Finodit
preduzeće za reviziju

Imotska 1, 11040 Beograd
Telefon: 381 11 30 98 198
Telefon: 381 11 30 98 199
E-mail: office@finodit.co.rs

DOPUNJENI ELABORAT O UTVRĐIVANJU FER VREDNOSTI AKCIJA ZA PREDUZEĆE EP SVETLOST AD BEOGRAD NA DAN 30.09.2020. GODINE PO ZAHTEVU KOMISIJE ZA HARTIJE OD VREDNOSTI

Oktobar, 2020. godine

Datum procene (dan obaveštenja o nameri): 30.09.2020. godine

SADRŽAJ

IZJAVA O NEZAVISNOSTI REVIZORA 4
1. UVOD 5
2. BROJ I OPIS AKCIJA 5
3. TRGOVANJE AKCIJAMA NA BEOGRADSKOJ BERZI 6
4. PROCENJENA VREDNOST NAVEDENIH AKCIJA 6
4.1. PRIMENJENE METODE PROCENE 6
4.2. DETALJNO OBRAZLOŽENJE USVOJENIH METODA PROCENE I RAZLOZI IZ KOJIH JE OPRAVDANA PRIMENA TIH METODA 6
4.3. AKO JE PRIMENJENO VIŠE METODA KOJI JE STEPEN ZNAČAJA I ZBOG ČEGA DAT POJEDINIM METODAMA ZA UTVRĐIVANJE PREDLOŽENE FER VREDNOSTI AKCIJA 7
4.4. PROCENA NE UKLJUČUJE BILO KAKVO OČEKIVANO POVEĆANJE I SMANJENJE CENA AKCIJA KAO POSLEDICA OBAVEZE DAVANJA PONUDE ZA PREUZIMANJE 7
5. REZIME VREDNOSTI AKCIJA NA DAN PROCENE 30.09.2020. GODINE 8
6. REZIME PROCENE METODOM NETO IMOVINE 10
6.1. BILANS STANJA PO METODI NETO IMOVINE 11
7. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA 15
7.1. AKTIVA 15
7.2. PASIVA 19
8. PROCENA METODOM DISKONTOVANOG NOVČANOG TOKA 24
8.1. ISTORIJSKI PREGLED PODATAKA IZ BILANSA 24
8.2. PROJEKTOVANI OBIM PRODAJE I POSLOVNI PRIHOD 30
8.3. DEFINISANJE NOVČANOG TOKA 33
8.4. PLAN INVESTICIJA 33
8.5. IZRAČUNAVANJE REZIDUALNE VREDNOSTI 38
8.6. UTVRĐIVANJE VREDNOSTI PUTEM DISKONTOVANOG NOVČANOG TOKA 41
9. IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI 42
10. PRILOZI UZ IZMENJENI ELABORAT 43

U skladu sa odredbama Zakona o reviziji, Zakona o tržištu kapitala i Pravilnikom o sadržini i formi ponude za preuzimanje akcija i Kodeksom etike za profesionalne računovođe, dajemo sledeću

IZJAVA O NEZAVISNOSTI REVIZORA

da u godini za koju se vrši procena, prethodne dve godine, kao i godini u kojoj se vrši procena i na dan izdavanja ovog izveštaja:

1. Preduzeće za reviziju Finodit doo Beograd nije vlasnik, niti osnivač, nema akcije i nije ulagač sredstava kod ponuđača i ciljnog društva;
2. Ponuđač i ciljno društvo ili njihova povezana lica nisu osnivači, nemaju udele i nisu ulagači sredstava u preduzeću za reviziju Finodit doo Beograd;
3. Licencirani ovlašćeni revizor, kao i članovi revizorskog tima koji su angažovani za ovu reviziju nemaju akcije, nisu ulagači sredstava, niti osnivači, ponuđača i ciljnog društva;
4. Licencirani ovlašćeni revizor, kao i članovi tima koji su angažovani, nisu kapitalno povezani i nemaju drugih veza ili obligacionih odnosa sa ponuđačem i ciljnim društvom koji bi predstavljali smetnju za ovaj angažman u skladu sa Zakonom o reviziji, Zakonom o tržištom kapitala i Kodeksom etike za profesionalne računovođe koji se primenjuju u Republici Srbiji;
5. Licencirani ovlašćeni revizor nije direktor, odnosno član organa upravljanja ili nadzora, prokurist i punomoćnik ponuđača i ciljnog društva ili pravnog lica koje poseduje značajan interes u njihovim povezanim pravnim licima;
6. Licencirani ovlašćeni revizor nije srodnik po krvi u pravoj liniji, krvni srodnik u pobočnoj liniji do trećeg stepena srodstva, niti supružnik osnivača, direktora, članova organa upravljanja ili nadzora, prokuriste i punomoćnika ponuđača i ciljnog društva;
7. Licencirani ovlašćeni revizor i članovi tima su nezavisni u odnosu na ponuđača i u odnosu na ciljno društvo;
8. Preduzeće za reviziju Finodit doo Beograd nije pružalo usluge ponuđaču i ciljno društvu iz člana 45. Zakona o reviziji;
9. Preduzeće za reviziju Finodit doo Beograd nije povezan sa ponuđačem i ciljnim društvom na bilo koji drugi način koji bi mogao da ugrozi nezavisnost i nepristrasnost;
10. Nisu nastupile bilo koje druge okolnosti koje mogu da utiču ne nezavisnost licenciranog ovlašćenog revizora, članova tima i preduzeća za reviziju Finodit doo Beograd.

Beograd, oktobar 2020. godine.

Mr Zoran B. Ilić
Licencirani ovlašćeni revizor
Finodit doo Beograd

1. UVOD

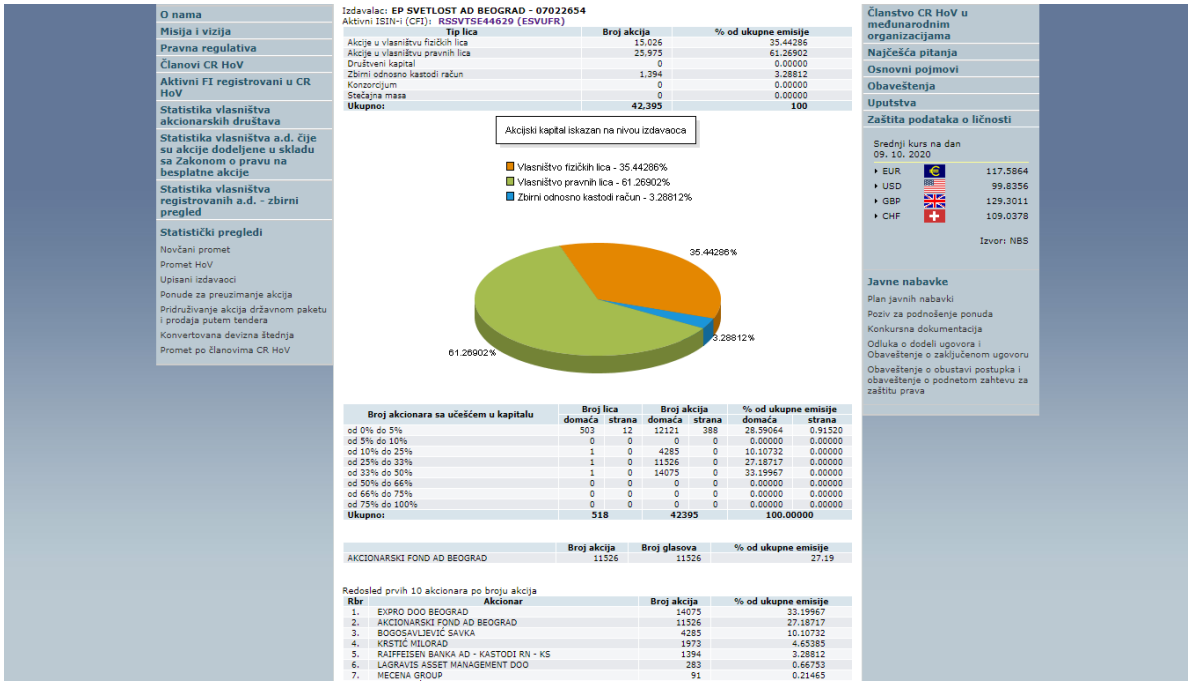
U skladu sa Zakonom o privrednim društvima u javnim akcionarskim društvima vrednost nenovčanog uloga utvrđuje se isključivo putem procene u skladu sa članovima 51. do 59. ovog zakona, kojima su obuhvaćeni procena vrednosti nenovčanog uloga, sadržaj procene vrednosti, izbor procenitelja i utvrđivanje vrednosti hartija od vrednosti i instrumenata tržišta novca.

2. BROJ I OPIS AKCIJA

U ovom slučaju radi se o akcijama emitenta Svetlost a.d. iz Beograda, ulica Obrenovački drum BB, Beograd. Akcije nose sledeće oznake: ISIN broj je RSSVTSE44629 a CFI kod je ESVUFR.

Prema evidenciji iz Centralnog registra depoa i kliringa hartija od vrednosti na dan sačinjavanja ovog izveštaja Društvo poseduje ukupno 42.395 akcija nominalne vrednosti 1.200 dinara po jednoj akciji. Najveći broj akcija u iznosu od 14.075 ili 33,1997 % je u vlasništvu EXPRO DOO BEOGRADdok je u vlasništvu Akcionarskog fonda i iznos od 11.526 ili 27,1872 %.

Knjigovodstvena vrednost po bilansima na dan bilansa **30.09.2020.** godine iznosi **294,26** dinara po akciji i određuje se tako što se od ukupne aktive oduzimaju gubitak iznad visine kapitala, dugoročna rezervisanja i obaveze, odložene poreske obaveze (ako nisu uključene u iznos dugoročnih rezervisanja i obaveza) pa se taj iznos deli sa ukupnim brojem akcija.
U nastavku je dat ilustrativni pregled vlasničke strukture Društva:



O nama
Misija i vizija
Pravna regulativa
Članovi CR HoV
Aktivni FI registrovani u CR HoV
Statistika vlasništva akcionarskih društava
Statistika vlasništva a.d. čije su akcije dodeljene u skladu sa Zakonom o pravu na besplatne akcije
Statistika vlasništva registrovanih a.d. - zbirni pregled
Statistički pregledi
Novčani promet
Promet HoV
Upisani izdavaoci
Ponude za preuzimanje akcija
Pridruživanje akcija državnom paketu i prodaja putem tendera
Konvertovana devizna štednja
Promet po članovima CR HoV

Izdavalac: **EP SVETLOST AD BEOGRAD - 07022654**
Aktivni ISIN-i (CFI): **RSSVTSE44629 (ESVUFR)**

Tip lica	Broj akcija	% od ukupne emisije
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	15,026	35.44286
Akcije u vlasništvu pravnih lica	25,975	61.26902
Društveni kapital	0	0.00000
Zbirni odnosno kastodi račun	1,394	3.28812
Konzorcijum	0	0.00000
Stečajna masa	0	0.00000
Ukupno:	**42,395**	**100**

Akcijski kapital iskazan na nivou izdavaoca

Vlasništvo fizičkih lica - 35.44286%
Vlasništvo pravnih lica - 61.26902%
Zbirni odnosno kastodi račun - 3.28812%

Broj akcionara sa učešćem u kapitalu	Broj lica domaća	Broj lica strana	Broj akcija domaća	Broj akcija strana	% od ukupne emisije domaća	% od ukupne emisije strana
od 0% do 5%	503	12	12121	388	28.59064	0.91520
od 5% do 10%	0	0	0	0	0.00000	0.00000
od 10% do 25%	1	0	4285	0	10.10732	0.00000
od 25% do 33%	1	0	11526	0	27.18717	0.00000
od 33% do 50%	1	0	14075	0	33.19967	0.00000
od 50% do 66%	0	0	0	0	0.00000	0.00000
od 66% do 75%	0	0	0	0	0.00000	0.00000
od 75% do 100%	0	0	0	0	0.00000	0.00000
Ukupno:	**518**		**42395**		**100.00000**	

	Broj akcija	Broj glasova	% od ukupne emisije
AKCIONARSKI FOND AD BEOGRAD	11526	11526	27.19

Redosled prvih 10 akcionara po broju akcija

Rbr	Akcionar	Broj akcija	% od ukupne emisije
1.	EXPRO DOO BEOGRAD	14075	33.19967
2.	AKCIONARSKI FOND AD BEOGRAD	11526	27.18717
3.	BOGOSAVLJEVIĆ SAVKA	4285	10.10732
4.	KRSTIĆ MILORAD	1973	4.65385
5.	RAIFFEISEN BANKA AD - KASTODI RN - KS	1394	3.28812
6.	LAGRAVIS ASSET MANAGEMENT DOO	283	0.66753
7.	MECENA GROUP	91	0.21465

Članstvo CR HoV u međunarodnim organizacijama
Najčešća pitanja
Osnovni pojmovi
Obaveštenja
Uputstva
Zaštita podataka o ličnosti

Srednji kurs na dan 09. 10. 2020

EUR	117,5864
USD	99,8356
GBP	129,3011
CHF	109,0378

Izvor: NBS

Javne nabavke
Plan javnih nabavki
Poziv za podnošenje ponuda
Konkursna dokumentacija
Odluka o dodeli ugovora i Obaveštenje o zaključenom ugovoru
Obaveštenje o obustavi postupka i obaveštenje o podnetom zahtevu za zaštitu prava

3. TRGOVANJE AKCIJAMA NA BEOGRADSKOJ BERZI

Akcije Društva uključene su u trgovanje na Beogradskoj berzi na MTP marketu i trguje se po metodi kontinuiranog trgovanja. Poslednja postignuta cena na berzi iznosi **1.048** dinara. Podaci o trgovanju mogu se proveriti na sajtu Beogradske berze na adresi: **www.belex.rs**

4. PROCENJENA VREDNOST NAVEDENIH AKCIJA

4.1. Primenjene metode procene

Shodno odredbama člana 259. Zakona o privrednim društvima utvrđivanje procenjene vrednosti akcija vrši se na način utvrđen čl. 51. do 59. Zakona o privrednim društvima.

4.2. Detaljno obrazloženje usvojenih metoda procene i razlozi iz kojih je opravdana primena tih metoda

Za utvrđivanje vrednosti akcija koristili smo *Fer Tržišnu metodu procene neto imovine i Metodu diskontovanog novčanog toka.* Opravdanost primene navedenih metoda proizilazi iz činjenice da Društvo ima podjednak značaj u vrednovanju imovine i prihoda u narednim godinama.

Na osnovu *Fer Tržišne metode procene neto imovine* utvrđena je vrednost kapitala i imovine i utvrđuje se procenjena vrednost akcija i to prema formuli:

ukupna procenjena vrednost kapitala / ukupan broj akcija

ili

45.884.000 /42.395= 1.082,29 dinara

Procenjena vrednost jedne akcije Tržišnom metodom na dan **30.09.2020**. godine iznosi:

1.082,29 dinara

4.3. Ako je primenjeno više metoda koji je stepen značaja i zbog čega dat pojedinim metodama za utvrđivanje predložene fer vrednosti akcija

Za utvrđivanje vrednosti akcija koristili smo *Fer Tržišnu metodu procene neto imovine i Metodu diskontovanog novčanog toka.* Opravdanost primene navedenih metoda proizilazi iz činjenice da Društvo ima podjednak značaj u vrednovanju imovine i prihoda u narednim godinama.

4.4. Procena ne uključuje bilo kakvo očekivano povećanje i smanjenje cena akcija kao posledica obaveze davanja ponude za preuzimanje

Procena fer vrednosti akcija u ovom slučaju ne uključuje bilo kakvo očekivano povećanje ili smanjenje cena akcija, vezano za ponudu za preuzimanje, odnosno procenitelji su nezavisni u tom smislu.

Shodno odredbama člana 259. Zakona o privrednim društvima utvrđivanje procenjene vrednosti akcija vrši se na način utvrđen čl. 51. do 59. Zakona o privrednim društvima.

Za utvrđivanje vrednosti akcija koristili smo *Tržišnu metodu fer procene neto imovine i Metodu diskontovanog novčanog toka.*

Na osnovu *Tržišne metode fer procene neto imovine* utvrđena je vrednost kapitala i imovine i utvrđuje se procenjena vrednost akcija i to prema formuli:

ukupna procenjena vrednost kapitala / ukupan broj akcija

ili

45.884.000 /42.395= 1.082,29 dinara

Procenjena vrednost jedne akcije Tržišnom metodom na dan **30.09.2020**. godine iznosi:

1.082,29 dinara

Na osnovu *Metode diskontovanog novčanog toka* utvrđena je vrednost kapitala i imovine i utvrđuje se procenjena vrednost akcija i to prema formuli:

ukupna procenjena vrednost kapitala / ukupan broj akcija

ili

18.386.000 / 42.395 = 433,68 dinara

Procenjena vrednost jedne akcije navedenom metodom na dan **30.09.2020**. godine iznosi:

433,68 dinara

5. REZIME VREDNOSTI AKCIJA NA DAN PROCENE 30.09.2020. GODINE

Na osnovu Zahteva Komisije za hartije od vrednosti Republike Srbije izvršili smo Dopunu Elaborata o proceni vrednosti akcija ciljanog društva EP Svetlost AD Beograd izveštavamo Vas na sledeći način:

Prilikom utvrđivanja vrednosti kapitala prinosnom metodom vrednosti omaškom je izbačena 2019. godina, ali je ista prilikom vrednovanja uzeta u obzir. Prinosna vrednost koja je sačinjena na osnovu diskontovanja novčanih tokova u prethodnoj proceni bila ispravna zbog toga što su se projekcije odnosile na naredne cele - kalendarske godine. U oviru ovog Elaborata data je korekcija utvrđivanja prinosne vrednosti u skladu sa zahtevom Komisije za HOV.

Na dalje Vas izveštavamo da je prilikom utvrđivanja vrednosti kapitala odnosno akcije EP Svetlost ad Beograd uzeto u obzir i zavisno društvo Svetlost LUX DOO Beograd. Ostvarili smo uvid u finansijske izveštaje i finansijsku konstituciju, dakle u imovinski status ovog privrednog društva i da su njegovi parametri uključeni u izveštaj koji se odnosi na vrednost akcija preduzeća EP Svetlost AD Beograd. Konkretno to znači da je utvrđeno da zavisno društvo ima negativan kapital i da nema realnu imovinu čija bi procena mogla da promeni to stanje. U takvim situacijama udeli tog zavisnog društva nemaju realnu vrednost, te je njihovo vrednovanje na tom nivou usklađeno sa zakonskim propisima koji se odnose na utvrđivanje vrednosti kapitala osnivača odnosno u konkretnom slučaju akcija EP Svetlost AD Beograd.

Takođe, u skladu sa zahtevom Komisije za hartije od vrednosti Republike Srbije u Prilogu ove izmene dat je važeći sertifikat sudskog veštaka Miljana Šišovića.

Nakon izvršenih korekcija po zahtevu Komisije za harije od vrednosti Republike Srbije na dalje dajemo Rezime o vrednosti akcija EP Svetlost ad Beograd uz Dopunjeni elaborat o utvrđivanju vrednosti akcija na dan 30.09.2020. godine:

Izvršili smo procenu celokupne vrednosti imovine, obaveza i kapitala društva **EP Svetlost AD Beograd** na dan 30.09.2020. godine i u nastavku ovog izveštaja nalaze se analize i procene vrednosti.

Cilj našeg angažmana je procena fer tržišne vrednosti imovine, obaveza i kapitala odnosno akcija i utvrđivanje njihove vrednosti na dan 30.09.2020. godine. Svrha procene je da posluži kao dokumentaciona i informaciona osnova za interno poslovno odlučivanje. Ne postoji bilo kakva druga posredna ili izvedena svrha ove procene i ovog izveštaja i saglasno tome ovaj izveštaj se ne može upotrebiti za druge svrhe, niti se može staviti na uvid trećim licima koji nisu u vezi sa svrhom procene, bez našeg izričitog znanja i saglasnosti.

Osnova za procenu vrednosti kapitala društva bila je fer tržišna vrednost koja se definiše kao procenjeni iznos za koji bi sredstvo ili obaveza mogli da se razmene na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja i delovale razumno i bez prinude.

Procena se zasniva na pretpostavci o društvu kao entitetu sa neograničenim rokom poslovanja (going-concern), odnosno na pretpostavci da će **EP Svetlost AD Beograd** neograničeno nastaviti sa svojim poslovnim aktivnostima.

Kada su u pitanju projekcije želimo da istaknemo da je uobičejano da postoje razlike između projektovanih i ostvarenih iznosa, sa obzirom na to da se događaji i okolnosti ne odigravaju uvek onako kako je predviđeno, te shodno tome ove razlike mogu biti materijalne.

U našem radu koristili smo finanijske poslovne podatke dostavljene od strane rukovodstva. Oslonili smo se na ove podatke kao realne, bez nezavisne potvrde tačnosti i sopstvene revizije podataka, te u tom smislu ne iskazujemo mišljenje o njihovoj tačnosti ili ispravnosti. Procenu vrednosti nepokretnosti izvršio je procenitelj čiji izveštaj o proceni čini prilog ovog izveštaja i ove procene su korišćene uz saglasnost rukovodstva.

Na osnovu korišćenih metoda procene, navedenih pretpostavki i drugih relevantnih faktora i analiza iznetih u ovom izveštaju, prikazani rezultati procene vrednosti imovine, obaveza i kapitala odnosno akcija društva **EP Svetlost AD Beograd** na dan 30.09.2020. godine dati su u nastavku:

Vrste vrednovanja	*Ukupna vrednost kapitala*	*Vrednost u dinarima po akciji*
Procenjena vrednost - Tržišna metoda	**45.884.000**	**1.082,29**
Procenjena vrednost - Metoda DNT	**18.386.000**	**433,68**
Berzanska vrednost	**44.429.960**	**1.048,00**
Nominalna vrednost	**50.874.000**	**1.200,00**
Obračunska-knjigovodstvena vrednost na dan 30.09.2020. godine	**12.475.000**	**294,26**
Obračunska-knjigovodstvena vrednost na dan 31.12.2019. godine	**32.311.000**	**762,14**

Po našem mišljenju najveća vrednost po jednoj akciji dobijena je metodom tržišne fer vrednosti neto imovine i iznosi **1.082,29** dinara po jednoj akciji i istu opredeljujemo kao najrealniju.

Kao nezavisni procenjivači, mi nemamo zajedničkih interesa sa vlasnicima i/ili rukovodstvom entiteta, niti smo uključeni u poslovne aranžmane koji bi uticali na našu objektivnost u proceni vrednosti kapitala. Profesionalna nadoknada za naše angažovanje ni na koji način nije povezana sa rezultatima procene.

U Beogradu, oktobar 2020. godine

Mr Zoran B. Ilić
Licencirani ovlašćeni revizor
Finodit doo Beograd

Preduzeće za reviziju Finodit doo Beograd

6. REZIME PROCENE METODOM NETO IMOVINE

Red. br.	OPIS IMOVINE	Procenjena tržišne vrednost imovine	
		DIN	**EUR**
I	**STALNA IMOVINA (a+b+c):**	**266.338.000**	**2.265.158**
a)	**NEMATERIJALNA IMOVINA**	**0**	**0**
	Ostala nematerijalna imovina		0
b)	**NEKRETNINE, POSTROJENJE I OPREMA**	**266.338.000**	**2.265.158**
	Zemljište	0	0
	Građevinski objekti		0
	Postrojenje i oprema		0
	Investicione nekretnine	266.338.000	2.265.158
	Nekretnine,ostrojenje i oprema u pripremi		0
	Avansi za nekretnine, postrojenaj i opremu		0
c)	**DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI**	**0**	**0**
	Učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	0	0
II	**OBRTNA IMOVINA**	**42.302.000**	**359.771**
	Zalihe	25.000	213
	Potraživanja po osnovu prodaje	2.141.000	18.209
	Potraživanja iz specifičnih poslova	40.136.000	341.350
	Druga potraživanja	0	0
	Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0	0
	Kratkoročni finansijski plasmani	0	0
	Gotovinski ekvivalenti-gotovina	0	0
	Porez na dodatu vrednost	0	0
	AVR	0	0
	UKUPNA AKTIVA (I + II) :	**308.640.000**	**2.624.929**
	Ukupne obaveze	**262.755.000**	2.234.686
	Vrednost kapitala	**45.885.000**	390.243,94

Za preračun u valitu korišćen srednji kurs NBS od 30.09.2020. (1 EUR= 117,5803 dinara)

6.1. Bilans stanja po metodi neto imovine

P O Z I C I J A	AOP	Knjigovodstveno stanje na dan 30.09.2020	Procenjeni bilans na dan 30.09.2020
1	2	3	4
AKTIVA			
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	**0001**		
B. STALNA IMOVINA (0003 + 0010 + 0019 + 0024 + 0034)	**0002**	**277.449**	**266.338**
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008 + 0009)	0003	**0**	**0**
1. Ulaganja u razvoj	0004		
2. Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	0005		
3. Gudvil	0006		
4. Ostala nematerijalna imovina	0007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	0008		
6. Avansi za nematerijalnu imovinu	0009		
II. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	0010	268.190	266.338
1. Zemljište	0011		
2. Građevinski objekti	0012		
3. Postrojenja i oprema	0013		
4. Investicione nekretnine	0014	268.190	266.338
5. Ostale nekretnine, postrojenja i oprema	0015		
6. Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0016		
7. Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0017		
8. Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu	0018		
III. BIOLOŠKA SREDSTVA (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	0019	0	0
1. Šume i višegodišnji zasadi	0020		
2. Osnovno stado	0021		
3. Biološka sredstva u pripremi	0022		
4. Avansi za biološka sredstva	0023		
IV. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0024	9.259	0
1. Učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	0025	9.259	0
2. Učešća u kapitalu pridruženih pravnih lica i zajedničkim poduhvatima	0026		
3. Učešća u kapitalu ostalih pravnih lica i druge hartije od vrednosti raspoložive za prodaju	0027		
4. Dugoročni plasmani matičnim i zavisnim pravnim licima	0028		
5. Dugoročni plasmani ostalim povezanim pravnim licima	0029		
6. Dugoročni plasmani u zemlji	0030		
7. Dugoročni plasmani u inostranstvu	0031		
8. Hartije od vrednosti koje se drže do dospeća	0032		
9. Ostali dugoročni finansijski plasmani	0033		
V. DUGOROČNA POTRAŽIVANJA (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	**0034**	**0**	**0**

P O Z I C I J A	**AOP**	**Knjigovodstveno stanje na dan 30.09.2020**	**Procenjeni bilans na dan 30.09.2020**
1	2	3	4
1. Potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica	0035		
2. Potraživanja od ostalih povezanih lica	0036		
3. Potraživanja po osnovu prodaje na robni kredit	0037		
4. Potraživanje za prodaju po ugovorima o finansijskom lizingu	0038		
5. Potraživanja po osnovu jemstva	0039		
6. Sporna i sumnjiva potraživanja	0040		
7. Ostala dugoročna potraživanja	0041		
V. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	**0042**		
G. OBRTNA IMOVINA (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	**0043**	**21.320**	**42.302**
I. ZALIHE (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	25	25
1. Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0045		
2. Nedovršena proizvodnja i nedovršene usluge	0046		
3. Gotovi proizvodi	0047		
4. Roba	0048		
5. Stalna sredstva namenjena prodaji	0049		
6. Plaćeni avansi za zalihe i usluge	0050	25	25
II. POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051	2.141	2.141
1. Kupci u zemlji - matična i zavisna pravna lica	0052		
2. Kupci u Inostranstvu - matična i zavisna pravna lica	0053		
3. Kupci u zemlji - ostala povezana pravna lica	0054	2.141	2.141
4. Kupci u inostranstvu - ostala povezana pravna lica	0055		
5. Kupci u zemlji	0056		
6. Kupci u inostranstvu	0057		
7. Ostala potraživanja po osnovu prodaje	0058		
III. POTRAŽIVANJA IZ SPECIFIČNIH POSLOVA	0059	19.154	40.136
IV. DRUGA POTRAŽIVANJA	0060		
V. FINANSIJSKA SREDSTVA KOJA SE VREDNUJU PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA	0061		
VI. KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	0062	0	0
1. Kratkoročni krediti i plasmani - matična i zavisna pravna lica	0063		
2. Kratkoročni krediti i plasmani - ostala povezana pravna lica	0064		
3. Kratkoročni krediti i zajmovi u zemlj	0065		
4. Kratkoročni krediti i zajmovi u inostranstvu	0066		
5. Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0067		
VII. GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA	0068		
VIII. POREZ NA DODATU VREDNOST	0069		
IX. AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	0070		
D. UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	**0071**	**298.769**	**308.640**
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	**0072**		

P O Z I C I J A	AOP	Knjigovodstveno stanje na dan 30.09.2020	Procenjeni bilans na dan 30.09.2020
1	2	3	4
PASIVA			
A. KAPITAL (0402 + 0411 - 0412 + 0413 + 0414 + 0415 - 0416 + 0417 + 0420 - 0421) ≥ 0 = (0071 - 0424 - 0441 - 0442)	**0401**	**12.475**	**45.884**
I. OSNOVNI KAPITAL (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	50.874	50.874
1. Akcijski kapital	0403	50.874	50.874
2. Udeli društava s ograničenom odgovornošću	0404		
3. Ulozi	0405		
4. Državni kapital	0406		
5. Društveni kapital	0407		
6. Zadružni udeli	0408		
7. Emisiona premija	0409		
8. Ostali osnovni kapital	0410		
II. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0411		
III. OTKUPLJENE SOPSTVENE AKCIJE	0412		
IV. REZERVE	0413	923	923
V. REVALORIZACIONE REZERVE PO OSNOVU REVALORIZACIJE NEMATERIJALNE IMOVINE, NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME	0414	269.793	267.941
VI. NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU HARTIJA OD VREDNOSTI I DRUGIH KOMPONENTI OSTALOG SVEOBUHVATNOG REZULTATA (potražna salda računa grupe 33 osim 330)	0415		
VII. NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU HARTIJA OD VREDNOSTI I DRUGIH KOMPONENTI OSTALOG SVEOBUHVATNOG REZULTATA (dugovna salda računa grupe 33 osim 330)	0416		
VIII. NERASPOREĐENI DOBITAK (0418 + 0419)	0417	992	992
1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0418	992	992
2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0419		
IX. UČEŠĆE BEZ PRAVA KONTROLE	0420		
X. GUBITAK (0422 + 0423)	0421	310.108	274.846
1. Gubitak ranijih godina	0422	290.271	255.009
2. Gubitak tekuće godine	0423	19.837	19.837
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE (0425 + 0432)	**0424**	**14.707**	**14.707**
I. DUGOROČNA REZERVISANJA (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	14.707	14.707
1. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0426		
2. Rezervisanja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	0427		
3. Rezervisanja za troškove restrukturiranja	0428		
4. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0429		
5. Rezervisanja za troškove sudskih sporova	0430	14.707	14.707
6. Ostala dugoročna rezervisanja	0431		
41 II. DUGOROČNE OBAVEZE (0433 + 0434 + 0435 +	0432	0	0

P O Z I C I J A	AOP	Knjigovodstveno stanje na dan 30.09.2020	Procenjeni bilans na dan 30.09.2020
1	2	3	4
0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)			
1. Obaveze koje se mogu konvertovati u kapital	0433		
2. Obaveze prema matičnim i zavisnim pravnim licima	0434		
3. Obaveze prema ostalim povezanim pravnim licima	0435		
4. Obaveze po emitovanim hartijama od vrednosti u periodu dužem od godinu dana	0436		
5. Dugoročni krediti i zajmovi u zemlji	0437		
6. Dugoročni krediti i zajmovi u inostranstvu	0438		
7. Obaveze po osnovu finansijskog lizinga	0439		
8. Ostale dugoročne obaveze	0440		
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	**0441**	**858**	**858**
G. KRATKOROČNE OBAVEZE (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	**0442**	**270.729**	**247.190**
I. KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443	102.691	79.152
1. Kratkoročni krediti od matičnih i zavisnih pravnih lica	0444		
2. Kratkoročni krediti od ostalih povezanih pravnih lica	0445		
3. Kratkoročni krediti i zajmovi u zemlji	0446		
4. Kratkoročni krediti i zajmovi u inostranstvu	0447		
5. Obaveze po osnovu stalnih sredstava i sredstava obustavljenog poslovanja namenjenih prodaji	0448		
6. Ostale kratkoročne finansijske obaveze	0449	102.691	79.152
II. PRIMLJENI AVANSI, DEPOZITI I KAUCIJE	0450		
III. OBAVEZE IZ POSLOVANJA (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	167.125	167.125
1. Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u zemlji	0452		
2. Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u inostranstvu	0453		
3. Dobavljači - ostala povezana pravna lica u zemlji	0454		
4. Dobavljači - ostala povezana pravna lica u inostranstvu	0455		
5. Dobavljači u zemlji	0456	167.125	167.125
6. Dobavljači u inostranstvu	0457		
7. Ostale obaveze iz poslovanja	0458		
IV. OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	0459		
V. OBAVEZE PO OSNOVU POREZA NA DODATU VREDNOST	0460	357	357
VI. OBAVEZE ZA OSTALE POREZE, DOPRINOSE I DRUGE DAŽBINE	0461	556	556
VII. PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	0462		
D. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA (0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) ≥ 0	**0463**	**0**	**0**
Đ. UKUPNA PASIVA (0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) ≥ 0	**0464**	**298.769**	**308.640**
G. VANBILANSNA PASIVA	**0465**		

7. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA

7.1. Aktiva

Metoda tržišne vrednosti polazi od toga da su stvari i prava, koja čine kapital, odnosno imovinu društva na dan procene vrednosti kapitala, treba realizovati na tržištu.

Procena vrednosti poslovne imovine Društva EP Svetlost ad Beograd aktive obuhvata:

a) Upisani a neuplaćeni kapital
b) Stalna imovina
c) Odložena poreska sredstva
d) Obrtnu imovinu

Procenjena vrednost poslovne imovine data je po strukturi u narednoj tabeli:

Tabela – Poslovna imovina (A)

(u 000 dinara)

Red. br.	Poslovna imovina	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
A	Upisani a neuplaćeni kapital	-	-
B	Stalna imovina	277.449	266.338
C	Odložena poreska srestva	-	-
D	Obrtna imovina	21.320	42.302
E	Ukupna aktiva	298.769	308.640

Procenjena vrednost poslovne imovine – ukupne aktive po tržišnoj vrednosti, na dan procene iznosi:

308.640 hiljada dinara

B. TRŽIŠNA VREDNOST STALNE IMOVINE

Procena tržišne vrednosti stalne imovine obuhvatila je sve bilansne pozicije i to:

Tabela – Stalna imovina (B)

(u 000 dinara)

Red. br.	Stalna imovina	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
I	Nematerijalna imovina		
II	Nekretnine, postrojenja i oprema	268.190	266.338
III	Biološka sredstva	-	-
IV	Dugoročni finansijski plasmani	9.259	0
V	Dugoročna potraživanja	-	-
	Ukupno	277.449	266.338

Procenom je utvrđeno da tržišna vrednost stalne imovine iznosi:

266.338 hiljada dinara

I. Procena tržišne vrednosti nematerijalne imovine

Na osnovu podataka iz bilansa stanja i bruto bilansa na dan procene i proverom procenjivača utvrđeno je da Društvo nema nematerijalnu imovinu.

II. Procena tržišne vrednosti nekretnine, postrojenja i opreme

Procena tržišne vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme (osnovnih sredstava) primenom metode tržišne vrednosti, pretpostavlja visok stepen aproksimacije, u smislu procene vrednosti koja bi se prodajom nekretnine, postrojenja i opreme postigla. Vrednost iskazana u proceni je na određeni dan, prodaja bi se vršila u dužem ili kraćem periodu što izaziva znatne promene na tržištu. Postrojenja i oprema pri prodaji imaju dodatne troškove; demontaža, montaža, transport i druge troškove.

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazane u bilansu stanja i popisnim listama na dan procene, procenjene su po tržištnoj vrednosti i date po strukturi u narednoj tabeli.

Tabela – Nekretnine, postrojenja i oprema (II)

(u 000 dinara)

Red. br.	Nekretnine, postrojenja i oprema	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1	Zemljište	0	0
2	Građevinski objekti	0	0
3	Postrojenja i oprema	0	0
4	Investicione nekretnine	268.190	266.338
5	Ostale nekretnine, postrojenja i oprema	0	0
6	Nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0	0
7	Ulaganja na tuđim nekretninama i opremi	-	-
8	Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu	-	-
	Ukupno	268.190	266.338

Procenom je utvrđeno da ukupna tržišna vrednost nekretnina, postrojenja i opreme na dan procene iznosi:

266.338 hiljada dinara

1. Procena tržišne vrednosti Investicionih nekretnina

Za procenu vrednosti Investicionih nekretnina polaznu osnovu, čini sadašnja vrednost navedene pozicije,

Procenjena tržišna vrednost Investicionih nekretnina na dan procene iznosi:

266.338 hiljada dinara

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI OBRTNE IMOVINE NA DAN PROCENE

Obrtna imovina sa kojom raspolaže Društvo EP Svetlost ad Beograd data je u narednoj tabeli

Tabela – Obrtna imovina (G)

(u 000 dinara)

Red. br.	Obrtna imovina	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
I	Zalihe	25	25
II	Potraživanja po osnovu prodaje	2.141	2.141
III	Potraživanja iz specifičnih poslova	19.154	40.136
IV	Druga potraživanja	0	0
V	Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0	0
VI	Kratkoročni finansijski plasmani	0	0
VII	Gotovinski ekvivalent i gotovina	0	0
VIII	Porez na dodatu vrednost	0	0
IX	Aktivna vremenska razgraničenja	0	0
	Ukupno	21.320	42.302

Procenom je utvrđena ukupna tržišna vrednost obrtne imovine na dan procene i ona iznosi :

42.302 hiljada dinara

I. Procena tržišne vrednosti zaliha na dan procene

U bilansu stanja na dan procene, iskazana je vrednost zaliha, što su procenjivači proverili, procenili i utvrdili.

Struktura procenjenih zaliha data je u narednoj tabeli:

Tabela – Zalihe

(u 000 dinara)

Red. br.	Zalihe	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1	Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	0	0
2	Nedovršena proizvodnja i nedovršene usluge	0	0
3	Gotovi proizvodi	0	0
4	Roba	0	0
5	Stalna sredstva namenjena prodaji	0	0
6	Plaćeni avansi za zalihe i usluge	25	25
	Ukupno	25	25

Procenom je utvrđeno da ukupna vrednost zaliha na dan procene iznosi:

25 hiljada dinara

II. Procena tržišne vrednosti potraživanja po osnovu prodaje na dan procene

Osnov za procenu vrednosti potraživanja po osnovu prodaje čine iskazane vrednosti u bilansu stanja na dan procene i podaci preuzeti iz knjigovodstvenih evidencija.

Procenjene vrednosti potraživanja po osnovu prodaje date su po strukturi u narednoj tabeli:

Tabela – Potraživanja po osnovu prodaje

(u 000 dinara)

Red. br.	Potraživanja po osnovu prodaje	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1	Kupci u zemlji- matična i zavisna pravna lica		
2	Kupci u inostranstvu- matična i zavisna pravna lica		
3	Kupci u zemlji – ostala povezana pravna lica	2.141	2.141
4	Kupci u inostranstvui – ostala povezana pravna lica		
5	Kupci u zemlji		
6	Kupci u inostranstvu		
7	Ostala potraživanja po osnovu prodaje		
	Ukupno	2.141	2.141

Procenjena ukupna tržišna vrednost potraživanja po osnovu prodaje, na dan procene iznosi:

2.141 hiljada dinara

7.2. Pasiva

Procenom tržišne vrednosti pasive na dan procene obuhvaćene su sve bilansne pozicije u nominalnim iznosim i sve druge obaveze koje realno mogu nastati u postupku realizacije.

Detaljnom analizom bilansnih pozicija procenjeno je, utvrđeno i prikazano po strukturi u narednoj tabeli:

(u 000 dinara)

Red. br.	Pasiva	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
A.	Kapital	12.475	44.884
B.	Dugoročna rezervisanja i obaveze	14.707	14.707
C.	Odložene poreske obaveze	858	858
D.	Kratkoročne obaveze	270.729	247.190
E.	Gubitak iznad visine kapitala	0	0
	Ukupno:	298.769	308.640

Procenom je utvrđena tržišna vrednost ukupne pasive na dan procene i ista iznosi:

308.640 hiljada dinara

A. KAPITAL

Red. br.	Kapital	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
I.	Osnovni kapital	50.874	50.874
II.	Upisani, neuplaćeni kapital	0	0
III.	Otkupljene sopstvene akcije	0	0
IV.	Rezerve	923	923
V.	Revalorizacione rezerve po osnovu revalorizacije imovine	269.793	267.941
VI.	Nerealizovani dobici po osnovu HVO i dr. komponenti	0	0
VII.	Nerealizovani gubici po osnovu HVO i dr.	0	0
VIII.	Neraspoređeni dobitak	992	992
IX.	Učešće bez prava kontrole	0	0
X.	Gubitak	310.108	274.846
	Ukupno:	12.475	45.884

I. Osnovni kapital

Red. br.	Osnovni kapital	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1.	Akcijski kapital	50.874	50.874
2.	Udeli društva sa ograničenom odgovornošću	0	0
3.	Ulozi	0	0
4.	Državni kapital	0	0
5.	Društveni kapital	0	0
6.	Zadružni udeli	0	0

Red. br.	Osnovni kapital	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
7.	Emisiona premija	0	0
8.	Ostali osnovni kapital	0	0
	Ukupno:	50.874	50.874

Ukupno procenjeni osnovni kapital na dan procene iznosi **50.874 hiljada dinara**.

V. Revalorizacione rezerve po osnovu revalorizacije investicionih nekretnina na dan procene iznose **267.941 hiljada dinara**.

VIII. Neraspoređena dobit

Red. br.	Neraspoređena dobit	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1.	Neraspoređena dobit ranijih godina	992	992
2.	Neraspoređena dobit tekuće godine	0	0
	Ukupno:	992	992

Neraspoređena dobit na dan procene iznosi **992 hiljada dinara**.

B. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI, NA DAN PROCENE, DUGOROČNIH REZERVISANJA I OBAVEZA

Osnov za procenu tržišne vrednosti dugoročnih rezervisanja i obaveza, na dan procene, čine podaci dobijeni iz bilansa stanja, knjigovodstvenih evidencija i drugih dokumenata, koji realno iskazuju vrednosti na ovoj bilansnoj poziciji. Analizom dokumentacije koja je procenjivačima stavljena na uvid, procenjena je i utvrđena vrednost prikazana po strukturi u narednoj tabeli:

Tabela: Dugoročna rezervisanja i obaveze

(u 000 dinara)

Red. br.	Dugoročna rezervisaja i obaveze	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
I.	Dugoročna rezervisanja	14.707	14.707
II.	Dugoročne obaveze	0	0
	Ukupno:	14.707	14.707

Na osnovu dokumentacija date na uvid procenjivačima i podataka iz bilansa stanja na dan procene, procenjivači su procenili i utvrdili da tržišna vrednost dugoročnih rezervisanja i obaveza iznosi:

14.707 hiljada dinara

II. Procena tržišne vrednosti, na dan procene, dugoročne obaveze

Na osnovu bilansa stanja na dan procene i druge dokumentacije prezentovane procenjivačima izvršena je procena i utvrđeno je da Društvo nema dugoročne obaveze.

C. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI ODLOŽENIH PORESKIH OBAVEZA

Na osnovu podataka iz bilansa stanja i dokumentacije date na uvid procenjivačima je utvrđeno da Društvo ima odložene poreske obaveze u iznosu od:

858 hiljada dinara

D. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI, NA DAN PROCENE, KRATKOROČNIH OBAVEZA

Na osnovu bilansa stanja na dan procene i dokumentacije date na uvid procenjivačima izvršena je procena i utvrđena konačna tržišna vrednost kratkoročnih obaveza koje su prikazane u narednoj tabeli:

Tabela: Kratkoročne obaveze

(u 000 dinara)

Red. br.	Kratkoročne obaveze	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
I	Kratkoročne finansijske obaveze	102.691	79.152
II	Primljeni avansi	0	0
III	Obaveze iz poslovanja	167.125	167.125
IV	Ostale kratkoročne obaveze	0	0
V	Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost	357	357
VI	Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	556	556
VII	Pasivna vremenska razgraničenja	0	0
	Ukupno:	270.729	247.190

Procenjena tržišna vrednost na dan procene kratkoročnih obaveza iznosi:

247.190 hiljada dinara

I. Procena tržišne vrednosti, na dan procene kratkoročnih finansijskih obaveza

Na osnovu analize dokumentacije date na uvid procenjivačima i bilansa stanja izvršena je procena i utvrđena tržišna vrednost kratkoročnih finansijskih obaveza prikazana po strukturi u narednoj tabeli:

Tabela: Kratkoročne finansijske obaveze

(u 000 dinara)

Red. br.	Kratkoročne finansijske obaveze	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1.	Kratkoročni krediti od matičnih i zavisnih pravnih lica	0	0
2.	Kratkoročni krediti od ostalih povezanih pravnih lica	0	0
3.	Kratkoročni krediti i zajmovi u zemlji	0	0
4.	Kratkoročni krediti i zajmovi u inostranstvu	0	0
5.	Obaveze po osnovu stalnih sredstava obustavljenog poslovanja namenjenih prodaji	0	0
6.	Ostale kratkoročne finansijske obaveze	102.691	79.152
	Ukupno:	102.691	79.152

Na osnovu bilansa stanja i druge dokumentacije, na da procene, ima kratkoročne finansijske obaveze koje iznose:

79.152 hiljada dinara

II. Procena tržišne vrednosti, na dan procene primljenih avansa, depozita i kaucija

Na osnovu bilansa stanja i druge dokumentacije procenjivači su izvršili analizu i utvrdili da Društvo nema primljene avanse, depozite i kaucije.

III. Procena tržišne vrednosti na dan procene obaveza iz poslovanja

Analizom date dokumentacije i podataka iz bilansa stanja procenjena i utvrđena tržipna vrednost obaveza iz poslovanja je data u narednoj tabeli:

Tabela: Obaveze iz poslovanja

(u 000 dinara)

Red. br.	Obaveze iz poslovanja	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1.	Dobavljači – matična i zavisna pravna lica u zemlji	0	0
2.	Dobavljači – matična i zavisna pravna lica u inostranstvu	0	0
3.	Dobavljači – ostala povezana pravna lica u zemlji	0	0
4.	Dobavljači – ostala povezana pravna lica u inostranstvu	0	0
5.	Dobavljači u zemlji	167.125	167.125
6.	Dobavljači u inostranstvu	0	0
7.	Ostale obaveze iz poslovanja	0	0
	Ukupno:	167.125	167.125

Na osnovu bilansa stanja i druge dokumentacije ima obaveze iz poslovanja u iznosu od:

167.125 hiljada dinara

IV. Procena tržišne vrednosti na dan procene ostale kratkoročne obaveze

Na osnovu bilansa stanja i druge dokumentacije nema ostale kratkoročne obaveze.

V. Procena tržišne vrednosti na dan procene obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine

Na osnovu bilansa stanja i druge dokumentacije date na uvid ima obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine u iznosu od:

556 hiljada dinara

PROCENA VREDNOSTI UKUPNOG KAPITALA METODOM TRŽIŠNE VREDNOSTI PRAVNOG LICA

Vrednost ukupnog kapitala Srbijaput ad procenjena metodom tržišne vrednosti vrednovanja predstavlja razliku između tržišne vrednosti ukupne aktive – poslovne imovine i realne, ukupne procenjene vrednosti obaveza.

U narednoj tabeli data je vrednost ukupnog kapitala društva:

Tabela: Procena tržišne vrednosti ukupnog kapitala

(u 000 dinara)

Red. br.	Imenovanje	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena tržišna vrednost
1.	Ukupna poslovna imovina – aktiva	298.769	308.640
2.	Ukupne obaveze	286.294	262.755
	Vrednost ukupnog kapitala:	**12.475**	**45.884**

Konačna osnovna, realna vrednost ukupnog kapitala procenjena metodom tržišne vrednosti iznosi:

45.884 hiljada dinara

ili

390.235 EUR

po srednjem kursu NBS na dan 30.09.2020. godine 1 EUR = 117,5803 dinara.

8. PROCENA METODOM DISKONTOVANOG NOVČANOG TOKA

Metoda diskontovanog novčanog toka koristi se u savremenoj privredi kao pokazatelj sposobnosti kompanije da se samofinansira u narednim godinama. Ova metoda je nastala kao rezultat praćenja likvidnosti, obzirom da analizom većeg broja projekata otkriva se da su pojedini projekti profitabilni od drugih. U isto vreme, zbog konstrukcije finansiranja takvi projekti ne mogu da opstanu u datoj kompaniji, zbog čega pojedine kompanije, koje su inače rentabilne, lako ulaze u stečaj, pa i u likvidaciju. Razume se da se na ovaj način stvari suviše pojednostavljuju, jer se kriterijum likvidnosti prenaglašava, pa čak i predimenzionira.

Osnovno polazište ove metode je u tome da vrednost EP SVETLOST AD, BEOGRAD jednaka vrednosti diskontovanih prinosa za određeni broj godina, koji se uvećava sa diskontovanom rezidualnom vrednošću. Pojednostavljeno rečeno, primenom ove metode kompanija ima vrednost koja se javlja kao zbir vraćenog kapitala, uvećanu za onu vrednost koja preostaje na dan koji se uzima kao vreme utvrđivanja vrednosti. To dalje znači da je veća vrednost one kompanije koje ima veću diskontovanu vrednost budućih profita, utvrđenu na dan procene. Kada je u pitanju budući prinos, praktična primena ovog metoda stvara mnoge teškoće proceniteljima, koji se bave ovim poslovima. Razlozi su u činjenici da je vrlo teško predvideti mnoge parametre od značaja za formiranje vrednosnih sudova relevantnih za ocenu vrednosti kompanija u kojima se vrši procena.

Projektovanje budućih prihoda i rashoda skopčano je sa velikim rizicima, zbog nedefinisanih i nedovoljno segmentiranih tržišnih uslova, što otežava postupak projekcije u dućem vremenskom intervalu. U tom smislu, kao parametri, koriste se već dostignuti rezultati sa procenama mogućnosti da se obim poveća ili struktura prihoda promeni. U pitanju su zaokreti u asortimanu, koje valja proceniti kako bi se sagledale mogućnosti daljeg razvoja kompanije u periodu za koji se vrši projekcija.

Kada je reč o projekciji rashoda, nailazimo na problem prefinansiranja. To konkretno znači, da je veličina angažovanog kapitala u odnosu na ostvaren prihod, odnosno rezultate u širem smislu, preterano velika. U uslovima u kojima bi kompanija imala normalan obrt kapitala, isti prihod bi se mogao realizovati sa manjim iznosom angažovanih sredstava u bilansnoj aktivi, ili obrnuto, veliko angažovanje sredstava zahteva daleko veće rezultate poslovanja, odnosno ukupan prihod. Suština pristupa metode diskontovanog novčanog toka u proceni vrednosti, svodi se na izračunavanje sadašnje vrednosti budućeg neto novčanog toka, odnosno dobiti koja se očekuje u narednom periodu. Radi se o dobiti uvećanoj za amortizaciju i umanjenoj za otplate postojećih dugoročnih kredita imajući u vidu rezidualnu vrednost, odnosno, o novčanom toku.

8.1. Istorijski pregled podataka iz Bilansa

Prikaz istorijskih podataka, njihova analiza i sinteza, neophodni su radi sagledavanja stanja i potencijala kompanije i pre svega podrazumevaju analizu nomainalnih podataka, njihove strukture i diniamike u najmanje petogodišnjem periodu, a sve radi projekcije budućeg poslovanja kompanije, shodno i ostalim faktorima koji dodatno mogu imati uticaj na njeno poslovanje.

8.1.1. Analiza Bilansa stanja

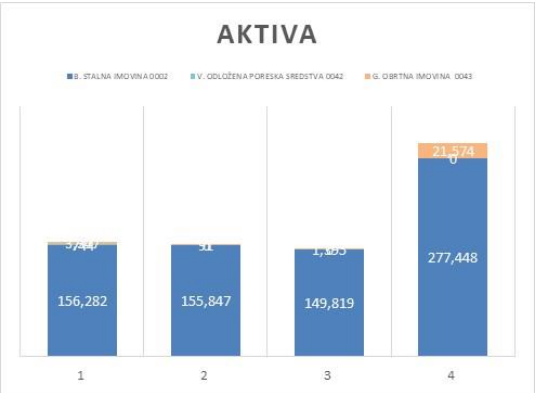
Analiza podataka Bilansa stanja EP SVETLOST AD, BEOGRAD zasniva se na analizi nominalnih iznosa iskazanih u hiljadama dinara, u periodu od 4 obračunska perioda.

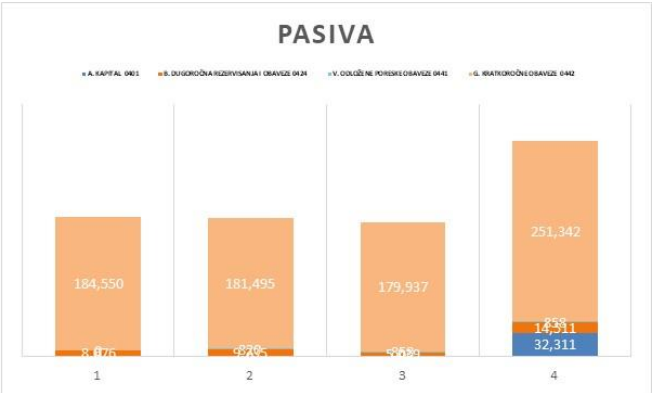
P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
AKTIVA				
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL				
B. STALNA IMOVINA	**156,282**	**155,847**	**149,819**	**277,448**
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	0	0	0	0
II. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA	147,024	146,589	140,561	268,190
III. BIOLOŠKA SREDSTVA	0	0	0	0
IV. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	9,258	9,258	9,258	9,258
V. DUGOROČNA POTRAŽIVANJA	0	0	0	0
V. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	**744**			
G. OBRTNA IMOVINA	**3,347**	**91**	**1,395**	**21,574**
I. ZALIHE	52	21	0	32
II. POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	2,023	70	1,395	1,877
III. POTRAŽIVANJA IZ SPECIFIČNIH POSLOVA				19,154
IV. DRUGA POTRAŽIVANJA				
V. FINANSIJSKA SREDSTVA KOJA SE VREDNUJU PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA				
VI. KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	0	0	0	0
VII. GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA				511
VIII. POREZ NA DODATU VREDNOST	1,267			
IX. AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	5			
D. UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA	**160,373**	**155,938**	**151,214**	**299,022**
Đ. VANBILANSNA AKTIVA				
PASIVA				
A. KAPITAL	**0**	**0**	**0**	**32,311**
I. OSNOVNI KAPITAL	50,874	50,874	50,874	50,874
II. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL				
III. OTKUPLJENE SOPSTVENE AKCIJE				
IV. REZERVE	923	923	923	923
V. REVALORIZACIONE REZERVE PO OSNOVU REVALORIZACIJE NEMATERIJALNE IMOVINE, NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME	150,802	150,802	150,802	269,793
VI. NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU HARTIJA				
VII. NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU HARTIJA				
VIII. NERASPOREĐENI DOBITAK	20,531	25,195	992	992
IX. UČEŠĆE BEZ PRAVA KONTROLE				
X. GUBITAK	255,383	263,406	238,211	290,271
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	**8,076**	**9,235**	**5,039**	**14,511**
I. DUGOROČNA REZERVISANJA	4,557	5,859	1,636	14,511
41 II. DUGOROČNE OBAVEZE	3,519	3,376	3,403	0
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE		**820**	**858**	**858**

P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
G. KRATKOROČNE OBAVEZE	**184,550**	**181,495**	**179,937**	**251,342**
I. KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE	63,902	63,902	116,934	104,206
II. PRIMLJENI AVANSI, DEPOZITI I KAUCIJE				
III. OBAVEZE IZ POSLOVANJA	97,894	102,303	62,264	146,636
IV. OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	16,172	12,522		
V. OBAVEZE PO OSNOVU POREZA NA DODATU VREDNOST		463	552	483
VI. OBAVEZE ZA OSTALE POREZE, DOPRINOSE I DRUGE DAŽBINE	6,582	2,305	187	17
VII. PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA				
D. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	**32,253**	**35,612**	**34,620**	**0**
Đ. UKUPNA PASIVA	**160,373**	**155,938**	**151,214**	**299,022**
G. VANBILANSNA PASIVA				

Kompanija EP SVETLOST AD, BEOGRAD, beleži nestabilnu strukturu Bilansa stanja u prethodnih pet godina beleži stabinu strukturu bilasan sa u proseku 97 procenata stalne imovine u ukopnoj imovini kompanije. Posmatralno strukturalno, bilans stanja se u proseku sastoji od oko 3 procenata obrtnih sredstava. Sinteza podataka iz Bilansa stanja, odnosno sredstava i njihovih izvora, prikazana je u narednoj tabeli.

P O Z I C I J A	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Prosek
AKTIVA					
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL					
B. STALNA IMOVINA	156,282	155,847	149,819	277,448	184,849
V. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	744	0	0	0	
G. OBRTNA IMOVINA	3,347	91	1,395	21,574	6,602
D. UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA	**160,373**	**155,938**	**151,214**	**299,022**	**191,637**
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PASIVA					
A. KAPITAL	0	0	0	32,311	8,078
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	8,076	9,235	5,039	14,511	9,215
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	0	820	858	858	634
G. KRATKOROČNE OBAVEZE	184,550	181,495	179,937	251,342	199,331
D. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	32,253	35,612	34,620	0	25,621
Đ. UKUPNA PASIVA	**160,373**	**155,938**	**151,214**	**299,022**	**191,637**
G. VANBILANSNA PASIVA	0	0	0	0	0



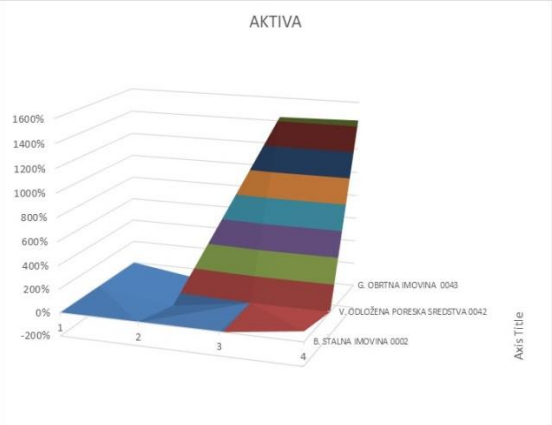


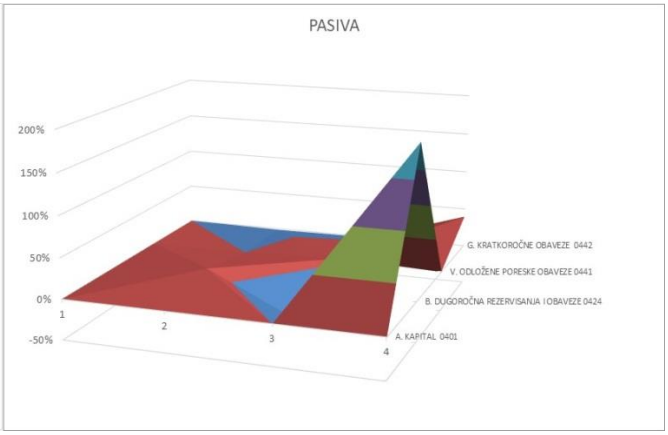
Navedeni podaci ukazuju da obrtna imovina opada u posednjem analiziranom periodu, sa tendencijom značajne promene. Detalji strukture Bilansa stanja nalaze se u narednom tabelarnom prikazu.

P O Z I C I J A/ struktura	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.	Prosek
AKTIVA					
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL					
B. STALNA IMOVINA	97.45%	99.94%	99.08%	92.79%	97.31%
V. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0.46%	0.00%	0.00%	0.00%	0.12%
G. OBRTNA IMOVINA	2.09%	0.06%	0.92%	7.21%	2.57%
D. UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
Đ. VANBILANSNA AKTIVA	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
PASIVA					
A. KAPITAL	0.00%	0.00%	0.00%	10.81%	2.70%
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	5.04%	5.92%	3.33%	4.85%	4.79%
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	0.00%	0.53%	0.57%	0.29%	0.35%
G. KRATKOROČNE OBAVEZE	115.08%	116.39%	118.99%	84.05%	108.63%
D. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA	20.11%	22.84%	22.89%	0.00%	16.46%
Đ. UKUPNA PASIVA	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
G. VANBILANSNA PASIVA	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Kako nominalni, tako i indikatori indeksa porasta Bilansknih pozicija ukazuju na oscilacije u ukupnoj visini bilansa, sa ukupnim trendovima porasta i pada. U natavku je prikazan dinamički trend promene (diferencijal) svih osnovnih Bilansnih pozicija.

P O Z I C I J A diferencijal porasta	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.	Prosek
AKTIVA					
A. UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL					
B. STALNA IMOVINA		-0.28%	-3.87%	85.19%	27.01%
V. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA		-100.00%			-100.00%
G. OBRTNA IMOVINA		-97.28%	1432.97%	1446.52%	927.40%
D. UKUPNA AKTIVA = POSLOVNA IMOVINA		-2.77%	-3.03%	97.75%	**30.65%**
Đ. VANBILANSNA AKTIVA					
PASIVA					
A. KAPITAL					
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE		14.35%	-45.44%	187.97%	52.30%
V. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE			4.63%	0.00%	2.32%
G. KRATKOROČNE OBAVEZE		-1.66%	-0.86%	39.68%	12.39%
D. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		10.41%	-2.79%	-100.00%	-30.79%
Đ. UKUPNA PASIVA		-2.77%	-3.03%	97.75%	**30.65%**
G. VANBILANSNA PASIVA					





Prezentirani dinamički prikas kretanja pozicija Bilansa stanja na trend smanjenja Obrtnih sredstava u drugom delu analiziranog perioda, kao i umanjanje sopstvenih izvora finansiranja.

8.1.2. Analiza Bilansa uspeha

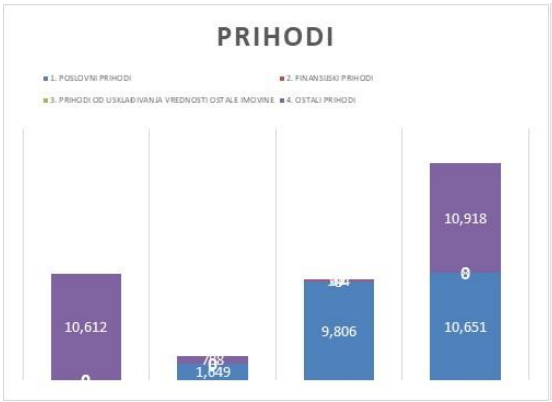
Analiza podataka Bilansa uspeha EP SVETLOST AD, BEOGRAD zasniva se na analizi nominalnih iznosa iskazanih u hiljadama dinara, u periodu od 4 obračunska perioda.

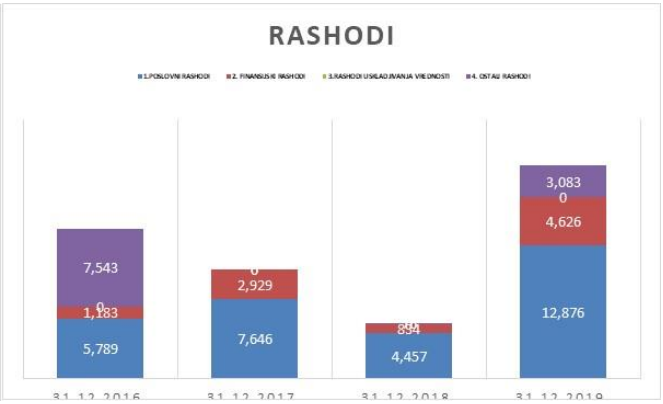
P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
PRIHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA				
A. POSLOVNI PRIHODI	**1,649**	**9,806**	**10,651**	**10.476**
I. PRIHODI OD PRODAJE ROBE	0	0	0	10.476
II. PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	0	30	0	
III. PRIHODI OD PREMIJA, SUBVENCIJA, DOTACIJA, DONACIJA I SL.				
IV. DRUGI POSLOVNI PRIHODI	1,649	9,776	10,651	
RASHODI IZ REDOVNOG POSLOVANJA				
B. POSLOVNI RASHODI	**7,646**	**4,457**	**12,876**	**5,143**
I. NABAVNA VREDNOST PRODATE ROBE				
II. PRIHODI OD AKTIVIRANJA UČINAKA I ROBE				
III. POVEĆANJE VREDNOSTI ZALIHA NEDOVRŠENIH I GOTOVIH PROIZVODA I NEDOVRŠENIH USLUGA				
IV. SMANJENJE VREDNOSTI ZALIHA NEDOVRŠENIH I GOTOVIH PROIZVODA I NEDOVRŠENIH USLUGA				
V. TROŠKOVI MATERIJALA				
VI. TROŠKOVI GORIVA I ENERGIJE	76	38	86	261
VII. TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI			114	220
VIII. TROŠKOVI PROIZVODNIH USLUGA	610	282	1,231	1,438
IX. TROŠKOVI AMORTIZACIJE	435	435	409	342
X. TROŠKOVI DUGOROČNIH REZERVISANJA	2,143	2,230	8,801	383
XI. NEMATERIJALNI TROŠKOVI	4,382	1,472	2,235	2,499
D. FINANSIJSKI PRIHODI	**0**	**144**	**8**	**67**
I. FINANSIJSKI PRIHODI OD POVEZANIH LICA I OSTALI FINANSIJSKI PRIHODI	0	0	0	
II. PRIHODI OD KAMATA (OD TREĆIH LICA)				
III. POZITIVNE KURSNE RAZLIKE I POZITIVNI EFEKTI VALUTNE KLAUZULE (PREMA TREĆIM LICIMA)		144	8	67
Đ. FINANSIJSKI RASHODI	**2,929**	**834**	**4,626**	**30,896**
I. FINANSIJSKI RASHODI IZ ODNOSA SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA I OSTALI FINANSIJSKI RASHODI	0	0	0	
II. RASHODI KAMATA (PREMA TREĆIM LICIMA)	2,877	834	4,626	7,356
III. NEGATIVNE KURSNE RAZLIKE I NEGATIVNI EFEKTI VALUTNE KLAUZULE (PREMA TREĆIM LICIMA)	52			23,540
Z. PRIHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE KOJA SE ISKAZUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA				
I. RASHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE KOJA SE ISKAZUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA				
J. OSTALI PRIHODI	**638**	**81**	**10,918**	**352**
K. OSTALI RASHODI			**3,044**	**220**
L. DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	**0**	**4,740**	**1,031**	
LJ. GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	**8,288**	**0**	**0**	**25,364**
M. NETO DOBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, EFEKTI PROMENE				

P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.
RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I ISPRAVKA GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA				
N. NETO GUBITAK POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, RASHODI PROMENE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I ISPRAVKA GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA				
NJ. DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	**0**	**4,740**	**1,031**	
O. GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	**8,288**	**0**	**0**	**25,364**
P. POREZ NA DOBITAK				
I. PORESKI RASHOD PERIODA				
II. ODLOŽENI PORESKI RASHODI PERIODA		76	39	
III. ODLOŽENI PORESKI PRIHODI PERIODA	150			
R. ISPLAĆENA LIČNA PRIMANJA POSLODAVCA				
S. NETO DOBITAK	**0**	**4,664**	**992**	**0**
T. NETO GUBITAK	**8,138**	**0**	**0**	**25,364**

Kompanija EP SVETLOST AD, BEOGRAD beleži beleži u proseku 53% poslovnih prihoda, odnosno 64 procenata poslovnih rashoda, što daje veoma mali prostor za ostvarenje profita.

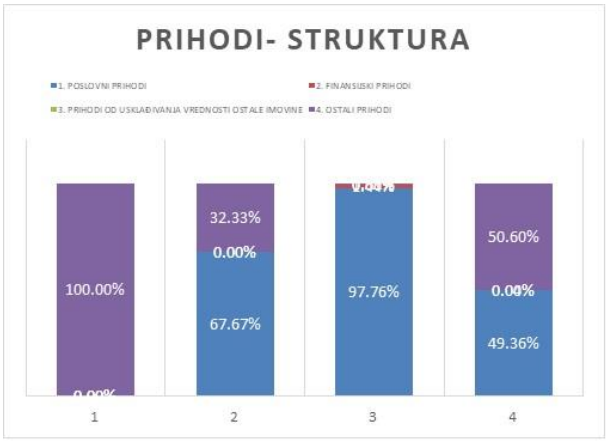
P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.	**Prosek**
1. POSLOVNI PRIHODI	0	1,649	9,806	10,651	5,527
2. FINANSIJSKI PRIHODI	0	0	144	8	38
3. PRIHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE	0	0	0	0	0
4. OSTALI PRIHODI	10,612	788	81	10,918	5,600
Ukupni prihodi	10,612	2,437	10,031	21,577	11,164
1.POSLOVNI RASHODI	5,789	7,646	4,457	12,876	7,692
2. FINANSIJSKI RASHODI	1,183	2,929	834	4,626	2,393
3.RASHODI USKLADJIVANJA VREDNOSTI	0	0	0	0	0
4. OSTALI RASHODI	7,543	0	76	3,083	2,676
Ukupni prihodi	14,515	10,575	5,367	20,585	12,761

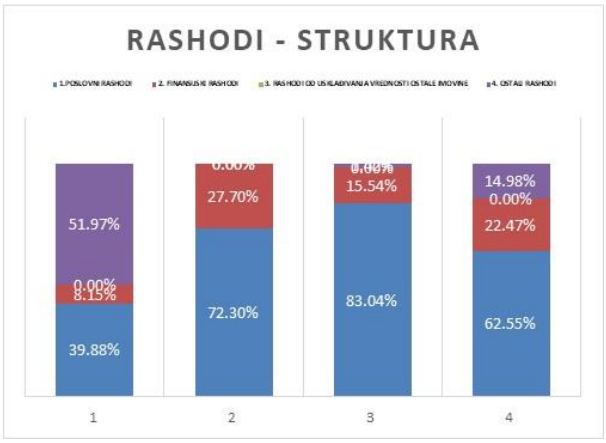




Detalji strukture Bilansa uspeha nalaze se u narednom tabelarnom prikazu.

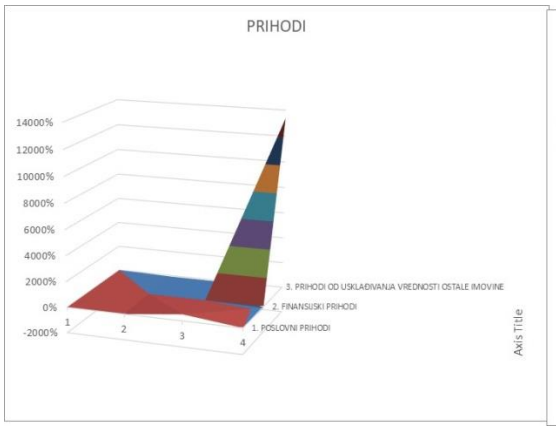
P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.	**Prosek**
1. POSLOVNI PRIHODI	0.00%	67.67%	97.76%	49.36%	53.70%
2. FINANSIJSKI PRIHODI	0.00%	0.00%	1.44%	0.04%	0.37%
3. PRIHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4. OSTALI PRIHODI	100.00%	32.33%	0.81%	50.60%	45.94%
Ukupni prihodi	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.POSLOVNI RASHODI	39.88%	72.30%	83.04%	62.55%	64.45%
2. FINANSIJSKI RASHODI	8.15%	27.70%	15.54%	22.47%	18.46%
3. RASHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4. OSTALI RASHODI	51.97%	0.00%	1.42%	14.98%	17.09%
Ukupni prihodi	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

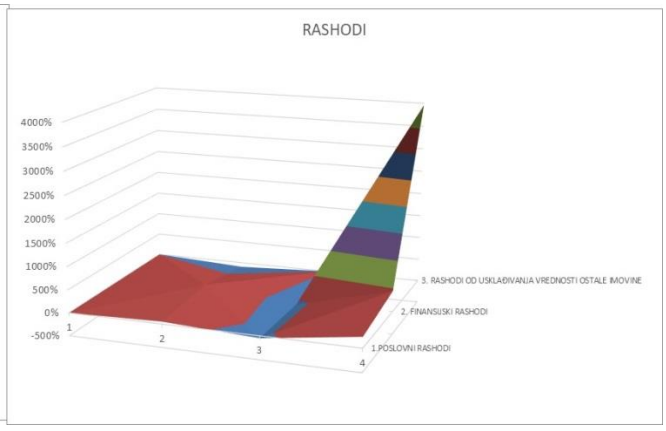




Kako nominalni, tako i indikatori indeksa porasta Bilansknih pozicija ukazuju na negativan trend tokom analiziranog perioda. U natavku je prikazan dinamički trend promene (diferencijal) svih osnovnih Bilansnih pozicija.

P O Z I C I J A	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2019.	**Prosek**
1. POSLOVNI PRIHODI			503.40%	7.13%	255.26%
2. FINANSIJSKI PRIHODI				-94.44%	-94.44%
3. PRIHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE		-92.57%	-89.72%	13379.01%	4398.91%
4. OSTALI PRIHODI		-84.80%	213.55%	221.35%	116.70%
Ukupni prihodi		-38.52%	43.69%	137.80%	47.66%
1.POSLOVNI RASHODI		51.68%	-49.97%	230.79%	77.50%
2. FINANSIJSKI RASHODI		147.59%	-71.53%	454.68%	176.91%
3. RASHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE		-100.00%		3956.58%	1928.29%
4. OSTALI RASHODI		-52.06%	-48.53%	334.83%	78.08%
Ukupni rashodi		-27.14%	-49.25%	283.55%	69.05%





Prezentirani dinamički prikas kretanja pozicija Bilansa uspeha prikazuje da su se najveće promene desile na pozicijama ostalih prihoda i rashoda.

8.2. Projektovani obim prodaje i poslovni prihod

Projekcija novčanih tokava predstavlja simultani proces planiranja prihoda, rashoda i rezultata, dodatnih ulaganja, promena sopstvenog kapitala i zaduženja kompanije. Takav pristup podrazumeva pažljivo procenjivanje tehničko-tehnoloških, troškovnih i tržišnih mogućnosti EP SVETLOST AD, BEOGRAD u narednom periodu.

Zbog otežanosti projekcije rezultata usled poslovne neizvesnosti uzete su sledeće pretpostavke:

- da će kompanija uraditi sve što je u njegovoj moći u pravcu ostvarenja što većeg prihoda s jedne i racionalnog ponašanja u sferi trošenja, s druge strane;
- povećanje cena (prodajnih i nabavnih) nije uzeto u obzir, već su kategorije procenjene na osnovu procene privredne aktivnosti komanije;
- da se tzv. Spoljni faktori od uticaja u narednom periodu neće bitno izmeniti, a izmene bi nastupile postepeno sa najjačim intenzitetom u poslednjim godinama perioda.

Da bi se izvršila procena metodom diskontovanog novčanog toka, obim prodaje i očekivani ukupan prihod predstavljaju neophodne polazne parametre.

8.2.1. Projekcija poslovnog rezultata

Projekcija Bilansa uspeha vrši se na osnovu projektovanih poslovnih prihoda i rashoda. Na osnovu finansijske analize utvrdjeno je svi poslovni prihodi potiču iz kategorije drugih poslovnih prihoda.

Uz primenu procenjenih projektovanih koeficijenata rasta, dolazi se do podatka da će se u narednom petogodišnjem (projektovanom) periodu poslovni prihodi uvećati na sledeći način. Projekcja poslovnog rezultata se temelji na spedećim projektovanim vrednostima prihoda i rashoda.

U nastavku teksa prikazane su ključne pozicije Bilansa uspeha, relevantne za izradu projekcije budućih iznosa i ne predstavljaju apsolutne zbirovperioda.

Tabela br. 1: Pregled porasta projektovanih prihoda

STRUKTURA PRIHODA u 000 din	Prethodni period	I god	II godi	III god	IV god	V god	Promet u petogodišnjem periodu
1. Prihodi od prodaje robe	10,476	13,548	17,655	23,185	30,678	40,901	125,967
4. Drugi poslovni prihodi	-	-	-	-	-	-	-
T o t a l	**10,476**	**13,548**	**17,655**	**23,185**	**30,678**	**40,901**	**125,967**

U sintetičkom prikazu polaznih i projektovanih iznosa bilansa uspeha, date su ključne pozicije rashoda.

Tabela br. 2: Pregled porasta projektovanih rashoda

STRUKTURA RASHODA u 000 din	Prethodni period	I god	II godi	III god	IV god	V god	Rashodi u petogodinjem pereiodu
Nabavna vrednost prodate robe	-	-	-	-	-	-	-
Troskovi materijala za izradu	-	-	-	-	-	-	-
Troskovi zarada i naknada zarada	220	227	233	240	248	255	1,203
Troskovi amortizacije	342	342	342	342	342	342	1,710
Ostali poslovni rashodi	4,581	4,711	4,844	4,982	5,123	5,269	24,929
T o t a l	**5,143**	**5,279**	**5,419**	**5,564**	**5,713**	**5,866**	**27,842**

Tabela br. 3: Pregled porasta Bilands uspeha

Elementi	*1. Godina*	*2. Godina*	*3. Godina*	*4. Godina*	*5. Godina*	***Prosek***
1. Prihodi od prodaje robe	1.293	1.303	1.313	1.323	1.333	1.313
2. Prihodi od prodaje proizvoda I uslouga	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3. Prihodi od premija, subvencije	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
4. Drugi poslovni prihodi	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
POSOVNI PRIHODI	-	-	-	-	-	**-**
Finansijski i ostali prihodi	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
UKUPNI PRIHODI	-	-	-	-	-	**-**
1. Nabavna vrednost prodate robe	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2. Prihodi od aktiviranje učinaka robe	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3. Povećanje/smanjenje vrednosti zaliha	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
4. Troškovi materijala	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
5. Troškovi goriva i energije	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
6. Troškovi zarada	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030
7. Troškovi proizvodnih usluga	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030
8. Troškovi amortizacije	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
9. Troškovi dugoročnih rezervisanja	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030
10. Nematerijalni troškovi	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030
POSLOVNI RASHODI	.	-	-	-	-	**-**
Finansijski i ostali rashodi	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500
UKUPNI RASHODI	-	-	-	-	-	

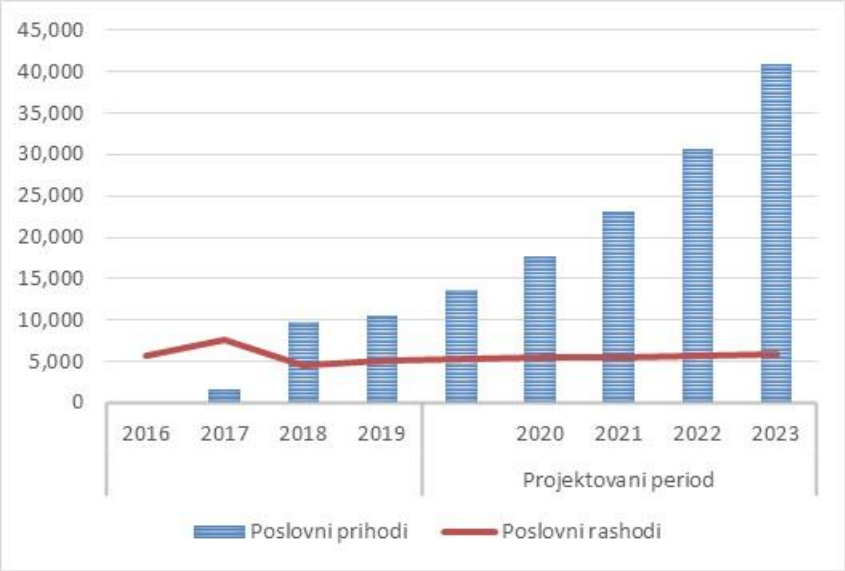
Tabela br. 4 Projekcija finansijkog reuzltata –struktura

Elementi	*1. Godina*	*2. Godina*	*3. Godina*	*4. Godina*	*5. Godina*	***Prosek***
1. Prihodi od prodaje robe	96.15%	97.00%	97.68%	98.22%	98.65%	97.54%
2. Prihodi od prodaje proizvoda I uslouga	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3. Prihodi od premija, subvencije	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4. Drugi poslovni prihodi	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
POSOVNI PRIHODI	96.15%	97.00%	97.68%	98.22%	98.65%	97.54%
Finansijski i ostali prihodi	3.85%	3.00%	2.32%	1.78%	1.35%	2.46%
UKUPNI PRIHODI	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1. Nabavna vrednost prodate robe	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2. Prihodi od aktiviranje učinaka robe	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3. Povećanje/smanjenje vrednosti zaliha	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4. Troškovi materijala	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5. Troškovi goriva i energije	1.25%	1.98%	2.76%	3.41%	3.82%	2.64%
6. Troškovi zarada	1.09%	1.77%	2.54%	3.23%	3.73%	2.47%
7. Troškovi proizvodnih usluga	7.11%	11.56%	16.62%	21.14%	24.38%	16.16%
8. Troškovi amortizacije	1.64%	2.59%	3.62%	4.47%	5.00%	3.46%
9. Troškovi dugoročnih rezervisanja	1.89%	3.08%	4.43%	5.63%	6.49%	4.30%
10. Nematerijalni troškovi	12.35%	20.09%	28.89%	36.73%	42.36%	28.08%
POSLOVNI RASHODI	25.34%	41.06%	58.86%	74.60%	85.78%	57.13%
Finansijski i ostali rashodi	74.66%	58.94%	41.14%	25.40%	14.22%	42.87%
UKUPNI RASHODI	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Tabela br. 5: Projekcija finansijkog reuzltata –000 din

Elementi	*Prethodna godina*	*1. Godina*	*2. Godina*	*3. Godina*	*4. Godina*	***5. Godina***
1. Prihodi od prodaje robe	10,476	13,548	17,655	23,185	30,678	40,901
2. Prihodi od prodaje proizvoda I uslouga	0	0	0	0	0	0
3. Prihodi od premija, subvencije	0	0	0	0	0	0
4. Drugi poslovni prihodi	0	0	0	0	0	0
POSOVNI PRIHODI	10,476	13,548	17,655	23,185	30,678	40,901
Finansijski i ostali prihodi	419	419	419	419	419	419
UKUPNI PRIHODI	10,895	13,967	18,074	23,604	31,097	41,320
1. Nabavna vrednost prodate robe	0	0	0	0	0	0
2. Prihodi od aktiviranje učinaka robe	0	0	0	0	0	0
3. Povećanje/smanjenje vrednosti zaliha	0	0	0	0	0	0
4. Troškovi materijala	0	0	0	0	0	0
5. Troškovi goriva i energije	261	261	261	261	261	261
6. Troškovi zarada	220	227	233	240	248	255
7. Troškovi proizvodnih usluga	1,438	1,481	1,526	1,571	1,618	1,667
8. Troškovi amortizacije	342	342	342	342	342	342
9. Troškovi dugoročnih rezervisanja	383	394	406	419	431	444
10. Nematerijalni troškovi	2,499	2,574	2,651	2,731	2,813	2,897
POSLOVNI RASHODI	5,143	5,279	5,419	5,564	5,713	5,866
Finansijski i ostali rashodi	31,116	15,558	7,779	3,890	1,945	972
UKUPNI RASHODI	36,259	20,837	13,198	9,453	7,658	6,838
REZULTAT	-25,364	-6,871	4,876	14,151	23,440	34,481
Porez			731	2,123	3,516	5,172
NETO DOBIT	-25,364	-6,871	4,144	12,028	19,924	29,309

Sublimiranjem podataka prikazanih u analizi istorijskih izvora, dinamičkim uticajima na pozicije Bilansa stanja i Bilasna uspeha, kao i negazivnog poslovnog rezultata u poslednja dva obračunska perioda, dolazimo do projekcije budućeg stanja i poslovanja, prikazanog na narednom zejedničkom grafionu.



8.3. Definisanje novčanog toka

Slobodni novčani tok EP SVETLOST AD, BEOGRAD ostvaruje svojim poslovanjem. To je onaj iznos koji ostaje na raspolaganju posle odbijanja poreskih obaveza. Drugim rečima, ovakav novčani tok pripadao bi akcionarima ukoliko kompanija nema kreditnih obaveza. Radi projektovanja novčanog toka neophodno je izvršiti projekciju rezultata poslovanja i novčanog toka za svaku godinu perioda za koji se vrši projekcija. Kako poslednja godina perioda za koji se vrši procena ne znači i poslednju godinu poslovanja EP SVETLOST AD, BEOGRAD utvrđuje se rezidualna verdnost, čiji diskontovani iznos zajedno sa diskontovanim iznosima novčanih tokova za projektovani period koristimo u utvrđivanju vrednosti EP SVETLOST AD, BEOGRAD metodom diskontovanih novčanih tokova.

8.4. Plan investicija

Na osnovu projekcije prihod i rashoda (očekivanog rezultata), plan investicija se sačinjava na bazi sledećih kriterijuma:

1. Realne mogućnosti kompanije za investicije u narednim godinama;
2. Investiranje u okvirima proste reprodukcije na osnovu postojećih izvora sredstava za tu namenu.
3. Investicije realizovati u vrednosti visine amortizacije, odnosno, približno toj vrednosti.

Na osnovu projekcije prihoda i rashoda u narednom petogodišnjem periodu izvršen je obračun ulaganja u obrtna sredstva. Detalji obračuna prikazani su u narednoj tabeli.

Tabela br. 6: Obračun TOS-a –000 din

Elementi u 000 DIN		*Obračun potrebnih obrtnih sredstava*				
		I godina	*II godina*	*III godina*	*IV godina*	*V godina*
1	Potraživanja	13,967	18,074	23,604	31,097	41,320
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30

Elementi u 000 DIN		*Obračun potrebnih obrtnih sredstava*				
c)	**Potreban iznos**	1,164	1,506	1,967	2,591	3,443
2	Gotovina i gotovinski ekvivalenti	13,967	18,074	23,604	31,097	41,320
a)	Koeficijent obrta	144	144	144	144	144
b)	Dani vezivanja	3	3	3	3	3
c)	**Potreban iznos**	97	126	164	216	287
3	Zalihe materijala	0	0	0	0	0
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	0	0	0	0	0
4	Nedovršena proizvodnja	4,937	5,077	5,222	5,371	5,524
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	411	423	435	448	460
5	Gotovi proizvodi	4,937	5,077	5,222	5,371	5,524
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	411	423	435	448	460
6	Zalihe robe	0	0	0	0	0
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	0	0	0	0	0
7	Dati avansi	0	0	0	0	0
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	0	0	0	0	0
	SVEGA:	1,261	1,632	2,131	2,807	3,730

Elementi u 000 DIN		*Obračun potrebnih sredstava*				
		I godina	*II godina*	*III godina*	*IV godina*	*V godina*
8	Dobavljači za materijal	0	0	0	0	0
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	0	0	0	0	0
9	Dobavljači za robu	0	0	0	0	0
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	0	0	0	0	0
10	Zarade i naknade zarada	227	233	240	248	255
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12
b)	Dani vezivanja	29	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	18	19	20	21	21
11	Amortizacija	342	342	342	342	342
a)	Koeficijent obrta	12	12	12	12	12

Elementi u 000 DIN		*Obračun potrebnih obrtnih sredstava*				
b)	Dani vezivanja	30	30	30	30	30
c)	**Potreban iznos**	29	29	29	29	29
12	Ostale obaveze	4,450	4,583	4,721	4,862	5,008
9	Koeficijent obrta	5	3	3	2	2
b)	Dani vezivanja	73	122	146	183	243
c)	**Potreban iznos**	890	1,528	1,888	2,431	3,339
	SVEGA IZVORI:	937	1,576	1,937	2,480	3,388
Ulaganja u trajna obrtna sredstva		324	56	194	327	342
Ulaganja u osnovna sredstva		18	286	148	15	0

8.4.1. Utvrđivanje diskontne stope

Izabrana metoda novčanih tokova direktno utiče na izbor diskontne stope. Budući da je novčani tok definisan **posle oporezivanja i servisiranja dugova**, diskontna stopa će izražavati cenu kapitala.

Faktor vreme, koji je u ekonomiji izuzetno značajan, onemogućava nam da vršimo sabiranje vrednosti koje se na osnovu projekcija očekuju u budućnosti. Međutim, sadašnji trenutak omogućava da se korigovanjem, odnosno vraćanjem, u ovom slučaju, projektovanog finansijskog rezultata, na današnji dan, vrednosti iz različitih vremenskih perioda mogu porediti i sabirati. Upravo na tim pretpostavkama zasniva se metoda diskontovanog novčanog toka, kao prioritetna metoda procene vrednosti akcija EP SVETLOST AD, BEOGRAD.

Budući da za našu zemlju ne postoje podaci koji bi bili od pomoći pri određivanju diskontne stope, neophodno je primeniti tzvanu **"metodu zidanja".** Ova metoda je u stvari pretpostavka da zahtevana stopa prinosa ili cena kapitala (diskontna stopa) nije kompaktna, već da se sastoji iz više nivoa rizika.
U tu svrhu analizirane su različite metode određivanja stopa rizika koje se u našoj praksi primenjuju u procesu vrednovanja kapitala. Među njima analizirane su i one metode koje su bile predmet sudskog sporenja i praćeni su ishodi sadržine presuda po njima.

Jedna od metoda koja je pažljivo analizirana i primenjivana zasnovana je na sledećim performansama.

Primenom ovog postupka, najpre se definiše stopa bez rizika koja reprezentuje bezrizično, sigurno ulaganje.

Stopa bez rizika: Za potrebe ovog obračuna opredeljeno je da se za navedenu stopu kao reper uzme prinos na petogodišnje državne obveznice Republike Srbije denominovane u evrima koja iznosi **2,69%**.

Rizik ulaganja u zemlju: prilikom određivanja stope rizika ulaganja u Republiku Srbiji opredelili smo da preuzmemo podatke sa javnih baza u konkretnom slučaju izvor (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html).

Na osnovu prezentiranih izvora definisano je da je ukupna stopa rizika ulaganja u Republiku Srbiju iskazana na nivu ukupnog rizika 5,00% (Contry risk premium), što umanjeno za stopu bez rizika koja iznosi 2,69 (stopa prinosa na petogodišnje obveznice Republike Srbije iznosi **2,31%.**

Ukupan rizik Republike Srbije	5,00%
Stopa bez rizika	2,69%
Rizik ulaganja u zemlju	**2,31%**

Nakon određivanja stope bez rizika i rizik ulaganja u zemlju, potrebno je definisati i specifične rizike. Oni obuhvataju rizike vezane za konkretnu kompaniju:

- veličina kompanije
- rizici vezani za upravljanje
- finansijska struktura
- proizvodna i geografska diversifikacija i mogućnost prodaje
- diverzifikacija kupaca
- mogućnost predviđanja

Navedeni procenjeni specifični rizici mogu biti kvantifikovani na 3%, što znači da maksimalni rizik ulaganja u kompaniju EP SVETLOST AD, BEOGRAD ne može biti veći od 18%. Na osnovu konkretnih procena, ovi rizici su procenjeni na nivou od 5,60% te vrednosti došlo se kvantifikovanjem rizika na osnovu temeljne analize pojednih elemenata. Za tu svrhu koristi se preferencijalna skala rizika prikazana narednom tabelom.

Tabela br. 7: Preferencijala skala rizika

Elementi rizika		Skala rizika				% rizika
		0	1	2	3	
1	***Veličina kompanije***					
	a) Broj radnika		X			
	b) Vrednost poslovnih sredstava		X			
	c) Ocena konkurencije		X			
	Ponderisano	0	3	0	0	
	Zbir					3
	Broj parametara					3
	Specifičan rizik					**1.00%**
2	***Finansijska struktura***					
	a) Osnovna sredstva/Kapital		X			
	b) Osn.sred i zalihe/Dugoroč.kapital		X			
	c) Sopstveni kapital/Ukupni kapital		X			
	d) Kontribucioni dobitak/Prihod	X				
	e) Finansijski rashodi/Dobit		X			
	Ponderisano	0	4	0	0	
	Zbir					4
	Broj parametara					5
	Specifičan rizik					**0.80%**

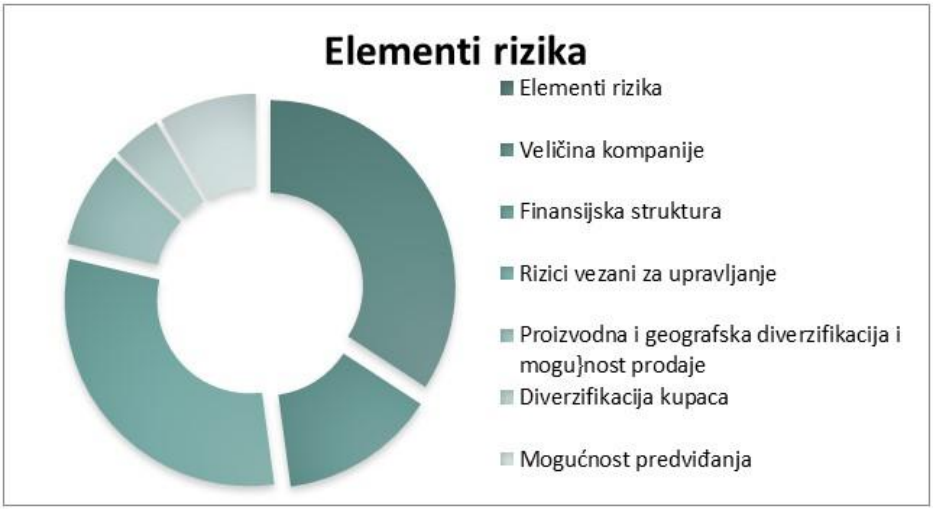
Elementi rizika		Skala rizika				% rizika
		0	1	2	3	
3	***Rizici vezani za upravljanje***					
	a) Organizaciona struktura		X			
	b) Kompaktnost rukovodećeg tima		X			
	c) Strateško planiranje		X			
	d) Proizvodni program	X				
	e) Specijalizovano znanje jednog stručnjaka		X			
	Ponderisano	0	4	0	0	
	Zbir					4
	Broj parametara					5
	Specifičan rizik					**0.80%**
4	***Proizvodna i geografska diverzifikacija i mogu}nost prodaje***					
	a) Doprinos pojedinih proizvoda prihodu		X			
	b) Postojanje dugoročnih ugovora		X			
	c) Udeo inostranih plasmana u prihodu		X			
	d) Pristup tržištu EU		X			
	Ponderisano	0	4	0	0	
	Zbir					4
	Broj parametara					4
	Specifičan rizik					**1.00%**
5	***Diverzifikacija kupaca***					
	a) Koncentracija kupaca		X			
	b) Veličina i pozicija dominantnog kupca		X			
	c) Postojanje dugoročnih ugovora		X			
	d)Značaj prizvoda za kupca		X			
	Ponderisano	0	4	0	0	
	Zbir					4
	Broj parametara					4
	Specifičan rizik					**1.00%**
6	***Mogućnost predviđanja***					
	a) Starost kompanije		X			
	b) Stabilnost poslovnih rezultata		X			
	c) Diskontinuiteti u poslovanju		X			
	d) Promena privrednog ambijenta grane		X			
	Ponderisano	0	4	0	0	
	Zbir					4
	Broj parametara					4
	Specifičan rizik					**1.00%**

Ukupan specifičan rizik	***5.60%***

Do vrednosti specifičnih rizika došlo se sabiranjem specijalnih rizika za svaku od posmatranih šest kategorija, nastalih kao proizvod ponderisane vrednosti i posmatranog broja parametara. Iznos specifičnih rizika dobijen je sabiranjem sledećih vrednosti:

1.00+0.80+0.80+1.00+1.00+5.60=5.60

Grafički prikaz strukture specijalnih rizik



Diskontna stopa u ovom slučaju predstavlja zbir diskontne stope bez rizika, specifičnih rizika i stope rizika ulaganja u zemlju/region (4,47%):

Stopa bez rizika	2.69%
Rizik ulaganja u zemlju	2.31%
Specifičan rizik kompanije	5.60%
Diskontna stopa	10.60%

8.5. Izračunavanje rezidualne vrednosti

Metoda projektovanih i dikontovanih novčanih tokova za budući period od pet godina ne predstavlja ujedno i projektovanje poslovanja kompanije do njegovog gašenja. Ta pretpostavka navodi na zaključak da se prilikom primene metode neto novčanih tokova projekcija vrši u dva koraka:

- ***Prvi korak:*** Određivanje sume sadašnje vrednosti neto priliva u projektovanom periodu.
- ***Drugi korak:*** Proračun rezidualne vrednosti.

Prvi korak: Na osnovu diskontne stope od 15,28% izračunati su diskontni faktori koji su korišćeni za dobijanje sadašnje vrednosti neto priliva za svaku projektovanu godinu.

Suma projektovanih neto priliva za period od pet godina EP SVETLOST AD, BEOGRAD iznosi:

-170.021.000 dinara

Drugi korak: Rezidualna vrednost se izračunava pomoću Gordonovog modela, čija formula glasi:

$$R = \frac{DNNTr}{(DS - SRr)}$$

gde je:

RV - rezidualna vrednost
DNNTr - diskontovani neto novčani tok u rezidualu (prva godina iz projektovanog perioda)
SRr - Stopa rasta u rezidualu (ne može biti veća od 4%; u ovom slučaju je jednaka 1%)

Na taj način dobija se vrednost:

188.407.000 dinara

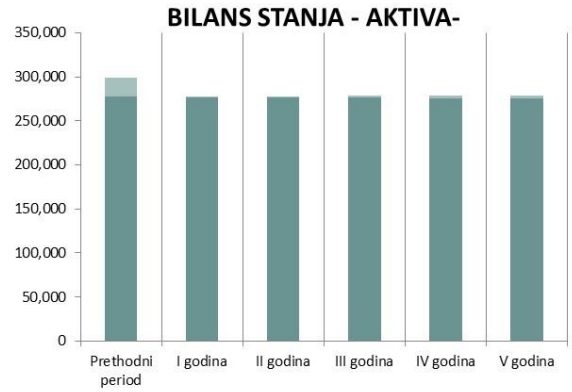
Po ovom metodu, rezidualna vrednost je jednaka količniku diskontovanog neto priliva u rezidualu i diskontne stope umanjene za projektovanu stopu rasta u rezidualu. Budući da je stopa rasta u rezidualu procenjena na 1,00%, to znači da imenilac u navedenom modelu iznosi:

10,60% -1,00%= 9,60%

		Prethodni period	Projektovani period				
	E L E M E N T I		**I godina**	**II godina**	**III godina**	**IV godina**	**V godina**
	A K T I V A						
A	**STALNAV IMOVINA**	**277,448**	**276,661**	**276,507**	**276,237**	**275,855**	**275,478**
I	Neuplaćeni upisani kapital	0	0	0	0	0	0
II	Goodwill	0	0	0	0	0	0
III	Nematereijalna ulaganja	0	0	0	0	0	0
III	Nekretninie, postrojenja, oprema i biološka sredstva	268,190	267,866	268,152	268,299	268,314	268,315
a	Nabavna vrednost	268,190	268,208	268,494	268,641	268,656	268,657
	Nabavna vrednost u prethodnom periodu	0	268,190	268,208	268,494	268,641	268,656
	Investicije u osnovna sredstva	0	18	286	148	15	0
b	Ispravka vrednosti	342	342	342	342	342	342
	Ispravka vrednosti u prethodnom periodu	0					
	Amortizacija	342	342	342	342	342	342
c	Biološka sredstva	0	0	0	0	0	0
IV	Dugoročni finansijski plasmani	9,258	8,795	8,355	7,938	7,541	7,164
B	**OBRTNA IMOVINA**	**21,574**	**1,261**	**1,632**	**2,131**	**2,807**	**3,730**
I	**Zalihe**	32	0	0	0	0	0
a	Prethodni period		32	0	0	0	0
b	Povecanje/smanjenje		-32	0	0	0	0
II	**Stalna sredstva namenjena prodaji i sredstva poslovanja koje se obustavlja**	0	0	0	0	0	0
III	**Kratkoročna potraživanja, plasmani i gotovina**	21,542	1,261	1,632	2,131	2,807	3,730
1	Potraživanja i potraživanja iz više plaćenog poreza	21,031	1,164	1,506	1,967	2,591	3,443
a	Prethodni period		21,031	1,164	1,506	1,967	2,591
b	Povecanje/smanjenje		-19,867	342	461	624	852
2	Kratkoročni finansijski plasmani	0	0	0	0	0	0
3	Gotovina i gotovinski ekvivalenti	511	97	126	164	216	287
a	Prethodni period		511	97	126	164	216
b	Povecanje/smanjenje		-414	29	38	52	71

	E L E M E N T I	Prethodni period	Projektovani period				
4	PDV i AVR	0	0	0	0	0	0
IV	**Odložene poreske sredstve**	0	0	0	0	0	0
V	**POSLOVNA IMOVINA**	**299,022**	**277,922**	**278,139**	**278,368**	**278,662**	**279,208**
A	**KAPITAL**	**32,311**	**276,170**	**275,789**	**275,696**	**275,483**	**275,156**
a	Prethodni period	32,311	32,311	276,170	275,789	275,696	275,483
b	Povecanje/smanjenje		243,859	-381	-93	-212	-327
B	**DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE**	266,711	**1,752**	**2,350**	**2,672**	**3,179**	**4,052**
I	**Dugoročna rezervisanja**	0	**0**	0	0	0	0
II	**Dugoročne obaveze**	0	0	0	0	0	0
a	Prethodni period	0	0	0	0	0	0
b	Povecanje/smanjenje	0	0	0	0	0	0
III	**Kratkoročne obaveze**	251,342	937	1,576	1,937	2,480	3,388
a	Prethodni period	0	251,342	937	1,576	1,937	2,480
b	Povecanje/smanjenje	0	-250,405	639	361	543	908
IV	**Odložene poreske obaveze**	858	815	774	736	699	664
	PASIVA	**299,022**	**277,922**	**278,139**	**278,368**	**278,662**	**279,208**

Tabela br. 9: Struktura bilansa



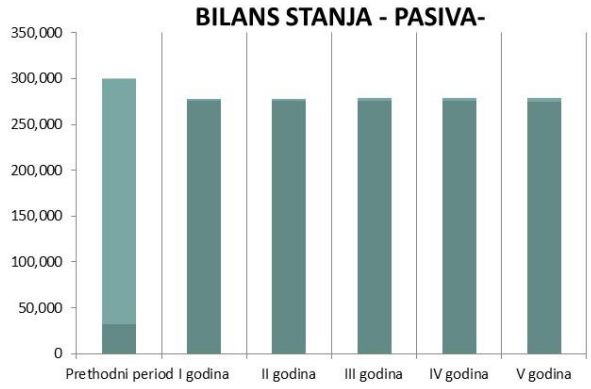


Tabela br. 8: Projektovani bilans stanja (u 000 din)

Struktura	Prethodni period	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
#REF!						
Stalna imovina	277,448	276,661	276,507	276,237	275,855	275,478
Obrtna imovina	21,574	1,261	1,632	2,131	2,807	3,730
UKUPNA AKTIVA	299,022	277,922	278,139	278,368	278,662	279,208
Kapital	32,311	276,170	275,789	275,696	275,483	275,156
DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	266,711	1,752	2,350	2,672	3,179	4,052
UKUPNA PASIVA	299,022	277,922	278,139	278,368	278,662	279,208

U %	Prethodni period	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Stalna imovina	92.79%	99.55%	99.41%	99.23%	98.99%	98.66%
Obrtna imovina	7.21%	0.45%	0.59%	0.77%	1.01%	1.34%
UKUPNA AKTIVA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Kapital	10.81%	99.37%	99.16%	99.04%	98.86%	98.55%
DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	89.19%	0.63%	0.84%	0.96%	1.14%	1.45%
UKUPNA PASIVA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

U nastavku sledi tabela kojom je prezentiran postupak izračunavanja rezidualne vrednosti:

Tabela br. 9: Izračunavanje rezidualne vrednosti –osnovna vrednost (u 000 din)

OSNOVNA VREDNOST u 000 din		*Obračun potrebnih obrtnih sredstava*					*Rezidualna vrednost*
		I godina	*II godina*	*III godina*	*IV godina*	*V godina*	
1	DOBIT IV	-6,871	4,144	12,028	19,924	29,309	
2	Povećanje vrednosti dobavljača	0	639	361	543	908	
3	smanjenje zaliha	32	0	0	0	0	
4	Smanjenje vrednosti potraživanja	19,867	0	0	0	0	
5	Smanjenje gotovine i HOV	414	0	0	0	0	
6	Amortizacija	342	342	342	342	342	
I	**PRILIV**	13,785	5,126	12,731	20,809	30,559	
1	Smanjenje vrednosti dobavljača	250,405	0	0	0	0	
2	Povećanje vrednosti zaliha	0	0	0	0	0	
3	Povećanje vrednosti potraživanja	0	342	461	624	852	
4	Povećanje gotovine i HOV	0	29	38	52	71	
5	Investiciona ulaganja	18	286	148	15	0	
II	**ODLIV**	250,423	657	647	691	923	
III	NETO NOVČANI TOK	-236,639	4,469	12,084	20,118	29,636	29,933
Diskontni faktor		0.90416	0.81750	0.73915	0.66831	0.60426	0.60426
Sadasnja vrednost neto priliva		-213,959	3,653	8,932	13,445	17,908	18,087
Suma sadasnje vrednosti neto priliva		-170,021					
1.Sadasnja vrednost priliva u rezidualu		18,087					
2.Rezidualna vrednost		188,407					
3.Vrednost kapitala u 000 din		18,386					

8.6. Utvrđivanje vrednosti putem diskontovanog novčanog toka

Do procenjene vrednosti EP SVETLOST AD, BEOGRAD dolazi se sabiranjem sume sadašnjih vrednosti projektovanih neto priliva i rezidualne vrednosti.

-170.021.000 + 188.407.000

Procenjena vrednost EP SVETLOST AD, BEOGRAD metodom diskontovanog novčanog toka iznosi:

18.386.000 dinara

9. IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

IZVEŠTAJ
O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

EP "SVETLOST" AD BEOGRAD

Beograd, oktobar 2020. god.

Procenitelji

Miljan Šišović, dipl. ing. arhitekture
stalni sudski veštak

Tehnička lica

Saša Nenadović

Ivan Župan

Datum procene:

30.09.2020. godine

SADRŽAJ

1. REZIME PROCENE 6

2. UVOD 8

3. LOKACIJA I KOMENTAR O TRŽIŠTU 9

4. METODOLOGIJA PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI 17

5. OPIS I PROCENA PREDMETNIH NEKRETNINA 19

5.1. POSEBNI DELOVI OBJEKTA BROJ 15/III U NASELJU „KONJARNIK“ U BEOGRADU (POSLOVNI, MAGACINSKI I GARAŽNI PROSTOR) - OPIS 19

5.2. POSLOVNO STAMBENA ZGRADA, POSEBNI DELOVI ZGRADE NA KAT. PARCELI BROJ 1688/1 K.O. BEOGRAD - STARI GRAD, UL. FRANCUSKA 11, PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI BROJ 314 - OPIS 27

6. PRILOZI 39

IZJAVA PROCENJIVAČA

Izjavljujemo, kao procenjivači da smo izvršili procenu tržišne vrednosti nepokretnosti, EP SVETLOST AD Beograd, da nemamo, niti smo imali bilo kakve lične interese, niti ćemo učestvovati u otkupu imovine i drugih hartija od vrednosti društva na koje se ova procena odnosi.

Beograd, oktobar 2020. godine

Procenitelj:

Miljan Šišović, dipl. ing. arhitekture
sudski veštak za oblast arhitekture

СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ АРХИТЕКТУРА
Миљан Шишовић
БЕОГРАД, Јурија Гагарина бр. 146/58

IZJAVA

Izjavljujem da je ovom procenom tržišne vrednosti nepokretnosti sastavljenom na dan 30.09.2020. godine obuhvaćena imovina u vlasništvu EP SVETLOST AD Beograd.

Spisak je sačinilo službeno lice preduzeća EP SVETLOST AD Beograd, na osnovu knjigovodstvene evidencije i ista sadrži neophodne knjigovodstvene podatke.

Izveštaj o proceni dostavljen je EP SVETLOST AD Beograd, u pisanom i elektronskom obliku.

Beograd, oktobar 2020. godine

Za EP SVETLOST AD Beograd

1. REZIME PROCENE

Na osnovu obostrano usaglašenih uslova o angažovanju, a u skladu sa "Međunarodnim standardima za procenu vrednosti 2017. (International Valuation Standards - IKS)" i "Pravinika o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja" ("Sl. glasnik RS", br. 70/2017 od 20.07.2017. godine), realizovana je procena tržišne vrednosti nekretnina EP "Svetlost" AD Beograd, Obrenovački drum bb. Osnov procene je tržišna vrednost koja glasi:

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

Svrha procene - interne potrebe i usaglašavanje sa zakonskom regulativom.

Procena je realizovana od eksternog, nezavisnog procenjivača, bez ranijeg poznavanja i saradnje sa naručiocem posla.

Potvrđujem kao procenjivač da sukob interesa ne postoji i da nemam materijalnih interesa u odnosu na EP "Svetlost" AD Beograd, Obrenovački drum bb.

Ovaj izvešaj i/ili bilo koji njegov deo i navod ne mogu se uključiti u bilo koji publikovan dokument, dopis ili izjavu, niti štampati bez prethodno pribavljene pisane saglasnosti procenitelja i naručioca posla.

Izveštaj je namenjen isključivo za potrebe naručioca posla - pravnog / fizičkog lica na koje je naslovljen, u svrhu definisanu u okviru samog izveštaja. Ne prihvata se bilo kakva odgovornost prema trećim licima, bilo za ceo izveštaj ili njegov deo.

Inspekcija - vizuelni pregled je izvršen, sačinjenje fotografije objekata i pojedinih delova objekata. Merenje površina po dogovoru sa naručiocem posla nije vršeno. Sve navedene površine su dobijene od naručioca posla ili preuzete iz dobijene dokumentacije od naručioca posla.

U postupku vizuelnog pregleda nisu utvrđeni mogući rizici od zagađenja štetnih materijama, niti prisustvo takvih materijala. Procenitelj nije kompetentan da izvrši stručnu analizu mogućnosti zagađenja štetnih materijala i eventualnih rizika, za validnu procenu i kompetentno mišljenje, ako je potrebno, nužno je angažovanje adekvatnog stručnog lica.

U postupku procene isključen je eventualni "goodwil" koji bi mogao da se stvori u slučaju da se nepokretnošću upravlja na natprosečno uspešan način.

Pre ulaska u bilo kakvu finansijsku transakciju zasnovanoj na ovoj proceni, preporučujem relevantnu verifikaciju informacija navedenih u ovom izveštaju, kao i validnost usvojenih pretpostavki zato što je tržište nestabilno, a uslovi poslovanja promenljivi.

Procena tržišne vrednosti predmetnih nekretnina temeljena je na dostupnim podacima sa tržišta i informacijama i dokumentaciji dobijenih od naručioca procene.

Pretpostavke na kojima je utemeljena procena predmetnih nekretnina su:

- da predmetna imovina nema tereta i ograničenja,
- da nije predmet restitucije,
- da su vlasnička dokumenta bez pravnih smetnji,
- da su predmetne nekretnine u funkciji i da se namenski koriste.

Procenjena vrednost predmetnih nekretnina iznosi:

- Posebni delovi objekta broj 15/III u naselju "Konjarnik" u Beogradu (poslovni, magacinski i garažni prostor)	39.385.285 din.	334.965 EUR
- Poslovno-stambena zgrada, posebni delovi zgrade na kat. parceli broj 1688/1 K.O. Beograd - Stari Grad, ul. Francuska br. 11	226.953.495 din.	1.930.200 EUR
Ukupno:	**266.338.780 din.**	**2.265.165 EUR**

Preračunavanje vrednosti u valuti vršeno po srednjem kursu NBS na datum procene 30.09.2020. godine, 1EUR= 117,5803.

U Beogradu, oktobar 2020. godine

Procenitelj:

Miljan Šišović, dipl. ing. arhitekture
sudski veštak za oblast arhitekture

СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ АРХИТЕКТУРА
Миљан Шишовић
БЕОГРАД, Јурија Гагарина бр. 146/58

2. UVOD

Naručilac procene i procenitelj dogovorili su se o uslovima o angažovanju i u pisanoj formi to potvrdili. U skladu sa dogovorenim i potpisanim uslovima o angažovanju, zadatak procenitelja je sledeći:

Da prikupi, ispita, proceni i utvrdi sve relevantne činjenice i okolnosti, a potom na osnovu utvrđenih dokaza, formira, pisani Izveštaj o proceni tržišne vrednosti koji zadovoljava standarde profesionalizma, integriteta, jasnoće, pouzdanosti i nepristrasnosti, kao i da bude pripremljen u skladu sa međunarodno priznatim profesionalnim standardima i Pravilnikom o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja.

Predmet procene su nekretnine:

- Deo objekta broj 15/III u naselju „Konjarnik“ Beograd (poslovni, magacinski i garažni prostor) definisan „Ugovor o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju „Konjarnik“ u Beogradu“ overen i potpisan od prodavca i kupca na dan 26.11.1977. godine. Overa od nadležnog organa nije evidentirana po ugovoru.

- Deo poslovno-stambene zgrade, upisana u Prepisu lista nepokretnosti broj 314, katastarska opština Stari grad (Beograd), izgrađena na katastarskoj parceli br. 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Pravni status objekta: Objekat ima odobrenje za upotrebu. Objekat ima podrum, prizemlje, četiri etaže nad zemljom i potkrovlje. U B listu - 2 deo, dati su podaci za posebne delove čiji je nosilac prava Elektrotehničko preduzeće „Svetlost“ AD Beograd, Francuska 11.

U skladu sa dogovorom izvršiti uvid (inspekciju) predmetnih nekretnina bez merenja prostorija. Površine prostorija preuzeti iz dostavljene dokumentacije.

Izveštaj o proceni tržišne vrednosti dostaviti naručiocu posla u elektronskom i pisanom obliku. Izveštaj u pisanom obliku mora biti potpisan i overen.

3. LOKACIJA I KOMENTAR O TRŽIŠTU

MAKRO LOKACIJA

Srbija je kontinentalna zemlja koja se nalazi u jugoistočnoj Evropi, na centralnom delu Balkanskog poluostrva između 41º53' i 46º11' severne geografske širine i 18º49' i 23º00' istočne geografske dužine. Zbog dela Panonske nizije na severu, Srbija pripada i regionu srednje Evrope, a geografska i klimatska svojstva južnog dela zemlje ubrajaju je u Mediteranske zemlje.

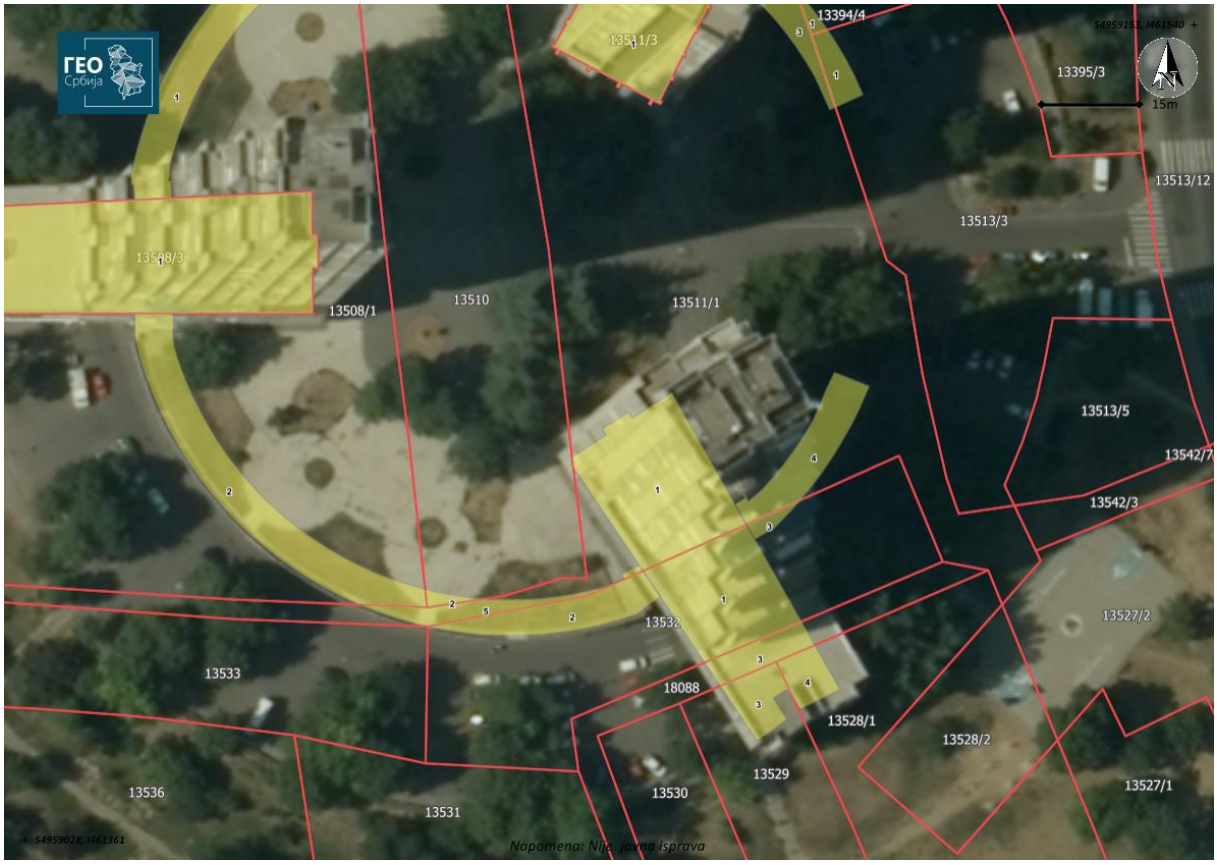
Srbija je na raskrsnici puteva Istočne i Zapadne Evrope, koji Moravsko-vardarskom i Nišavsko-maričkom dolinom vode na obale Egejskog mora u Malu Aziju i na Bliski istok. Evropski saobraćajni koridor 7 (Dunav) i 10 (drumski i železnički) prelaze preko teritorije Srbije i ukrštaju se u Beogradu.

Glavni grad Srbije, Beograd, leži na obalama Dunava, plovnom putu koji povezuje zapadne i srednjoevropske zemlje sa zemljama istočne Evrope. Beograd se nalazi u središtu glavnog puta u Evropi, jer povezuje kanal Rajna - Majna - Dunav sa Crnim morem. Severno more - Atlantik - Crno more veza sa Jadranskim morem. Veza Beograda sa Jadranskim morem ostvaruje se železničkom prugom Beograd - Bar.

U Beogradu je aerodrom "Nikola Tesla" koji je lociran na raskrsnici glavnih evropskih puteva. Srbija je jedina zemlja u regionu koja ima potpisan Ugovor o saobraćajnoj trgovini sa Ruskom Federacijom, što znači da većina robe proizvedene u Srbiji ima slobodan pristup tržištu Ruske Federacije. Značajno je da Srbija ima bezvizni režim sa Narodnom Republikom Kinom.

MIKRO LOKACIJA

Nekretnine koje se procenjuju locirane su u centralnom delu Beograda, na teritoriji opštine Beograd - Stari grad i Beograd - Zvezdara. Obe opštine su na teritoriji grada Beograda i zauzimaju centralni deo koje obuhvataju stambena naselja naseljena populacijom sa srednjim i visokim prihodima i velikim brojem poslovnih i maloprodajnih prostorija, kao i kulturnih i obrazovnih institucija. Obe opštine spadaju među najmanjim opštinama po površini sa najvećom gustinom naseljenosti.



Konjarnik

Francuska ulica

ŠIRE OKRUŽENJE

Šire okruženje se može uzeti kao globalni - svetski i kao EU ekonomski ambijent. Globalna kretanja se svakako mnogo odražavaju na zemlje koje su integrisane u globalnu ekonomiju, pa je tako i Srbija podložna uticaju globalnih kretanja. Pandemija Korona-19 je svetski problem koji utiče negativno i dovodi do privrednog pada i porasta nezaposlenosti u celom svetu, pa i u Srbiji. Konkretne posledice pandemije utvrdiće se naknadno po okončanju procesa (pronalaska vakcine).

Drugi vrlo važan faktor su prilike u EU. Srbija je na putu ka EU i godinama je pod vođstvom institucija EU u harmonizovanju sistema i opšteg prilagođavanja radi dobijanja statusa države članice Evropske unije. Ceo sistem se menja, a ekonomija uz promene doživljava jake uticaje globalnih i evropskih ekonomskih i drugih uticaja.

Na privrednu aktivnost u prethodne dve godine znatno su uticali spoljni faktori kao pokretači rasta, pad cene hrane, smanjenje kamatnih stopa na zaduženje u evrima i brzi oporavak regiona i Evro-zone. Zbog toga su praktično sve zemlje, a ne samo Srbija, u 2018. i 2019. godine imale rast BDP-a nešto veći od prognoziranog. Na kraju 2019. godine Srbija je bila jedna od zemalja među prvim zemljama u Evropi po visini BDP-a, sa zavidnim efektom u budžetu i realnim planom razvoja za period 2020. do 2025. godine.

TRŽIŠTE NEPOKRETNOSTI

U proteklom periodu usled rastuće potražnje za modernim kancelarijskim prostorom konsultantska kuća za nekretnine CBRE prognozirala je da će do kraja 2020. godine biti izgrađeno u Beogradu novih 130.000 m^2 poslovnog prostora najvišeg standarda, zbog čega se očekuje blag pad cena zakupa, navodi se u saopštenju. Po njihovim procenama, povećana ponuda uticaće na blag pad cena zakupa, koji su u Beogradu za sada i do 40% veći u odnosu na cene u gradovima susednih zemalja: Zagrebu, Sofiji i dr. Na to utiče odnos ponude i tražnje, tako da danas u srpskoj prestonici na 1,3 miliona stanovnika ima dostupnih 350.000m^2 u okviru sedam glavnih šoping centara. Direktor kompanije CBRE za region jugoistočne Evrope je ocenio da Beograd u ovom trenutku ima veliki potencijal u sektoru nekretnina, kako zbog svoje veličine, tako i zbog činjenice da je već dugo u fazi razvoja.

Tržište nekretnina u Beogradu beleži stabilan rast od 2011. do 2018. godine dobilo je na vrednosti 35,55% dok je u prvoj deceniji 21 veka vrednost nekretnina u prestonici skočila za 287,33%, pokazuju statistički podaci. Iako ovi detalji deluju impozantno kada se stave u investicionu perspektivu, jedinstveno pitanje analitičara se trenutno ne kreće u tako optimističkom smeru. Ono glasi: Da li u 2020. godini možemo očekivati usporavanje tog pozitivnog trenda i "početak njegovog kraja"? Pomenuto pitanje izaziva veliku zainteresovanost velog broja investitora kako u Srbiji, tako i van naše zemlje, budući da veliki deo ulaganja u prestonici dolazi iz inostranstva.

Deo predviđanja potencijalnog razvoja tržišta nekretnina je predstavljen javnosti na Međunarodnoj konferenciji o tržištu nekretnina održanoj krajem 2019. godine u Beogradu. Senior direktor odeljenja za procene vrednosti u JIE u konsultantskoj kući za nekretnine CBRE, Nebojša Nešovanović, rekao je da u 2020. godini nije realno očekivati pad, ali da je moguće da bi moglo da dođe do usporavanja rasta cena nekretnina.

Prosečna cena kvadrata novogradnje u Beogradu je između 2000. i 2010. godine porasla neverovatnih 287,33%, što je razumljivo (rat, sankcije, nezaposlenost i dr.) ukoliko imamo u

vidu kakvo je bilo ekonomsko stanje u glavnom gradu početkom milenijuma. U tom trenutku kvadratni metar novogradnje plaćali su u proseku oko 50.374,00 dinara, dok se na kraju prve decenije 21 veka taj isti kvadratni metar u Beogradu popeo na 195.112,00 dinara.

Međutim, druga dekada 21 veka donosi nešto drugačiji razvoj situacije usled posledica svetske ekonomske krize koja je izbila 2008. godine. Podaci registrovani kod Republičkog zavoda za statistiku, između 2011. i 2018. godine, kvadratni metar novogradnje u Beogradu registrovano je u tom periodu rast od 35,55%. Krajem 2011. godine smo za kvadratni metar novih stanova u Beogradu izdvajali u proseku 183.007,00 din/m^2, a na kraju 2018. godine za isti kvadrat smo izdvajali 248.058,00 din/m^2.

Tržište beogradskih hotela obuhvata više od 120 kategorisanih objekata sa oko 7.650 soba, dok glavni gradovi slične veličine, kao što su Sofija, Bukurešt, Prag i Varšava, raspolažu smeštajnim kapacitetima od nekoliko desetina hiljada hotelskih soba. Procenjuje se da bi optimalan broj soba u hotelima u Beogradu bio između 10.000 i 12.000, navodi revizijska kuća "Kreston MDM". Broj turista koji posećuju Beograd iz godine u godinu je sve veći, naročito kada je reč o stranim državljanima. Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, tokom 2015. godine srpska prestonica zabeležila je oko 800.000 posetioca stranih turista, dok je već 2018. godine Beograd posetilo oko milion turista stranih državljana, koji su ostvarili oko 2.190.000 noćenja. Imajući u vidu očekivanja da će se ovaj trend rasta nastaviti, Beogradu onda nedostaje oko 3.000 hotelskih soba.

Prema podacima sa kojima raspolaže "Kreston MDM", najveći broj hotela u Beogradu čine oni sa tri i četiri zvezdice, dok je broj hotela sa jednom, dve i pet zvezdica znatno manji.

Na osnovu zvanične kategorizacije, sa pet zvezdica registrovano je svega pet hotela, a oni raspolažu sa ukupno 881 sobom. Reč je o sledećim hoteima: "Hyatt Regency Belgrade", "Square Nine", "Metropol", "Saint Ten", "Hilton".

U segmentu hotela sa četiri zvezdice konkurencija je mnogo veća, budući da u Beogradu trenutno postoji više od 70 hotela ove kategorije.

Pri tom, deset hotela iz ove kategorije pripada internacionalnim hotelskim lancima, a to su: "Crown Plaza", "Radisson Collection Old Mill Belgrade", "Couryard Belgrade City Center Hotel - Merriott", "Falkensteiner Hotel Beograde", "Holiday Inn", "Holiday Inn Express" i "Mercure Belgrade Excelsior". Hoteli sa četiri zvezdice raspolažu sa 4.350 soba, što čini 75% ukupnog broja soba na beogradskom hotelskom tržištu. Kada je reč o hotelima sa tri zvezdice u Beogradu ih ima više od 40, a njihov kapacitet je približno 1.950 soba.

Lokacijski, ponuda hotela u Beogradu je prilično široka, ali centar grada se sasvim očekivano pokazao kao najatraktivniji. Od ukupnog broja hotela u Beogradu, 69 se nalazi u centralnom delu grada, 45 je locirano u široj gradskoj zoni, dok se 13 nalazi u prigradskoj zoni.

Kada je reč o planovima za budućnost, u Beogradu su u izgradnji tri hotela sa četiri zvezdice i jedan sa pet zvezdica, koji će početi sa radom u naredne dve godine. Takav trend u izgradnji hotela ukazuje na to da su investitori orijentisani na poslovnom i kongresnom turizmu, navodi "Kreston MDM".

Treba imati u vidu da Beograd trenutno nije u mogućnosti da organizuje velike skupove, da Centar "Sava" još nije rekonstruisan, te da ni kapaciteti postojećih hotela sa četiri zvezdice nisu popunjeni. U tom smislu može se zaključiti da je tržište hotela sa četiri zvezdice u

srpskoj prestonici prezasićeno, naročito kada se uzmu u obzir procene da bi u ukupnoj strukturi trebalo da bude do 35% hotela sa četiri zvezdice, dok ih u Beogradu već sada ima više od 55%.

Sa druge strane, beogradsko tržište ne raspolaže dovoljnim brojem kvalitetnih hotela sa tri, dve i jednom zvezdicom, koji su veoma bitni za turističke grupe. U prilog tome govori činjenica da se ponuda privatnog smeštaja znatno povećala u poslednjih nekoliko godina i da u glavnom gradu postoji sve više kategorizovanih hotela i apartmana, kako bi nadomestili ovu vrstu objekata, saopštio je "Kreston MDM".

RASPON CENA HOTELSKIH USLUGA NA TERITORIJI GRADA BEOGRADA

Prema izvršenom istraživanju, trenutne cene za standardne dvokrevetne sobe, za jednodnevno noćenje u hotelima se uglavnom kreću u rasponu od 41 EUR, pa i do 200 EUR. Najnoviji hoteli koji su prilagođeni i opremljeni po svetskim standardima imaju veću cenu po noćenju. Najveće cene su i dalje zabeležene u renoviranom hotelu "Crowne Plaza" sa cenama iznad 150 EUR po noćenju. Noćenje u hotelima sa tri zvezdice, kao i u nekima sa četiri, je obično u rangu od 40 do 90 EUR.

Hotel	Broj soba	Lokacija	Kategorija	Slika	Trenutna cena za standard dvokrevetnu sobu (EUR/noćenje)
Courtyard Marriott	114	Vase Čarapića 4	4*		€120
Holiday Inn Express	123	Ruzveltova 23	3*		€80
Radisson Blu Old Mill	236	Mostarska petlja	4*		€145

Hotel	Broj soba	Lokacija	Kategorija	Slika	Trenutna cena za standard dvokrevetnu sobu (EUR/noćenje)
Saint Ten	56	Svetog Save 10	4*		€170
Nikola Tesla	17	Šumatovačka 42	4*		€93
Xenon	27	Vojislava Ilića 67	4*		€72
Crowne Plaza	416	Vladimira Popovića 10	4*		€200
Constantin the Great	50	27. marta	4*		€90
Envoy	49	Čika Ljubina	4*		€120

-	Hotel "Moskva", kategorisan sa četiri zvezdice, Stari grad, standardna dvokrevetna soba sa bračnim krevetom i besplatnim korišćenjem spa centra, jedno noćenje dve osobe, cena	85 EUR
-	"Mark" hotel, kategorisan sa četiri zvezdice, Vračar, Beograd, konfor dvokrevetna soba sa bračnim krevetom, doručak uključen, jedno noćenje dve odrasle osobe, cena	76 EUR
-	Hotel "Majestic", kategorisan sa četiri zvezdice, Stari grad, Beograd, dvokrevetna soba sa bračnim krevetom, jedno noćenje dve odrasle osobe, cena	45 EUR
-	"Radisson Collection Hotel, Old Mill Belgrade", soba Collection - dve osobe, jedno noćenje dve osobe, cena	86 EUR
-	"Hilton Belgrade", kategorisan sa četiri zvezdice, Vračar, Beograd, soba sa King size krevetom - prilagođena osobama sa invaliditetom, jedno noćenje dve odrasle osobe, cena	109 EUR
-	"Mama Shelter Belgrade", kategorisan sa četiri zvezdice, Stari grad, Beograd, klasična dvokrevetna soba sa bračnim krevetom, jedno noćenje dve odrasle osobe, cena	79 EUR
-	Hotel "Metropol Palace, a Luxury Collection", kategorisan sa pet zvezdica, Palilula, Beograd, klasična soba, soba za goste, jedan bračni krevet (Queen size), jedno noćenje, dve odrasle osobe, cena	90 EUR
-	"7 Rooms Suites", kategorisan sa tri zvezdice, Stari grad, Beograd, dvokrevetna soba sa bračnim krevetom, jedno noćenje, dve odrasle osobe, cena	41 EUR
-	Hotel "Union", kategorisan sa tri zvezdice, Stari grad, Beograd, dvokrevetna soba sa zasebnim krevetima, jedno noćenje, dve odrasle osobe, u cenu uključen i doručak, cena	43 EUR

4. METODOLOGIJA PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI

Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Sl. glasnik“, br. 70/2017) (u daljem tekstu: Nacionalni standard i kodeks etike) su bazirani na Međunarodnim standardima procene vrednosti izdatim od strane Evropskog saveza udruženja procenitelja (TEGoVA), Kraljevske organizacije stručnjaka (RISC) i međunarodnog komiteta za standarde procene vrednosti (IVSC).

Nacionalni standardi i kodeks etike tržišnu vrednost definišu kao:

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

Metode procene vrednosti

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: **komparativni pristup**, **prinosni pristup** i **troškovni 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, kod komparativnog pristupa 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 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 za 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 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 troškova zamene, tj. troškova nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da održava 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 ekvivlenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

5. OPIS I PROCENA PREDMETNIH NEKRETNINA

5.1. POSEBNI DELOVI OBJEKTA BROJ 15/III U NASELJU „KONJARNIK“ U BEOGRADU (POSLOVNI, MAGACINSKI I GARAŽNI PROSTOR) - OPIS

Deo objekta broj 15/III u naselju Konjarnik, Beograd (poslovni, magacinski i garažni prostor) kupilo je Elektrotehničko Preduzeće “Svetlost” AD Beograd po Ugovoru o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora, Ugovor broj 16216 od 06.11.1977. godine. Prodavac: Poslovno udruženje INPROS, Beograd, Bulevar revolucije br. 84/IX, za račun neposrednog izvođača GP “Rad” iz Beograda, je potpisnik navedenog ugovora.

Podaci preuzeti iz Ugovora o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu su:

Član 1.

Prodavac prodaje, a kupac kupuje poslovni prostor u nivou prizemlja objekta broj 15/III u naselju Konjarnik, ukupne površine 172,80 m^2.

Član 2.

Prodavac prodaje, a kupac kupuje magacinski prostor u nivou podruma 2, u objektu broj 15/III u naselju Konjarnik, označen na priloženoj skici brojem 74 i magacinski prostor u nivou podruma 1 u istom objektu, označen na priloženoj skici brojem 54, ukupne površine 96,00 m^2.

Član 3.

Prodavac prodaje, a kupac kupuje garažni prostor u nivou podruma 1, objekta broj 15/III, u naselju Konjarnik, označen na priloženoj skici brojevima: 62, 62a, 63, 63a, 64 i 64a, ukupne površine 139,50 m^2.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu, potpisan i overen pečatima prodavca i kupca. Overa ugovora od nadležnog državnog organa nije evidentirana na ugovoru. Na zadnjoj strani ugovora pre potpisa prodavca i kupca jedan datum je precrtan (16.XI 1977. godine) i dodat novi datum 26.XI 1977. godine.

Skice-nacrti predmeta procene se nalaze kod naručioca posla, nisu nam predate.

Predmet procene se nalazi u stambenom kompleksu “Rudo” - Istočnim kapijama Beograda. Poslovni prostor u vlasništu EP Svetlost, pozicioniran je u južnoj zgradi Rudo 1, prikazan na skici ispod.

Zgrade istočne kapije građene su od 1973-1976, građene su u stilu prefabrikovane industijalizovane gradnje kao mnogi stambeni kompleksi - blokovi u tom vremenu. Konstrukcija građena od prefabrikovanih betosnkih elemenata u masovnoj gradnji, zidovi betonski, pregradni zidovi od opeke, noseći zidovi armirano betonski, krovna konstrukcija ravna ab ploča. Zgrada ima 28 spratova, dok južni deo zgrade po dužini kaskadno se završava na 5 spratova, gde se nalazi predmet procene. Poslovni prostor - zdovi omalterisani u produžnom malteru, ofarbani, stolarija drvena, pod prilagođen nameni, plafon spušten osb ploče, zapušten, deo poslovnog prostora izdat pink taksiju koji je adaptiran od njihove strane. Podrum - magacinski prostor - zdovi omalterisani u produžnom malteru, ofarbani, stolarija drvena, pod prilagođen namen, prostor zapušten.

Konjarnik, k.p. 13532, k.p. 18088, k.p. 13529, k.p. 13528/1

5.1.1. Posebni delovi objekta broj 15/III u naselju Konjarnik u Beogradu (poslovni, magacinski i garažni prostor) - procena tržišne vrednosti komparativnom metodom

U skladu sa obostrano usaglašenim dogovorom o proceni tržišne vrednosti poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu, pored informacija dobijenih od naručioca posla preuzeti su podaci o realizovanim kupoprodajama na teritoriji katastarske opštine Beograd - Zvezdara od Republičkog geodetskog zavoda i to:

- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: Ostali poslovni prostor - objekat; prometovana površina: 52 m^2; cena: 60.000 EUR; datum: 10.03.2020. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: Objekat poslovnih usluga; prometovana površina: 30 m^2; prometovana površina zemljišta: 85 m^2; cena: 36.000 EUR; datum: 12.05.2019. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost; prometovana površina: 47 m^2; cena: 70.000 EUR; datum: 16.06.2020. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni objekat za koji nije utvrđena delatnost; prometovana površina: 76 m^2; prometovana površina zemljišta: 1.062 m^2; cena: 106.400 EUR; datum: 21.07.2020. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: Objekat poslovnih usluga; prometovana površina: 85 m^2; prometovana površina zemljišta: 202 m^2; cena: 126.000 EUR; datum prometa: 29.10.2018. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.

- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost; prometovana površina: 16 m^2; cena: 27.200 EUR; datum prometa: 07.02.2020. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost; prometovana površina: 36 m^2; cena 55.000 EUR; datum prometa: 28.06.2019. godine; Opština: Beograd - Zvezdara; katastarska opština: Zvezdara.

	Predmetna nepokretnost	Komparativ 1	Komparativ 2	Komparativ 3	Komparativ 4
Prodajna cena EUR	-	60.000	36.000	70.000	106.400
Datum transakcije	sada	10.03.2020.	12.05.2019.	16.06.2020.	21.07.2020.
Korekcija za vreme (inflacija)		-0,007	-0,0256	-0,00%	0,00%
Korigovana vrednost		59.580	35.078	70.000	106.400
Lokacija i prilaz nekretnine	dobar	dobar	dobar	znatno bolji	dobar
Korekcija za lokaciju i prilaz		0,00%	0,00%	-7,00%	0,00%
Korigovana vrednost		59.580	35.078	65.100	106.400
Stanje nepokretnosti	dobro	dobro	dobro	bolje	bolje
Korekcija za stanje nepokretnosti		0,00%	0,00%	-5,00%	-4,00%
Korigovana vrednost		59.580	35.078	61.845	102.144
Prometovano zemljište uz poslovni prostor	nema	nema	ima 85 m^2	nema	ima 1.062 m^2
Korekcija za prometovano zemljište		0,00%	-3,00%	0,00%	-6,00%
Korigovana vrednost		59.580	34.026	61.845	96.015
Površina komparativa		52,00 m^2	30,00 m^2	47,00 m^2	76,00 m^2
Jedinična vrednost EUR/m^2		1.146	1.134	1.316	1.263
Prosečna jedinačna vrednost iznosi:				**1.214,75 EUR/m^2**	
Usvojena konačna jedinačna vrednost:				**1.200,00 EUR/m^2**	

Konačna usvojena jedinačna vrednost iznosi:

1.200 EUR/m^2

ili

141.096 din/m^2

Procena dela objekta broj 15/III u naselju Konjarnik u Beogradu (poslovni, magacinski i garažni prostor) - Komparativna metoda

Red. br.	Naziv i način korišćenja	Kat. parcela broj	Broj posebnog dela zgrade	Površina m^2	Spratnost	Pravni status	Vrsta prava / Oblik svojine	Obim udela	Procenjena vrednost		
									Cena EUR/m^2	Ukupna vrednost EUR	Ukupna vrednost RSD
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ugovor o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu, broj 16216 od 26.XI 1977. godine										
1	Poslovni prostor u nivou prizemlja, objekat broj 15/III u naselju Konjarnik, ukupne površine 172,80 m^2	-	-	172,8	prizemlje	kupoprodaja	-	-	1.200	207.360	24.381.451
2	Magacinski prostor:										
	Magacinski prostor u nivou podruma 2 u objektu broj 15/III, u naselju Konjarnik, označen na priloženoj skici broj 74 i	-	*na skici broj 74*	*48,0*	*nivo podrum 2*	*kupoprodaja*	-	-	*500*	*24.000*	*2.821.927*
	Magacinski prostor u nivou 1 u istom objektu, označen na priloženoj skici broj 54, ukupne površine 96,00 m2	-	*na skici broj 54*	*48,0*	*nivo podrum 1*	*kupoprodaja*	-	-	*560*	*26.880*	*3.160.558*
	Ukupno magacinski prostor:									50.880	5.982.486
	Garažni prostor u nivou podruma 1, objekat broj 15/III, u naselju Konjarnik, označen na priloženoj skici brojevima 62, 62a, 63, 63a, 64 i 64a, ukupne površine 139,50 m^2		na skici broj 62, 62a, 63, 63a, 64 i 64a	139,5	nivo podruma 1	kupoprodaja	-	-	550	76.725	9.021.349
	SVEGA:									**334.965**	**39.385.285**

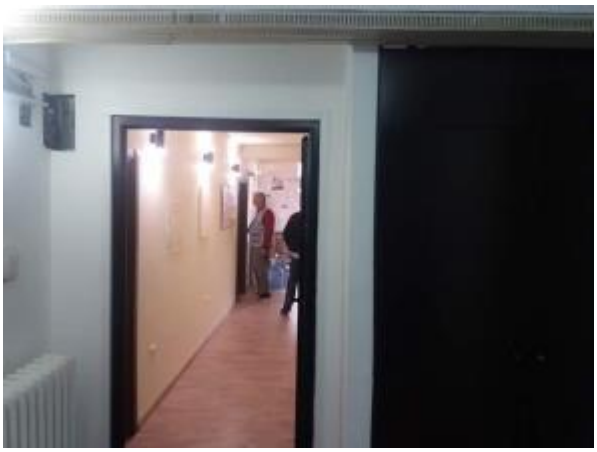
Konačna procenjena ukupna vrednost poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu iznosi:

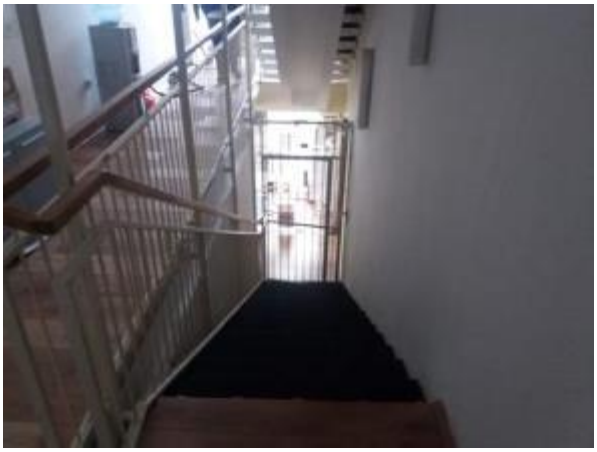
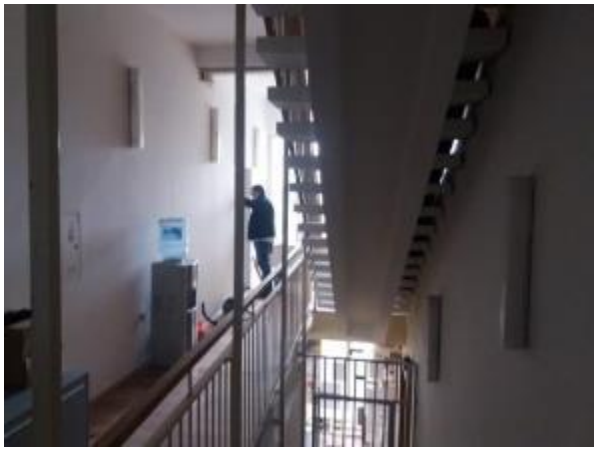
334.965 EUR

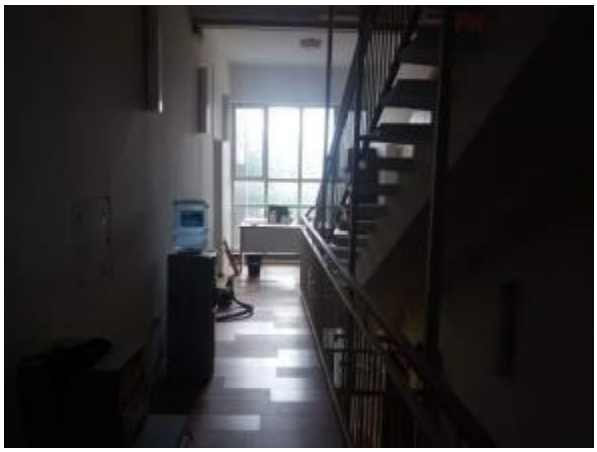
ili

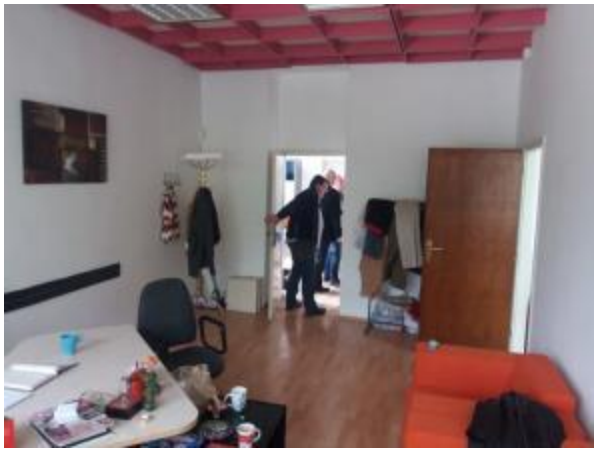
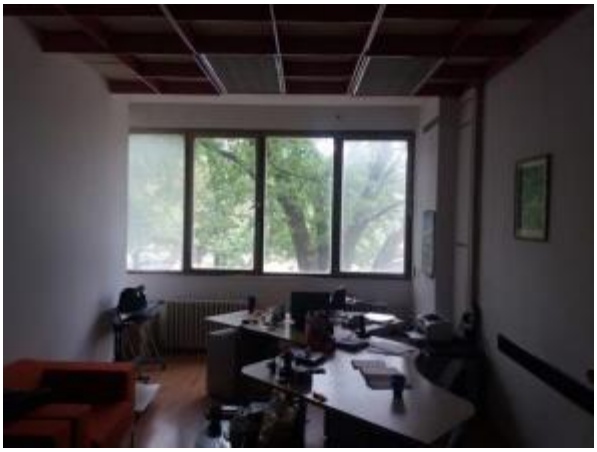
39.385.285 dinara

Preračunavanje izvršeno po srednjem kursu NBS na dan procene 30.09.2020. godine, 1EUR=117,5803 dinara.





5.2. POSLOVNO STAMBENA ZGRADA, POSEBNI DELOVI ZGRADE NA KAT. PARCELI BROJ 1688/1 K.O. BEOGRAD - STARI GRAD, UL. FRANCUSKA 11, PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI BROJ 314 - OPIS

Poslovno-stambena zgrada, izgrađena na katastarskoj parceli broj 1688/1 (zemljište pod zgradom 354 m^2), broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1, broj etaža: pod zemljoom - 1, prizemlje - 1, nad zemljom - 4 i potkrovlje - 1. Pravni status objekta: Objekat ima odobrenje za upotrebu. Adresa objekta: Beograd, Francuska 11. Nosilac prava na objektu: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vlasnici posebnih delova objekta upisani u V-list - 2 deo. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: drugi oblici. Obim udela: zajednička svojina.

Podaci upisani u Prepisu lista nepokretnosti broj: 952-1-824/18 od 20.02.2018. godine (izdat od Službe za katastar nepokretnosti: Stari grad) V-list - 2 deo: Podaci o stanu i poslovnoj prostoriji kao posebnim delovima zgrade ili drugih građevinskih objekata i nosiocima prava na njima je upisano:

a) Prizemlje

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 2. Broj posebnog dela objekta: osnovni 1. Površina korisna: 242 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: prizemlje. Sobnost: ____. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

U postupku pregleda (inspekcije) utvrđeno je sledeće:

Ulaz u poslovni prostor sa ulice, na zgradi je istaknut natpis "Hotel", fasada primerno obrađena, ulazna vrata od stakla.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

-	Kafić	30,56 m^2	pod keramičke pločice
-	Recepcija	5,52 m^2	pod keramičke pločice
-	Soba	21,48 m^2	pod laminat
-	Soba	21,15 m^2	pod laminat
-	Sanitarne prostorije	4,68 m^2	pod i zidovi keramičke pločice
-	Arhiva	2,60 m^2	pod laminat
-	Kancelarija	8,87 m^2	pod laminat
-	Hodnik	4,22 m^2	
-	Dograđeni prostor	142,92 m^2	
	Ukupno:	242,00 m^2	

Napomena: Ulaz, deo hodnika, lift i stepenište čine zajedničke površine svih nosilaca posebnih delova Poslovno-stambene zgrade. Zidovi i plafoni su primerno obrađeni. Instalacije izvedene u skladu sa namenom prostorije.

b) Prvi sprat

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 3. Broj posebnog dela objekta: osnovni 2. Površina korisna: 137 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: prvi sprat. Sobnost: ____. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Hodnik	10,33 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	21,68 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	20,55 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	19,42 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	15,26 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	14,58 m^2
- Ostava	3,00 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,37 m^2
- Sanitarni čvor	7,38 m^2
- Lođa	5,69 m^2
- Lođa	5,69 m^2
Ukupno:	136,95 m^2

U Poslovnim prostorijama na prvom spratu, dolazi se preko zajedničkog stepeništa i zajedničkog lifta. Zajedničke površine (stepenište i kućica lifta) prostorija nisu obuhvaćene u ovom izveštaju jer nisu vlasništvo EP "Svetlost" AD Beograd.

c) Drugi sprat

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 4. Broj posebnog dela objekta: osnovni 3. Korisna površina: 137 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: drugi sprat. Sobnost: ____. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Hodnik	13,99 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	21,57 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	21,06 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	14,53 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	14,88 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	18,85 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,36 m^2
- Sanitarni čvor	7,38 m^2
- Lođa	5,69 m^2
- Lođa	5,69 m^2
Ukupno:	137,00 m^2

U Poslovnim prostorijama na drugom spratu, dolazi se preko zajedničkog stepeništa i zajedničkog lifta. Zajedničke površine (stepenište i kućica lifta) prostorija nisu obuhvaćene u ovom izveštaju jer nisu vlasništvo EP "Svetlost" AD Beograd.

d) Treći sprat

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 5. Broj posebnog dela objekta: osnovni 4. Korisna površina: 134 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: treći sprat. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Hodnik	13,99 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,49 m^2
- Kancelarija	7,68 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	22,85 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,60 m^2
- Hodnik	1,30 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	18,00 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	23,95 m^2
- Hodnik	5,15 m^2
- Kancelarija	7,96 m^2
- Čajna kuhinja	2,30 m^2
- Sanitarni čvor	3,73 m^2
Ukupno:	134,00 m^2

U Poslovnim prostorijama na trećem spratu, dolazi se preko zajedničkog stepeništa i zajedničkog lifta. Zajedničke površine (stepenište i kućica lifta) prostorija nisu obuhvaćene u ovom izveštaju jer nisu vlasništvo EP "Svetlost" AD Beograd.

e) Četvrti sprat

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 7. Broj posebnog dela objekta: osnovni 5. Korisna površina: 59 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: četvrti sprat. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Hodnik	4,98 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	8,72 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	9,14 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	17,90 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,74 m^2
- Lođa	3,60 m^2
- Lođa	0,92 m^2
Ukupno:	59,00 m^2

U Poslovnim prostorijama na četvrtom spratu, dolazi se preko zajedničkog stepeništa i zajedničkog lifta. Zajedničke površine (stepenište i kućica lifta) prostorija nisu obuhvaćene u ovom izveštaju jer nisu vlasništvo EP "Svetlost" AD Beograd.

f) Peti sprat

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 8. Broj posebnog dela objekta: osnovni 6. Korisna površina: 121 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Adresa posebnog dela: Beograd, Francuska 11. Spratnost: peti sprat. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Hodnik	7,31 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	13,81 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	15,64 m^2
- Hodnik	1,83 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	11,51 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	9,37 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	30,03 m^2
- Soba sa sanitarnim prostorom	12,70 m^2
- Sanitarni čvor	4,77 m^2
- Ostava	2,65 m^2
- Lođa	5,69 m^2
- Lođa	5,69 m^2
Ukupno:	121,00 m^2

U Poslovnim prostorijama na petom spratu, dolazi se preko zajedničkog stepeništa i zajedničkog lifta. Zajedničke površine (stepenište i kućica lifta) prostorija nisu obuhvaćene u ovom izveštaju jer nisu vlasništvo EP "Svetlost" AD Beograd.

g) Podrum

Katastarska parcela broj 1688/1, broj dela parcele pod zgradom ili objektom 1. Evidencijski broj posebnog dela objekta 9. Broj posebnog dela objekta: osnovni BB. Korisna površina: 19 m^2. Način korišćenja: Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost, dva povezana magacina, desno od stepenica. Spratnost: _____. Nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće "Svetlost" AD Beograd, Francuska 11. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: mešovita. Obim udela: 1/1.

Poslovni prostor obuhvata sledeće prostorije:

- Magacin	9,52 m^2
- Magacin	9,48 m^2
Ukupno:	19,00 m^2

Sve prostorije su u funkciji, održavanje (preventivno i korektivno) vrši se planski i redovno. Površine prostorija nisu merene, već su preuzete iz dokumentacije koju je dao naručilac posla.

Francuska 11, KP 1688/1 Zgrada 1 KO STARI GRAD

5.2.1. Poslovno-stambena zgrada, posebni delovi zgrade na kat. parceli broj 1688/1 K.O. Beograd - Stari grad, ul. Francuska 11, Prepis lista nepokretnosti broj 314 - procena tržišne vrednosti komparativnom metodom

U postupku procene predmetnog poslovnog prostora, od Republičkog geodetskog zavoda preuzeti su podaci o realizovanim prometima nepokretnosti (poslovnog prostora), javni uvid, a zato je izvršena analiza i odabir komparativa, a to su:

- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni prostor; površine: 58 m^2; cena: 135.000 EUR; datum prometa: 07.11.2019. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni prostor; površine: 42 m^2; cena: 99.000 EUR; datum prometa: 11.09.2019. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni prostor; površine: 18 m^2; cena: 37.000 EUR; datum prometa: 12.09.2019. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost; površine: 62 m^2; cena: 113.000 EUR; datum prometa: 16.07.2020. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja od investitora, vrsta nepokretnosti: ostali poslovni objekti; površine: 113 m^2; prometovana površina zemljišta: 6.059 m^2; cena: 275.000 EUR; datum prometa: 24.06.2019. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: objekat poslovnih usluga; površine: 28 m^2; cena: 62.600 EUR; datum prometa: 18.04.2019. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.
- Kupoprodaja, vrsta nepokretnosti: ostali poslovni objekti; površine: 1 m^2; cena: 45.000 EUR; datum prometa: 03.09.2020. godine; katastarska opština: Beograd - Stari grad.

	Predmetna nepokretnost	Komparativ 1	Komparativ 2	Komparativ 3
Prodajna cena EUR	-	135.000	99.000	37.000
Datum transakcije	sada	07.11.2019.	11.09.2019.	12.09.2019
Korekcija za vreme	-	-0,0187%	-0,025%	-0,025%
Korigovana vrednost EUR	-	132.476	96.525	36.075
Lokacija	Zona 1	Zona 1	Zona 1	Zona 1
Korekcija za lokaciju		0,00%	0,00%	-7,00%
Korigovana vrednost EUR		132.476	96.525	36.075
Korekcija za uličnu buku		+4,00%	0,00%	-5,00%
Korigovana vrednost EUR		137.775	96.525	36.075
Korekcija parking (garaže)	nema	nema	nema	Ima
Korekcija parking (garažu)		0,00%	0,00%	+6,00%
Korigovana vrednost		137.775	96.526	38.240
Korekcija za spratnost		0,00%	-3,50%	-3,50%
Korigovana vrednost		137.775	93.148	36.902
Površina m^2		58 m^2	42 m^2	18 m^2
Jedinična vrednost EUR/m^2		2.375	2.218	2.050
Prosečna cena EUR/m^2:				**2.214 EUR/m^2**
Usvojena zaokružena vrednost:				**2.250 EUR/m^2**

Procena tržišne vrednosti poslovnog prostora u Beogradu, Francuska 11 - Komparativna metoda

Red. br.	Naziv i način korišćenja	Kat. parcela broj	Broj posebnog dela zgrade	Površina m^2	Spratnost	Pravni status	Vrsta prava / Oblik svojine	Obim udela	Procenjena vrednost		
									Cena EUR/m^2	Ukupna vrednost EUR	Ukupna vrednost RSD
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Prepis lista nepokretnosti broj 314 katastarska opština Beograd - Stari grad										
1	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	1	242	Prizemlje	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.375	574.750	67.579.277
2	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	2	137	Prvi sprat	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.350	321.950	37.854.978
3	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	3	137	Drugi sprat	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.300	315.100	37.049.553
4	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	4	134	Treći sprat	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.250	301.500	35.450.460
5	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	5	59	Četvrti sprat	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.200	129.800	15.261.923
6	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	1688/1	6	121	Peti sprat	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	2.200	266.200	31.299.876
7	Deo zgrade 1, Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost, dva povezana magacina, desno od stepenica	1688/1	BB	19	Podrum	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Mešovita	1/1	1.100	20.900	2.457.428
	SVEGA:			**849**						**1.930.200**	**226.953.495**

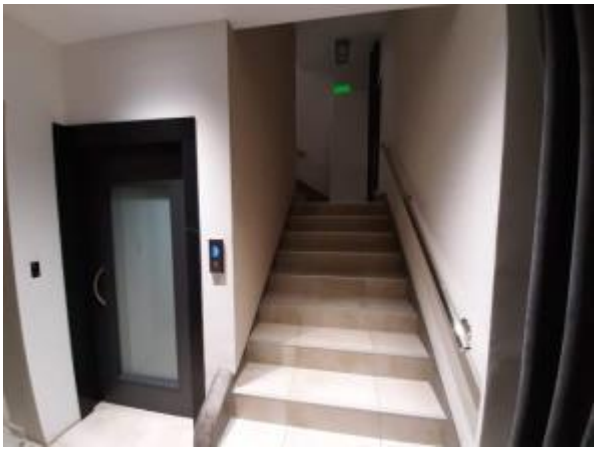
Konačna procenjena ukupna vrednost poslovnog prostora, upisanog u Prepisu lista nepokretnosti broj 314; katastarska opština: Beograd - Stari grad; nosilac prava na posebnom delu zgrade odnosno objekta: Elektrotehničko preduzeće „Svetlost“ AD Beograd, Francuska 11; svojina: mešovita; obim udela: 1/1, iznosi:

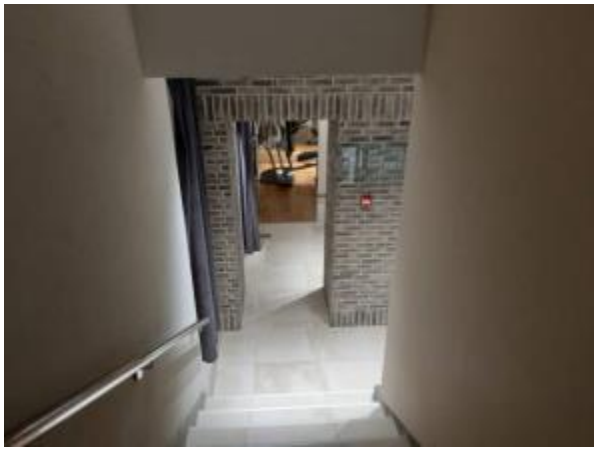
1.930.200 EUR

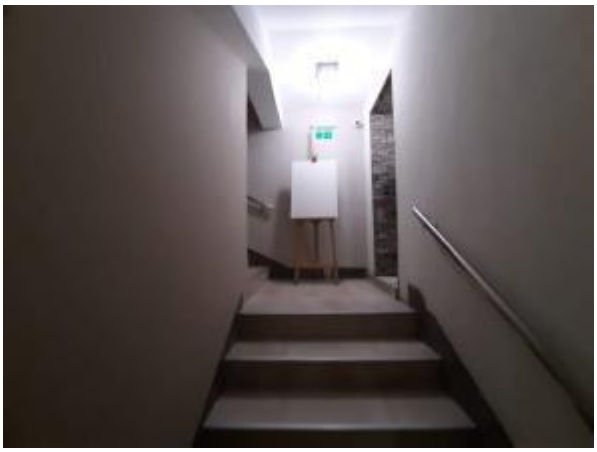
ili

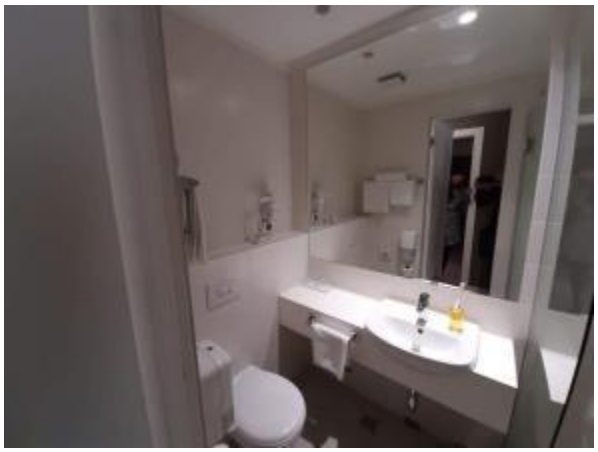
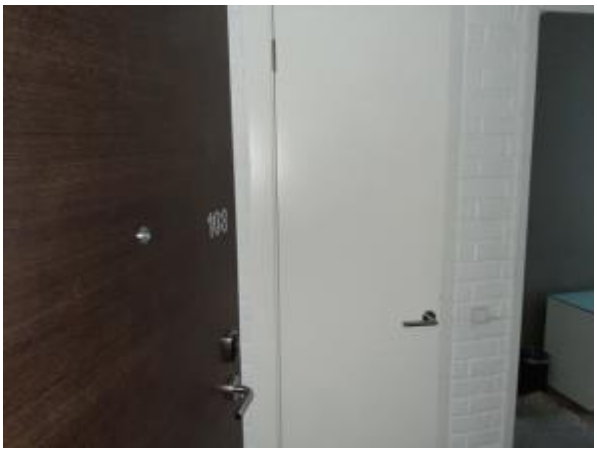
226.953.495 dinara

Preračunato po srednjem kursu NBS na dan 30.09.2020. godine, 1EUR= 117,5803 dinara.







ROOMS 501-505
ROOMS 401-426
ROOMS 201-227
ROOMS 101-110
ROOMS 01-04
RECEPTION
LOBBY
CONFERENCE ROOM
BREAKFAST
RESTAURANT
GYM
WELLNESS

HOTEL

6. PRILOZI

- ***Ugovor o kupoprodaji poslovnog, magacinskog i garažnog prostora u naselju Konjarnik u Beogradu (dva lista obostrano pisana)***

- ***Prepis lista nepokretnosti broj 314 katastarska opština Stari Grad, izdat od RGZ-a Služba za katastar nepokretnosti Stari grad, Broj: 952-1-824/18, datum: 20.02.2018. godine***

10. PRILOZI UZ IZMENJENI ELABORAT

- Sertifikat sudskog veštaka Miljana Šišovića