš izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje o stanju predmeta procene, niti se takvo mišljenje nagoveštava;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Fer vrednost treba da bude cena dobijena pri prodaji imovine na dan odmeravanja. U MSFI 13 se izričito navodi da bi to trebalo da bude „izlazna cena“, odnosno neto cena koju će dobiti prodavac, a ne bruto cena koju će platiti kupac. Troškovi transakcije stoga nisu uključeni u fer vrednost. Procenjena fer vrednost ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su porez na prenos apsolutinih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i sl;

- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

PRILOG III – REŠENJE O IMENOVANJU VEŠTAKA



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-01536/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Лазовић Мирослав за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запошљавање предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,

- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима, и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12 Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења

МИНИСТАР
Снежана Маловић

