
Beograd, 14. novembar 2023. godine

**IZVEŠTAJ
O PROCENI VREDNOSTI KAPITALA
NA DAN 31.10.2023. GODINE**

**METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-
METALOPLASTIKA AD ŠABAC**

Vladimir Drašković, sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast

1. Sadržaj

1. SADRŽAJ.....	2
2. IZRAZI I SKRAĆENICE	5
3. IZJAVA AUTORA O NEZAVISNOSTI	6
4. INFORMACIJE O DRUŠTVU I PREDMETU PROCENE	7
5. MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE	8
6. METODOLOGIJA	17
7. FINANSIJSKA ANALIZA.....	21
Bilans stanja	21
Bilans uspeha	23
Racio analiza	24
8. PROCENA VREDNOSTI KAPITALA.....	26
8.1. Procena vrednosti metodom neto vrednosti imovine	27
STALNA IMOVINA.....	29
OBRTNA IMOVINA.....	32
OBAVEZE	33
9. ZAKLJUČAK	35
10. PRILOZI	36

Beograd, 14.11.2023. godine

METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE
GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC

Pocerska 111, Šabac

Poštovana gospodine Veselinoviću,

U skladu sa ugovorom o pružanju usluga procene vrednosti ovim putem Vam dostavljam IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI KAPITALA NA DAN 31.10.2023. GODINE za METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC (dalje u tekstu „Izveštaj“).

Predmet procene je procena 100% vrednosti kapitala i procena vrednosti akcije privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC - dalje u tekstu „Društva“, a na datum procene 31.10.2023. godine (dalje u tekstu „datum procene“) sa stanjem knjigovodstva na 31.10.2023. 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. Navedena metodologija je takođe sadržana i prepoznata od strane Međunarodnih standarda za procenu vrednosti (International Valuation Standards) primenjivim od 31.01.2022. 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 u ovom Izveštaju određuju procenjena fer, odnosno procenjena tržišna vrednost.

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 revidiranih 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 izvršena je i analiza dostupnih planova poslovanja. Tokom procene nije izvršena revizija dostavljenih podataka i u tom smislu se ne izražava bilo kakav stav o prezentovanim podacima. Pretpostavke korišćene pri proceni vrednosti detaljno će biti obrazložene u kompletnom izveštaju o proceni.

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 neto vrednosti imovine kao razlike između fer vrednosti imovine i obaveza.

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjeno je da kapital privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC na dan procene 31.10.2023. godine

nema vrednosti

odnosno za ukupan broj izdatih običnih akcija na datum procene od 163.621 akcija, procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi **0,00 dinara**.

Knjigovodstvena vrednost akcije na datum procene 31.10.2023. godine iznosi 0,00 i utvrđena je sa stanjem knjigovodstva na 31.10.2023. godine.

S poštovanjem,

Vladimir Drašković, sudski veštak za
ekonomsko-finansijsku oblast Beograd

2. Izrazi i skraćenice

Izraz	Značenje
Procenitelj	Vladimir Drašković, sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast Beograd
Društvo ili Kompanija	METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC
Izveštaj	Izveštaj o proceni vrednosti kapitala na dan 31.10.2023 – METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC
Datum procene	31.10.2023
Predmet i svrha procene	Procena 100% vrednosti kapitala društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC za potrebe korporativnog odlučivanja.
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:	METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC
Adresa:	Pocerska 111, Šabac
PIB:	100109493
Matični broj:	07116284
Pravna forma:	Akcionarsko društvo
Datum osnivanja:	06.07.1998.
Šifra i naziv delatnosti:	Proizvodnja čeličnih buradi i slične ambalaže (2591)
Zakonski zastupnik:	Nataša Marković, generalni direktor
Vlasnička struktura na dan procene:	GALEB-GROUP – 47,320330%, 77.426 akcija VESELINOVIĆ RADOSLAV – 42,764680%, 69.972 akcija Mali akcionari – 9,914990% (pojedinačno manje od 1% akcija) Društvo nema sopstvenih akcija na datum procene
Predmet procene	Predmet procene je 100% vrednosti kapitala društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC, a na datum procene 31.10.2023 godine.
Akcija	Obična akcija Društva, ISIN oznake RSGAMEE67848, CFI ESVUFR, ukupan broj 163.621 akcija

4.2. Kratak istorijat i delatnost

METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC je osnovano 15.05.1961. godine i od tada prošlo kroz niz organizacionih, pravnih i vlasničkih transformacija. Društva se bavi proizvodnjom metalne i plastične ambalaže za prehrambenu i farmaceutsku industriju. Šifra delatnosti je 2591 – Proizvodnja čelične buradi i slične ambalaže.

Društvo je funkcionisalo kao deo Galeb grupacije, kompanija okupljenih oko kompanije Galeb Group doo Beograd kao vodeće članice u grupaciji koja je vlasnik većeg broja kompanija. Na dan procene Društvo ima 1 radnika.

Organizovano je u formi akcionarskog društva čije se akcije kotiraju na Beogradskoj berzi. Struktura vlasništva nad akcijama je sledeća: Galeb Group doo Šabac - 77.426 akcija, udeo 47,32%; Radoslav Veselinović - 69.972 akcija, udeo 42,76% i manjinski akcionari 16.223 akcije, udeo 9,91%.

Na datum procene Društvo prihode ostvaruje po osnovu zakupa.

5. MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE

Na osnovu analize Svetske banke, srpska privreda se snažno oporavila od uticaja globalne pandemije, sa rastom od 7,4 odsto u 2021. Međutim, nakon snažnog oporavka u 2021, nekoliko domaćih i međunarodnih faktora izazvalo je usporavanje privrede. Rast u 2022. godini iznosio je samo 2,3%.

Sukob u Ukrajini intenzivirao je postojeće i doneo nove rizike koji u potpunosti menjaju i međunarodno okruženje i ekonomsku politiku u zemlji. Izazovi sa kojima se suočava Srbija jeste zapušteno stanje energetskog sektora i dostupnost električne energije i gasa, kao i sve veći troškove finansiranja fiskalnog deficita i dužničkih obaveza u svetlu viših kamatnih stopa. Inflacija je značajno porasla, sa negativnim efektima na prihode siromašnih i ugroženih. Na srednji rok, očekuje se da će srpska privreda usporiti i vratiti se na nivoe rasta pre pandemije najranije nakon 2024. godine.

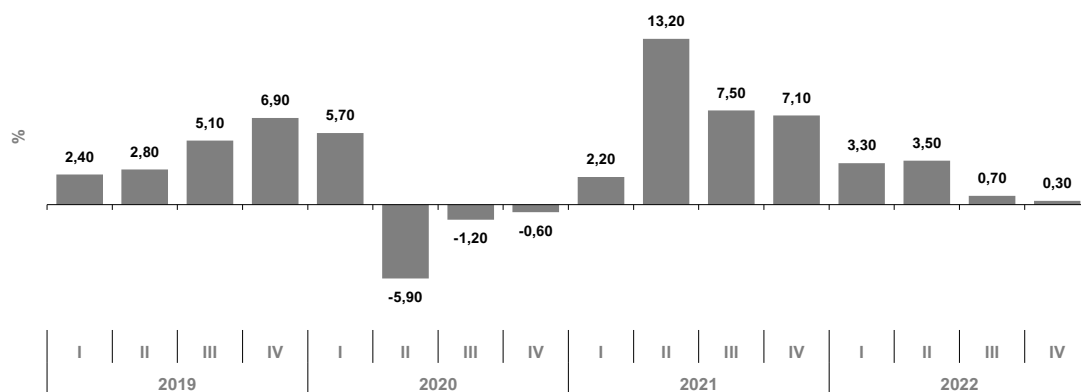
Srbija se i dalje suočava sa izazovima koji ograničavaju potencijalni rast, kako kratkoročno tako i srednje i dugoročno. Sa ograničenim prostorom za buduće pakete podsticaja, potrebne su strukturne reforme da bi se ekonomija vratila na održivi rast, povećao broj radnih mesta i prihodi i ojačala otpornost na šokove.

Očekuje se da će se rast usporiti 2023. godine, uz rizike koji vode ka manjem obimu rasta (niža tražnja ključnih trgovinskih partnera Srbije, smanjena potrošnja i pooštreni monetarni uslovi).

Prema procenama Republičkog zavoda za statistiku ukupna ekonomska aktivnost u Republici Srbiji u 2022. godini, merena realnim kretanjem bruto domaćeg proizvoda (BDP), zabeležila je rast od 2,3% u odnosu na 2021. godinu. U prva dva kvartala 2022. realni rast BDP-a bio je snažan sa oko 3,5% na godišnjem nivou. Nakon toga je slabiji rast investicija i smanjenje raspoloživog dohotka usled visoke inflacije usporio rast na 0,7% u trećem, odnosno na 0,3% u četvrtom kvartalu 2022.

Bruto investicije u osnovna sredstva u 2022. godini, merene stopama realnog rasta, na istom su nivou kao prethodne godine.

Kretanje BDP-a po kvartalima u periodu 2019 – 2022 dato je u nastavku.



Grafikon 1. Stope realnog rasta BDP-a, kvartalni podaci (izvor: RZS)

Poljoprivredna proizvodnja ostvarila je u 2022. godini pad fizičkog obima od 8,0%. U istom periodu industrijska proizvodnja zabeležila je rast od 1,5%, a prerađivačka industrija rast od 1,7%.

Vrednost izvedenih radova u građevinarstvu u 2022. godini beleži realni pad od 11,8% u odnosu na prethodnu godinu. Promet u trgovini na malo ostvario je realni rast od 6,4%, dok je promet u trgovini na veliko nominalno veći za 19,0%. Spoljnotrgovinska robna razmena, u evrima, u 2022. godini, u odnosu na 2021, pokazuje rast izvoza za 23,5% i rast uvoza za 33,0%. U okviru sektora Usluge smeštaja i ishrane u 2022. godini procenjen je realni rast ugostiteljstva od 40,6%, dok je broj noćenja turista povećan za 37,5%. U 2022. godini u odnosu na 2021, registrovano je povećanje fizičkog obima saobraćaja od 23,1% i pad fizičkog obima telekomunikacija za 1,5%.

Ekonomska prognoza

Prema prognozama agencije S&P očekuje se da će realni BDP u Srbiji porasti za samo 2,1% u 2023. godini, u poređenju sa 2,3% u 2022. i prosečno oko 3,5% u 2017-2021.

Efekat rata u Ukrajini i usporavanje privrede u Evropi na srpsku privredu je za sada ograničen. Srednjoročni izgledi za rast Srbije ostaju, podržani modelom rasta koji je vođen izvozom i direktnim stranim investicijama (SDI). Pored toga, vlada je 2022. godine preduzela proaktivne mere politike da obuzda rizike spoljnog i budžetskog finansiranja koji proizilaze iz rasta cena energije, tako što je potpisan dvogodišnji stand-by aranžman (SBA) sa MMF-om od 2,4 milijarde evra i obezbedila povlašćeno bilateralno finansiranje. Program MMF-a će takođe pomoći u suzbijanju fiskalnih nestabilnosti i obezbediti dodatne zaštitne rezerve ako je potrebno.

Prema predviđanjima Svetske banke očekuje se da će srpska privreda, u srednjem roku, rasti oko 3 procenta. Inflacija bi trebalo postepeno da opada, kako se cene roba normalizuju. Očekuje se da će smanjenje siromaštva postepeno opadati ili stagnirati 2022. godine, na oko 9,9 odsto.

Izgledi zavise od rata u Ukrajini, daljih ekonomskih šokova i sprovođenja domaće reformske agende. Konkretno, tekući izazovi u domaćem energetsom sektoru naglašavaju važnost efikasnog nadzora i upravljanja državnim preduzećima, kao i rizike za javne finansije povezane sa potencijalnim obavezama. Gledajući u budućnost, potencijalne obaveze bi mogle da utiču na javne finansije u Srbiji, što ukazuje na potrebu da se dovrše reforme koje su do sada preduzete kako bi se državna preduzeća učinila finansijski zdravim i održivim. Vlada Srbije takođe može da iskoristi otvaranje novih poglavlja na putu ka EU da ubrza reforme i uskladi pravni i institucionalni sistem Srbije sa EU.

MMF je prognozirao stopu realnog rasta BDP-a Srbije za 2023. godinu na 2,7%, dok je očekivana stopa od 2024. do 2026. do 4,5% godišnje.

Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) projektovala je realni rast BDP-a od 3,3% u 2023. godini. Od svih zemalja Zapadnog Balkana, Srbija ima najveću izloženost ruskoj ekonomiji, što je čini ranjivijom od drugih u pogledu ekonomskih posledica.

Izvor	Projekcija
Svetska banka	3,0%
Međunarodni monetarni fond - MMF	2,7%
EBRD	3,3%
Ministarstvo finansija	2,5%
S&P	2,1%

Tabela 1. Aktuelne projekcije realnog rasta BDP-a za Republiku Srbiju za 2023. godinu

Ministarstvo finansija Republike Srbije je za 2023. godinu projektovalo rast realnog BDP-a od 2,5%, pri čemu je početna projekcija iz prethodne Fiskalne strategije blago revidirana naniže za 1,5%. Ova revizija je rezultat kontinuiranog povećanja privrednih potencijala zbog obezbeđivanju novih izvozno konkurentnih proizvodnih kapaciteta, kao i indirektnih efekata ubrzane izgradnje putne i železničke infrastrukture, ali i dodatne podrške u realizaciji projekata zelene agende.

Projekcije ključnih makroekonomskih indikatora za period 2023-2025 dati su sledećom tabelom.

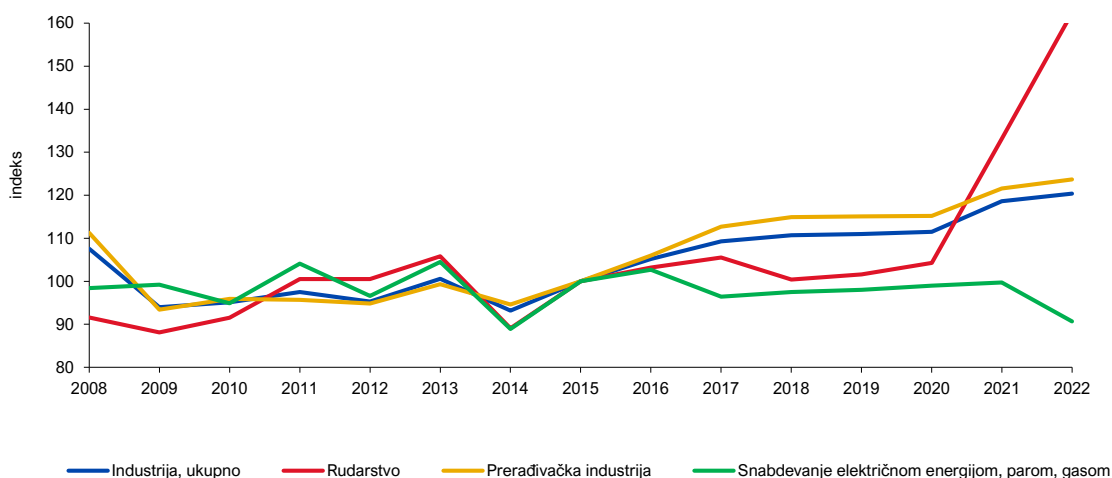
Izvor	2022	2023 projekcija	2024 projekcija	2025 projekcija
Realni rast BDP-a, %				
Ministarstvo finansija	2,5	2,5	3,5	4,0
MMF	3,5	2,7	3,5	4,5
Balans tekućeg računa, procenat BDP-a				
Ministarstvo finansija	-9,0	-8,5	-6,7	-6,0
MMF	-8,4	-7,0	-5,0	-4,6
Javni dug, % BDP				
Ministarstvo finansija	56,9	56,1	n.a.	n.a.
MMF	54,4	50,3	47,3	45,2
Inflacija, prosečna tokom godine				
Ministarstvo finansija	11,6	11,1	5,0	3,5
MMF	11,5	8,3	4,2	3,5

Tabela 2. Projekcije ključnih makroekonomskih indikatora za period 2023-2025, izvor: Ministarstvo finansija, MMF

Industrijska proizvodnja

Solidna dinamika industrijske proizvodnje nastavljena je i tokom 2022. godine, ali uz osetno usporavanje u trećem kvartalu. Procenjuje se da je u 2022. godini u odnosu na 2021. godinu ostvaren rast industrije ukupno od 1,5%, rast sektora Rudarstvo od 22,0%, rast sektora Prerađivačka industrija od 1,7% i pad sektora Snabdevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija od 9,0%.

Takođe se procenjuje da je u 2022. godini u odnosu na 2015. godinu ostvaren rast industrije ukupno od 20,4%, sektora Rudarstvo od 62,4%, sektora Prerađivačka industrija od 23,7%, dok je u sektoru Snabdevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija ostvaren pad od 9,3%.



Grafikon 2. Indeksi industrijske proizvodnje, 2008-2022, 2015=100

Povišena neizvesnost u međunarodnom okruženju usled geopolitičkih tenzija opredeljuje značajne negativne rizike, što će uz smanjenu spoljnu tražnju naših najznačajnijih spoljnotrgovinskih partnera, kao i zastoje u globalnim lancima snabdevanja imati negativan uticaj na dinamiku prerađivačke industrije i u narednom periodu.

Pored toga rast cena energenata i sirovina povećavaju troškovne pritiske, a zbog vojnog sukoba Rusije i Ukrajine javlja se potreba za pronalaženjem novih tržišta, što u kratkom roku može da bude otežavajuće.

Pre sukoba u Ukrajini, trgovinska izloženost Srbije Rusiji i Ukrajini bila je uglavnom ograničena na energetske sektor, i to je pomoglo u ublažavanju direktnih negativnih posledica. Iako oko jedne trećine uvoza energenata u Srbiju i oko 90% bruto uvoza prirodnog gasa potiču iz Rusije, rizik od poremećaja je relativno mali iz razloga što je Srbija, uprkos velikoj zavisnosti od gasa, u maju 2022. potpisala novi trogodišnji ugovor sa ruskim Gazpromom, koji obezbeđuje cenu gasa znatno ispod nedavnih spot cena. Srbija uvozi gas preko gasovoda Balkanski tok koji prolazi kroz Bugarsku. Pored toga, nivo gasa u skladištima je na zadovoljavajućem nivou. Uvoz nafte u Srbiju je takođe relativno diversifikovan. Pre nego što je sukob počeo, 70%-80% uvoznih potreba za naftom pokrivala su druge zemlje osim Rusije (Irak i Kazahstan) preko naftovoda JANAF (jedini naftovod u Srbiji) iz Hrvatske. S obzirom na zabranu EU za isporuku ruske nafte od 5. decembra 2022. godine, srpske vlasti će nabavljati naftu sa drugih destinacija, uključujući Bliski istok.

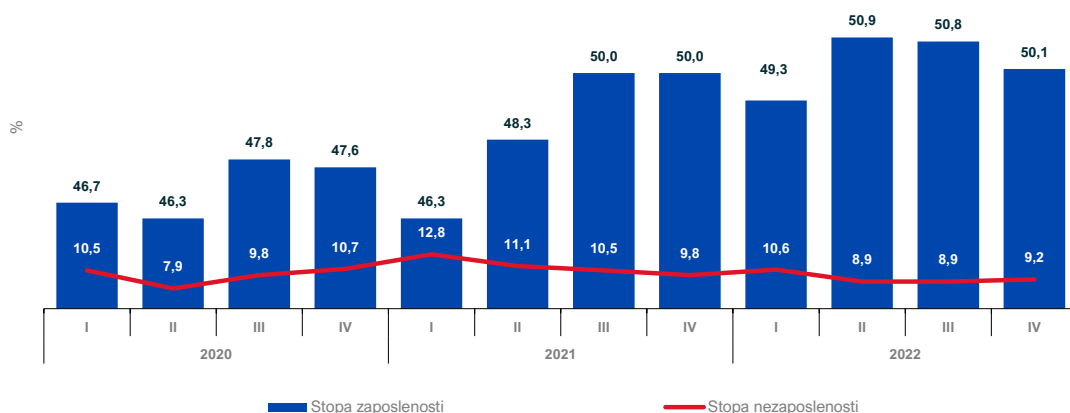
Zaposlenost i zarade

Trendovi na tržištu rada u velikoj meri su ostali otporni na usporavanje dinamike privredne aktivnosti, zahvaljujući pre svega makroekonomskoj stabilnosti uspostavljenoj u prethodnom periodu. Tako su u 2022. godini nastavljeni pozitivna kretanja koja se, pre svega odražavaju kroz rast zaposlenosti i zarada, ali pod uticajem geopolitičkih tenzija ipak po nešto usporenijoj dinamici.

Prema rezultatima Ankete o radnoj snazi Republičkog zavoda za statistiku, u trećem kvartalu 2022. godine, stopa zaposlenosti iznosi 50,8%, dok je stopa nezaposlenosti 8,9%.

Prosečne zarade bez poreza i doprinosa u 2022. godini, u odnosu na prethodnu godinu, nominalno su veće za 14,1%, a realno za 2,0%.

Kretanje stope zaposlenosti stanovništva starosti 15 i više godina po kvartalima (izvor: RZS) je sledeće:



Grafikon 3. Stope (ne)zaposlenosti, izvor: RZS

Prosečna zarada (bruto) obračunata za decembar 2022. godine iznosila je 115.315 dinara, dok je prosečna zarada bez poreza i doprinosa (neto) iznosila 84.227 dinara.

Rast bruto i neto zarada u periodu januar–decembar 2022. godine, u odnosu na isti period prošle godine, iznosio je 13,8% nominalno, odnosno 1,7% realno.

U poređenju sa istim mesecom prethodne godine, prosečna bruto zarada za decembar 2022. godine nominalno je veća za 12,8%, a realno je manja za 2,0%, dok je prosečna neto zarada nominalno veća za 12,9%, a realno je manja za 1,9%.

Medijalna neto zarada za decembar 2022. godine iznosila je 60.413 dinara, što znači da je 50% zaposlenih ostvarilo zaradu do navedenog iznosa.

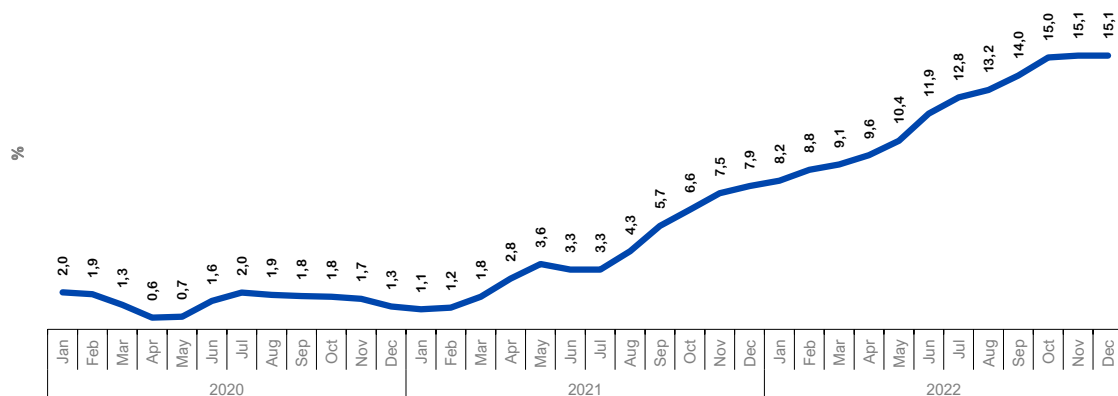
Monetarno okruženje

Među godišnja inflacija u Srbiji, kao i u većini drugih zemalja, nastavila je da se kreće uzlaznom putanjom. Na ovakvo kretanje inflacije uticala je, pre svega, tzv. uvezena inflacija, tj. Faktori eksternog karaktera na koje NBS nema direktan uticaj, kao što su porast svetskih cena energenata i primarnih poljoprivrednih proizvoda i zastoji u globalnim lancima snabdevanja.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku procenjena godišnja stopa inflacije u 2022. godini iznosi 15,1%.

Usled dodatnog intenziviranja geopolitičkih tenzija između zapadnih zemalja i Rusije i po tom osnovu nastavljenog rasta svetskih cena energenata i još uvek visokih svetskih cena hrane, među godišnja inflacija u Srbiji, kao i u drugim zemljama, nastavila je da se kreće uzlaznom putanjom. Na inflaciju u 2022. godini najviše je uticao porast cena hrane i energenata u okviru kojih je zabeležen rast cena struje, prirodnog gasa za domaćinstva kao i čvrstih goriva. Takođe, cene tečnih goriva za putničke automobile su beležile rast u prvom polugodištu 2022. godine, dok se u drugom delu godine beleži blagi pad i stagnacija cena. Među godišnja inflacija (decembar 2022. u odnosu na decembar 2021. godine) je procenjena na 15,1% (indeks 115,1), dok je prosečan godišnji rast procenjen na 11,9% (indeks 111,9).

Kretanje godišnje stope inflacije po mesecima u periodu 2019-2022 prikazano je sledećim grafikonom.



Grafikon 4. Inflacija u Srbiji, godišnja, u %, Izvor: RZS

Agencija Fitch predviđa da će glavna inflacija dostići vrhunac u prvom kvartalu 2023. nakon što je u decembru dostigla 11-godišnji maksimum od 15,1% i viša je u odnosu na druge zemlje sa sličnim kreditnim rejtingom (medijana za 'BB' kreditni rejting iznosi 7,4%).

Stroža monetarna politika i bazni efekti trebalo bi da do kraja 2023. vrate ukupnu inflaciju na jednocifrene brojke. Plate u privatnom sektoru su iznad inflacije, ali u skladu sa porastom produktivnosti. Očekivanja inflacije iznose 4%-5% za naredne tri godine.

Kako bi ublažila rast cena i inflaciona očekivanja, NBS je u periodu od aprila do oktobra 2022. godine u sedam navrata donosila odluku o povećanju restriktivnosti monetarne politike, podizanjem referentne kamatne stope za ukupno 3,0 procentna poena, sa 1,0% na 4,0%. Pre povećanja referentne kamatne stope, NBS je koristila fleksibilnost svog monetarnog okvira, pa je od oktobra prošle godine postepeno povećavala prosečnu ponderisanu kamatnu stopu na jednonedeljnim reverznim repo aukcijama i time započela proces pooštavanja monetarnih uslova.

Značajan antiinflacioni efekat ima i relativna stabilnost kursa dinara prema evru, koja je očuvana zahvaljujući pravovremenim intervencijama NBS u uslovima najpre snažnih depresijacijskih pritisaka koji su bili prisutni od četvrtog kvartala 2021. godine, a koji su zaustavljeni u aprilu.

Devizne rezerve su krajem decembra 2022. bile na rekordnih 19,5 milijardi evra, uprkos pogoršanju energetsom bilansa, što pokazuje otpornost na šok usled rata u Ukrajini. Deficit tekućeg računa se povećao na 7% BDP-a u 2022. sa 4,3% u 2021. skoro u potpunosti podstaknut povećanjem trgovinskog deficita uzrokovanog većim uvozom energije. Ovo je u potpunosti finansirano neto prilivom SDI i podržano sredstvima iz UAE i novim programom MMF-a.

Opšti deficit budžeta iznosio je 3,1% BDP-a u 2022. u poređenju sa ciljem od 3,9% u rebalansu budžeta usvojenog u novembru i deficitom od 4,1% u 2021. Ovo je u velikoj meri ostvareno pod uticajem inflacije na poreske prihode i sadržalo je rast tekućih rashoda, što se desilo uprkos neto pozajmljivanju od oko 1,8% BDP-a za pokrivanje gubitaka u energetsom sektoru. Budžet za 2023. predviđa manje transfere u vezi sa energijom, a agencija Fitch pretpostavlja da povećanje maloprodajnih cena gasa i električne energije zajedno sa opreznim pretpostavkama prihoda znače da će deficit pasti na 2,7%.

Agencija Standard & Poor's potvrdila je u decembru 2022. kreditni rejting Srbije na nivou BB+, uz stabilne izgleda. Agencija Fitch Ratings je u februaru 2023. potvrdila kreditni rejting Srbije na nivou BB+ uz stabilne izgleda.

Izvor	2018	2019	2020	2021	2022
S&P	BB/pozitivni	BB+/pozitivni	BB+/stabilni	BB+/pozitivni	BB+/stabilni
Fitch		BB+/stabilni			BB+/stabilni
Moody's		Ba3/pozitivni		Ba2/stabilni	

Tabela 3. Kretanje kreditnog rejtinga Republike Srbije, 2018-2022, izvor: Narodna banka Srbije

Spoljna trgovina

Nakon potpunog oporavka spoljnotrgovinske robne razmene u 2021. godini od šoka izazvanog pandemijom, nastavljen je snažan rast i u 2022. godini. Procenjeno je da je spoljnotrgovinska robna razmena 2022. godine porasla 28,9% u odnosu na 2021. godinu, odnosno došlo je do povećanja izvoza za 23,5%, dok se uvoz povećao za 33,0%.

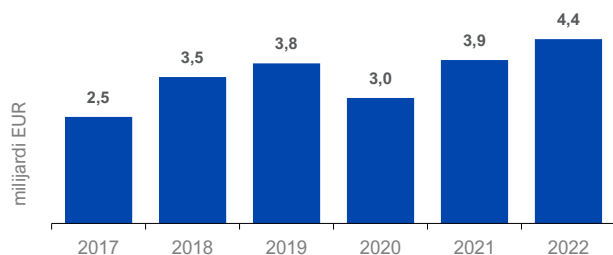
Ukupan obim spoljnotrgovinske robne razmene u prvih devet meseci 2022. godine iznosio je 47,9 mlrd evra, i bio je za 32,9% veći u odnosu na isti period u 2021. godini. Tome je doprinelo više faktora, kako na izvoznoj, tako i na uvoznoj strani.

Najvažniji spoljnotrgovinski partneri tokom prvih devet meseci 2022. godine su zemlje EU, na koje se odnosilo 64,5% ukupnog izvoza i 54,5% ukupnog uvoza. Najveći deo ukupnog izvoza (38,4%) u tom periodu bio je usmeren na tržište pet zemalja: Nemačka, Italija, BiH, Mađarska i Rumunija. Uvoz iz Kine, Nemačke, Rusije, Italije i Mađarske činio je 45,0% ukupnog uvoza.

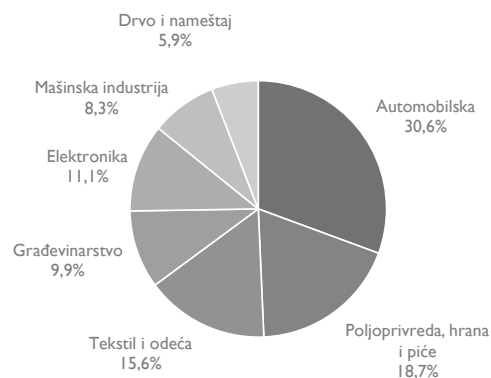
Spoljnotrgovinski suficit u ovom periodu ostvaren je sa BiH, Crnom Gorom, Severnom Makedonijom, Slovačkom, Hrvatskom, Rumunijom, Velikom Britanijom, Švedskom, Španijom, Bugarskom, i u nešto manjoj meri sa Češkom. Suficit sa ovim zemljama u posmatranom periodu iznosio je 2,5 milijardi evra. Najveći deficit javlja se u trgovini sa Kinom, Rusijom, Turskom, Irakom i Mađarskom.

Spoljne direktne investicije

Od početka ekonomskih reformi, Srbija je izrasla u jednu od vodećih investicionih lokacija u Centralnoj i Istočnoj Evropi.



Grafikon 5. SDI u periodu 2017-2022, milijardi EUR, izvor: NBS



Grafikon 6. Rangiranje SDI po sektorima, broj projekata, Izvor: Razvojna agencija Srbije - RAS

Srbija se našla na prvom mestu po indeksu performansi stranih direktnih stranih investicija Financial Times-a za 2019. godinu, koji uzima u obzir prilive stranih direktnih investicija u poređenju sa veličinom ekonomije.

Srbija je već godinama zaredom na prvom mestu na svetu, kao zemlja koja stvara najviše stranih direktnih investicija na milion stanovnika, prema „IBM Global Location Trends 2020“.

Ključni investitori u Srbiji su kompanije iz Italije, SAD, Austrije, Češke, Francuske, Nemačke i Grčke.

U narednoj tabeli su sumirani svi glavni makroekonomski indikatori za prethodni period.

	2019	2020	2021	2022
Bruto domaći proizvod, tekuće cene, mlrd dinara	5.421,9	5502,2	6268,7	7.090,7
Bruto domaći proizvod, mil. EUR	46.005	46.796	53.317	60.368
Bruto domaći proizvod, per capita, u EUR	6.624	6.783	7.801	8.917
Bruto domaći proizvod, realni rast, u %	4,3	-0,9	7,4	2,3
Fiskalni pokazatelji, % BDP				
Konsolidovani javni prihodi	42,0	41,0	43,3	43,4
Konsolidovani javni rashodi	42,2	49,0	47,4	46,5
Konsolidovani deficit/suficit	-0,2	-8,0	-4,1	-3,1
Primarni deficit/suficit	1,8	-6,0	-2,4	-1,6
Javni dug (opšta država)	52,8	57,8	57,1	55,6
Cene i troškovi života, stope rasta				
Potrošačke cene, kraj perioda	1,9	1,3	7,9	15,1
Potrošačke cene, prosek perioda	1,7	1,6	4,0	11,9
Spoljnoekonomska razmena, u mil. EUR				
Izvoz robe, %	7,7	-2,7	26,8	26,3
Uvoz robe, %	8,9	-3,8	24,6	34,8
Deficit robne razmene, % BDP	-13,8	-12,6	-13,1	-18,9
Strane direktne investicije, neto, u mil. EUR				
	3.551,1	2.902,3	3.625,4	4.305,9
Strane direktne investicije, neto, % BDP				
	7,7	6,2	6,8	7,1
Vrednost dolara u odnosu na dinar, kraj perioda	104,92	95,66	103,93	110,15
Vrednost dolara u odnosu na dinar, prosek perioda	105,28	103,03	99,49	111,86
Vrednost evra u odnosu na dinar, kraj perioda	117,59	117,58	117,58	117,32
Vrednost evra u odnosu na dinar, prosek perioda	117,85	117,58	117,57	117,46
				Jan-Jul
Zaposlenost, zarade i penzije				
Stopa nezaposlenosti	11,2	9,7	11	9,4
Neto zarade, prosek perioda, u dinarima	54.919	60.073	65.864	74.933
- realne stope rasta	8,5	7,7	5,4	1,7

Tabela 4. Pregled glavnih makroekonomskih indikatora za prethodni period (Izvor: Ministarstvo finansija)

I ako prethodni makroekonomski pokazatelji ukazuju na relativno stabilnu makroekonomsku situaciju Republike Srbije neophodno je ukazati na okolnosti koje ukazuju na rastuće rizike te moguće nestabilnosti kako na domaćem tako i na globalnim tržištima. Prvo, rat na teritoriji Evrope, odnosi na relaciji Rusija i EU, te pozicija RS u odnosu na tekuća dešavanja su značajan izvor nestabilnosti. Ratnim dešavanjima se ne nazire kraj, a već sada brojni sektori u RS osećaju direktne posledice, bilo pozitivne bilo negativne, pri čemu se na finansijskim tržištima oseća i pitanje politike RS u odnosu na odnose EU i Rusije. Krajem 2022. godine globalna nestabilnost na tržištima je uticala i na rast prinosa na državne obveznice. Isto se odrazilo i na tzv. Eurobonds Republike Srbije na koje su prinosi na obveznice ročnosti

10 i više godina prvi put posle dugo godina prevazišle 8%. Takve okolnosti ukazuju na izuzetno uvećane rizik odnosno percepciju inostranih investitora u odnosu na dug RS. Ujedno ti uslovi još uvek se nisu u potpunosti prelili na domaće tržište te je na domaćem tržištu još uvek prisutan drugačiji sentiment kao i visine kamatnih stopa i prinosa na državne obveznice ali i tu se tendencije menjanju. I ako je usporila inflacija prema poslednjim pokazateljima u poslednjem kvartalu 2023. godine ipak je i dalje iznad očekivanog okvira NBS. Ujedno troškovi finansiranja za domaće privredne subjekte i za fizička lica su značajano uvećani, ne samo zbog rasta osnovnih stopa kao što je EURIBOR stopa, već i zbog uvećanja marži koje će domaće banke uračunavati a što je u bliskoj vezi sa percepcijom rizika.

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.

Zakon o privatizaciji u članu 20 propisuje da se utvrđivanje procenjene tzv. „fer tržišne vrednosti“, a u skladu sa zakonima kojima se uređuje računovodstvo i međunarodnim računovodstvenim standardima.

U tom smislu 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 priznatih metoda procene vrednosti kapitala koje prepoznaju i definišu Međunarodni standardi za procenu vrednosti (International Valuation Standards), a koji 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. 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 procenjenju 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 vrednost 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 procenjenu 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 datum procene Društvo obavlja aktivno delatnost u veoma skromnom obimu uz okolnost da ne postoje planovi niti očekivanja uprave društva u vezi sa promenom postojećeg stanja. Društvo uopšteno govoreći ima narušenu finansijsku poziciju (u smislu likvidnosti, solventnosti i profitabilnosti) i opstanak Društva zavisi i od volje poverilaca ali i od podrške osnivača. Poslednji dostupan izveštaj o reviziji godišnjih finansijskih izveštaja koji se odnosi na finansijske izveštaje za 2022. godinu ukazuje da je Društvo u postupku sprovođenja unapred pripremljenog plana reorganizacije (UPPR-a) usvojenog 2018. godine te da uz finansijsku poziciju Društva (značajan gubitak iznad visine kapitala i potencijalne obaveze za jemstva i garancije) ovo ukazuje na značajne neizvesnosti koja može da izazove sumnju u odnosu na sposobnost Društva da posluje po načelu stalnosti poslovanja.

Na osnovu uvida kako u postojeću finansijsku poziciju Društva, tako i u tendencije u poslovanju uključujući i dinamiku sprovođenja usvojenog UPPR-a, za svrhu procene vrednosti kapitala smatramo da na datum procene Društvo ne zadovoljava pretpostavku stalnosti poslovanja (eng. „going concern“). U opisanim okolnostima pri proceni vrednosti kapitala nije adekvatno primeniti prinosni ili tržišni pristup s obzirom da ne postoje okolnosti koje ukazuju da će se trend negativnih rezultata promeniti, sledom čega se kao jedini adekvatan pristup proceni smatra troškovni pristup i u okviru ovog pristupa metoda neto imovine.

Uvažavajući primenjene pristupe, a shodno obrazloženju 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 tržišne vrednosti imovine i obaveza).

7. Finansijska analiza

Finansijska analiza za potrebe ove procene je izvršena na bazi finansijskih izveštaja za period 2020- 10m 2023.

Bilans stanja

Bilans stanja (u 000 RSD)	31.12.2020	u %	31.12.2021	u %	31.12.2022	u %	31.10.2023	u %
A K T I V A								
Upisani, a neuplaćeni kapital	-	-	-	-	-	-	-	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	46.773	43,0%	44.885	65,2%	64.313	83,9%	63.727	90,9%
Dugoročni finansijski plasmani i potraživanja	23.929	22,0%	21.752	31,6%	10.767	14,0%	4.544	6,5%
Ukupno stalna imovina	70.702	65,0%	66.637	96,9%	75.080	98,0%	68.271	97,4%
Odložena poreska sredstva	-	-	193	0,3%	166	0,2%	166	0,2%
Zalihe	28	0,0%	85	0,1%	-	-	55	0,1%
Potraživanja po osnovu prodaje	35.251	32,4%	1.181	1,7%	733	1,0%	949	1,4%
Ostala kratkoročna potraživanja	2.179	2,0%	689	1,0%	642	0,8%	684	1,0%
Kratkoročni finansijski plasmani	58	0,1%	-	-	-	-	-	-
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	502	0,5%	5	0,0%	20	0,0%	4	0,0%
Ukupno obrtna imovina	38.018	35,0%	1.960	2,8%	1.395	1,8%	1.692	2,4%
Ukupna aktiva = Poslovna imovina	108.720	100,0%	68.790	100,0%	76.641	100,0%	70.129	100,0%
P A S I V A								
Kapital								
Osnovni kapital	81.811	75,2%	81.811	118,9%	81.811	106,7%	81.811	116,7%
Neraspoređeni dobitak	-	-	239	0,3%	10.741	14,0%	-	-
Gubitak	774.671	712,5%	793.603	1153,7%	793.364	1035,2%	782.623	1116,0%
Ostale komponente kapitala	18.340	16,9%	15.957	23,2%	13.677	17,8%	13.607	19,4%
Ukupno kapital	-	-	-	-	-	-	-	-
OBAVEZE								
Dugoročne obaveze	777.013	714,7%	692.768	1007,1%	692.344	903,4%	692.344	987,2%
Ukupno dugoročna rezervisanja i obaveze	777.013	714,7%	692.768	1007,1%	692.344	903,4%	692.344	987,2%
Odložene poreske obaveze	2.892	2,7%	-	-	-	-	-	-
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	500	0,5%	-	-	-	-	-	-
Obaveze iz poslovanja	2.217	2,0%	4.906	7,1%	4.425	5,8%	2.539	3,6%
Ostale kratkoročne obaveze	618	0,6%	66.712	97,0%	67.077	87,5%	65.881	93,9%
Ukupno kratkoročna rezervisanja i obaveze	3.335	3,1%	71.618	104,1%	71.502	93,3%	68.420	97,6%

Gubitak iznad visine kapitala	674.520	620,4%	695.596	1011,2%	687.135	896,6%	687.205	979,9%
Ukupna pasiva	108.720	100,0%	68.790	100,0%	76.711	100,1%	73.559	104,9%

Tabela 5. Bilans stanja Društva za prethodni period

U strukturi poslovne imovine u poslednjim godinama dominirala su stalna sredstva čije je učešće na datum 31.10.2023. godine iznosilo 97,4%, a u prethodnoj 2022. godini 98%.

Sa aspekta pojedinačnih sredstava, u analiziranom periodu dominantno učešće u poslovnim sredstvima u 2022. godini su ostvarile nekretnine, postrojenja i oprema (90,9%), a koji se dominantno odnose na investicione nekretnine (iznos od približno 58,3 miliona dinara). Preostala stalna imovina odnosila se na poziciju dugoročnih finansijskih plasmana i potraživanja.

Poslednjih godina analiziranog perioda obrtna imovina ima neznatno učešće u ukupnim poslovnim sredstvima. Na dan procene to učešće iznosi svega 2,4% i odnosi se na kratkoročna potraživanja.

U prethodnom periodu Društvo je finansiralo i sopstvenim i pozajmljenim izvorima, pri čemu su pozajmljeni izvori dominantni, i to dugoročne obaveze u iznosu od približno 700 miliona dinara na dan procene. Treba napomenuti da je Društvo u svim godinama posmatranog perioda beležilo visoke iznose gubitka iznad visine kapitala, i to 687 milion dinara na dan procene.

Bilans uspeha

Bilans uspeha (u 000 RSD)	31.12.2020	u %	31.12.2021	u %	31.12.2022	u %	10/31/2023	u %
POSLOVNI PRIHODI								
Prihodi od prodaje robe	189	25,4%	-	-	-	-	-	-
Ostali poslovni prihodi	556	74,6%	1.113	93,9%	1.112	99,4%	555	98,4%
Prihodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine (osim finansijske)	-	-	72	6,1%	7	0,6%	9	1,6%
Ukupno poslovni prihodi	745	100,0%	1.185	100,0%	1.119	100,0%	564	100,0%
POSLOVNI RASHODI								
Nabavna vrednost prodate robe	189	25,4%	-	-	-	-	-	-
Troškovi materijala, goriva i energije	117	15,7%	114	9,6%	68	6,1%	50	8,9%
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	303	40,7%	98	8,3%	97	8,7%	73	12,9%
Troškovi amortizacije	541	72,6%	532	44,9%	569	50,8%	586	103,9%
Rashodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine (osim finansijske)	4.731	635,0%	-	-	-	-	-	-
Troškovi proizvodnih usluga	1.118	150,1%	1.220	103,0%	1.220	109,0%	914	162,1%
Nematerijalni troškovi	921	123,6%	4.274	360,7%	556	49,7%	3.866	685,5%
Ukupno poslovni rashodi	7.920	1063,1%	6.238	526,4%	2.510	224,3%	5.489	973,2%
Poslovni dobitak (gubitak)	(7.175)	(963,1%)	(5.053)	(426,4%)	(1.391)	(124,3%)	(4.924)	(873,0%)
Finansijski prihodi	11	1,5%	-	-	-	-	-	-
Finansijski rashodi	44	5,9%	66.087	5577,0%	95	8,5%	4	0,7%
Dobitak (gubitak) iz finansiranja	(33)	(4,4%)	(66.087)	(5577,0%)	(95)	(8,5%)	-	-
Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine	178	23,9%	35.997	3037,7%	-	-	-	-
Ostali prihodi	117	15,7%	85.437	7209,9%	11.531	1030,5%	1.503	266,5%
Ostali rashodi	2	0,3%	51	4,3%	1.518	135,7%	-	-
Dobitak (gubitak) iz redovnog poslovanja pre oporezivanja	(7.271)	(976,0%)	(21.751)	(1835,5%)	8.527	762,0%	(3.426)	(607,4%)
Neto dobitak (gubitak) poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda	(77)	(10,3%)	(266)	(22,4%)	-	-	-	-
Dobitak (gubitak) pre oporezivanja	(7.348)	(986,3%)	(22.017)	(1858,0%)	8.527	762,0%	(3.426)	(607,4%)
Porez na dobitak								
Poreski rashod perioda	-	-	-	-	109	9,7%	-	-
Odloženi poreski prihodi i (rashodi) perioda	(1.088)	(146,0%)	(3.085)	(260,3%)	27	2,4%	-	-
Neto dobitak (gubitak)	(6.260)	(840,3%)	(18.932)	(1597,6%)	8.391	749,9%	(3.426)	(607,4%)

Tabela 6. Bilans uspeha Društva za prethodni period

Društvo je tokom gotovo celog posmatranog perioda poslovalo sa neto gubitkom. Jedina poslovna godina u kojoj je zabeležen neto dobitak u iznosu od 8.4 miliona dinara je 2022. godina. Primetno je da je Društvo konstantno ostvarivalo negativan poslovni rezultat, kao i rezultat iz finansiranja.

Društvo je generalno ostvarivalo negativni poslovni rezultat. Marža poslovnog rezultata je za prvih deset meseci 2023. godine iznosila -873%. U skladu sa tim se može zaključiti da Društvo karakteriše izuzetno narušena zarađivačka sposobnost.

Društvo se nekada bavilo proizvodnjom metalne i plastične ambalaže za prehrambenu i farmaceutsku industriju ali usled finansijskih poteškoća Društvo nije uspelo obnoviti proizvodnju niti prema dostupnim informacijama i dokumentaciji ima resursa za ozbiljnije pokretanje proizvodnje. Prihodi koji se ostvaruju su prihodi od zakupnina od izdavanja nepokretnosti.

Racio analiza

Racio brojevi	2020	2021	2022
Aktivnost			
Koeficijent obrta Zaliha	26,61	20,97	13,16
Prosečan period obrta zaliha (dana)	14	17	28
Koeficijent obrta Potraživanja	0,08	0,12	1,38
Prosečan period naplate potraživanja (dana)	4.585	3.026	265
Koeficijent obrta Dobavljača	0,34	0,33	0,24
Prosečan period plaćanja dobavljačima (dana)	1.086	1.097	1.522
Prosečna dužina op. ciklusa (dana)	4.598	3.044	292
Koeficijent obrta Obrtne imovine	0,02	0,06	0,67
Koeficijent obrta Stalne imovine	0,01	0,02	0,02
Koeficijent obrta Ukupne imovine	0,01	0,01	0,02
Likvidnost			
Tekući racio likvidnosti	11,40	0,03	0,02
Brzi racio likvidnosti	11,39	0,03	0,02
Novčani racio likvidnosti	0,15	0,00	0,00
Neto obrtna sredstva	34.683	-69.658	-70.107
Solventnost			
Racio zaduženosti (Debt/Asset)	7,20	11,11	9,97
Racio strukture izvora finansiranja (Debt/Capital)	/	/	/
Dug u odnosu na poslovnu dobit pre kamata i am. (Debt/EBITDA)	-118,06	-169,07	-929,25
Fin. dug u odnosu na poslovnu dobit pre kamata i am. (Fin. debt/EBITDA)	-22,38	0,00	0,00
Profitabilnost			
Stopa neto dobitka - Neto margina %	-840,27%	-1597,64%	749,87%
Stopa poslovnog dobitka - EBIT margina %	-963,09%	-426,41%	-124,31%
Stopa dobitka pre kamate, poreza i amortizacije - EBITDA margina %	-890,47%	-381,52%	-73,46%
Prinos na prosečnu aktivu (RoA) %	-5,76%	-21,33%	11,54%
Prinos na prosečan kapital (RoE) %	/	/	/

Tabela 7. Racio analiza za prethodni period

Pokazatelji aktivnosti

Tokom posmatranog perioda Društvo pokazuje nizak nivo aktivnosti. U 2020. i 2021. godini koeficijenti obrta potraživanja su bili izrazito niski, a u 2022. godini dolazi do skraćivanja perioda naplate na 265 dana.

Period izmirenja obaveza prema dobavljačima je bio ekstremno dug, pa je tako krajem 2022. godine Društvo svoje obaveze izmirivalo prosečno na 1.522 dana.

Slična je situacija sa racijima obrne, stalne i ukupne imovine, koji su beležili izuzetno niske vrednosti tokom svih godina posmatranog perioda, što ukazuje na izrazito nestabilan trend poslovanja društva.

Svako preduzeće treba da teži što bržem obrtnu ukupne imovine kako bi postiglo što rentabilnije poslovanje. U pogledu pokazatelja aktivnosti Društvo ima veoma nezadovoljavajuće rezultate.

Pokazatelji likvidnosti

Svi pokazatelji kojima je analizirana likvidnost ukazuju na izrazito nezadovoljavajući stepen likvidnosti u posmatranom periodu. Ovo se odnosi i na tekući i brzi racio likvidnosti, čije su vrednosti drastično ispod uslovnih normala od 2:1, odnosno 1:1.

Novčani racio likvidnosti (gotovine i gotovinskih ekvivalenata i kratkoročnih obaveza) se tokom analiziranog perioda približavao 0. To znači da je svaki dinar kratkoročnih obaveza nije pokriven sa novčanim sredstvima, a što sa stanovišta likvidnosti predstavlja relativno nezadovoljavajuće vrednosti

Brzi racio likvidnosti kao odnos obrtne imovine umanjene za zalihe i kratkoročnih obaveza (uslovna normala je odnos 1:1), je imao sličan trend kretanja kao prethodni pokazatelj, a u poslednjim analiziranim godinama je bio na nivou koji je ispod 1, što svedoči o nezadovoljavajućoj sposobnosti Društva da na vreme izmiruje svoje obaveze.

Vrednost obrtnih sredstava je bila viša od vrednost kratkoročnih obaveza u poslednje dve analizirane godine, što takođe znači da se likvidnost Društva vremenom narušavala.

Dakle, imajući u vidu prethodnu analizu, može se zaključiti da Društvo ima nezadovoljavajući nivo likvidnosti.

Pokazatelji solventnosti

Racio zaduženosti kao odnos ukupnog duga prema ukupnoj imovini ukazuje na obim imovine kompanije koja je finansirana dugom, a ne kapitalom. Predmetni racio ukazuje na to da je Društvo svoje poslovanje u poslednjim godinama uglavnom finansiralo pozajmljenim sredstvima

Racio duga u odnosu na poslovnu dobit pre kamata i amortizacije (Debt/EBITDA) se tokom perioda smanjivao i beležio negativne vrednosti, što ukazuje na narušenu dugoročnu sposobnost Društva da izmiruje svoje obaveze.

Može se zaključiti da je solventnost Društva u prethodnom periodu bila na nezadovoljavajućem nivou.

Pokazatelji profitabilnosti

Neto rezultat, poslovni rezultat i EBITDA marža su bili negativni u poslednjim analiziranim godinama što ukazuje na izrazito narušenu profitabilnost Društva. U prilog tome idu negativni rezultati svih pokazatelja profitabilnosti.

Prinos na prosečnu aktivu (RoA) je u 2022. godini bio pozitivan, u odnosu na prethodne godine analiziranog perioda. Zbog visokih vrednosti gubitka iznad visine kapitala, prinos na prosečan kapital (RoE) kao pokazatelj profitabilnosti nije relevantan.

Zaključak

Sumirajući nalaze o finansijskom stanju Društva, može se konstatovati nezadovoljavajuća finansijska struktura u smislu da je finansijska pozicija Društva ugrožena, prevashodno usled slabih rezultata poslovanja.

Tokom analiziranog perioda Društvo je ostvarilo nezadovoljavajući nivo kratkoročne finansijske sigurnosti što je vremenom uticalo i na njegovu solventnost. Na polju profitabilnosti Društvo je ostvarilo izrazito negativne rezultate.

8. Procena vrednosti kapitala

Procena vrednosti kapitala vrši se na dan 31.10.2023. godine.

Pri proceni vrednosti primenjen je troškovni (imovinski pristup), odnosno metoda neto imovine.

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjeno je da kapital privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC na dan procene 31.10.2023. godine

nema vrednosti

odnosno za ukupan broj izdatih običnih akcija na datum procene od 163.621 akcija, procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi **0,00 dinara**.

Knjigovodstvena vrednost kapitala shodno dostavljenim finansijskim izveštajima sa stanjem knjigovodstvene evidencije na dan 31.10.2023. godine.

Pozicija	u 000 RSD
A. Knjigovodstvena vrednost ukupne imovine	70.129
B. Knjigovodstvena vrednost ukupnih obaveza	760.764
C. Knjigovodstvena vrednost 100% kapitala (A-B)	-

Tabela 8. Knjigovodstvena vrednost imovine, obaveza i kapitala na datum procene

Knjigovodstvena vrednost akcije sa stanjem knjigovodstvene evidencije na dan 31.10.2023. godine iznosi 0 dinara što uvažava činjenicu da je knjigovodstvena vrednost obaveza viša od knjigovodstvene vrednosti imovine odnosno da Društvo ima gubitak iznad visine kapitala.

8.1. Procena vrednosti metodom neto vrednosti imovine

Procena vrednosti imovinskim pristupom pretpostavlja da se utvrđuje tržišna 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 procenjeno je da kapital privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC na dan procene 31.10.2023. godine

nema vrednosti

odnosno za ukupan broj izdatih običnih akcija na datum procene od 163.621 akcija, procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi **0,00 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	68.271	1.241	69.512
Nekretnine postrojenja i oprema	63.727	1.241	64.968
Zemljište i građevinski objekti	5.368	(3.350)	2.018
Postrojenja i oprema	30	70	100
Investicione nekretnine	58.329	4.521	62.850
Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja	4.544	-	4.544
Dugoročni plasmani matičnom, zavisnim i ostalim povezanim licima i dugoročna potraživanja od tih lica u zemlji	4.439	-	4.439
Ostali dugoročni finansijski plasmani i ostala dugoročna potraživanja	105	-	105
Odložena poreska sredstva	166	-	166
Obrtna imovina	1.692	-	1.692
Zalihe	55	-	55
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	55	-	55
Potraživanja po osnovu prodaje	949	-	949
Potraživanja od kupaca u zemlji	733	-	733
Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	216		216
Ostala kratkoročna potraživanja	684	-	684
Ostala potraživanja	541	-	541
Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	136	-	136
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	4	-	4
UKUPNA POSLOVNA IMOVINA	70.129	1.241	71.370
OBAVEZE			
Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze	692.344	-	692.344
Dugoročne obaveze	692.344	-	692.344
Ostale dugoročne obaveze	692.344		692.344
Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze	68.420	-	68.420
Obaveze iz poslovanja	2.539	-	2.539

Procena vrednosti metodom neto imovine	Knjigovodstvena vrednost	Korekcije	Procenjena vrednost
Obaveze prema dobavljačima -matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	80	-	80
Obaveze prema dobavljačima u zemlji	59	-	59
Ostale obaveze iz poslovanja	2.400		2.400
Ostale kratkoročne obaveze	65.881	-	65.881
Ostale kratkoročne obaveze	65.879	-	65.879
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	2	-	2
UKUPNE OBAVEZE	760.764	-	760.764

Tabela 9. Rezime procene vrednosti kapitala metodom neto vrednosti imovine

Shodno navedenom procenjena vrednost kapitala Društva na 31.10.2023. godine, a sa stanjem knjigovodstva na dan 31.10.2023. godine, troškovnim tj. imovinskim pristupom je sledeća:

Pozicija	u 000 RSD
Procenjena vrednost ukupne imovine	71.370
Procenjena vrednost ukupnih obaveza	760.764
Razlika (imovina-obaveze)	(689.464)
PROCENJENA VREDNOST TROŠKOVNIM PRISTUPOM 100% UDELA U KAPITALU	0

Tabela 10. Zaključak o proceni vrednosti kapitala metodom neto imovine

Obzirom da je procenjena vrednost imovine niža od procenjenog iznosa obaveza, to je razlika ove dve veličine negativan rezultat što ukazuje da kapital Društva nema vrednosti.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a i šta je sve imovina Društva, ukazujemo da usled daleko više vrednosti obaveza društva procenjena vrednost predmetne imovine nije od materijalnog značaja za konačan rezultat procene kapitala.

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

STALNA IMOVINA

Nekretnine, postrojenja i oprema

Procenjena vrednost nekretnina, postrojenja i opreme Društva na datum procene iznosi 64.968 hiljada dinara.

Zemljište

Procenjena vrednost zemljišta Društva na datum procene iznosi 2.018 hiljada dinara.

Predmet procene bilo je građevinsko zemljište u Subotici, čija je osnovna specifikacija data u narednoj tabeli.

Naziv	Površina (m ²)	Procenjena vrednost (RSD)	Procenjena vrednost (EUR)
Katastarska parcela broj 35926 KO Donji Grad, Subotica	3.444	2.017.805,00	17.220,04

Procenjena vrednost zemljišta dobijena je procenom koje je izvršila Agencija za poslovne usluge „Olimpija“ Užice, odnosno licencirani procenitelj Predrag Milivojević u toku 2019. godine, odnosno u skladu sa izjavom procenitelja da se do datuma procene 31.10.2023. godine tržišni uslovi nisu izmenili u meri u kojoj bi uticali na značajnu promenu vrednosti predmetne katastarske parcele broj 35926 KO Donji Grad.

Predmetna izjava procenitelja je data u prilogu izveštaja.

Osim navedenog, u knjigovodstvenoj evidenciji Društva evidentirano je i građevinsko zemljište u Šapcu. Reč je o zemljištu na kojem se nalazi poslovni prostor koji je obuhvaćen procenom koju je izvršilo Društvo DATA INVESTMENT DOO, a čiji su detalji dati u narednom segmentu ovog Izveštaja. Shodno metodologiji koja je korišćena, objekat ne može postojati kao samostalna celina za upotrebu ukoliko se ne koristi i zemljište ispod objekta i zemljište za redovnu upotrebu objekta, te je vrednost zemljišta sadržana u procenjenoj vrednosti predmetnog objekta.

Objekti

Procenjena vrednost objekata Društva na datum procene iznosi 62.850 hiljada dinara.

Procenjena vrednost objekata utvrđena je izveštajem o proceni od 10.03.2023. godine koji je izradilo privredno društvo DATA INVESTMENT DOO, odnosno Uroš Novković, MRICS, REV, licencirani procenitelj, licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti reg. br. 005. Predmet procene je nepokretna imovina privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD, ŠABAC - Poslovni prostor poslovnih usluga: Pogon plastike br. 3 i poslovni prostor poslovnih usluga – Tube i dozne br. 4 na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska 111 na teritoriji Grada Šapca, prema dostavljenoj specifikaciji, odnosno prema dostavljenoj listi osnovnih sredstava. Procena je izrađena sa datumom procene 03.03.2023. godine.

Predmet procene bile su sledeće nepokretnosti:

Predmet procene	Poslovni prostor poslovnih usluga – Pogon plastike br. 3 i poslovni prostor poslovnih usluga – Tube i dozne br. 4 na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska na teritoriji Grada Šapca
Adresa	Ul. Pocerska 111, Šabac
Katastarski podaci	14072 K.O. Šabac
Površina	Poslovni prostor 3 – 340m ² korisne površine

Poslovni prostor 4 – 1.238m² korisne površine

Predmetni izveštaj nam je dostavljen u skeniranoj verziji i dat je u prilogu ovog Izveštaja. Za svrhu izrade ovog Izveštaja o proceni vrednosti kapitala odnosno akcije, pretpostavljeno je da je procenjena vrednost ažurna i na datum procene 31.10.2023. godine.

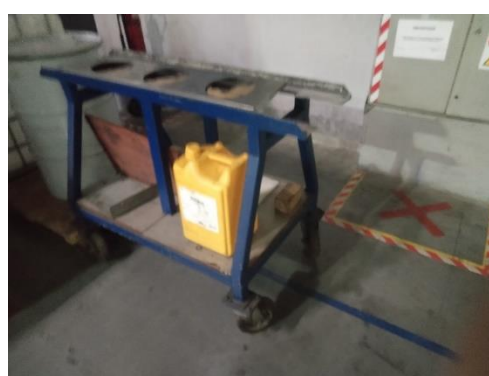
Imajući u vidu okolnost da nepokretna imovina čini najveću stavku procenjene vrednosti imovine, ovde se ukazuje da usled daleko više vrednosti obaveza društva, procenjena vrednost predmetne imovine nije od materijalnog značaja za konačan rezultat procene kapitala.

Oprema

Procenjena vrednost opreme Društva na datum procene iznosi 100 hiljada dinara.

Predmetna oprema je namenjena za svrhu obavljanja osnovne delatnosti, izrabovana je i značajnim delom u potpunosti tehnološki zastarela za savremene uslove poslovanja. Oprema se nalazi u Šapcu. Predmetna oprema je procenjena komparativnom metodom shodno podacima o oglašenim cenama na specijalizovanim portalima www.kupujemprodajem.com, www.halooglas.com i dr. kao i shodno informacijama kojima autor raspolaže u pogledu unovčenja polovne opreme. Procena je izvršena zbirno, uvažavajući status, količinu, raznovrsnost, stanje opreme i trenutne tržišne uslove. U nastavku je prikazana specifikacija predmetne opreme kao i foto dokumentacija.

RED BROJ	NAZIV	NABAVNA VREDNOST	SADAŠNJA VREDNOST	PROCENJENA VREDNOST
1	Brusilica stona BS 200	2.688	0	
2	Polica za alat	392	99	
3	Polica za alat	392	99	
4	Polica za alat	392	99	
5	Polica za alat	392	99	
6	Polica za alat	392	99	
7	Polica za alat	392	99	
8	Polica za alat	392	99	
9	Polica za alat	392	99	
10	Polica za alat	392	99	
11	Police za alat	490	123	
12	Police za alat	510	128	
13	Strug za pol.alata	9.407	2.353	
14	Vaga analitička	2.219	554	
15	Sto metalni	588	146	
16	Stalak metalni za alat	1.568	391	
17	Vaga 150kg	1.960	490	
18	Vaga 3kg	392	99	
19	Peć za kaljenje	34.586	8.647	
20	Aparat za ispit "Permat"	7.350	1.838	
21	Makaze za sečenje klišea	14.254	3.563	
22	Oprema za izradu klišea	34.586	8.647	
23	Vaga elektr.automatska	1.200	300	
24	Sto probni elektro	784	195	
25	Kolica ručna vert.	588	146	
26	Kolica ručna vertikalna	588	146	
27	Kontejner za smeće	317	0	
28	Centrifug visokopr. ventilator	1.411	0	
29	Zamrzivač Gorenje -blokiran	0	0	
30	Alat za uzorak tela dvost. če	6.272	392	
31	Alat za dvodelni ventil	7.840	490	



Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja

Procenjena vrednost dugoročnih finansijskih plasmana i dugoročnih potraživanja na datum procene iznosi 4.544 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Dugoročni finansijski krediti matičnim licima na datum procene iznose 4.439 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Potraživanja po osnovu jemstva na datum procene iznose 105 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću. Pozicija se odnosi dato jemstvo povezanom pravnom licu Sigma.

Odložena poreska sredstva

Procenjena vrednost dugoročnih finansijskih plasmana i dugoročnih potraživanja na datum procene iznosi 166 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

OBRTNA IMOVINA

Zalihe

Procenjena vrednost zaliha Društva na datum procene iznosi 55 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Iznos se u celosti odnosi na poziciju Dati avansi za zalihe i usluge – Beogradskoj berzi. Procenjeno je da će predmetni avansi biti u punom iznosu realizovani u narednom periodu, te je procenjen po knjigovodstvenoj vrednosti.

Potraživanja po osnovu prodaje

Procenjena vrednost potraživanja po osnovu prodaje na datum procene iznosi 949 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Knjigovodstvena vrednost potraživanja po osnovu prodaje se odnosi na potraživanja od kupaca u zemlji i potraživanja od matičnog, zavisnih i povezanih lica u zemlji. Potraživanja od kupaca u zemlji iznose 733 hiljade dinara i odnose se na individualnog kupca Veljka Markovića. Potraživanja od povezanih lica iznose 216 hiljada dinara i odnose se na GALEB TES DOO, GALEB SIGNALIZACIJA DOO i Galileo Management Consulting.

U skladu sa računovodstvenim politikama ispravka vrednosti potraživanja se vrši na osnovu procene rukovodstva zasnovanoj na analizi potraživanja od kupaca, istorijskih otpisima, kreditnim sposobnostima kupaca i promenama u uslovima prodaje. Ovo uključuje i pretpostavke o budućem ponašanju kupaca i rezultujućim budućim naplatama.

Procenjeno je da su sva potraživanja sa stanjem na dan 31.10.2023. godine naplativa te su potraživanja po osnovu prodaje procenjena prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Ostala kratkoročna potraživanja

Procenjena vrednost ostalih kratkoročnih potraživanja na datum procene iznosi 684 hiljada dinara što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Ostala kratkoročna potraživanja se odnose na potraživanja za PDV (541 hiljada dinara) i potraživanja za više plaćen porez na dobitak (136 hiljada dinara). Ostatak od 7 hiljada dinara se odnosi na poziciju PDV u primljenim fakturama. Analizom je procenjeno da će Društvo predmetna potraživanja moći da naplati, odnosno iskoristi te su procenjena prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Gotovinski ekvivalenti i gotovina

Procenjena vrednost pozicije gotovine i gotovinskih ekvivalenata na datum procene iznosi 4 hiljada dinara i procenjena je prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Na poziciji gotovine i gotovinskih ekvivalenata Društvo iskazuju sredstva na dinarskim računima kod poslovnih banaka. S obzirom da se na ovoj poziciji evidentiraju najlikvidniji oblici sredstava, ona su procenjena u skladu sa njihovom vrednošću u poslovnim knjigama.

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 vrednosti. Skreće se pažnja i na postojanje drugih obaveza po osnovu datih jemstava i garancija.

U nastavku je prikazana struktura obaveza.

Dugoročna rezervisanja i dugoročne obaveze

Procenjena vrednost dugoročnih rezervisanja i dugoročnih obaveza Društva na datum procene iznosi 692.344 hiljada dinara, što je u skladu sa njihovom knjigovodstvenom vrednošću.

Na poziciji dugoročnih obaveza Društvo evidentira obaveze prema društvu Soft finance doo Šabac. Predmetne obaveze se odnose na obaveze čije je dospeće odloženo (reprogramirano) unapred pripremljenim planom reorganizacije usvojenim 2018. godine. UPPR je počeo sa primenom 19.09.2018. godine a potraživanja poverilaca odnosno obaveze Društva su reprogramirane na period od 8 godina (2 godine grejs perioda sa narednih 6 godina otplate glavnice uz rastuće mesečne rate). Društvo po ovom osnovu ima dospelih neizmirenih obaveza.

Ova pozicija je procenjena prema knjigovodstvenoj vrednosti.

Kratkoročna rezervisanja i kratkoročne obaveze

Procenjena vrednost kratkoročnih rezervisanja i kratkoročnih obaveza Društva na datum procene iznosi 68.420 hiljada dinara, što je u skladu sa njihovom knjigovodstvenom vrednošću.

Obaveze iz poslovanja

Procenjena vrednost obaveza iz poslovanja Društva na datum procene iznosi 2.539 hiljada dinara, što je u skladu sa knjigovodstvenom vrednošću.

Obaveze iz poslovanja se odnose na obaveze prema dobavljačima – povezanim pravnim licima, koje su procenjene prema knjigovodstvenoj vrednosti od 80 hiljada dinara i na tekuće obaveze prema dobavljačima u zemlji koje su procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti od 59 hiljada dinara. Njihova detaljnija struktura je data u narednoj tabeli

RB	Naziv	Kategorija	Stanje na 31.10.2023.
1	Galeb Electronics doo	Dobavljači – povezana pravna lica	79.728
2	GRUJA OGREV OD	Dobavljači u zemlji	26.569
3	ADVOKAT ŠAPONJIĆ DRAGAN	Dobavljači u zemlji	30.180
4	JKP VODOVOD I KANALIZACIJA	Dobavljači u zemlji	500
5	JAVNI BELEŽNIK NENAD VUJIĆ	Dobavljači u zemlji	1.260

Ostale obaveze iz poslovanja se odnose na obaveze po osnovu sudskih i procenjene su prema knjigovodstvenoj vrednosti od 2.400 hiljada dinara.

Ostale kratkoročne obaveze

Procenjena vrednost ostalih kratkoročnih obaveza Društva na datum procene iznosi 65.881 hiljade dinara, što je u skladu sa njihovom knjigovodstvenom vrednošću.

Predmetne obaveze su procenjene kao realne i prema knjigovodstvenoj vrednosti preuzete u bilansu procenjenih vrednosti.

Potencijalne obaveze

Na osnovu dostavljenih podataka Društvo nema sporova koji imaju materijalni značaj na procenu vrednosti kapitala osim onih koji su već obuhvaćeni rezervisanjima i na taj način uvaženi pri proceni.

Društvo je po osnovu jemstava solidarni dužnik za obaveze Društava Galeb group doo Beograd, Zavarivač Vranje u stečaju, Galeb Metalpack doo Šabac, Galeb GTE a.d. Beograd. Najveći deo ovih potraživanja je već obuhvaćen evidentiranim potraživanjem poverioca Soft finance doo Šabac.

9. ZAKLJUČAK

Na datum procene Društvo obavlja aktivno delatnost u veoma skromnom obimu uz okolnost da ne postoje planovi niti očekivanja uprave društva u vezi sa promenom postojećeg stanja. Društvo uopšteno govoreći ima narušenu finansijsku poziciju (u smislu likvidnosti, solventnosti i profitabilnosti) i opstanak Društva zavisi i od volje poverilaca ali i od podrške osnivača. Na osnovu uvida kako u postojeću finansijsku poziciju Društva, tako i u tendencije u poslovanju uključujući i dinamiku sprovođenja usvojenog UPPR-a, za svrhu procene vrednosti kapitala smatramo da na datum procene Društvo ne zadovoljava pretpostavku stalnosti poslovanja (eng. „going concern“). U opisanim okolnostima pri proceni vrednosti kapitala je primenjen troškovni pristup i u okviru ovog pristupa metoda neto imovine, a procenjena vrednost kapitala je utvrđena kao vrednost neto imovine društva (razlika tržišne vrednosti imovine i obaveza).

Na osnovu analize prezentovane u ovom Izveštaju procenjeno je da kapital privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC na dan procene 31.10.2023. godine

nema vrednosti

odnosno za ukupan broj izdatih običnih akcija na datum procene od 163.621 akcija, procenjena vrednost jedne obične akcije iznosi **0,00 dinara**.

10. PRILOZI

1. Rešenje o imenovanju veštaka Vladimira Draškovića
2. Izvod iz knjigovodstvene evidencije Društva sa stanjima računa glavne knjige (tzv. bruto bilans)
3. Izveštaji o proceni vrednosti koji se odnosi na nepokretnu imovinu privrednog društva METALOPRERAĐIVAČKO PREDUZEĆE GALEB-METALOPLASTIKA AD ŠABAC
 - 3.1. Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti od 10.03.2023. godine izrađen od DATA INVESTMENT DOO NOVI SAD
 - 3.2. Izjava od strane Agencija za poslovne usluge „Olimpija“ Užice Milivojević Predrag PR

Rešenje o imenovanju Vladimira Draškovića za
sudskog veštaka

PRILOG 1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-01009/2010-03

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 СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Драшковић Владимир за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Драшковић (Драган) Владимир, дипломирани економиста, адреса: Крунска 54, Београд, за судског вештака за област економско-финансијска - ужа специјалност: банкарство, финансијско управљање (пословне финансије и анализа 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 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 запошлење 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



Izvod iz knjigovodstvene evidencije Društva sa
stanjima računa glavne knjige (tzv. bruto bilans)

PRILOG 2

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 1

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
011	Koncensije, patenti i licence- Total								
012	Ostala nematerijalna ulaganja- Total								
021001	Poljoprivredno zemljišteSubotica	2.024.934,00				2.024.934,00		2.024.934,00	
021003	Gradjevinsko zemljište Šabac	3.343.259,00				3.343.259,00		3.343.259,00	
021	Zemljišta - Total	5.368.193,00				5.368.193,00		5.368.193,00	
022	Gradjevinski objekti - Total								
023100	Oprema	133.123,18				133.123,18		133.123,18	
023910	Oprema - amrtizacija		83.750,55		19.836,00		103.586,55		103.586,55
023	Postrojenja i oprema - Total	49.372,63			19.836,00	49.372,63	19.836,00	29.536,63	
024200	Investicione nekretnine zgrade	60.355.883,47				60.355.883,47		60.355.883,47	
024920	Ispravka vrednosti investicionih nekretnina		1.460.674,00		565.836,00		2.026.510,00		2.026.510,00
024	Investicione nekretnine - Total	58.895.209,47			565.836,00	58.895.209,47	565.836,00	58.329.373,47	
026	Dela likovne,filmske i dr.umet- total								
027	Nekretnine, postrojenja, oprema i biološka sred								
040	Učešće u kapitalu zavisnih pravnih lica u zemlji								
041	Učešće u kapitalu ostalih povezanih pravnih lica								
042001	Učešća u kapitalu ostalih pravnih lica Robno trans	2.144.357,00				2.144.357,00		2.144.357,00	
042900	Ispravka vrednosti RTC		2.144.357,00				2.144.357,00		2.144.357,00
042	Učešća u kapitalu ostalih pravnih lica i druge ho								
043001	Dugorocni finansijski kreditikamata	10.661.316,33			6.222.000,00	10.661.316,33	6.222.000,00	4.439.316,33	
043	Dugorocni finansijski kreditimatičnim licima	10.661.316,33			6.222.000,00	10.661.316,33	6.222.000,00	4.439.316,33	
046	Dugoročne obveznice- Total								
048100	Neudruženi stanovi -krediti	2.228.371,42				2.228.371,42		2.228.371,42	
048394	Stambeni krediti 1994	106.170,79			1.000,00	106.170,79	1.000,00	105.170,79	
048395	Stambeni krediti 1995	182.877,72				182.877,72		182.877,72	
048396	Stambeni krediti 1996	149.982,32				149.982,32		149.982,32	

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 2

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
048398	Stambeni krediti 1998	292.404,38				292.404,38		292.404,38	
048990	Ispravka vrednosti dugoročnihkredita radnika		2.959.806,63		-1.000,00		2.958.806,63		2.958.806,63
048	Dugoročni depoziti - Total								
050	Dugoročna potraživanja od MZPL- Total								
051	Dugoročna potraživanja od PPL- Total								
054030	Data jemstva PPL-Sigma	105.242,00				105.242,00		105.242,00	
054	Potraživanja na osnovu jemstva- Total	105.242,00				105.242,00		105.242,00	
00	Klasa 0 - Total	75.079.333,43			6.807.672,00	75.079.333,43	6.807.672,00	68.271.661,43	
100	Obračun nabavke - total								
101000	Repromaterijal	300.695,19				300.695,19		300.695,19	
101200	Materijal za održavanje	26.928,97				26.928,97		26.928,97	
101300	Materijal za održavanje-ulja i maziva	30.070,00				30.070,00		30.070,00	
101900	Ispravka vrednosti materijala		357.694,16				357.694,16		357.694,16
1019	Odstupanje od planskih cena materijala -Total		357.694,16				357.694,16		357.694,16
101	Materijal za izradu - Total								
102000	Rezervni delovi	8.657.506,78			8.600,00	8.657.506,78	8.600,00	8.648.906,78	
102990	Isptavka vred. rezervnih delov		8.657.506,78		-8.600,00		8.648.906,78		8.648.906,78
102	Rezervni delovi - Total								
103300	Alat i inventar u upotrebi	8.084.534,66				8.084.534,66		8.084.534,66	
103301	Alat i inventar u upotrebi-nalog	553.107,94				553.107,94		553.107,94	
103900	Ispravka vredn.alata i inv.koji se u cel.otpisuje		8.084.534,66				8.084.534,66		8.084.534,66
103901	Ispravka vredn.alata i inv.koji se u cel.otpisuje-nal		553.107,94				553.107,94		553.107,94
103	Alat i inventar -Total								
110	Nedovršena proizvodnja- Total								
120	Gotovi proizvodi - Total								
130	Obračun nabavke - total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 3

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
132000	Roba u prometu na veliko	2.197.734,71				2.197.734,71		2.197.734,71	
132900	Ispravka vrednosti robe		2.197.734,71				2.197.734,71		2.197.734,71
132	Roba u prometu na veliko - Total								
133	Roba data u konsignaciju - Total								
134	Roba u prometu na malo - Total								
136	Roba u tranzitu - Total								
137	Roba na putu - Total								
150300	Dati avansi za zalihe -domaći			66.000,00	11.000,00	66.000,00	11.000,00	55.000,00	
150	Dati avansi za zalihe i usluge- Total			66.000,00	11.000,00	66.000,00	11.000,00	55.000,00	
151	Dati avansi za materij- Total								
152	Dati avansi za robu- Total								
153	Dati avansi za robu- Total								
154	Dati avansi za usluge- Total								
155	Dati avansi za usluge- Total								
1	Klasa 1 - Total			66.000,00	11.000,00	66.000,00	11.000,00	55.000,00	
200	Kupci maticna i zavisna pravna lica - Total								
202000	Kupci povezana pravna lica- ostala	24.483.307,52		665.960,76	1.774.874,96	25.149.268,28	1.774.874,96	23.374.393,32	
202900	Ispravka potraživanja		24.483.307,52	1.324.972,98		1.324.972,98	24.483.307,52		23.158.334,54
202	Kupci povezana pravna lica- ostala - Total			1.990.933,74	1.774.874,96	1.990.933,74	1.774.874,96	216.058,78	
203	Kupci u inostranstvu PPL- Total								
204000	Kupci u zemlji	733.191,34				733.191,34		733.191,34	
204	Kupci u zemlji - Total	733.191,34				733.191,34		733.191,34	
205	Kupci u inostranstvu - Total								
212	Potraživanja od komisije i konsignacione pro								
218	Ostala potraživanjaiz specifičnih poslova - Total								
219	Kupac - sopstvena potrošnja- Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 4

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
220005	Potrazivanja za kamatu Sigmajemstvo	149,68				149,68		149,68	
220	Potrazivanja za kamatu	149,68				149,68		149,68	
221	Potraživanja od zaposlenih - Total								
223000	Potraživanja za više plaćenporez na dobit	133.707,24				133.707,24		133.707,24	
223100	Potraživanja za više plaćenporez na imovinu	2.012,63				2.012,63		2.012,63	
223	Potraživanja za više plaćenporez na dobit - Tota	135.719,87				135.719,87		135.719,87	
224	Potraživanja za preplaćenecarine - Total								
225	Potraživanja za naknade kojese refundiraju - Tot								
226	Potraživanja za naknadu štete- Total								
228	Ostala potraživanja - Total								
230	Kratkoročne pozajmice-Total								
231100	Kratkoročne pozajmice PPL	58.420,40				58.420,40		58.420,40	
231900	Ispravka vrednosti kratkoročniplasmani PPL		58.420,40				58.420,40		58.420,40
231	Kratkoročne pozajmice PPL- Total								
232	Kratkorocni krediti i zajmoviu zemlji-Total								
237	Otkup sopstvenih akcijaradi prodaje								
240	Hartije od vrednosti - Total								
241102	Komercijalna banka	19.807,94		7.556.261,23	7.572.603,87	7.576.069,17	7.572.603,87	3.465,30	
2411	Žiro - računi - Total	19.807,94		7.556.261,23	7.572.603,87	7.576.069,17	7.572.603,87	3.465,30	
241902	Prelazni račun - Jugoslovenskabanka	18,57				18,57		18,57	
2419	Prelazni račun - Total	18,57				18,57		18,57	
241	Tekući računi - Total	19.826,51		7.556.261,23	7.572.603,87	7.576.087,74	7.572.603,87	3.483,87	
242900	Izdvojena novčana sredstva zadruga namene	550,52				550,52		550,52	
242	Izdvojena novčana sredstva zadruga namene - T	550,52				550,52		550,52	
243	Blagajna - Total								
244	Devizni račun - Total								
246	Devizna blagajna - Total								
248	Ostala novčana sredstva								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 5

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
270000	PDV po primljenim fakturama 20%	520,80		47.450,09	42.344,89	47.970,89	42.344,89	5.626,00	
270	PDV po primljenim fakturama 20% - Total	520,80		47.450,09	42.344,89	47.970,89	42.344,89	5.626,00	
271000	PDV u primljenim fakturama 10%	545,80		94.970,35	94.516,43	95.516,15	94.516,43	999,72	
271	PDV u primljenim fakturama 10% - Total	545,80		94.970,35	94.516,43	95.516,15	94.516,43	999,72	
272000	PDV u datim avansima po opštoj stopi			11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00		
272	PDV u datim avansima po opštoj stopi - Total			11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00		
274	PDV pri uvozu dobara 20%- Total								
276	Porez na dodatnu vrednost obrana usluge inost								
279000	Potraživanja za više plaćen PDV	504.701,86		83.648,83	46.932,82	588.350,69	46.932,82	541.417,87	
279	Potraživanja za više plaćen PDV - Total	504.701,86		83.648,83	46.932,82	588.350,69	46.932,82	541.417,87	
288000	Odložena poreska sredstva	166.236,93				166.236,93		166.236,93	
288	Odložena poreska sredstva Total	166.236,93				166.236,93		166.236,93	
289	Ostala aktivna vremenska razgraničenja - Total								
2	Klasa 2 - Total	1.561.443,31		9.784.264,24	9.542.272,97	11.345.707,55	9.542.272,97	1.803.434,58	
300000	Akcijski kapital		81.810.500,00				81.810.500,00		81.810.500,00
300	Akcijski kapital - Total		81.810.500,00				81.810.500,00		81.810.500,00
301	Udeli društva sa ograničenom odgovornošću - T								
321	Obavezne rezerve koje se formiraju u skladu sa								
322	Statutarne rezerve								
330000	Revalorizacione rezerve		14.922.470,01				14.922.470,01		14.922.470,01
330	Revalorizacione rezerve -Total		14.922.470,01				14.922.470,01		14.922.470,01
331	Aktuarski dobici-gubici								
337000	Nerealizovani dobici - Robnotransportni centar Sa	1.315.006,54				1.315.006,54		1.315.006,54	
337	Dobici ili gubici po osnovu hartija od vrednosti	1.315.006,54				1.315.006,54		1.315.006,54	
340000	Nerasporedjene dobiti ranijih godina		2.349.544,50	10.740.975,89	8.391.431,39	10.740.975,89	10.740.975,89		
340	Nerasporedjene dobiti ranijih godina - Total		2.349.544,50	10.740.975,89	8.391.431,39	10.740.975,89	10.740.975,89		

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 6

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
341000	Nerasporedjena dobit tekućegodine		8.391.431,39	8.391.431,39		8.391.431,39	8.391.431,39		
341	Nerasporedjena dobit tekućegodine - Total		8.391.431,39	8.391.431,39		8.391.431,39	8.391.431,39		
350000	Gubitak ranijih godina	779.288.694,11			10.740.975,89	779.288.694,11	10.740.975,89	768.547.718,22	
350100	Gubitak iznad visine kapitala	14.075.442,98				14.075.442,98		14.075.442,98	
350	Gubitak ranijih godina - Total	793.364.137,09			10.740.975,89	793.364.137,09	10.740.975,89	782.623.161,20	
351	Gubitak tekuće godine - Total								
3	Klasa 3 - Total	687.205.197,73		19.132.407,28	19.132.407,28	706.337.605,01	19.132.407,28	687.205.197,73	
400	Dugoročna rezervisanja u garantnom roku - Tot								
402	Rezervisanja za zadržane kaucije i depozite u ze								
404	Rezervisanja za naknade i druge beneficije zapo								
411	Ostale po dugoročnimTotal								
412	Obaveze po dugoročnim kreditima Total								
413	Obaveze po emitov. hartijama u periodu dužem								
414	Dugoročni krediti u zemlji - Total								
4150	Dugoročni krediti u inostranstvu - Total								
4151	Dugoročni krediti u inostranstvu - kamata - Tot								
415	Dugoročni krediti u inostranst- Total								
416	Obaveze po finansijskom lizing-Total								
419000	Ostale dugoročne obaveze SFOPU 1940/2021		692.343.687,00				692.343.687,00		692.343.687,00
419	Ostale dugoročne obaveze - Tot		692.343.687,00				692.343.687,00		692.343.687,00
420	Kratkoročni krediti u zemljod matičnih i zavisni								
421	Kratkoročnekrediti od PPL- Total								
422	Kratkoročni krediti u zemlji -Total								
429	Nepokri.akred.kod osnov.banke Šabac - Total								
430	Primljeni avansi, depoziti i kaucije								
431	Dobavljači - matična i zavisnapravna lica - Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 7

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
433000	Dobavljači - povezanapravna lica				79.728,84		79.728,84		79.728,84
433	Dobavljači - povezanapravna lica - Total				79.728,84		79.728,84		79.728,84
434	Dobavljači u inostranstvu PPL- Total								
435000	Dobavljači u zemlji		745.583,01	2.017.103,30	1.330.028,30	2.017.103,30	2.075.611,31		58.508,01
435	Dobavljači u zemlji - Total		745.583,01	2.017.103,30	1.330.028,30	2.017.103,30	2.075.611,31		58.508,01
436	Dobavljači u inostranstvu- Total								
439000	Ostale obaveze iz poslovanjasudski postupak		3.680.169,60	1.280.169,60		1.280.169,60	3.680.169,60		2.400.000,00
4399	Obaveze prema drugim licima - Total								
439	Ostale obaveze iz poslovanja		3.680.169,60	1.280.169,60		1.280.169,60	3.680.169,60		2.400.000,00
440	Obaveze prema uvozniku								
442	Obaveze po osnovu komisije ikonsignacione								
450100	Obaveze za neto zarade za redovan rad		4.998,70	50.000,05	45.000,05	50.000,05	49.998,75	1,30	
450	Obaveze za neto zarade - Total		4.998,70	50.000,05	45.000,05	50.000,05	49.998,75	1,30	
451000	Obaveze za porez na zarade nateret radnika			5.317,27	5.317,27	5.317,27	5.317,27		
451	Obaveze za porez na zarade nateret radnika - To			5.317,27	5.317,27	5.317,27	5.317,27		
452000	Obaveze za PIO na teret radnika			8.794,54	8.794,54	8.794,54	8.794,54		
452100	Obaveze za zdravstvena teret radnika			3.235,15	3.235,15	3.235,15	3.235,15		
452200	Obaveze za nezaposlenostna teret radnika			471,14	471,14	471,14	471,14		
452	Obaveze za doprinos na zarade i naknade zarad			12.500,83	12.500,83	12.500,83	12.500,83		
453000	Obaveze za doprinos PIO na teret poslodavca			6.281,83	6.281,83	6.281,83	6.281,83		
453100	Obaveze za zdravstvena teret poslodavca			3.235,15	3.235,15	3.235,15	3.235,15		
453	Obaveze za doprinos na zarade i naknade zarad			9.516,98	9.516,98	9.516,98	9.516,98		
454	Obaveze prema zaposlenim za naknade zarada								
455	Obaveze za poreze i doprinosena naknade zara								
456	Za bolovanje preko 30 dana								
459000	Objedinjena naplata		3.023,32	30.366,12	27.335,08	30.366,12	30.358,40	7,72	

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 8

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
460120	Obaveze za nepl.zatezne kamateSF		65.870.337,00				65.870.337,00		65.870.337,00
460	Obaveze po osnovu kamata itroškova finansiran		65.870.337,00				65.870.337,00		65.870.337,00
461	Obaveze za dividende - Total								
462	Obaveze za učešće u dobiti -Total								
463	Obaveze za dnevnice i naknadetroškova na služ								
465	Obeveze prema fizičkim licimaza nakn. po ugov								
469900	Ostale obaveze		8.400,00				8.400,00		8.400,00
469	Ostale obaveze -Total		8.400,00				8.400,00		8.400,00
470000	Obaveze za PDV po izdatim fakturama po opštoj			110.993,46	110.993,46	110.993,46	110.993,46		
470	Obaveze za PDV po izdatim fakturama po opštoj			110.993,46	110.993,46	110.993,46	110.993,46		
471	Obaveze za PDV po izdatim fakturama po poseb								
472	Obaveze za PDV po primljenim avansima po op								
474100	Obaveze za PDV po osnovu manjkova		151,85	151,85		151,85	151,85		
474	Obaveze za PDV po osnovu sopstvene potrošnj		151,85	151,85		151,85	151,85		
475	Obaveze za PDV po osnovu sopstvene potrošnj								
476	Obaveze za PDV po osnovu prodaje za gotovinu								
479000	Obaveze za PDV po osnovu razlike obračunatog			46.932,82	46.932,82	46.932,82	46.932,82		
479	Obaveze za PDV po osnovu razlike obračunatog			46.932,82	46.932,82	46.932,82	46.932,82		
480	Obaveze za porez na promet i akcize - Total								
481000	Obaveze za porez na dobit preduzeća		108.556,00	108.556,00		108.556,00	108.556,00		
481	Obaveze za porez na dobit preduzeća - Total		108.556,00	108.556,00		108.556,00	108.556,00		
482200	Obaveze za porez na imovinuŠabac		1.016.099,20	1.202.303,20	186.204,00	1.202.303,20	1.202.303,20		
482201	Obaveze za porez na imovinuSubotica		4.236,91	10.142,00	6.058,00	10.142,00	10.294,91		152,91
482400	Naknada za odvodnjavanje		236,44				236,44		236,44
482410	Obaveze za porez na prenosapsolutnih prava			88.163,36	88.163,36	88.163,36	88.163,36		
482600	Naknada za zaštitu i unapređenje životne sredine		60.495,44	64.972,79	4.477,35	64.972,79	64.972,79		
482	Obaveze za poreze, carine i druge dažbine		1.081.067,99	1.365.581,35	284.902,71	1.365.581,35	1.365.970,70		389,35
4891	Porez na prihode od kapitaladividenda - Total								
489	Ostale obaveze za poreze,doprinosi i ostale daž								
494	Razgraničeni zavisni troškovinabavke - Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 9

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
498	Odložena poreska obaveza- Total								
4	Klasa 4 - Total		763.845.974,47	5.037.189,63	1.952.256,34	5.037.189,63	765.798.230,81		760.761.041,18
501	Nabavna vrednost prodate robe- Total								
511	Troškovi materijala za izradu- Total								
512	Troškovi ostalog mateijala (režijskog) - Total								
513600	Troškovi vode			41.422,71		41.422,71		41.422,71	
513	Troškovi goriva i energije - Total			41.422,71		41.422,71		41.422,71	
514000	Troškovi rezervnih delova			8.600,00		8.600,00		8.600,00	
514	Troškovi rezervnih delova- Total			8.600,00		8.600,00		8.600,00	
515	Trošak alata i inventara kojise jednok.otpisuje-								
520100	Troškovi neto zarada			45.000,05		45.000,05		45.000,05	
520200	Troškovi poreza na zarade			5.317,27		5.317,27		5.317,27	
520300	Troškovi doprinosa na zaradena teret zaposlenog			12.500,83		12.500,83		12.500,83	
520	Troškovi zarada i naknada zarada - bruto			62.818,15		62.818,15		62.818,15	
521000	Troškovi doprinosa na zarade inaknade zarade - p			9.516,98		9.516,98		9.516,98	
521	Troškovi doprinosa na zarade inaknade zarade -			9.516,98		9.516,98		9.516,98	
524	Troškovi naknada po ugovoru opriv.i povr.poslo								
525	Troškovi naknada iz prethod.godina								
528	Troškovi omladinskih zadrugaTotal								
529	Ostali licni rashodi i naknade- Total								
531300	Troškovi PTT usluga			4.975,69		4.975,69		4.975,69	
531	Troškovi transportnih usluga- Total			4.975,69		4.975,69		4.975,69	
532	Troškovi usluga održavanja-Total								
533	Troškovi zakupnine poslovnog prostora - Total								
534	Troškovi sajmovi - Total								
535	Troškovi reklame i propagande- Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 10

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
539200	Troškovi komunalnih usluga			909.425,07		909.425,07		909.425,07	
539	Troškovi ostalih usluga - Total			909.425,07		909.425,07		909.425,07	
540000	Troškovi amortizacije			585.672,00		585.672,00		585.672,00	
540	Troškovi amortizacije -Total			585.672,00		585.672,00		585.672,00	
545	Rezervisanja za naknade i druge beneficije zapo								
550300	Troškovi računovodstvene revizije			140.730,96		140.730,96		140.730,96	
550400	Troškovi advokatskih usluga			79.728,84		79.728,84		79.728,84	
550900	Ostale neproizvodne usluge			90.400,00		90.400,00		90.400,00	
550	Troškovi neproizvodnih usluga- Total			310.859,80		310.859,80		310.859,80	
551	Troškovi reprezentacije - Total								
552	Troškovi premije osiguranja osnovnih sredstav								
553106	KOMERCIJALNA BANKA			14.075,84		14.075,84		14.075,84	
5531	Troškovi platnog prometa u zemlji -Total			14.075,84		14.075,84		14.075,84	
553	Troškovi platnog prometa - Total			14.075,84		14.075,84		14.075,84	
555100	Troškovi poreza na imovinu			192.262,00		192.262,00		192.262,00	
555600	Naknada za zaštitu i unapređenje životne sredine			4.477,35		4.477,35		4.477,35	
555900	Drugi troškovi poreza			88.163,36		88.163,36		88.163,36	
555	Troškovi poreza - Total			284.902,71		284.902,71		284.902,71	
556400	Troškovi doprinosa privrednimkomorama			5.035,50		5.035,50		5.035,50	
556	Troškovi doprinosa privrednimkomorama - Tota			5.035,50		5.035,50		5.035,50	
559200	Sudski troškovi, takse i sl.			3.250.900,00		3.250.900,00		3.250.900,00	
559	Ostali nematerijalni troškovi- Total			3.250.900,00		3.250.900,00		3.250.900,00	
560	Rashodi kamata iz odnosa samatičnim i zavisni								
561	Rashodi kamata - PPL Total								
562200	Kamata iz DPO			659,19		659,19		659,19	
562700	Kamata za neblag.plaćene javneprihode			3.148,24		3.148,24		3.148,24	
562	Rashodi kamata - Total			3.807,43		3.807,43		3.807,43	
563	Negativne kursne razlike po obavezama i potraž								
569	Ostali finansijski rashodi - Total								
570	Kapitalni gubici -Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 11

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
572	Gubici po osnovu prodaje učešću kapitalu								
574	Manjkovi- Total								
575	Rashodi po osnovu efekata ugovorene zaštite o								
576	Rashodi po osnovu direktnih otpisa potraživanj								
577	Rashod robe i materijala-Total								
579	Ostali nepomenuti rashodi - Total								
582	Obezvređenje nekretnina, postojenja i oprema								
583	Obezvređenje dugoročnih fin. plasmana i HOV								
584	Obezvredjivanje zaliha - Total								
585	Obezvredjenje potraživanja i kratkoročnih finans								
592	Rashodi-Ispravka grešakaranijih godina								
599	Prenos rashoda total								
5	Klasa 5 - Total			5.492.011,88		5.492.011,88		5.492.011,88	
600	Prihodi od prodaje robe matičnim i zavisnim pre								
602	Prihodi - povezana pravna lica - Total								
603	Prihodi od prodaje robe PPLu inostranstvu- Tot								
604	Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu - T								
605	Prihodi od prodaje robe na inostranom tržištu -								
610	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga matičnim i								
612	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga PPL - Tota								
613	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga PPL ino -								
6146	Prihodi od ugostiteljstva - Total								
614	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domać								
615	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostr								
621	Prihodi od aktiviranja ili potrošnje proizvoda i u								
630	Povećane vrednosti zaliha gotovih proizvoda i u								
631	Smanjenje vrednosti zaliha gotovih proizvoda-T								
642	Prihodi od donacija iz budžetaTotal								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 12

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
650000	Prihodi od zakupnina nekretn.				554.967,30		554.967,30		554.967,30
650	Prihodi od zakupnina- Total				554.967,30		554.967,30		554.967,30
659	Ostali poslovni prihodi - Total								
660	Prihodi od kamata od matičnihi zavisnih pravni								
661	Finansijski prih.od ost.ppl								
662	Prihodi od kamata iz DPO- Total								
663	Pozitivne kursne razlike-Total								
669000	Ostali finansijski prihodi				5,76		5,76		5,76
669	Ostali finansijski prihodi- Total				5,76		5,76		5,76
670	Kapitalni dobici -Total								
672	Dobici od prodaje učešća i dugoročenih hartija								
674	Višak Total								
675200	Naplaćena otpisana potraživanj				1.425.972,98		1.425.972,98		1.425.972,98
675	Naplaćena otpisana potraživanjTotal				1.425.972,98		1.425.972,98		1.425.972,98
676	Pozitivni efekti ugovorenezaštite - Total								
677100	Prihodi od otpisa obaveza				76.718,40		76.718,40		76.718,40
677	Prihodi od otpisa obav.poravnjTotal				76.718,40		76.718,40		76.718,40
678	Prihodi od ukidanja dugoročnihrezervisanja								
679	Ostali nepomenuti prihodi - Total								
682	Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine - Tot								
684000	Prihod od uskl. vrednosti				8.600,00		8.600,00		8.600,00
684	Prihod od uskladjivanja zalihaTotal				8.600,00		8.600,00		8.600,00
685	Prihodi od usklađivanja vrednosti potraživanja								
692	Prihodi-Ispravka grešakaranijih godina								
699	Prenos prihoda Total								
6	Klasa 6 - Total				2.066.264,44		2.066.264,44		2.066.264,44
0	Zaključni list - Total				39.511.873,03	39.511.873,03	39.511.873,03	39.511.873,03	
700	Račun otvaranja glavne knjige- Total								
710	Račun rashoda i prihoda Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 13

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje na dan 01.01.23		Tekući promet 01.01.23 .. 31.10.23		Ukupan promet 01.01.23 .. 31.10.23		Saldo na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
711	Račun dobitka i gubitkaposlovanja koji se obusta								
712	Prenos ukupnog rezultata Total								
720	Račun dobitka ili gubitka Total								
721	Porezi i doprinosi iz dobitka- Total								
722	Odložena poreska sredstva								
723	Lična primanja poslodavca-Total								
724	Prenos dobitka ili gubitka Total								
7	Klasa 7 - Total								
882	Primljena roba na konsignaciju- Total								
884100	Date garancije za obavez drugih lica	330.670.658,15				330.670.658,15		330.670.658,15	
884	Dati avali i garancije - Total	330.670.658,15				330.670.658,15		330.670.658,15	
886	Primljeni jemstva - Total								
892	Obaveze za primljenu robu na konsignaciji - Tota								
894100	Obaveze za date garancije za obaveze drugih lica		330.670.658,15				330.670.658,15		330.670.658,15
894	Obaveze za date avale i garancije - Total		330.670.658,15				330.670.658,15		330.670.658,15
896	Obaveze za primljena jemstva -Total								
8	Klasa 8 - Total								
900	Konto za prenos - Total								
902	Račun za preuzimanje troškova-Total								
920	Troškovi proizvodnje - Total								
930	Konto PUT - Total								
950	Nosioci troškova - Total								
958	Poluproizvodi - Total								
960	Gotovi proizvodi - Total								
961	Odstupanja u troškovima nosilaca troškova - Tot								
967	Gotov proizvod na putu- Total								

Bruto bilans za period: 01.01.23..31.10.23

Galeb Metaloplastika

Datum štampanja: 1. novembar 202

Str. 14

Filter datuma: 01.01.23..31.10.23

Br.	Ime	Početno stanje		Tekući promet		Ukupan promet		Saldo	
		na dan 01.01.23		01.01.23 .. 31.10.23		01.01.23 .. 31.10.23		na dan 31.10.23	
		Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje	Duguje	Potražuje
968	Ispravka vrednosti gotovihproizvoda - Total								
980	Troškovi prodatih proizvoda iusluga - Total								
983	Manjak gotovih proizvoda-Total								
9	Klasa 9 -Total								

Izveštaji o proceni vrednosti koji se odnosi na nepokretnu imovinu

PRILOG 3

3.1. Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti od 10.03.2023. godine izrađen od DATA INVESTMENT DOO NOVI SAD

3.2. Izjava od strane Agencija za poslovne usluge „Olimpija“ Užice Milivojević Predrag PR

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI



Predmet procene: Poslovni prostor poslovnih usluga – Pogon plastike br. 3 i poslovni prostor poslovnih usluga – Tube i dozne br. 4 na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska na teritoriji Grada Šapca

Naručilac: Metaloprerađivačko preduzeće Galeb-Mataloplastika AD Šabac

Datum procene: 03.03.2023.

Svrha procene: Za lične potrebe Naručioca procene

Evidencioni broj: E-030323/1

Galeb-group d.o.o.
10.03.2023.godine
Beograd, Srbija

**Poslovni prostor poslovnih usluga – Pogon plastike br. 3 i poslovni prostor poslovnih usluga –
Tube i dozne br. 4 na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska na teritoriji
Grada Šapca**

Poštovani,

DATA INVESTMENT DOO je regulisana firma od strane RICS-a za pružanje profesionalnih usluga. Ovo znači da smo saglasni da poštujemo RICS pravila ponašanja za firme i sve ostalo, primenljive obavezne uslove profesionalne prakse RICS-a, koje se mogu naći na www.rics.org. Kao RICS regulisana firma mi smo u obavezi na saradnju sa RICS-om u osiguravanju usklađenosti sa njegovim standardima. Imenovani RICS kompanije, odgovorni nalogodavac je Uroš Novković, generalni menadžer, +381 21 401 100

U skladu sa Vašim instrukcijama, izvršena je procena predmetne nepokretnosti u cilju davanja mišljenja o tržišnoj vrednosti. Ovim potvrđujemo da je izvršena inspekcija nepokretnosti od strane eksternog procenitelja.

Ovaj izveštaj o proceni je pripremljen u skladu sa osnovama i pretpostavkama koje su predstavljene u ovom izveštaju. Potvrđujemo da je procena izvršena u svojstvu eksterno angažovanog procenitelja i da ne postoji ni jedan oblik sukoba interesa u preuzimanju navedenog angažmana.

Izveštaj o proceni urađen je u skladu sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti (NSP), sa Međunarodnim standardima procene (IVSC), kao i standardima Kraljevskog instituta procenitelja (RICS Professional Standards).

Na osnovu informacija prikazanih u izveštaju koji sledi, smatramo da procena tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti iznosi:

536.369 EUR
(PETSTOTRIDESETŠESTHILJADATRISTAŠEZDESETDEVETEVRA)

Tržišna vrednost se odnosi na procenjenu vrednost nekretnine bez uzimanja u obzir troškova prodaje ili kupovine, pri čemu nisu razmatrani ni poreski tereti povezani sa prodajom.

Osnov vrednosti predstavlja tržišna vrednost, dok su u izveštaju iskazane i građevinska i vrednost u slučaju prinudne prodaje.

Svrha procene je za lične potrebe Naručioca procene.

S poštovanjem,

Uroš Novković
Direktor



PREGLED PROCENE

Ime klijenta		Metaloprerađivačko preduzeće Galeb-Mataloplastika AD Šabac		
Naziv nepokretnosti (vrsta i namena objekta/objekata)		Poslovni prostor poslovnih usluga – Pogon plastike br. 3 i poslovni prostor poslovnih usluga – Tube i dozne br. 4 na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska na teritoriji Grada Šapca		
Adresa nepokretnosti (mesto, ulica i broj)		Šabac, Ul. Pocerska		
Vlasnički list		LN 16606 K.O. Šabac		
Katastarska parcela		14072 K.O. Šabac		
Vlasnik nepokretnosti		Galeb – Metaloplastika AD Šabac		
Oblik svojine, vrsta prava i obim udela		Privatna svojina sa obimom udela 1/1		
Datum inspekcije		03.03.2023.		
Datum procene		03.03.2023.		
Datum izveštaja o proceni		10.03.2023.		
Svrha procene		Za lične potrebe Naručioca procene		
Osnov vrednosti		Tržišna vrednost		
Izjava o statusu procenitelja		Eksterni procenitelj		
Korišćena dokumentacija		▪ Izvod iz internet evidencije katastra nepokretnosti za list nepokretnosti br. 16606 K.O. Šabac, ažuriran dana 09.03.2023. godine		
Neto površina	(m²)	Prikazano u poglavlju 1.2.		
Bruto površina	(m²)	Prikazano u poglavlju 1.2.		
Valuta		(EUR)	(CHF)	(RSD)
Tržišna vrednost nepokretnosti		536.369	535.457	62.927.762
Građevinska vrednost nepokretnosti		732.779	731.533	85.970.930
Vrednost u slučaju prinudne prodaje		375.458	374.820	44.049.433
Metod procene		Prinosni pristup		
Sukob interesa		Ne postoji sukob interesa		

<p>Pretpostavke i specijalne pretpostavke</p>	<p>Nije sprovedeno istraživanje terena niti detaljno ispitivanje strukturnih i mehaničkih komponenti tla, niti je takvo istraživanje sadržano u zahtevu Naručioca. Iz tog razloga nismo u mogućnosti da eksplicitno potvrdimo da li je nepokretnost bez nedostataka. Za potrebe ovog izveštaja, pretpostavili smo da ne postoje nedostaci.</p> <p>Imajući u vidu da nam nije dostavljen list nepokretnosti pristupili smo portalu Geosrbija, portalu Knweb i izvršili smo identifikaciju predmetne nepokretnosti pod razumnom pretpostavkom da su navedeni podaci o predmetnoj nepokretnosti validni i verodostojni.</p> <p>Pozicija parcela je utvrđena posmatranjem snimka sa portal GeoSrbija, s obzirom da nismo imali uvid u kopiju plana. Posebno se naglašava da svaka promena u odnosu na stanje prikazano u ovom izveštaju može uticati na procenu vrednosti nepokretnosti.</p>				
<p>Moguća ograničenja procene vrednosti</p>	<p>Ne postoje ograničenja procene vrednosti nepokretnosti</p>				
<p>Mišljenje o adekvatnosti predmeta procene kao kolaterala za obezbeđenje</p>	<p>Kolateral podoban za uspostavljanje hipoteke</p>				
<p>Srednji kurs NBS na dan procene</p>	<table> <tr> <th data-bbox="718 913 1093 963">(EUR)</th><th data-bbox="1093 913 1457 963">(CHF)</th></tr> <tr> <td data-bbox="718 963 1093 1021">117,3218</td><td data-bbox="1093 963 1457 1021">117,5216</td></tr> </table>	(EUR)	(CHF)	117,3218	117,5216
(EUR)	(CHF)				
117,3218	117,5216				

Potpisnici:

Uroš Novković, FRICS



Licencirani procenitelj

SADRŽAJ

1.	OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	6
1.1.	Predmet procene.....	6
1.2.	Površina nekretnine	6
1.3.	Tehnički opis predmeta procene	8
1.4.	Pravni status	10
1.5.	Lokacija	11
1.6.	Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja.....	13
1.7.	Pretpostavke i specijalne pretpostavke	13
2.1.	Pregled tržišta industrijskih i poslovnih objekata	14
3.	ANALIZA NAJBOLJE NAMENE	20
4.	PROCENA VREDNOSTI	21
4.1.	Tržišna vrednost	21
4.2.	Građevinska vrednost.....	25
4.3.	Vrednost u slučaju prinudne prodaje.....	26
5.	REKAPITULACIJA I USVOJENA TRŽIŠNA VREDNOST	27
6.	PRILOZI.....	28
6.1.	Foto-dokumentacija	28
6.2.	Dokumentovani izvori informisanja	32
6.3.	Ograničenja od odgovornosti.....	35

1. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI

1.1. Predmet procene

Na zahtev naručioca izvršena je procena tržišne, građevinske i vrednosti u slučaju prinudne prodaje i to:

Poslovnog prostora poslovnih usluga (Pogon splatike) br. 3 (ukupne korisne površine 340,00 m²) i poslovnog prostora poslovnih usluga (Tube i dozne) br. 4 (ukupne korisne površine 1.238,00 m²) u okviru zgrade proizvodne hale br.zgr. 6 – spratnosti Pr koji se nalaze na K.P. 14072 K.O. Šabac u Ul. Pocerska na teritoriji Šapca.

1.2. Površina nekretnine

Na osnovu dostavljene dokumentacije utvrđena je površina predmetne nepokretnosti, a koja je prikazana u narednim tabelama:

Zemljište:

Zemljište:							
Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Broj dela parcele	Način korišćenja zemljišta	Vrsta zemljišta	Površina (m²)
1	16606	Šabac	14072	1	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	2.684,00
2				2	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	2.296,00
3				3	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	260,00
4				4	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.974,00
5				5	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	276,00
6				6	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.937,00
7				7	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	455,00
8				8	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	301,00
9				9	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	284,00
10				10	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	113,00
11				11	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	73,00
12				12	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	48,00
13				13	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	63,00
14				14	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	38,00
15				15	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	32,00
16				16	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	36,00
17	16606	Šabac	14072	17	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	8,00
18				18	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	66,00
19				19	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.417,00
20				20	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	56,00
21				21	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	Gradsko građevinsko zemljište	47.061,00
UKUPNO:							59.478,00

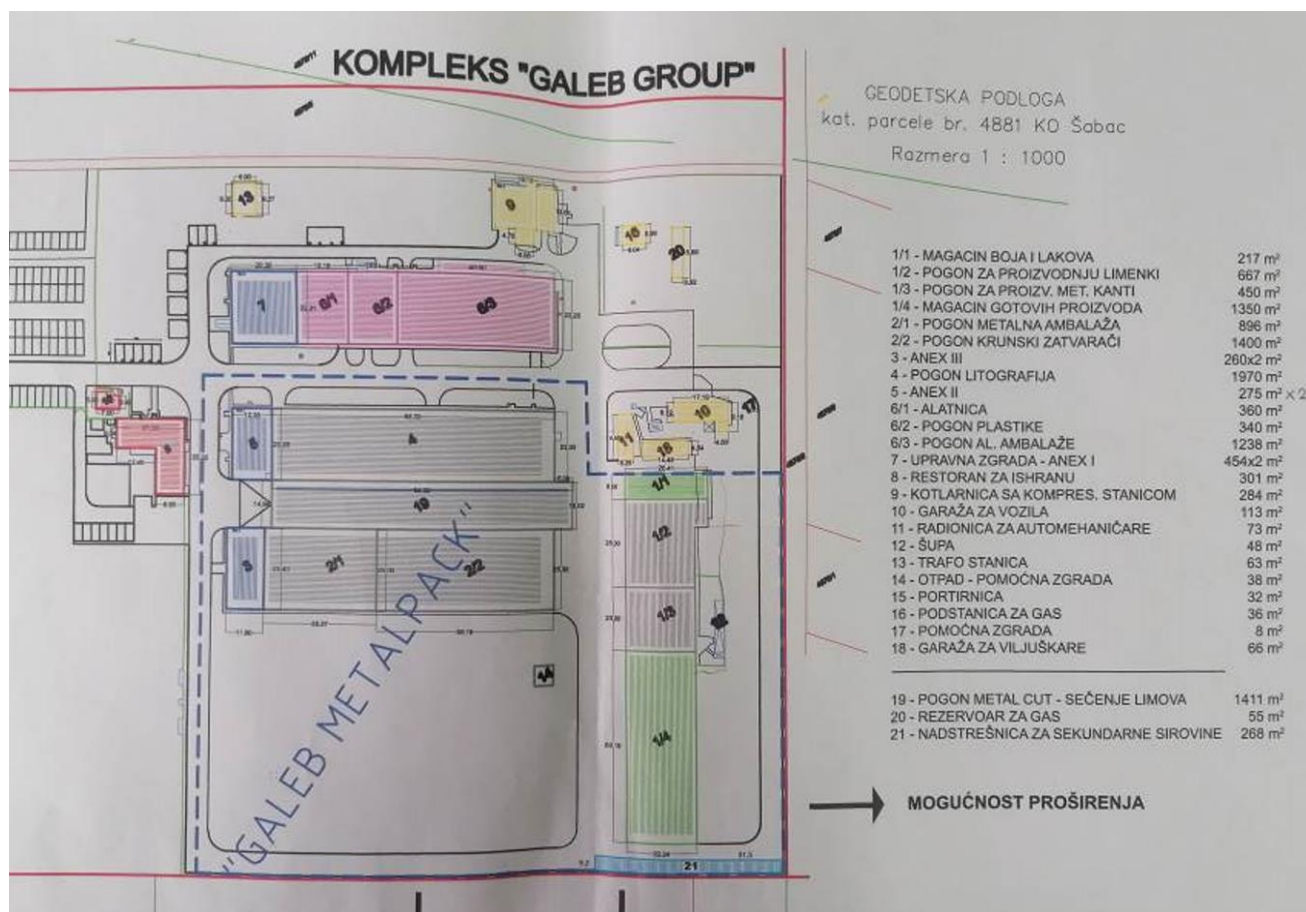
Objekat:

Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Broj objekta iz LN-a	Način korišćenja objekta	Pravni status objekta	Površina pod objektom iz LN-a (m ²)	Neto korisna površina (m ²)
1	16606	Šabac	14072	6	Ostale zgrade - Proizvodna hala I	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	1.937,00	1.938,00
UKUPNO:							1.937,00	1.938,00

Posebni deo:

Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Ulica	Broj objekta	Način korišćenja posebnog dela	Broj posebnog dela	Pravni status	Korisna površina iz LN-a (m²)
1	16606	Šabac	14072	Pocerska	6	Poslovni prostor poslovnih usluga - Pogon plastike	3	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	340,00
2						Poslovni prostor poslovnih usluga - Tube i dozne	4		1238,00
Ukupno:									1578.00

Komentar: Površina objekta preuzeta je iz dostavljene dokumentacije.



Slika 1: Geodetski prikaz kompleksa dostavljen od strane Naručioca procene

1.3. Tehnički opis predmeta procene

Kvalitet izvedenih radova		<input type="radio"/> dobar	<input checked="" type="radio"/> srednji	<input type="radio"/> loš
Tehnički podaci o objektu				
Namena i mogućnost promene namene:	Poslovni prostor poslovnih usluga – Pogon plastike br. 3 Poslovni prostor poslovnih usluga – Tube i dozne br. 4			
Korisna površina poslovnog prostora br. 3	340,00 m ²			
Korisna površina poslovnog prostora br. 4	1.238,00 m ²			
Spratnost	Pr+galerija			
Svetla visina	2,63 m – 5,43 m (poslovni prostor br. 3) 2,15 m – 5,33 m (poslovni prostor br. 4)			
Konstrukcija				
Temelji	AB trakasti temelji			
Noseća konstrukcija	AB prefabrikovana skeletna konstrukcija			
Međuspratna konstrukcija	AB ploča			
Zidovi spoljašnji	Zidano opekarskim proizvodima			
Krovna konstrukcija	Krovna konstrukcija je izvedena kao ravna ploča			
Završna obrada				
Podovi	Poslovni prostor br. 3 - Podovi u prostorijama prizemlja su epoksidni, u nivou galerije su delom izvedeni kao brodski pod, a delom je postavljen lim; Poslovni prostor br. 4 - Podovi u prostorijama hale su epoksidni, u prostorijama toaleta su postavljene podne keramičke pločice			
Plafoni	Vidljiva krovna konstrukcija			
Pregradni zidovi	-			
Spoljašnja stolarija	Bravarija			
Unutrašnja stolarija	PVC			
Fasada	Kompozitni paneli			
Ugrađena oprema i fiksni nameštaj	Standardno			
Funkcionalnost, moguća prenamena	Pogon plastike i poslovni prostor – tube i dozne			
Mogućnost parkiranja i pristup vozila	Pristup parceli je omogućen asfaltiranim putem, a parkiranje je predviđeno na parceli			
Tehnička infrastruktura				
Elektroinstalacije	Sve instalacije jake i slabe struje su urađene u objektu			
Jačina struje u objektu	220/380 V			
Telefonske linije	-			
Video nadzor, interfon i alarmni sistem	Objekat je opremljen video nadzorom			
Vodovod i kanalizacija	Kompleks poseduje instalacije vodovoda i kanalizacije			
Grejanje	-			
Klimatizacija i ventilacija	U objektu je omogućena prirodna ventilacija			
Stanje i održavanje objekta				
Godina izgradnje	Pretpostavka procenitelja je da je objekat izgrađen cca 1980. godine			
Poslednja adaptacija	Renoviran je 2022. godine			
Opremljenost (lift...)	-			
Tekuće održavanje	-			

Dodatne informacije	
Usklađenost sa propisima i ostali rizici:	<p>Objekat zadovoljava sledeće smernice:</p> <ul style="list-style-type: none">• izgrađen u skladu sa propisima i standardima, uključujući životnu sredinu, planiranje, izgradnju i propise o bezbednosti i zdravlju na radu• ne postoji zagađenje terena i rizik od zagađenja• ne postoje deponije u blizini objekta• ne postoji rizik od poplave• seizmičnost lokacije uobičajena za to područje• pri građenju nisu korišćeni štetni materijali (npr. nevezani azbest, formaldehid i radon)• ne postoje ostale opasnosti za zdravlje i bezbednost (npr. neispravne električne instalacije, ispuštanje otrovnih gasova iz gasnih štednjaka ili grejača)• ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine

1.4. Pravni status

Prema informacijama iz Izvoda iz internet evidencije katastra nepokretnosti za list nepokretnosti br. 16606 K.O. Šabac, pravni status je analiziran i prikazan u tabeli:

Zemljište:

Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Broj dela parcele	Način korišćenja zemljišta	Vrsta zemljišta	Površina (m²)	Površina u udelu Galeb - Metal Pak DOO (m²)	Nosilac prava	Vrsta prava, oblik svojine i obim udela
1	16606	Šabac	14072	1	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	2.684,00	1.013,35	1. Galeb - Metal Pak DOO; 2. Galeb-Group DOO	1. Privatna svojina 27103/71786; 2. Privatna svojina 44683/71786
2				2	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	2.296,00	866,86		
3				3	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	260,00	98,16		
4				4	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.974,00	745,29		
5				5	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	276,00	104,20		
6				6	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.937,00	731,32		
7				7	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	455,00	171,79		
8				8	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	301,00	113,64		
9				9	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	284,00	107,22		
10				10	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	113,00	42,66		
11				11	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	73,00	27,56		
12				12	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	48,00	18,12		
13	16606	Šabac	14072	13	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	63,00	23,79	1. Galeb - Metal Pak DOO; 2. Galeb-Group DOO	1. Privatna svojina 27103/71786; 2. Privatna svojina 44683/71786
14				14	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	38,00	14,35		
15				15	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	32,00	12,08		
16				16	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	36,00	13,59		
17				17	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	8,00	3,02		
18				18	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	66,00	24,92		
19				19	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	1.417,00	534,99		
20				20	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Gradsko građevinsko zemljište	56,00	21,14		
21				21	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	Gradsko građevinsko zemljište	47.061,00	17.768,01		
UKUPNO:							59.478,00	22.456,08		

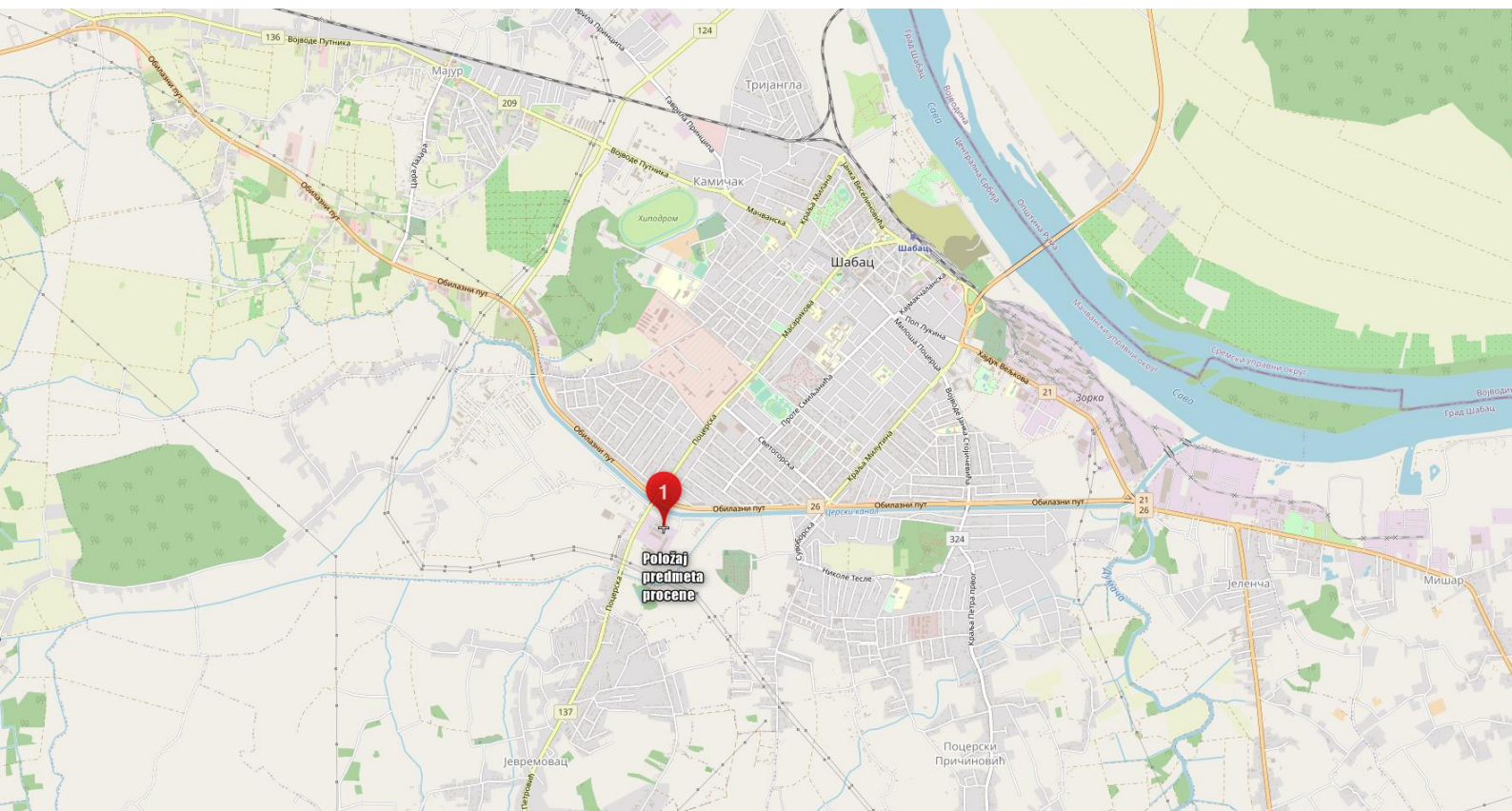
Objekti:

Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Broj objekta iz LN-a	Način korišćenja objekta	Pravni status objekta	Površina pod objektom iz LN-a (m ²)	Neto korisna površina (m ²)	Nosilac prava	Vrsta prava, oblik svojine i obim udela
1	16606	Šabac	14072	6	Ostale zgrade - Proizvodna hala I	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	1.937,00	1.938,00	Galeb - Group DOO Šabac	Privatna svojina sa obimom udela 1/1
UKUPNO:							1.937,00	1.938,00		

Posebni deo:

Redni br.	Broj LN-a	K.O.	Kat. parcela	Ulica	Broj objekta	Način korišćenja posebnog dela	Broj posebnog dela	Pravni status	Korisna površina iz LN-a (m²)	Nosilac prava	Vrsta prava, oblik svojine i obim udela
1	16606	Šabac	14072	Pocerska	6	Poslovni prostor poslovnih usluga - Pogon plastike	3	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	340,00	GALEB METALOPLASTIKA AD	Privatna svojina sa obimom udela 1/1
2						Poslovni prostor poslovnih usluga - Tube i dozne	4		1238,00		
Ukupno:									1578,00		

U G listu izvoda - podaci o teretima i ograničenjima, ima upisanih tereta i ograničenja na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac.



1.5. Lokacija

Šabac je grad u Mačvanskom okrugu. Prema popisu iz 2011. imao je 53.919 stanovnika. Šabac, koji se nalazi u zapadnoj Srbiji na obali reke Save, razvio se oko utvrđenja podignutih uz reku (Zaslon, Bigir Delen). Privredno je, kulturno i administrativno središte Mačvanskog okruga. Obeležja privrednog razvoja grada Šapca su: dinamičnost i pozitivan društveni proizvod. Pozitivna kretanja u privredi rezultat su, između ostalog: tradicionalno razvijenog preduzetništva sa trgovačkim nasleđem, duge tradicije u industrijskoj proizvodnji, velikog broja uspešno privatizovanih preduzeća, kao i prisustva stranih investitora. Podrška lokalne samouprave i jednostavnost procedura predstavljaju snagu ekonomskog razvoja grada. Dominantne industrijske grane u privrednoj aktivnosti grada su: hemijska industrija, farmaceutska industrija, metaloprerađivačka industrija, mašinska industrija, prehrambena industrija, građevinarstvo i industrija građevinskog materijala, drvoprerađivačka i tapetarska industrija, tekstilna industrija i grafička industrija. U Šapcu posluje blizu 4.500 privrednih subjekata (3.000 preduzetnika). Privatna svojina je dominantan oblik vlasništva. Finansijske usluge pruža 31 domaća i strana banka i 6 osiguravajućih društava. Potencijale u oblasti saobraćaja predstavljaju povoljni prirodni uslovi za izgradnju saobraćajne infrastrukture, jer 98% Opštine čine ravničarski i brežuljkasti tereni ispod 300 metara nadmorske visine, sa malim ograničenjima za izgradnju saobraćajnica. Posebne povoljnosti leže u blizini auto-puta Beograd-Zagreb, blizini terminala vazdušog saobraćaja u Surčinu. Magistralni putni pravci koji se ukrštaju na području Opštine su M19 (Beograd-Obrenovac-Šabac-Loznica-Mali Zvornik) i M21 (Novi Sad-Ruma-auto-put-Šabac-Valjevo-Užice). Postoji razvijena mreža regionalnih i lokalnih puteva. Aktivna je i železnička pruga Ruma-Šabac-Loznica-Mali Zvornik-BiH sa stanicom za putnički i teretni saobraćaj u Šapcu. Opština je na plovnom delu reke Save i ima mogućnost povezivanja na rečni saobraćajni sistem Srbije i Evrope. Kroz Šabac prolazi železnička pruga koja spaja Rumu (koja se nalazi na koridoru X) i preko Šapca, Loznice i Zvornika prelazi reku Drinu i povezuje Srbiju sa BiH. Pored Dunava, reka Sava je najznačajnija vodna saobraćajnica. Kroz Šabac protiče reka Sava koja je plovna na ovom delu i koja čini da je Šabac preko Dunava povezan sa većinom rečnih plovnih pravaca u Evropi i dalje sa Crnim morem.

Geografske koordinate:

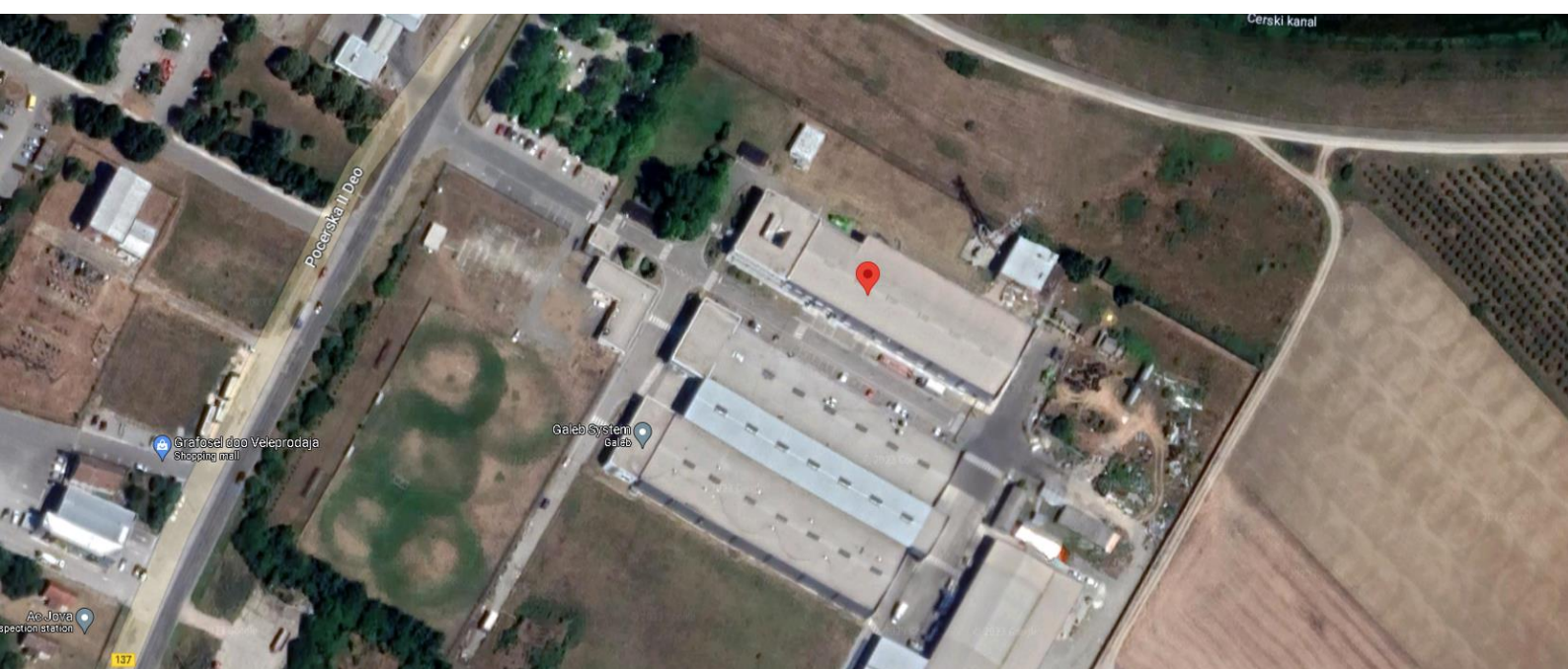
44.73835, 19.67616

Nepokretnosti se nalaze u Šapcu, u ulici Pocerska, na jugozapadnom obodu grada. U najbližem

okruženju objekata nalazi se benzinska stanica „NIS Petrol“, dalje se nalaze auto centar „Petrović“, zgrada „Pošte“, ambulanta Doma zdravlja Šabac „Čavić“, benzinska stanica „OMV“. Pristup lokaciji na kojoj se nalaze izgrađeni objekti je sa asfaltirane dvosmerne ulice Pocerska. Oko objekata su izvedeni radovi na parternom uređenju i saobraćajnicama, sa uređenim parking mestima. Saobraćajna povezanost sa centrom Šapca kao i sa magistralnim putnim pravcima prema Valjevu, Ubu, Sremskoj Mitrovici i Rumi je dobra. Udaljenost objekata od glavne autobuske i železničke stanice je oko 3km. Lokacija je u potpunosti infrastrukturno opremljena sa priključcima na javnu vodovodnu, kanalizacionu, gasnu, elektrodistributivnu mrežu, kao i asfaltnim saobraćajnicama.



Slika 1: Ortofoto prikaz predmeta procene, izvor Geosrbija, obradio Data Investment



Slika 2: Ortofoto prikaz parcele na kojoj se nalazi predmetni objekat, izvor Geosrbija, obradio Data Investment

1.6. Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja

Prilikom izvršenog inspekcijskog pregleda, konstatovalo se postojanje objekta na katastarskoj parceli br. 14072 K.O. Šabac.

Objekat u kojem se nalazi poslovni prostor je pravilne osnove, površine zemljišta pod zgradom objektom upisane u Prepisu lista nepokretnosti broj 16606 KO Šabac od 1.937m², spratnosti na licu mesta prizemlje + galerija. Spratnost upisana u Prepisu lista nepokretnosti broj 16606 KO Šabac je: prizemlje (Pr), i upisano je da je objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Površina galerije u poslovnom prostoru br. 3 iznosi 51,31m², dok je površina galerije u poslovnom prostoru br. 4 - 53,18m².

Ulaz u poslovne prostore su iz kruga preduzeća sa južne i zapadne strane objekta. Objekat u kojem se nalazi poslovni prostor je dužom stranom orijentisan u pravcu zapad-istok..

1.7. Pretpostavke i specijalne pretpostavke

Nije sprovedeno istraživanje terena niti detaljno ispitivanje strukturnih i mehaničkih komponenti tla, niti je takvo istraživanje sadržano u zahtevu Naručioca. Iz tog razloga nismo u mogućnosti da eksplicitno potvrdimo da li je nepokretnost bez nedostataka. Za potrebe ovog izveštaja, pretpostavili smo da ne postoje nedostaci.

Imajući u vidu da nam nije dostavljen list nepokretnosti pristupili smo portalu Geosrbija, portalu Knweb i izvršili smo identifikaciju predmetne nepokretnosti pod razumnom pretpostavkom da su navedeni podaci o predmetnoj nepokretnosti validni i verodostojni.

Pozicija parcela je utvrđena posmatranjem snimka sa portal GeoSrbija, s obzirom da nismo imali uvid u kopiju plana. Posebno se naglašava da svaka promena u odnosu na stanje prikazano u ovom izveštaju može uticati na procenu vrednosti nepokretnosti.

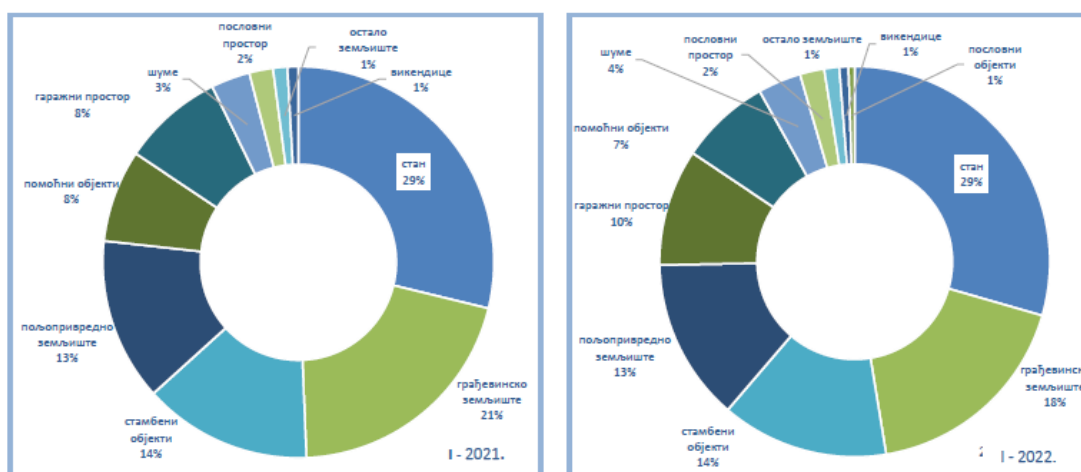
ANALIZA TRŽIŠTA

Vrednost nekretnine	<input type="radio"/> U porastu	<input checked="" type="radio"/> Stabilna	<input type="radio"/> U opadanju
Interesovanje za kupovinu	<input type="radio"/> Visoka	<input checked="" type="radio"/> Srednja	<input type="radio"/> Niska
Interesovanje za iznajmljivanje	<input type="radio"/> Visoka	<input checked="" type="radio"/> Srednja	<input type="radio"/> Niska
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina	<input type="radio"/> 3-6 meseci	<input type="radio"/> 6-12 meseci	<input checked="" type="radio"/> preko 12 meseci
Period prinudne prodaje	<input type="radio"/> 1 mesec	<input type="radio"/> 1-3 meseca	<input type="radio"/> 3-6 meseci
Komentar:	Vrednost nepokretnosti je stabilna, interesovanje za kupovinu i iznajmljivanje je srednje, a prosečno vreme za prodaju nepokretnosti ovakvog tipa na ovom lokalitetu je preko 12 meseci, dok je prosečno vreme za prodaju u slučaju prinudne prodaje između 6 i 12 meseci.		

2.1. Pregled tržišta industrijskih i poslovnih objekata

2.1.1. Tržište nekretnina na teritoriji Republike Srbije

Ukupan broj kupoprodaja na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2022. godine bio je 68.274, što je za 4% više u odnosu na prvo polugodište 2021. godine. Broj kupoprodaja u prvom polugodištu 2022. u odnosu na isti period prethodne godine u prometu garažnog prostora porastao je za 22%, poslovnih prostora za 9%, stanova za 8%, poljoprivrednog zemljišta za 6%, stambenih objekata (kuće, vikendice i stambene zgrade za kolektivno stanovanje) za 5%. Vrednost tržišta nepokretnosti prema podacima iz realizovanih ugovora u prvom polugodištu 2022. godine u Republici Srbiji dostigla je iznos od 3.6 milijardi evra. U poređenju sa istim periodom prethodne godine došlo je do povećanja količine novca na tržištu nepokretnosti za 25%. Kada je reč o obimu novčanih sredstava na tržištu, po vrstama nepokretnosti u prvom polugodištu 2022. godine u odnosu na isti period prethodne godine, došlo je porasta kod garažnih prostora za 59%, građevinskog zemljišta za 39%, poslovnih prostora za 37%, stanova za 28%, stambenih objekata (kuće, vikendice i stambene zgrade za kolektivno stanovanje) za 21%, i poljoprivrednog zemljišta za 8%. Pregled registrovanih kupoprodaja prema vrstama/podvrstama nepokretnosti u prometu, u prvom polugodištu 2022. godine, za vrste/podvrste nepokretnosti koje učestvuju u ukupnom obimu prometa do 1%, prikazan je na sledećem grafiku:



Grafik 20: Učešće različitih vrsta/podvrsta nepokretnosti u ukupnom prometu u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2021. godine

Grafik 21: Učešće različitih vrsta/podvrsta nepokretnosti u ukupnom prometu u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2022. godine

Napomena: Na grafiku su prikazane samo vrste nepokretnosti koje imaju udeo veći od 1% u ukupnom obimu prometa za prvo polugodište 2021. i 2022. godine. Vrsta nepokretnosti „stambeni objekti“ obuhvata kuće i stambene zgrade za kolektivno stanovanje sa 94% kupoprodaja kuća od obima prometa stambenih objekata.

U ukupnom prometu nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2022. godine najveće učešće je imao promet stanova 29%, što je na istom nivou kao u prvom polugodištu 2021. godine. Pored stanova, najviše se prometovalo građevinsko zemljište 18% (pad udela od 3%), stambeni objekti 14% (na istom nivou kao u prvom polugodištu 2021. godine) i poljoprivredno zemljište 13% (na istom nivou kao u prvom polugodištu 2021. godine).

Tokom prvog polugodišta 2022. godine na teritoriji Republike Srbije prometovano je 25.775 stanova, 15.720 prometa građevinskog zemljišta, 12.130 prometa stambenih objekata i 11.779 prometa poljoprivrednog zemljišta. Učešće različitih vrsta/podvrsta nepokretnosti u ukupnom prometu u prvom polugodištu 2021. i 2022. godine za vrste/podvrste nepokretnosti koje učestvuju u ukupnom obimu prometa do 1% prikazan je na graficima 20. i 21. Najveći broj registrovanih ugovora se odnosi na kupoprodaje 98%, a ostale vrste pravnog posla čine 2% ugovora. Broj registrovanih ugovora u RCN u prvom polugodištu 2022. godine prema vrstama pravnog posla i regionima prikazan je na grafiku.

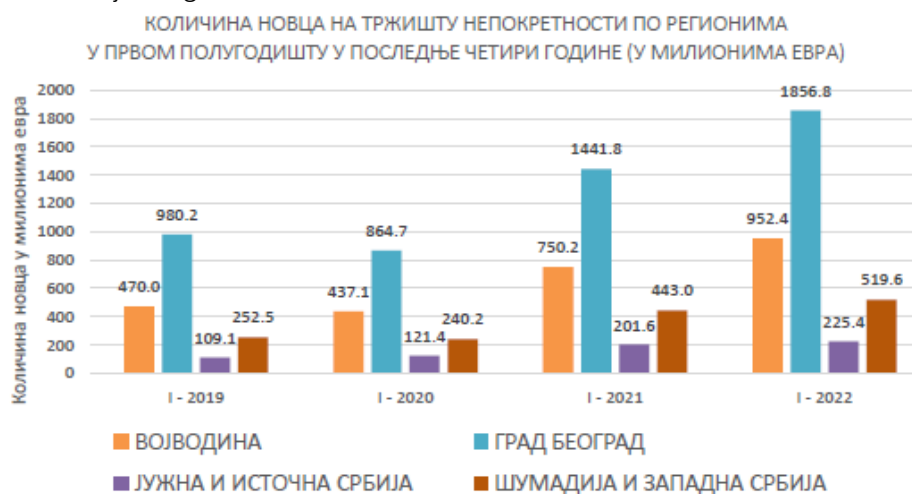


Prema vrstama nepokretnosti u prometu najzastupljeniji su bili ugovori kojim se prometuju posebni delovi objekata - 44%. Učešće ugovora kojim se prometuje zemljište u ukupnom broju ugovora iznosilo je 35%. Objekti su prometovani u 14% ugovora, a mešoviti promet u 7% prometa. Broj registrovanih ugovora u prvom polugodištu 2022. godine prema vrstama nepokretnosti u prometu i prema regionima prikazan je na grafiku.



Trendovi učešća različitih nepokretnosti u ukupnom prometu, posmatrano po godinama od 2019. godine, nisu se značajnije promenili ni u prvom polugodištu 2022. godine. Primat drže stanovi, građevinsko i poljoprivredno zemljište i stambeni objekti sa mesečnim prosekom od oko 4.295 stanova, 2.620 građevinskog zemljišta, 1.963 poljoprivrednog zemljišta i 2.022 stambenih objekata.

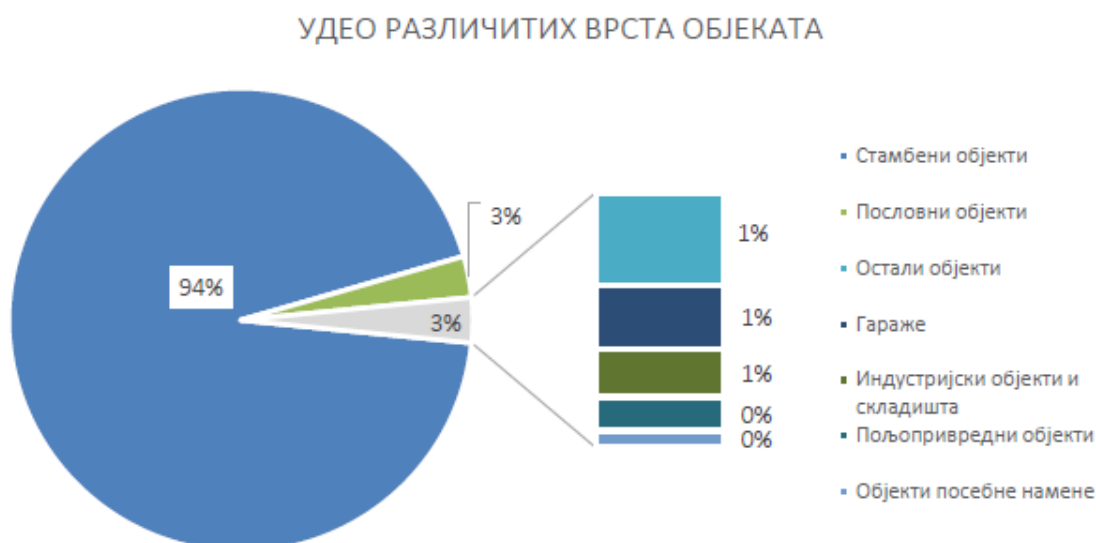
Prikaz količine novca na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji i po regionima u prvom polugodištu u poslednje četiri godine dat je na grafiku:



Na osnovu prikupljenih podataka iz kupoprodajnih ugovora, u prvom polugodištu 2022. godine 12% svih nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je za 4% manje u poređenju sa prvim polugodištem 2021. godine. Iz kredita se najčešće plaćaju stanovi. U prvom polugodištu 2022. godini 28% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je za 8% manje u poređenju sa prvim polugodištem 2021. godine.

2.1.2. Tržište objekata na teritoriji Republike Srbije

U prvom polugodištu 2022. godine registrovano je oko 8.720 kupoprodaja objekata. Od ukupnog broja kupoprodaja objekata oko 87% su činili prometi u kojima je učestvovao jedan objekat sa jednom parcelom, oko 8% su prometi sa više objekata iste vrste na jednoj parceli i oko 5% su prometi različitih vrsta objekata na jednoj parceli (npr. poslovni i stambeni objekti ili poslovni i industrijski objekti i dr). Udeo broja prometa jednog objekta sa jednom parcelom u odnosu na ukupan promet objekata po regionima kretao se od 86% do 87%. Na području regiona Južne i Istočne Srbije najveći je broj prometa sa više objekata iste vrste na jednoj parceli i iznosio je 10%, dok je na ostalim regionima iznosio približno oko 8%. Udeo kupoprodaja sa različitim vrstama objekata u prometu po regionima se kretao od 4 od 6% od ukupnog prometa objekata. Pregled učešća različitih vrsta objekata u kupoprodajama objekata u prvom polugodištu 2022. godine prikazan je na grafiku:



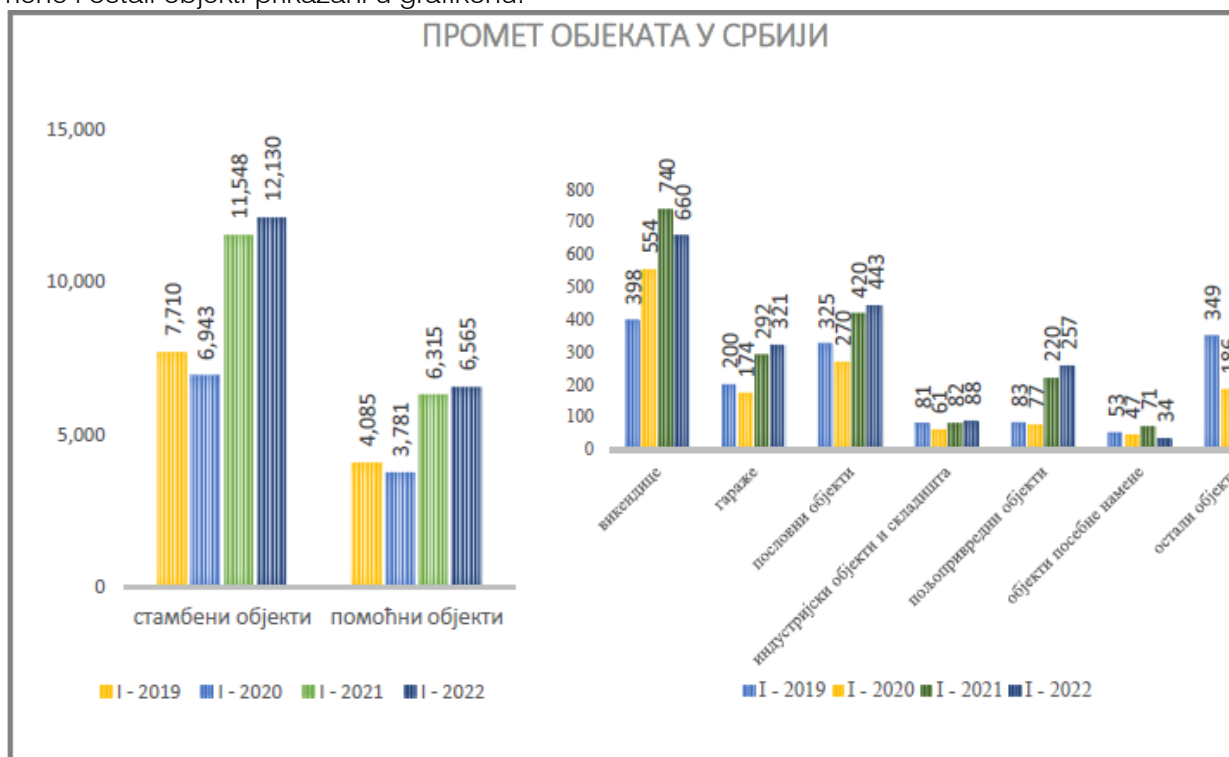
Broj registrovanih kupoprodaja objekata prema vrsti nepokretnosti za promete u kojima je učestvovao jedan objekat na jednoj parceli i promete u kojima je učestvovalo više objekata iste vrste na jednoj

parceli u prvom polugodištu u poslednje četiri godine prikazan je u tabeli:

ОБЈЕКТИ	I - 2019	I - 2020	I - 2021	I - 2022
Стамбени	5.159	4.966	7.983	8.280
Пословни	199	151	253	237
Гараже	53	41	73	51
Индустријски објекти и складишта	57	32	45	37
Пољопривредни објекти	25	22	49	43
Објекти посебне намене	17	11	30	7
Остали објекти	127	60	89	64
Помоћни објекти	2.522	2.353	3.924	4.009
Укупно:	5.637	5.283	8.522	8.719

Напомена: помоћни објекти нису урачунати у "укупно"

U prvom polugodištu 2022. godine u prometu objekata su preovlađivali stambeni objekti sa učešćem u ukupnom prometu objekata od 94%. U prometu stambenih objekata 94% su činili prometi kuća. U prvom polugodištu 2022. godine prometovani su sledeći objekti: stambeni objekti, pomoćni objekti, vikendice, garaže, poslovni objekti, industrijski objekti i skladišta, poljoprivredni objekti, objekti posebne namene i ostali objekti prikazani u grafikonu:



2.1.3. Tržište industrijskih objekata i skladišta i objekata posebne namene na teritoriji Republike Srbije

Industrijski objekti i skladišta i objekti posebne namene se prometuju u malom procentu gde uglavnom u prometu učestvuju više različitih vrsta nepokretnosti – raznovrsni i mešoviti prometi. U prvom polugodištu 2022. godine, na teritoriji Republike Srbije, prometovano je ukupno 443 poslovnih objekata, a najviše na teritoriji opštine Novi Sad – 29, Subotica – 19, Indija – 17, Leskovac – 16, Čačak – 14, Kruševac – 11, Zrenjanin – 10, Šabac – 10, Pančevo – 10 i dr.

Industrijskih objekata je u prometu u prvom polugodištu 2022. godine bilo 87, a najviše u Leskovcu – 4, Novom Sadu, Indiji, Staroj Pazovi, Vršcu, Pirotu i Novom Bečeju po 3 i dr. Prometovani su industrijski kompleksi: prehrambene, tekstilne, hemijske, drvne, metaloprerađivačke industrije.

Realni rast bruto domaćeg proizvoda u drugom kvartalu 2022. godine, u odnosu na isti period prethodne godine, iznosio je 3,9%. Desezonirana serija podataka pokazuje rast bruto domaćeg proizvoda u drugom kvartalu 2022. godine od 1,2% u odnosu na prethodni kvartal.

Industrijska proizvodnja u Republici Srbiji u junu 2022. godine veća je za 3,7% u odnosu na jun 2021. godine. Industrijska proizvodnja u periodu januar – jun 2022. godine, u poređenju sa istim periodom 2021. godine, veća je za 3,5%. Posmatrano po sektorima, u junu 2022. godine, u odnosu na isti mesec 2021. godine zabeležena su sledeća kretanja:

- sektor Rudarstvo – rast od 21,6%,
- sektor Snabdevanje električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija – pad od 4,1%,
- sektor Prerađivačka industrija – rast od 3,2%.

Podaci o industrijskoj proizvodnji – po namenskim grupama, u junu 2022. godine, u odnosu na jun prethodne godine, pokazuju da je došlo do rasta u proizvodnji:

- intermedijarnih proizvoda, osim energije, za 1,4%,
- energije, za 3,9%,
- kapitalnih proizvoda, za 9,1%, i
- netrajnih proizvoda za široku potrošnju, za 5,3%.

dok je pad zabeležen u proizvodnji:

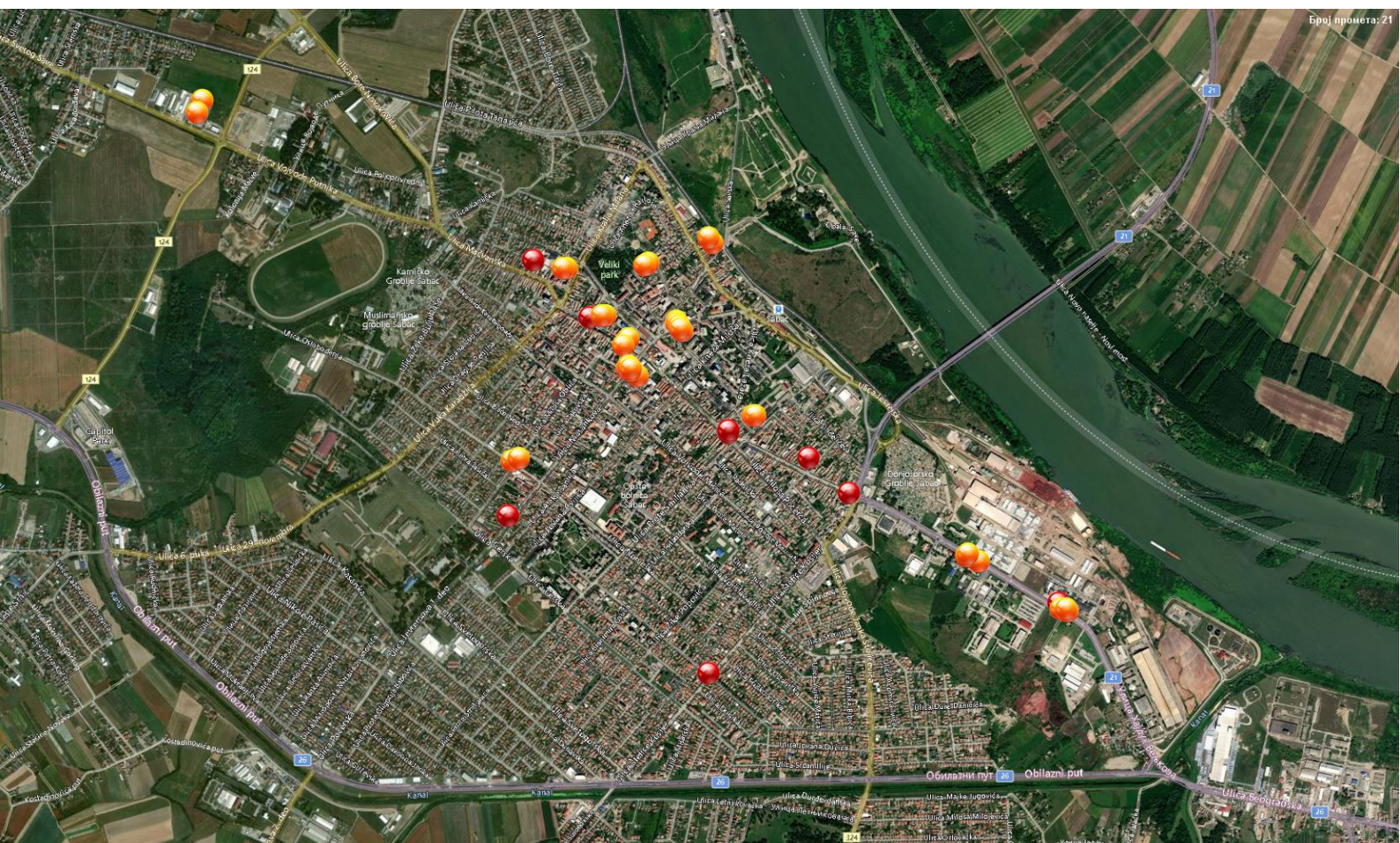
- trajnih proizvoda za široku potrošnju, za 4,9%,

Na osnovu statističkih parametara cena industrijskih objekata i skladišta po gradovima na teritoriji Republike Srbije, utvrđeno je da na teritoriji predmetne opštine je broj registrovanih kupoprodaja industrijskih objekata i skladišta u poslednjih par godina iznosio:

GRAD	INDUSTRIJSKI OBJEKTI				
	I-2019	I-2020	I-2021	I-2022	Ukupno
Šabac	9	6	15	10	40

GRAD	POSLOVNI OBJEKTI				
	I-2019	I-2020	I-2021	I-2022	Ukupno
Šabac	7	2	1	1	11

Promet tipova nepokretnosti iz prethodne tabele, a od početka 2021. godine prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda je prikazan na sledećoj mapi:



Slika 1: Ortofoto prikaz prometa industrijskih i poslovnih objekata na lokaciji, Izvor: RGZ

Uvidom u profesionalni registar prometa nepokretnosti utvrđeno je da je u poslednjih par godina primećen mali broj transakcija, kao i manja aktivnost za prodaju sličnih nepokretnosti. Istom analizom utvrđeno je da se transakcije tiču uglavnom objekata različite površine i namene u uglavnom mešovitim transakcijama.

3. ANALIZA NAJBOLJE NAMENE

U skladu sa Međunarodnim standardima procene, najbolja namena - Highest and Best Use (HABU) se može definisati kao:

Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva." To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

Zapravo, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procene vrednosti, koja nudi najvišu vrednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti isključuje se latentna vrednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nisu na raspolaganju.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „optimalne iskorišćenosti” koje treba proceniti na dan procene vrednosti su: da je to najrazumljivija i najverovatnija upotreba, bez obzira na specifične primene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

Četiri kriterijuma koje HABU mora da ispuni:

- 1) **Pravno dopuštena** - Uvidom u izvod iz internet evidencije službe za katastar nepokretnosti vezano za list nepokretnosti br. 16606 K.O. Šabac konstatuje se da su predmetne nepokretnosti u privatnoj svojini.
- 2) **Fizički moguća i razumno najverovatnija** - Pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.
- 3) **Finansijski održiva** – Predmetna nepokretnost (kada bude kompletno izgrađena) može obezbediti prihod od izdavanja i prodaje prostora.
- 4) **Maksimalna produktivnost** – Razmotreno je da je nepokretnost na datoj lokaciji izvodljiva i bazirana na navedenim pretpostavkama koje su razumne i maksimizuju produktivnost nepokretnosti.

Budući da se radi o proceni nekretnine kakva jeste na dan procene vrednosti, ovde se radi o proceni njene optimalne iskorišćenosti koju tržište može anticipirati na taj dan.

Zaključak: Mišljenja smo da je predmetna nepokretnost u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

4. PROCENA VREDNOSTI

4.1. Tržišna vrednost

Definicija pojma tržišna vrednost:

“Procenjen 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.”

Metode procene vrednosti

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

▪ Komparativni pristup

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

▪ Prinosni pristup

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa” utvrđena u odnosu na sve rizike” (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

▪ Troškovni pristup

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo. Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti. Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

4.1.1. Prinosni pristup

Komparativna matrica određivanja tržišne vrednosti nepokretnosti:

Podaci o komparativima	Komparativ br. 1		Komparativ br. 2		Komparativ br. 3	
Lokacija	Šabac		Šabac		Krnješevci, Sremska Mitrovica	
Opis komparativne nepokretnosti	Hala		Hala		Hala	
Izvor informisanja	www.mojtrg.rs		4zida.rs		imovina.net	
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine	Aktivan		Aktivan		Aktivan	
Površina komparativne nekretnine (m ²)	600,00		200,00		2.100,00	
Ponudena cena komparativne nekretnine (EUR)	2.200,00		400,00		8.400,00	
Ponudena jedinična cena komparativne nekretnine (EUR/m ²)	3,67		2,00		4,00	
Jedinična cena nakon korekcije (EUR/m ²)	3,48	95%	1,90	95%	3,80	95%

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativ br. 1		Komparativ br. 2		Komparativ br. 3	
Lokacija predmetne nekretnine	15%	Isto	100%	Isto	100%	Bolje	105%
Izloženost	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Korisna visina	20%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Starost i kvalitet predmetne nekretnine	20%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Površina predmetne nekretnine	25%	Bolje	130%	Bolje	150%	Lošije	90%
Poboljšanja u odnosu na komparativ	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Procentualno upoređenje		108%		113%		98%	
Jedinična cena (ili korigovana j.c.)		3,48		1,90		3,80	
Jedinična cena nakon poređenja		3,74		2,14		3,73	

Usvojena jedinična vrednost:	3,20	EUR/m ²
Korisna površina:	1.238,00	m ²

TABELA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

Br.	Opis	Vrednost	Jedinica mere
1	Korisna površina poslovnog prostora br. 3	340,00	m ²
2	Renta	3,00	EUR
3	Mesečni bruto prihod	1.020,00	EUR
4	Odbijen iznos zbog neupražljenosti/mesečno	76,50	EUR
5	Efektivan bruto godišnji prihod	11.322,00	EUR
6	+ Dodatni prihod (naplata parkinga, itd.) /mesečno	0,00	EUR
7	Troškovi održavanja, osiguranje, porez	3,0%	%
8	Umanjenje usled troškova održavanja	339,66	EUR
9	Neto godišnji prihod od iznajmljivanja	10.982,34	EUR
10	Stopa kapitalizacije	10,00%	%
11	Vrednost objekta	109.823,40	EUR
Jedinična tržišna vrednost nepokretnosti		323,01	EUR
Tržišna vrednost nepokretnosti		109.823	EUR
		109.637	CHF
		12.884.679	RSD

- Primenjena je stopa kapitalizacije od 10,00 %
- Za troškove održavanja, poreza i osiguranja usvojeno je 3 % na bruto godišnju rentu.
- Pri utvrđivanju tržišne vrednosti usvojena je mesečna renta od 3,00 evra/m² za predmetni objekat na osnovu komparativnog metoda za nepokretnosti istog tipa.
- Uzimajući u obzir lokaciju, namenu, površinu i kvalitet nepokretnosti smatramo da je usvojena renta u skladu sa stanjem na tržištu na datum procene.

TABELA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI PRINOSNIM PRISTUPOM

Br.	Opis	Vrednost	Jedinica mere
1	Korisna površina poslovnog prostora poslovnih usluga br. 4	1.238,00	m ²
2	Renta	3,20	EUR
3	Mesečni bruto prihod	3.961,60	EUR
4	Odbijen iznos zbog neupražjenosti/mesečno	297,12	EUR
5	Efektivan bruto godišnji prihod	43.973,76	EUR
6	+ Dodatni prihod (naplata parkinga, itd.) /mesečno	0,00	EUR
7	Troškovi održavanja, osiguranje, porez	3,0%	%
8	Umanjenje usled troškova održavanja	1.319,21	EUR
9	Neto godišnji prihod od iznajmljivanja	42.654,55	EUR
10	Stopa kapitalizacije	10,00%	%
11	Vrednost objekta	426.545,47	EUR
Jedinična tržišna vrednost nepokretnosti		344,54	EUR
		426.545	EUR
Tržišna vrednost nepokretnosti		425.820	CHF
		50.043.083	RSD

- Primenjena je stopa kapitalizacije od 10,00 %
- Za troškove održavanja, poreza i osiguranja usvojeno je 3 % na bruto godišnju rentu.
- Pri utvrđivanju tržišne vrednosti usvojena je mesečna renta od 3,20 evra/m² za predmetni objekat na osnovu komparativnog metoda za nepokretnosti istog tipa.
- Uzimajući u obzir lokaciju, namenu, površinu i kvalitet nepokretnosti smatramo da je usvojena renta u skladu sa stanjem na tržištu na datum procene.

Napomena: Vrednost iskazana u tabeli iznad se može usvojiti kao konačna tržišna vrednost.

Procena vrednosti nepokretnosti primenom prinosnog pristupa je prikazana u sledećoj tabeli:

TRŽIŠNA VREDNOST PREDMETA PROCENE NA OSNOVU PRINOSNOG PRISTUPA

Redni br.	Naziv nepokretnosti	Broj objekta	Broj posebnog dela	Broj parcele	Korisna površina (m²)	Jedinična vrednost (EUR/m²)	Usvojena tržišna vrednost (EUR)
1	Poslovni prostor poslovnih usluga - Pogon plastike	6	3	14072	340,00	323,01	109.823
2	Poslovni prostor poslovnih usluga - Tube i dozne		4		1.238,00	344,54	426.545
						UKUPNO (EUR):	536.369
						UKUPNO (CHF):	535.457
						UKUPNO (RSD):	62.927.762

Komentar: Vrednost usvojena u prethodnoj tabeli predstavlja tržišnu vrednost dobijenu primenom prinosne metode.

4.2. Građevinska vrednost

Građevinska vrednost se odnosi isključivo na troškove izgradnje objekta – projektovanje, grubi građevinski radovi, instalacije i zanatski radovi, pribavljanje neophodnih dozvola i obezbeđenje projekta (rezerva). Vrednost lokacije, infrastrukturnog opremanja i naknada za uređenje građevinskog zemljišta i ostali troškovi nisu uključeni u građevinsku vrednost.

TABELA ZA ODREĐIVANJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Br.	Opis	Vrednost	Vrednost	Jedinica mere
1	Vrsta nekretnine	Poslovni prostor poslovnih usluga - Pogon plastike	Poslovni prostor poslovnih usluga - Tube i dozne	
2	Godina izgradnje (poslednja adaptacija)	2022	2022	godina
3	Tekuća godina	2023	2023	godina
4	Ukupan vek trajanja	80	80	godina
5	Preostao vek trajanja	79	79	godina
6	Bruto površina	340,00	1.238,00	m ²
7	Cena po m ² za nov objekat	450	450	EUR/m ²
8	Obezbeđenje	3.060,00	11.142,00	EUR
9	Projekat, dozvole, nadzor i tehnička kontrola	3.825,00	13.927,50	EUR
10	Vrednost novog objekta	159.885,00	582.169,50	EUR
11	Fizička depresijacija u %	1%	1%	%
12	Fizička depresijacija u EUR	1.998,56	7.277,12	EUR
13	Građevinska vrednost - EUR	157.886,44	574.892,38	EUR
14	Građevinski defekti	0,00	0,00	EUR
15	Poboljšanja	0,00	0,00	EUR
Izračunata vrednost nepokretnosti		157.886,44	574.892,38	EUR
Jedinična građevinska vrednost nepokretnosti		464,37	464,37	EUR
Građevinska vrednost nepokretnosti		157.886	574.892	EUR
		157.618	573.915	CHF
		18.523.521	67.447.409	RSD

Napomena: Građevinska vrednost se ne može usvojiti kao konačna tržišna vrednost.

4.3. Vrednost u slučaju prinudne prodaje

Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje je iznos do koga se može doći prodajom nepokretnosti kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti.

Vrednost u slučaju prinudne prodaje ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potreba za ovakvom procenom može se pojaviti u slučajevima kada je prodavac pod pritiskom da proda, prinuđen je da proda ili mu je nametnuto vremensko ograničenje prodaje. Ovo se najčešće pojavljuje kada je vreme za prodaju prekratko za odgovarajući marketing koji je neophodan da bi se prikupile najbolje ponude. Generalno, potencijalni kupci u ovakvim slučajevima mogu biti svesni da je prodavac pod nekom vrstom prinude te stoga mogu izmeniti svoje ponude u odnosu na ono kakve bi one inače bile. Zavisno od prirode ovih specifičnih prinuda određena je i situacija prema kojoj bi se odvijao hipotetički transfer – bez ovih prinuda to bi jednostavno bila tržišna vrednost.

S obzirom da takva vrednost odražava ove veoma specifične okolnosti zbog nametnutih ograničenja, vrednost u slučaju prinudne prodaje u datom okviru predstavlja tržišnu vrednost dobijenu primenom prinosnog pristupa, ali umanjenu za 30%.

TABELA ZA ODREĐIVANJE VREDNOSTI U SLUČAJU PRINUDNE PRODAJE

Redni br.	Naziv nepokretnosti	Izračunata tržišna vrednost	Procenat umanjnja	Vrednost u slučaju prinudne prodaje		
		(EUR)	%	(EUR)	(CHF)	(RSD)
1	Poslovni prostori br. 3 i br. 4 sa pripadajućim zemljištem	536.369	30%	375.458	374.820	44.049.433
UKUPNO:				375.458	374.820	44.049.433

Napomena: Vrednost u slučaju prinudne prodaje se ne može usvojiti kao konačna tržišna vrednost.

5. REKAPITULACIJA I USVOJENA TRŽIŠNA VREDNOST

Obrazloženje metodologije (rekapitulacija vrednosti):

Prilikom proračuna tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti primenjen je prinosni pristup. Za procenu vrednosti nepokretnosti u komparativnoj metodi su obzir uzete vrednosti nepokretnosti istog ili sličnog tipa na predmetnom lokalitetu zasnovane na raspoloživim informacijama sa tržišta nekretnina, a koje se odnose na izdavanje istih.

Konačna tržišna vrednost predstavlja vrednost dobijenu primenom prinosnog pristupa.

Tržišna vrednost nepokretnosti	536.369	EUR	535.457	CHF	62.927.762	RSD
Građevinska vrednost nepokretnosti	732.779	EUR	731.533	CHF	85.970.930	RSD
Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje	375.458	EUR	374.820	CHF	44.049.433	RSD

U Beogradu, 10.03.2023. godine.
Broj izveštaja: E-030323/1


 Direktor
 DATA INVESTMENT
 NOVI SAD

 Uroš Novković, FRICS
 Licencirani procenitelj

6. PRILOZI

6.1. Foto-dokumentacija



1. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6 i 7



2. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6 i 7



3. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6



4. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6



5. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6 i 7



6. Spoljašnji izgled objekta br.zgr. 6

Fotografisano dana 03.03.2023. godine



7. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



8. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



9. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



10. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



11. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



12. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



13. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



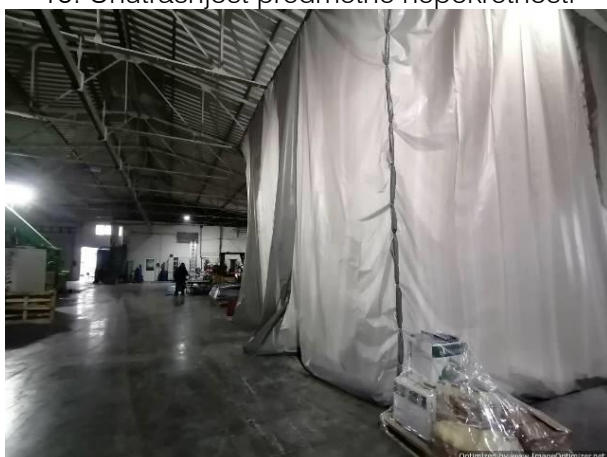
14. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



15. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



16. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



17. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



18. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



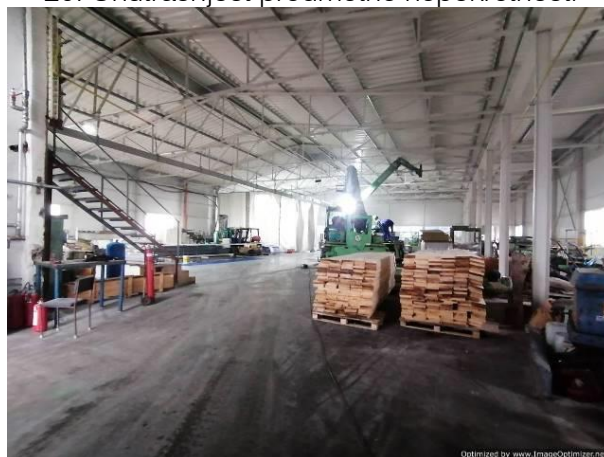
19. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



20. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



21. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



22. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti



23. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti

Fotografisano dana 03.03.2023. godine



24. Unutrašnjost predmetne nepokretnosti

6.2. Dokumentovani izvori informisanja

Komparativ br. 1 – izdavanje

<https://www.mojtrg.rs/oglas/biznis/poslovni-prostor/magacin/iznajmljuje-se/sabac/sabac/hala-za-izdavanje-sabac/2526707>



OGLASI PRODAVNICE PR

Oglasi • Šabac • Šabac • Biznis • Poslovni prostor • Magacin • Magacin u celoj Srbiji

Objavljeno: okt 31 2021 08:41



Hala za izdavanje Šabac

2 200 EUR / mesečno

Površina: 625 m²

Prostorije: Magacin

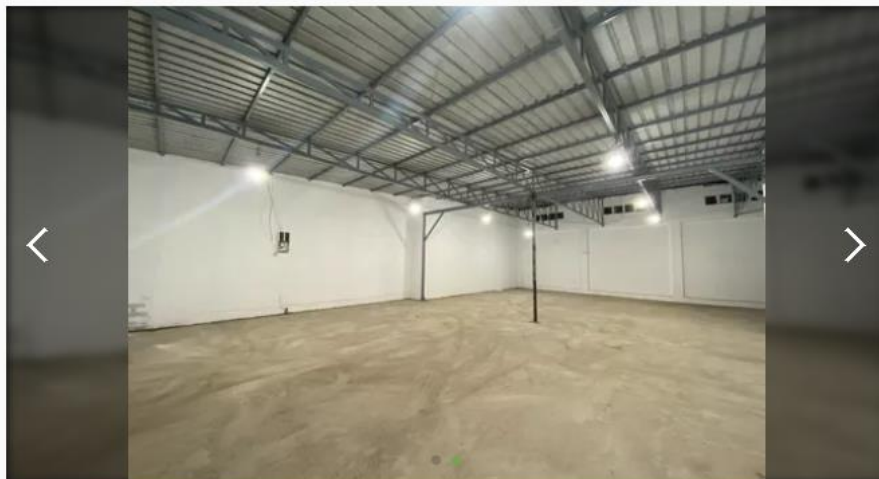
Tip oglasa: Iznajmljuje se

Oglašivač: Fizičko lice

Lokacija: Šabac

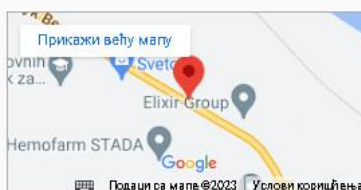
Objekat je bruto površine 600m², izgrađen po Evropskom standardu sa jako kvalitetnim materijalima. Zidan je sa klima blokom, pokriven sa protiv požarim panelom za koji imamo sertifikat. Spoljasnja izrada je sa stiroporom 10 cm i kvalitetnom fasadom. Stolarija u objektu na kancelarijama i spoljasnja je aluminijum (antracit), poseduje troja rolo panelna vrata jako kvalitetne izrade. Unutrasnjost objekta je pokrivena hidrantskom mrežom. Pod objekta je ferobeton. Ispred objekta je urađen sleperski prilaz 1000m² pod ferobetonom. Objekat poseduje svoj trafo jacine 200kw struje. Povrsina placa je oko 4.000m². Plac kao i objekat je uknjižen 1/1 vlasnistvo bez ikakvog opterecenja. Hala slobodna od 1.1.2022.

Komparativ br. 2 - izdavanje

<https://www.4zida.rs/izdavanje/poslovni-prostor/sabac/oglas/hajduk-veljkova/628e5e3e2f6c0c7588031e96>[Izdavanje poslovnih prostora](#) / [Šabac](#) / [Gradske lokacije](#) / [Hala](#)**Hala za izdavanje, Hajduk Veljkova, 2€, 200m²**

O prostoru	NOVO Kreditna sposobnost	Pravni saveti	Keš kredit

Šifra oglasa: nema • Proveren: pre 13 dana

2 € / mesečno**Hala****Hajduk Veljkova**
Gradske lokacije, Šabac

Komparativ br. 3 - izdavanje

https://imovina.net/nekretnina/izdavanje/hala_sremska-mitrovica_krnjesevci/1176965/

SRBIJA ▼

imovina.net



imovina.net

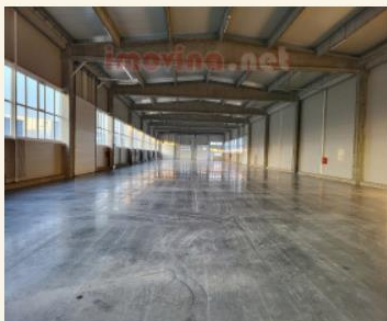
ČLAN INTERNACIONALNE MREŽE NAJBOLJIH

Početak | Objava | **Pretraga** | Nekretnine | Novogradnja | Smeštaj | 3D Tura | Oglašivanje

Izaberite kategoriju | Prodaja | Izdavanje | Kupovina – Potražnja | Iznajmljivanje – potražnja

NOVA PRETRAGA | KOREKCIJA PRETRAGE | REZULTAT PRETRAŽIVANJA

Izdavanje hala Sremska Mitrovica, Krnješevci



HALA

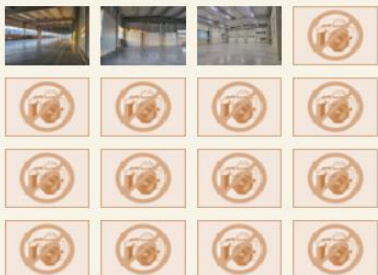
8 400 EUR (4 EUR/m2)

€ \$ din

regija Sremska Mitrovica, Krnješevci
Industrijska zona



Kvadratura m2: 2100



Štampanje | Upišite ponudu u beležnik
Pošaljite poznaniku | Pogledajte na mapi
Ponudite Vašu cenu
Prijavite neispravan oglas

Podelite oglas na
društvene mreže



Ažurirano u 13:53h, dana 31.01.2023 god.
Oglas je pogledan 95 puta.

Stranica oglasa:

https://imovina.net/nekretnina/izdavanje/hala_sremska-mitrovica_krnjesevci/1176965/

6.3. Ograničenja od odgovornosti

▪ OPŠTA OGRANIČENJA

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procena vrednosti je rađena pod sledećim pretpostavkama:

Sve informacije o površinama i vlasništvu nad nepokretnostima su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice, ograničenja, troškovi ili uslovi koji su vezani za nepokretnost, sem onih o kojima je procenitelj obavešten;

Ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na, sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama) koja bi uticala na postojeće nepokretnosti, ili buduće objekte, te procenitelj nije odgovoran za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postojanja istih;

Zemljište je u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i ima odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu;

Ovaj izveštaj je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost hipotetički nema hipoteke ni terete, da proces restitucije nije započet ili nedovršen i na pretpostavci da su vlasnička dokumenta bez ikakvih pravnih smetnji. Preporuka je da se vlasnička dokumentacija pregleda od strane pravnog savetnika i zadržava se pravo izmene izveštaj dosledno u slučaju da postoje pravne smetnje. To znači da procenjena vrednost predstavlja konačnu tržišnu vrednost iskazanu u tački br. 5;

Informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u ovom izveštaju su često zasnovane na usmenim upitima i kao takve ne mogu uvek garantovati verodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim, takve informacije će biti korišćene samo gde postoji osnov da se verujem u verodostojnost takvih iskaza ili gde su u skladu sa očekivanjima. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih nepokretnosti;

Neće se sprovoditi strukturna ispitivanja bilo koje nepokretnosti, ni testirati usluge. Neće se sprovoditi inspekcija metalnih/drvenih ili bilo kojih delova konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. U nedostatku drugačijih informacija, procena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekte. Međutim, na vrednost će uticati očigledno stanje nepokretnosti koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Ovaj izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;

Ukoliko nije posebno navedeno, nije sprovedeno potpuno merenje ili merenje sistemom slučajnog uzorka. Informacije o površinama su dobijene od Klijenta ili iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavlja se da su tačne i da su obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;

Neće se ispitivati vlasnički listovi jer se pretpostavlja da su podaci, koji su dostavljeni, tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima, pretpostaviće se da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja i da je nepokretnost u dobrom stanju i da je utrživa;

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uzeće se u obzir, ali ne preuzima se odgovornost za pravna tumačenja istih. Neće se pribavljati dokumentacija od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora;

Neće se uzimati u obzir procene troškovi prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje;

Ovaj izveštaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrednosti, koje bi bile rezultat promena u političkim, društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Srbiji ili jugoistočnoj Evropi. Pretpostavlja se nastavak ekonomskih reformi i slobodan prenos kapitala;

Procena se radi za nepokretnost kao celinu bez obzira na raspodele vlasničkih prava između više vlasnika (ukoliko je to slučaj). Sadašnja procena je ograničena na objekte (uključujući svu opremu, inventar i opremu koja se koristi za ostvarenje prihoda kroz postojeću upotrebu) i zemljište.

Procenitelj je izradio ovaj dokument na osnovu podataka za koje se sa razumnom pretpostavkom može tvrditi da su pouzdani, ali njihova autentičnost nije nezavisno proverena, niti je to bilo eksplicitno traženo zahtevom za procenu. Shodno tome, nikakve garancije, eksplicitno ili na neki drugi način iskazane, nisu date za tačnost i istinitost informacija, mišljenja i podataka u ovom dokumentu, kao i za i informacije koje su na bilo koji drugi način iskazane.

Ovaj izveštaj se može isključivo koristiti za gore navedenu svrhu i korisnik nema pravo daljeg korišćenja bez saglasnosti procenitelja;

Ova procena je urađena u skladu sa grupnim standardom za procenu vrednosti nepokretnosti Data Investment DOO, koji je u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 70 od 20. jula 2017), kao i obaveznim i savetodavnim standardima Kraljevskog instituta ovlašćenih procenitelja (*Royal Institute of Chartered Surveyors*) i/ili drugim relevantnim dokumentima u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenjivanja (TEGoVA, IVS).

Ovim se potvrđuje da je procenitelj angažovan kako bih dao samostalno, nezavisno i stručno mišljenje o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti na dan procene, te da angažovanje ni u kom slučaju nije uslovljeno bilo kojim interesom Naručioca procene. Potvrđuje se da autor ovog izveštaja poseduje potrebne kvalifikacije, znanje i veštine neophodne za kompetentno vršenje predmetne procene. Ujedno se obavezuje da će odgovoriti na eventualne prigovore, kao i da će razmotriti sve relevantne informacije koje eventualno mogu doprineti boljem sagledavanju činjeničnog stanja vezano za procenu predmetne nepokretnosti.

▪ SIGURNOST PROCENE

Likvidnost i tržišna aktivnost: Na tržištima koja su neaktivna i imaju nizak nivo likvidnosti, postoji mala količina podataka koji mogu empirijski podržati procenjenu vrednost.

Nestabilnost tržišta: Tržišni poremećaji mogu nastati kao rezultat nepredviđenih finansijskih, makroekonomskih, pravnih, političkih ili čak prirodnih događaja. Trenutno smo svedoci veoma nesigurnog tržišta nekretnina i zbog smanjenog nivoa transakcija, postoji akutni nedostatak uporedivih dokaza (komparativa) na kojima bi se zasnivale procene. Zbog tog nedostatka procenitelj nekad mora raditi na osnovu dokaza istorijskog karaktera. Ovaj nedostatak dokaza, kombinovan sa rapidno promenljivim tržištem, odraz je netransparentnog i nepredvidljivog tržišta, koje može biti podložno čestim a ponekad i svakodnevnim promenama.

Naručilac se obaveštava da, iako su preduzete sve razumne radnje kako bi se odredila što tačnija tržišna vrednost na dan procene, tu vrednost bi trebalo posmatrati u kontekstu nestabilnosti današnjeg tržišta. Takođe, Izveštaj o proceni predmetne nepokretnosti ne sadrži bilo kakvu komponentu koja bi mogla stvoriti zabluđu ili implicirati lažni utisak.

Pojava virusa COVID-19, koja je 11. marta 2020. godine objavljena od strane Svetske zdravstvene organizacije kao “Globalna pandemija”, je uticala na globalna finansijska tržišta. Ograničenje putovanja je nametnuto od strane mnogih zemalja. Mnoge grane privrede su pod uticajem izmenjenih tržišnih aktivnosti. Na dan procene, smatra se da se prilikom davanja mišljenja o vrednosti može u manjoj meri osloniti na dosadašnje tržišne dokaze korišćene za potrebe poređenja vrednosti. Trenutna reakcija na

COVID-19 znači da smo suočeni sa specifičnim okolnostima na bazi kojih će se temeljiti mišljenje o vrednosti.

Procena je iz gore navednog razloga izvršena na bazi „materijalne nesigurnosti procene“, na osnovu VPS 3 i VPGA 10 u RICS Global Valuation Standards. Zato mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir uz manji nivo izvesnosti i veći nivo opreza, nego što je to uobičajeno slučaj. Uzimajući u obzir nepoznati budući uticaj koji COVID-19 može da ima na tržište nekretnina, preporučuje se češće vršenje revizije procene vrednosti predmetne nepokretnosti.

▪ LICENCE PROCENITELJA

- Data Investment, RICS regulated firm, Firm Registration no. 761926
- Uroš Novković, Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors, membership number 6566594
- Rešenje Ministarstva pravde i državne uprave, pravno lice za obavljanje poslova veštačenja „Data Investment d.o.o. Novi Sad, br. rešenja 740-05-00377/2013-22;
- Rešenje Ministarstva pravde i državne uprave, pravno lice za obavljanje poslova veštačenja „Data Investment d.o.o. Novi Sad, br. rešenja 740-05-00377/2013-22;
- Rešenje Ministarstva finansija br. 005, Uroš Novković;
- Polisa osiguranja profesionalne odgovornosti procenitelja vrednosti nepokretnosti, izdata dana 03.06.2022. godine od strane Dunav Osiguranja pod brojem 07 00066930 3;

▪ IZJAVA O NEZAVISNOSTI PROCENITELJA

Ja, dole potpisani, izjavljujem da ja ili moji rođaci prvog reda srodstva ispunjavamo zahteve nezavisnosti na sledeći način:

- nismo uključeni u proces obrade ili odobrenja kredita, niti donošenje odluke;
- ne rukovodimo se niti smo pod uticajem kreditne sposobnosti dužnika;
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi sa rezultatom procene vrednosti;
- nemamo interes od procenjene imovine;
- nismo povezana lica sa kupcem/kupcima ili prodavcem/prodavicima procenjene imovine;
- Izveštaj o proceni je nepristrasan, jasan, transparentan i objektivan;
- Nisam primio naknadu vezanu za rezultat procene.

Procenitelj:



[illegible]

Ukazivanje na **DATA INVESTMENT DEB** je kao znak o pouzdanosti usluga izdane u **Financijski izvještaj** prema **Standardu** **Financijskog izvještaja**.

Примечание:
Приведены данные по состоянию на 31 декабря 2014 года.
Управление культуры и туризма, 30 июля 2015 года.





31000 Užice, Nikole Pašića 38b/I, Tel/fax: 031/516-755; 500-300; 500-700

www.olimpija.rs E-mails: procene@olimpija.rs, office@olimpija.rs

Datum: 06.11.2023. god.

„GALEB-METALOPLASTIKA“ AD
Šabac

Predmet: Izjava o nepromenjenosti tržišnih cena

Agencija za poslovne usluge „Olimpija“ Užice Milivojević Predrag PR, je uradila procenu vrednost nepokretnosti privrednog društva „Galeb-Metaloplastika“ AD Šabac, za klijenta privredno društvo „Galeb-Metaloplastika“ AD Šabac, Pocerska 111 (matični broj 07116284), zavedenu pod brojem 119/20-10, od 27.02.2020. godine.

Navedena procena je urađena za potrebe sastavljanja finansijskog izveštaja za godinu koja se završava na dan 31.12.2019. godine.

Za potrebe procene kapitala privrednog društva „Galeb-Metaloplastika“ AD Šabac, dostavljamo komparative koji pokazuju da se tržišni uslovi nisu izmenili u meri u kojoj bi uticali na značajnu promenu vrednosti predmetne katastarske parcele broj 35926 KO Donji Grad.

Podaci o komparativnim oglasima za zemljište

	Komparativ 1		Komparativ 2		Komparativ 3	
Lokacija	Aleksandrovo		Aleksandrovo		Aleksandrovo	
Površina (m ²)	15.151		1.805		6.793	
Prodajna cena (EUR)	80.000		9.000		40.000	
Datum	24.11.2022.		05.05.2023.		Mart 2023.	
Korigovana cena (EUR):	100%	15.151	100%	9.000	95%	38.000
Jedinična cena (EUR/m ²)	5,28		4,99		5,59	
Prosečna cena (EUR/m ²)	5,29					
Usvojena cena (EUR/m ²)	5,00					
Usvojena cena (RSD/m ²)	585,89					

Komparativni oglasi su preuzeti sa Registra cena nepokretnosti i internet portala za oglašavanje prodaje nepokretnosti. Komparativi preuzeti sa sajta za prodaju nepokretnosti su inicijalno korigovani za 5% naniže na osnovu iskustvenih podataka o meri u kojoj su prodavci spremni da koriguju cenu naniže, dok komparativi preuzeti sa Registra nisu inicijalno korigovani jer su prikazanim cenama prometovani.

Dokumentovani izvori informisanja za zemljište

1.

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум актуелности: 02.11.2023
Датум последњег уноса: 01.11.2023
Датум промена:

Од: 01.11.2022
До: 01.11.2022

Општина, катастарска општина:
СУБОТИЦА
ДОЊИ ГРАД

Врста промена:

Земљиште:
☒ грађевинско земљиште
☐ пољопривредно земљиште
☐ шумско земљиште
☐ остало земљиште
☐ водно земљиште

Објекти:
+ Посебни делови објеката

Преглед резултата

Легенда:
Купопродаја
Остале промене
Врста промена/категорија из истог подација
Селективни промен
Нема цене

Број промена: 107

Цена: 80.000 € (116)
Датум: 24.11.2022
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Правнасна категорија: 0108-01
2. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Правнасна категорија: 0425-01

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

2.

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум актуелности: 02.11.2023
Датум последњег уноса: 01.11.2023
Датум промена:

Од: 01.01.2022
До: 01.11.2022

Општина, катастарска општина:
СУБОТИЦА
ДОЊИ ГРАД

Врста промена:

Земљиште:
☒ грађевинско земљиште
☐ пољопривредно земљиште
☐ шумско земљиште
☐ остало земљиште
☐ водно земљиште

Објекти:
+ Посебни делови објеката

Преглед резултата

Легенда:
Купопродаја
Остале промене
Врста промена/категорија из истог подација
Селективни промен
Нема цене

Број промена: 162

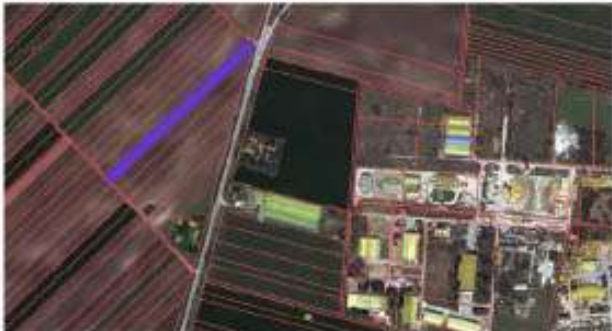

Цена: 8.800 € (16)
Датум: 05.08.2023
Купопродаја




1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Правнасна категорија: 0108-01

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

4zida.rs/prodaja-placeva/aleksandrovo-gradske-lokacije-subotica/gradjevinsko-zemljiste/63f8d6a74aa12b2e0e07dfbe

Građevinsko zemljište na prodaju, Aleksandrovo, 40.000€, 67a


 Obris
 Kreditna sposobnost
 Keš kredit




Sifra oglasa: 1456 - Provereni: pre 6 meseci

40.000 €

Građevinsko zemljište • 67.93 a

Aleksandrovo
Aleksandrovo, Gradske lokacije Subotica



 060 6601136 pozivači
  060 6601136 pozivači
  POŠALJI MESL

Cena: 40.000 €

Cena po aru: 589 € / a



Tip: građevinsko zemljište

Površina: 67.93 a

Sifra oglasa: 1456

Oglas ažuriran: pre 6 meseci




Oglas kreiran: pre 8 meseci


 Sačuvaj oglas
  Obavesti me o sličnim

Opis oglasa


Građevinsko zemljište površine 6793m2 na dobroj lokaciji na samom ulazu u grad.

< Sakrij

 Štampaj
  Podeli
  Prijavi



Kristina Graovac
Sold SU nekretnine

 060 6601136

<https://www.4zida.rs/prodaja-placeva/aleksandrovo-gradske-lokacije-subotica/gradjevinsko-zemljiste/63f8d6a74aa12b2e0e07dfbe>

Naziv	Površina m ²	Jedinična cena RSD/m ²	Vrednost RSD
Katastarska parcela broj 35926 KO Donji Grad	3.444	585,89	2.017.805,00

Procenjena vrednost katastarske parcele je smanjena u manjoj meri u dinarskoj vrednosti zbog promene kursa u odnosu na prethodnu procenu.

Srednji kurs na dan procene 31.10.2023. godine iznosi 1 EUR = 117,1777 RSD

U Užicu,

Broj: 285/23-10

Dana: 06.11.2023. god.

M.P.

Direktor
 Predrag Milivojević
 100087893-140296
 1790039
 / Predrag Milivojević,
 licencirani procenitelj /