



СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК

ГРАДА ВАЉЕВА

ГОДИНА XXXIX БРОЈ 16 свеска 2

11. октобар 2018.

ИЗЛАЗИ ПО ПОТРЕБИ

289. На основу члана 5. став 3. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/16), члана 32. тачка 8) и 66. став 3. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/14-други закон, 101/16-др.закон и 47/18) и члана 35. тачка 8) Статута града Ваљево („Службени гласник града Ваљево“, број 1/17-пречишћен текст), Скупштина града Ваљево на седници одржаној 11. октобра 2018. године донела је

ОДЛУКУ О УСКЛАЂИВАЊУ ОСНИВАЧКОГ АКТА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА "ТОПЛАНА – ВАЉЕВО" ВАЉЕВО

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком врши се усклађивање оснивачког акта – Одлуке о усклађивању оснивачког акта Јавног комуналног предузећа „Топлана -Ваљево" Ваљево („Службени гласник града Ваљево“, број 5/13) са одредбама Закона о јавним предузећима.

Члан 2.

Јавно комунално предузеће „Топлана-Ваљево“ Ваљево (у даљем тексту: Предузеће) уписано је у регистар Агенције за привредне регистре решењем број: БД 18278/2005 од 01.07.2005. године.

Матични број Предузећа је 07357494.

II НАЗИВ, СЕДИШТЕ И МАТИЧНИ БРОЈ ОСНИВАЧА

Члан 3.

Оснивач Предузећа је град Ваљево, улица Карађорђева број 64, матични број 07137010.

Права оснивача врши Скупштина града Ваљево (у даљем тексту: Скупштина града).

III ПОСЛОВНО ИМЕ И СЕДИШТЕ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 4.

Предузеће послује под следећим пословним именом: Јавно комунално предузеће „Топлана-Ваљево“ Ваљево.

Скраћено пословно име Предузећа је ЈКП „Топлана-Ваљево“ Ваљево.

О промени пословног имена Предузећа одлучује Надзорни одбор, уз сагласност Скупштине града.

Члан 5.

Седиште Предузећа је у Ваљеву, улица Обилазни пут бб.

О промени седишта Предузећа одлучује Надзорни одбор, уз сагласност Скупштине града.

Члан 6.

Предузеће има печат и штамбиљ чији се изглед и садржина утврђује Статутом Предузећа.

Предузеће може имати свој знак, чија се садржина утврђује Статутом Предузећа.

Члан 7.

Предузеће послује као јединствена радна целина.

Унутрашња организација Предузећа ближе се утврђује Статутом Предузећа.

IV ПРЕТЕЖНА ДЕЛАТНОСТ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 8.

Претежна делатност Предузећа је:

- 35.30 Снабдевање паром и климатизација.

Предузеће, у складу са законом, обавља и друге делатности утврђене Статутом Предузећа.

V ПРАВА, ОБАВЕЗЕ И ОДГОВОРНОСТИ ОСНИВАЧА ПРЕМА ПРЕДУЗЕЋУ И ПРЕДУЗЕЋА ПРЕМА ОСНИВАЧУ

Члан 9.

Оснивач је дужан да обезбеди да се делатност од општег интереса обавља у континуитету.

Члан 10.

Ради обезбеђивања заштите општег интереса у Предузећу, Скупштина града даје сагласност на:

- статут Предузећа;

- давање гаранција, авала, јемства, залога и других средстава обезбеђења за послове који нису из оквира делатности од општег интереса;

- тарифу (одлуку о ценама, тарифни систем и др.) осим ако другим законом није предвиђено да ту сагласност даје други орган;

- располагање (прибављање и отуђење) средствима у јавној својини која су пренета у својину

Предузећа, велике вредности, која је у непосредној функцији обављања делатности од општег интереса;

- акт о општим условима за испоруку производа и услуга;

- улагања капитала;

- статусне промене;

- акт о процени вредности капитала, као и на програм и одлуку о својинској трансформацији и

- друге одлуке, у складу са законом којим се одређује обављање делатности од општег интереса и овом одлуком.

Члан 11.

У случају поремећаја у пословању Предузећа, Скупштина града предузима мере којима ће се обезбедити услови за несметано обављање делатности од општег интереса, у складу са законом, а нарочито:

- промену унутрашње организације Предузећа;

- разрешење органа Предузећа које именује и именовање привремених органа Предузећа;

- ограничење у погледу права располагања појединим средствима у јавној својини;

- друге мере одређене законом којим се одређују делатности од општег интереса и овом одлуком.

За време ратног стања или непосредне ратне опасности Градско веће града Ваљева (у даљем тексту: Градско веће) може у Предузећу утврдити организацију за извршавање послова од стратешког значаја за град Ваљево.

Члан 12.

У случају да у Предузећу нису обезбеђени услови за остваривање редовног процеса рада услед више силе, Градско веће, ако оцени да могу наступити штетне последице за живот и здравље људи или њихову безбедност и безбедност имовине или друге штетне неотклоњиве последице, поступа у складу са законом.

Члан 13.

Предузеће је дужно да организује свој рад и пословање на начин којим се обезбеђује:

- 1) трајно и несметано пружање комуналних услуга корисницима под условима и на начин уређен законом, прописима и стандардима донесеним на основу закона;
- 2) прописани или уговорени обим и квалитет комуналних услуга, који подразумева тачност у погледу рокова, сигурност корисника у добијању услуга и здравствену и хигијенску исправност у складу са позитивним прописима;
- 3) предузимање мера одржавања, развоја и заштите комуналних објеката, постројења и опреме, који служе за обављање комуналних делатности;

- 4) развој и унапређење квалитета и врста комуналних услуга, као и унапређење организације и ефикасности рада.

Члан 14.

За сваку календарску годину Предузеће је дужно да донесе годишњи програм пословања и достави га Скупштини града у року прописаном законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Уколико Предузеће користи или ће користити средства из буџета (субвенције, гаранције или друга средства) дужно је да за та средства предложи посебан програм који садржи намену и динамику коришћења средстава.

Посебан програм се сматра донетим када на њега сагласност да Скупштина града.

Члан 15.

Предузеће је дужно да Градском већу достави тромесечни извештај о реализацији програма пословања у року од 30 дана од дана истека тромесечја.

Извештај из става 1. овог члана доставља се Скупштини града ради даљег извештавања у складу са законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Члан 16.

На основу извештаја из члана 15. ове одлуке Градско веће усваја и доставља министарству надлежном за послове привреде информацију о степену усклађености планираних и реализованих активности.

Поред информације из става 1. овог члана Градско веће једном годишње доставља министарству надлежном за послове привреде анализу пословања Предузећа, са предузетим мерама за отклањање поремећаја у пословању Предузећа.

Анализа се доставља у року од 60 дана од завршетка календарске године.

Предузеће је дужно да годишњи извештај о раду достави Скупштини града најкасније до 30 јуна текуће године за предходну годину.

Члан 17.

Предузеће мора имати извршену ревизију финансијских извештаја од стране овлашћеног ревизора.

Финансијски извештај са извештајем овлашћеног ревизора Предузеће доставља Скупштини града, ради информисања.

Члан 18.

Предузеће је дужно да пре исплате зараде овери образац за контролу обрачуна и исплате зараде.

Уколико Предузеће не спроводи програм пословања у делу који се односи на зараде и запошљавање, Градоначелник града Ваљева (у даљем тексту: Градоначелник) неће извршити оверу обрасца за контролу обрачуна и исплате зараде.

Члан 19.

Предузеће за своје обавезе одговара целокупном својом имовином.

Оснивач не одговара за обавезе Предузећа, осим у случајевима прописаним законом.

VI УСЛОВИ И НАЧИН УТВРЂИВАЊА И РАСПОРЕЂИВАЊА ДОБИТИ, НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТАКА И СНОШЕЊЕ РИЗИКА**Члан 20.**

Добит Предузећа, исказана усвојеним финансијским извештајем распоређује се у складу са законом.

Одлуку о расподели добити доноси Надзорни одбор, уз сагласност Скупштине града.

Предузеће је дужно да део остварене добити уплати у буџет оснивача, по завршном рачуну за претходну годину.

Висина и рок за уплату добити из става 3. овог члана утврђује се одлуком о буџету града Ваљева за наредну годину.

Члан 21.

Одлуку о начину покрића губитака, у складу са законом, доноси Надзорни одбор Предузећа уз сагласност Скупштине града.

VII УСЛОВИ И НАЧИН ЗАДУЖЕЊА ПРЕДУЗЕЋА**Члан 22.**

Предузеће се може задуживати само под условом да је финансијски и кредитно способно да преузме отплату зајма.

Укупно краткорочно задужење у току календарске године не може прећи једну трећину укупно остварених прихода Предузећа у претходној календарској години.

Инвестиције, које Предузеће намерава да финансира задуживањем, морају бити дефинисане у планским актима Предузећа, са процењеном вредношћу, извором финансирања, обимом средстава која ће бити обезбеђена задуживањем и динамиком отплате задужења.

VIII ЗАСТУПАЊЕ ПРЕДУЗЕЋА**Члан 23.**

Предузеће заступа и представља директор.

Директор може, у оквиру својих овлашћења, дати другом лицу писано пуномоћје за заступање Предузећа.

IX ИЗНОС ОСНОВНОГ КАПИТАЛА, ОПИС, ВРСТА И ВРЕДНОСТ НЕНОВЧАНОГ УЛОГА**Члан 24.**

Основни капитал Предузећа чини:

Уписани новчани капитал у износу 7.055.000,00 RSD.

Уплаћени новчани капитал у износу 7.055.000,00 RSD на дан 26.06.2000.године.

Уписан неновчани капитал у износу од 413.895.230,00 RSD.

Унет неновчани капитал у износу од 413.895.230,00 RSD на дан 30.04.2018.године који се састоји од ствари (непокретних и покретних) које је град Ваљево пренео у својину ЈКП „Топлана-Ваљево“, и то:

- зграда број 1. површина под зградом-објектом 1557 m², уписана као зграда пословних услуга-котловско постројење и административни део, спратности: Пр+2Сп, постојеће на кат.парцели 7202/21,

- зграда број 2. површина под зградом-објектом 73 m², уписана као зграда пословних услуга-портирница, спратности Пр, постојеће на кат.парцели 7202/21,

- зграда број 3. површина под зградом-објектом 43 m², уписана као зграда пословних услуга-пумпна станица мазута, спратности: Пр постојећа на кат.парцели 7202/21,

- градско грађевинско земљиште-кат.парцела бр. 7202/21 КО Ваљево, све уписано у листу непокретности бр. 893 КО Ваљево као јавна својина града Ваљева,

- покретне ствари наведене у Одлуци о улагању у капитал ЈКП „Топлана –Ваљево“ Ваљево, права својине на стварима у јавној својини града Ваљева број: 464-17/2017-08 од 28.12.2017.године.

Саставни део ове одлуке су:

1. Извештај о процени вредности непокретности и

2. Извештај о процени вредности покретне имовине

Удео града Ваљева као оснивача у основном капиталу Предузећа износи 100%.

X ОРГАНИ ПРЕДУЗЕЋА И ЊИХОВА НАДЛЕЖНОСТ**Члан 25.**

Органи Предузећа су:

- 1) Надзорни одбор
- 2) Директор

1) Надзорни одбор**Члан 26.**

Надзорни одбор Предузећа има три члана, од којих је један председник.

Председника и чланове Надзорног одбора именује Скупштина града, на период од четири године, од којих је један члан Надзорног одбора из реда запослених у Предузећу.

Представник запослених у Надзорном одбору предлаже се на начин утврђен Статутом Предузећа.

Услови за именовање председника и чланова Надзорног одбора прописани су законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Члан 27.

Надзорни одбор:

1) доноси дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја и одговоран је за њихово спровођење,

2) доноси годишњи програм пословања, усклађен са дугорочним и средњорочним планом пословне стратегије и развоја из тачке 1. овог члана,

3) усваја извештај о степену реализације годишњег програма пословања,

4) усваја тромесечни извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности,

5) усваја финансијске извештаје,

6) надзире рад Директора,

7) доноси статут,

8) одлучује о статусним променама, оснивању других правних субјеката и улагању капитала,

9) доноси одлуку о расподели добити, односно начину покрића губитка,

10) закључује уговоре о раду са Директором, у складу са законом којим се уређују радни односи,

11) врши друге послове у складу са законом и статутом.

Надзорни одбор не може пренети право одлучивања о питањима из своје надлежности на Директора или друго лице у Предузећу.

Одлуке из става 1. тачке 1), 2), 7) и 9) овог члана Надзорни одбор доноси уз сагласност Скупштине града.

Одлуку из става 1. тачка 8) овог члана Надзорни одбор доноси уз претходну сагласност Скупштине града.

Члан 28.

Председник и чланови Надзорног одбора имају право на одговарајућу накнаду за рад у Надзорном одбору.

Висину накнаде из става 1. овог члана, односно критеријуме и мерила за њено утврђивање одређује Влада Републике Србије.

Члан 29.

Надзорног одбора престаје истеком периода на који су именовани, оставком или разрешењем.

Председник и чланови Надзорног одбора разрешавају се пре истека периода на који су именовани у случајевима прописаним законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Председник и чланови Надзорног одбора којима је престао мандат, дужни су да врше своје дужности до именовања новог Надзорног одбора, односно именовања новог председника или члана Надзорног одбора, а најдуже шест месеци.

2) Директор**Члан 30.**

Директора Предузећа именује Скупштина града на период од четири године, на основу спроведеног јавног конкурса.

Поступак и услови за именовање Директора Предузећа прописани су законом којим се регулише правни положај јавних предузећа.

Статутом Предузећа могу се одредити и други услови које лице мора да испуни да би било именовано за Директора Предузећа.

Директор Предузећа је функционер који обавља јавну функцију.

Директор Предузећа не може имати заменика.

Директор Предузећа заснива радни однос на одређено време.

Члан 31.

Директор Предузећа:

1) представља и заступа Предузеће;

2) организује и руководи процесом рада;

3) води пословање Предузећа;

4) одговара за законитост рада Предузећа;

5) предлаже дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја и одговоран је за њихово спровођење;

6) предлаже годишњи, односно трогодишњи програм пословања и одговоран је за његово спровођење;

7) предлаже финансијске извештаје;

8) извршава одлуке Надзорног одбора;

9) бира извршне директоре;

10) бира представнике Предузећа у скупштини друштва капитала чији је једини власник Предузеће;

11) закључује уговор о раду са извршним директорима, у складу са законом којим се уређују радни односи;

12) доноси акт о систематизацији;

13) врши друге послове одређене законом, овом одлуком и Статутом предузећа.

На избор представника Предузећа у скупштини друштва капитала чији је једини власник Предузеће сагласност даје Скупштина града.

На акт о систематизацији Предузећа сагласност даје Градоначелник.

Члан 32.

За извршног директора Предузећа бира се лице које испуњава услове прописане законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Предузеће не може имати више од седам извршних директора, а број извршних директора се утврђује статутом Предузећа.

Извршни директор не може имати заменика.

Извршни директор мора бити у радном односу у Предузећу.

Извршни директор за свој рад одговара Директору и обавља послове у оквиру овлашћења које му је одредио Директор, у складу са овом одлуком и статутом.

Члан 33.

Директор и извршни директор имају право на зараду, а могу имати право на стимулацију.

Акт о исплати стимулације Директора и извршног директора доноси Надзорни одбор уз сагласност Скупштине града.

Акт о исплати стимулације извршног директора доноси се на предлог Директора.

Члан 34.

Мандат Директора престаје истеком периода на који је именован, оставком и разрешењем у складу са законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Члан 35.

Предлог за разрешење Директора Предузећа подноси Градско веће.

Предлог за разрешење из става 1. овог члана може поднети и Надзорни одбор Предузећа, преко Градског већа.

Предлог за разрешење мора бити образложен, са прецизно наведеним разлозима због којих се предлаже разрешење и доставља се Директору који има право да се у року од 20 дана изјасни о разлозима због којих се предлаже разрешење.

Пошто Директору пружи прилику да се изјасни о постојању разлога за разрешење и утврди потребне чињенице, Градско веће предлаже Скупштини града доношење одговарајућег решења.

Против решења о разрешењу жалба није допуштена.

Против решења о разрешењу може се водити управни спор.

Члан 36.

Уколико у току трајања мандата против Директора буде потврђена оптужница, Скупштина града доноси решење о суспензији.

Суспензија траје док се поступак правноснажно не оконча.

На сва питања о суспензији Директора сходно се примењују одредбе о удаљењу са рада прописане законом којим се уређује област рада.

Члан 37.

До именовања Директора Предузећа по спроведеном јавном конкурс Скупштина града може именовати вршиоца дужности Директора Предузећа.

Период обављања функције вршиоца дужности Директора не може бити дужи од једне године.

Исто лице не може бити два пута именовано за вршиоца дужности Директора.

Вршилац дужности Директора мора испуњавати услове за именовање Директора Предузећа прописане законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Вршилац дужности Директора има сва права, обавезе и овлашћења која има Директор Предузећа.

XI ИМОВИНА ПРЕДУЗЕЋА

Члан 38.

Имовину Предузећа чине право својине на покретним и непокретним стварима, новчана средства

и хартије од вредности и друга имовинска права, која су пренета у својину Предузећа у складу са законом, укључујући и право коришћења на стварима у јавној својини.

Стварима у јавној својини које је оснивач уложио у Предузеће преносом права коришћења, без преноса права својине, Предузеће не може да располаже, нити да их даље уступа на коришћење, без сагласности оснивача.

Предузеће управља и располаже својом имовином у складу са законом, овом одлуком и Статутом.

Члан 39.

Предузеће може да отуђи непокретне ствари на којима има право својине, само под условом да њихово отуђење непосредно не омета обављање делатности од општег интереса, и под условом да је одлуку о томе донео Надзорни одбор, уз сагласност Скупштине града.

Члан 40.

Предузеће у обављању својих делатности, стиче и прибавља средства из следећих извора:

- продајом производа и услуга,
- из кредита,
- из донација и поклона,
- из буџета оснивача и буџета Републике Србије и
- из других извора, у складу са законом.

Члан 41.

Средства у јавној својини могу се улагати у капитал Предузећа, у складу са законом и актима Скупштине града.

По основу улагања средстава из става 1. овог члана оснивач стиче уделе у Предузећу, као и права по основу тих удела.

Капитал у Предузећу подељен на уделе уписује се у регистар.

XII ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Члан 42.

Предузеће је дужно да у обављању своје делатности обезбеђује потребне услове за заштиту и унапређење животне средине и да спречава узроке и отклања штетне последице које угрожавају природне и радом створене вредности човекове средине.

Статутом Предузећа детаљније се утврђују активности Предузећа ради заштите животне средине, у складу са законом и другим прописима који регулишу област заштите животне средине.

XIII ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 43.

Предузеће је дужно да усклади одредбе Статута са законом и овом одлуком у року од 90 дана од дана објављивања ове одлуке.

Остале опште акте надлежни органи
Предузећа дужни су да ускладе у року од 30 дана од
дана ступања на снагу Статута Предузећа.

Члан 44.

Даном објављивања ове одлуке престаје да
важи Одлука о усклађивању оснивачког акта Јавног
комуналног предузећа „Топлана-Ваљево“ Ваљево
(„Службени гласник града Ваљева“, број 5/13).

Члан 45.

Ову одлуку објавити у „Службеном гласнику
града Ваљева“.

Скупштина града Ваљева
Број: 011-111/2018-04

Председник
Скупштине града Ваљева
Милорад Илић, с.р.

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

Adventis Real Estate Management d.o.o.



Beograd, Novembar 2017. godine



OSNOVNI PODACI O PREDMETU PROCENE

PODACI O PROCENITELJU:

IME PROCENITELJSKE KUĆE KOJA JE IZRADILA PROCENU:

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD

Datum procene:

01.11.2017.god.

Ime veštaka nadležnih za izveštaj o proceni vrednosti:

Nada Drndarević, dipl.ing.arh.

Upisan u Registar za obavljanje veštačenja u oblasti:

Arhitektura

Rešenje br.

740-05-03329/2010-03, od dana 06.07.2011.god.

PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE

IME KLIJENTA - NARUČIOCA PROCENE:

Grad Valjevo

Gradska uprava za društvene delatnost,
finansije, imovinske i inspeksijske poslove

PODACI O PREDMETU PROCENE:

Svrha izveštaja:

Procena "fer" vrednosti za interne potrebe Naručioca

Predmet procene:

Nepokretnosti

Adresa predmeta procene:

Nova 70

Ukupna površina predmeta procene:

Dato u nalazu

Procenjena FV:

1,224,434.00 EUR / 146,040,230.00 RSD

Srednji (primenjeni) kurs na dan procene:

1 EUR= 119,2716 RSD

Primljeni metod procene:

Troškovni metod za kompleks toplane

PRAVNI PODACI PREDMETA PROCENE:

BROJ LN:

893 K.O. Valjevo

DATUM LN:

Izvod iz KnWeb-a

BROJ KP NA KOJIMA SE NALAZI PREDMET PROCENE:

KP

DA LI JE UKNJIŽENO:

Da

VLASNIŠTVO NAD PREDMETOM PROCENE:

Javna svojina-Grad Valjevo,
Karadordeva 64(MB:07137079)

Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, dipl.ing.org.nauka
Nada Drndarević, dipl.ing.arh.

Rukovodilac sektora procene
Procenitelj – sudski veštak

Nada Drndarević, dipl.ing.arh.,
Sudski veštak

Adventis Real Estate Management,
Generalni direktor, Ervin Pašanović



Sadržaj:

1.	Detaljan opis predmeta procene (detaljan tehnički opis)	1
2.	Opis stanja u kome se nalazi predmet procene	2
2.1.	Pregled površina i strukture	2
	Kompleks toplane	2
3.	Komentar tržišta mikrolokacije	3
4.	Uočeni nedostaci predmeta procene	3
5.	Obrazloženje primenjenog metoda procene	3
6.	Obračun vrednosti	4
6.1.	Kompleks toplane	4
	Troškovni metod	4
	Prihodovni metod - kontrola	5
	Komparativni metod – kontrola	6
	Procena vrednosti zemljišta	6
	U nastavku je dat obračun vrednosti zemljišta koje je predmet procene.	6
	Rekapitulacija vrednosti predmetnih nekretnina	7
7.	Popis korišćene dokumentacije	7
8.	Napomene	8
9.	Konačno mišljenje o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene	8
	Fer vrednost	8

PRILOZI:

- Prilog 1 – Fotografije predmeta procene
- Prilog 2 – Dostavljena dokumentacija
- Prilog 3 – Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi
- Prilog 4 – Rešenje o imenovanju sudskog veštaka



1. Detaljan opis predmeta procene (detaljan tehnički opis)

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI	
Predmet procene:	Građevinsko zemljište i tri zgrade
Katastarska opština:	Valjevo
Broj LN:	893
Katastarska parcela:	7202/21
Broj zgrade:	1,2,3
Godina gradnje/adaptacije:	2008.
Površina objekata:	2131 m ² - Glavna zgrada; 73 m ² - Portirnica; 43m ² - Pumpna stanica mazuta; Ukupna površina - 2247m ²
Spratnost objekta:	P+2 za objekat br. 1; P za objekte br. 2 i 3.
Funkcionalna organizacija:	<u>Glavna zgrada:</u> Pr – ulazni hol sa komunikacijama, tehničke prostorije; Spratovi I-II: poslovno-kancelarijski prostor sa mokrim čvorovima i komunikacijama; <u>Pumpna stanica za mazut:</u> Pumpna stanica, elektro prostorija i prostorija za osoblje; <u>Portirnica:</u> Radni prostor sa hodnikom, kuhinja, toalet i garderoba.
Tehnički opis objekta: <u>Glavna zgrada:</u> Ovaj objekat je složen i sastoji se od raznorodnih celina: komunikacijski deo, tehničke prostorije i administrativni deo. <i>Komunikacijski deo</i> – zastakljena čelična konstrukcija. <i>Tehničke prostorije</i> – čelična konstrukcija, fasadni zidovi od termoizolacionih panela, pod – betonski. <i>Administrativni deo</i> – sistem horizontalnih i vertikalnih AB serklaža sa zidanom ispunom od opekarskih proizvoda; Stolarija – unutrašnja drvena, spoljašnja – aluminijum;; Pod – laminat i keramičke pločice, zavisno od namene; Plafon: spušten raster plafon sa ugradnom rasvetom. <u>Pumpna stanica za mazut:</u> sistem horizontalnih i vertikalnih AB serklaža sa zidanom ispunom od opekarskih proizvoda. krovna konstrukcija – AB ploča; Plafon - klasično završno obrađen. <u>Portirnica:</u> sistem horizontalnih i vertikalnih AB serklaža sa zidanom ispunom od opekarskih proizvoda; krovna konstrukcija – AB ploča; Stolarija: spoljašnja – aluminijum, unutrašnja – drvena; Pod – keramičke pločice; Plafon – spušten raster plafon sa ugradnom rasvetom.. <u>Instalacije:</u> Instalacije jake i slabe struje, V&K, CG – priključak na gradsku mrežu, videonadzor;	
Stanje objekta: Objekti su dobro održavani, u redovnoj upotrebi u skladu sa potrebama poslovanja, od strane korisnika.	
NAPOMENA:	<p><i>Uz objekat toplane (glavna zgrada) su procenjeni i dimnjaci toplane: 2 dimnjaka koji su u funkciji rada kompleksa.</i></p> <p><i>Uz pumpnu stanicu je procenjena tankvana sa dva temelja za rezervoare od po 1,000 m3 i rezervoar od 1,000 m3.</i></p> <p><i>Površine preuzete iz Elaborata zaštite od požara, dostavljenog od strane korisnika</i></p>



Fotografija predmeta procene:



2. Opis stanja u kome se nalazi predmet procene

Predmet procene – građevinski objekti toplane, su izgrađeni 2008. godine. Objekti su u upotrebi, kao administrativni prostor zaposlenih u Toplani, i kao nepokretnosti u kojima je smeštena oprema Toplane.

Nekretnine se nalaze u relativno dobrom stanju, adekvatno su održavane, kao i ograđeno zemljište na kome se objekti nalaze.

2.1. Pregled površina i strukture

Kompleks toplane

Pregled površine i strukture nekretnine koja je predmet procene je dobijen od strane klijenta i dat u narednoj tabeli.

	Naziv dela objekta	Površina-bruto (m ²)	Površina-neto (m ²)
Toplana	Prizemlje	1,556.98	1,445.95
	I sprat	286.92	250.82
	II sprat	286.99	247.56
	Portirnica	72.94	57.17
	Pumpna stanica mazuta	43.00	
Total:		2,246.83	

Glavni objekat Toplana je objekat spratnosti P+2. U prizemlju objekta nalaze se ulazni hol sa hodnikom, toaleti, garderoba, radionica, magacin kao i niz pomoćnih tehničkih prostorija. Na prvom spratu Toplane smeštene su kancelarije, sala za sastanke, komandna soba i pomoćne prosotrije koje su navedene u prilogu. Drugi sprat najveći deo zauzimaju kancelarije, pored kojih se nalaze još i pomoćne prostorije.

Portirnica je prizemni samostojeći objekat u okviru kompleksa „Toplana-Valjevo“. Sačinjavaju je radni prostor i pomoćne prostorije (toalet, kuhinja, garderoba..)

Pumpna stanica mazuta je prizemni samostojeći objekat koji osim same pumpne stanice sadrži i elektro i prostoriju za osoblje.



3. Komentar tržišta mikrolokacije

Kompleks toplane

Mikrolokacija predmeta procene je vrlo povoljna za poslovno – industrijske objekte. Na tržištu postoji ograničena ponuda sličnih nepokretnosti koje je procenitelj iskoristio prilikom analize i utvrđivanja fer vrednosti predmeta procene. Takođe, na prodaju se nudi i građevinsko zemljište na sličnim lokacijama kao i građevinsko zemljište na kome su izgrađeni objekti koji su predmet procene.

4. Uočeni nedostaci predmeta procene

Predmet procene nema specifičnih nedostataka.

5. Obrazloženje primenjenog metoda procene

Prilikom procene fer vrednosti predmetne nekretnine, na raspolaganju smo imali tri metoda procene: Troškovni pristup, Komparativni pristup i Prihodovni pristup.

Troškovni pristup se bazira na utvrđivanju cene nove gradnje, tj. troškova zamene odgovarajuće nepokretnosti, uključujući sve troškove (troškove građenja, investiciono-tehničke dokumentacije, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknade za priključke na mrežu i pripadajuće instalacije). Ovako dobijena vrednost nove gradnje se umanjuje za realni otpis objekta (fizički i funkcionalni), da bi se dobila sadašnja procenjena vrednost. Na ovu vrednost se dodaje još i vrednost pripadajućeg zemljišta, prema dostupnim uporednim podacima sa tržišta. Metodi troškovnog pristupa svoju primenu nalaze najčešće prilikom procene vrednosti objekata koji su visoko specijalizovani, bilo po svojoj funkciji ili dizajnu, i za koje je teško naći uporedive podatke sa tržišta.

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

Prihodovni pristup podrazumeva konverziju anticipiranih budućih prihoda koji će proisteći iz vlasništva nad nekretninom u procenjenu vrednost nekretnine korišćenjem procesa kapitalizacije, kojim se očekivani budući prihod i/ili povraćaj konvertuje u procenu trenutne vrednosti. Zaključak o odabranom metodu procene:

Procenitelj je za procenu fer vrednosti nekretnine (toplane) primenio troškovni pristup proceni usled ograničene adekvatne i transparentne ponude nepokretnosti koje su slične predmetu procene po svojoj strukturi i funkcionalnosti.



6. Обрачун вредности

6.1. Комплекс топлане

Трошкови метод

У табели је дат преглед обрачуна вредности предмета процене применом трошковне методе:

Procena vrednosti: Kompleks objekata u Valjevu													
Naziv objekta	Broj objekta u LN / broj posebnog dela objekta	Godina izgradnje	Vek trajanja	Površina - bruto pod objektom LN m ²	Površina - ostvarena LN	Projektovanje	Cena gradnje EUR/m ²	Naknade, priključci i ostalo	Ukupna cena gradnje novog EUR	Amortizacija %		Sadašnja vrednost bez zemljišta EUR	Vrednost EUR/m ²
										Fizička	Funkcion. Spoljna		
Katastarski podaci: Objekti na K.P. 7202/21 KO Valjevo													
Glavna zgrada - Poslovni prostor sa dva dimnjaka	1	2008	50		498.00	20	650	50	358,560.00	18.00%	0.00%	294,019	590
Glavna zgrada - Magacin I radionice	1	2008	50		1,445.95	20	400	50	679,596.50	18.00%	0.00%	557,269	385
Portirnica	2	2008	50		73.00	15	350	50	30,295.00	18.00%	0.00%	24,842	340
Pumpna stanica mlazita sa tankom od 1000 m ³ i rezervoar od 1000 m ³	3	2008	50		43.00							85,000	
2,059.95													
961,130													



Prihodovni metod - kontrola

Za proveru vrednosti dobijene troškovnom metodom, procenitelj koristi i prihodovnu metodu. Procenitelj je identifikovano cene zakupa za poslovne prostore i magacine u Valjevu. Cena zakupa za poslovne prostore varira u rasponu od 4 EUR/m² za standardne kancelarijske prostore u širem centru i okolini Valjeva do 10 EUR/m² za luksuzne poslovne prostore u centru Valjeva. Procenitelj projektuje visinu zakupa predmeta procene na 5 EUR/m².

Izvor podataka:

C1: <https://www.halooglas.com/nekretnine/izdavanje-kancelarijskog-prostora/izdajem-poslovni-prostor/4069204?sid=1488887263218>

C2: <http://www.nekretnine.rs/poslovni-objekti/poslovni-prostori/1007421/lokal-u-centru-valjeva/?cat=izdavanje>

C3: <https://www.halooglas.com/nekretnine/izdavanje-kancelarijskog-prostora/poslovni-prostor-u-valjevu/5425487383695?sid=1488813954876>

C4: <http://www.nekretnine.rs/poslovni-objekti/lokali-i-skladista/397338/hala-magacinski-prostor/?cat=izdavanje>

C5: <http://www.nekretnine.rs/poslovni-objekti/poslovni-prostori/1007421/lokal-u-centru-valjeva/?cat=izdavanje>

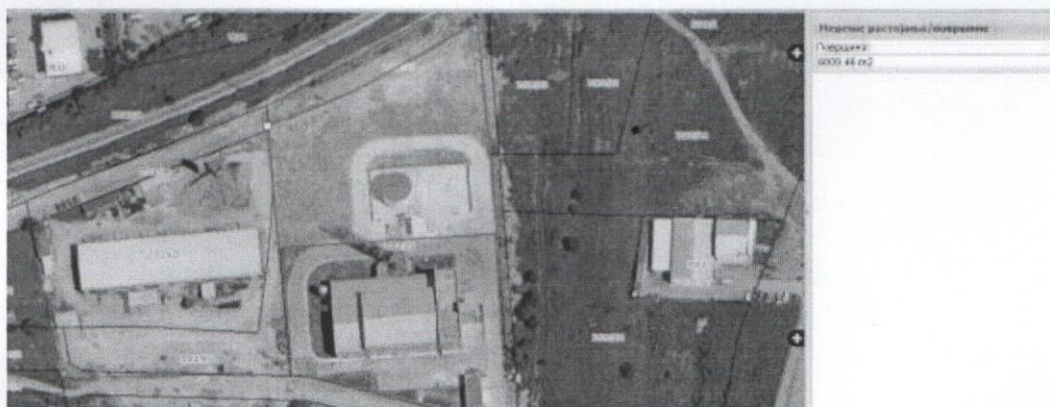
PRIHODOVNI PRISTUP						
Nepokretnost	Sprat/namena prostora	Bruto Površina (m2)	Neto Površina (m2)	Površina za rentiranje (m2)	ERV (EUR/m2/mesečno)	ERV (EUR/mesečno)
Poslovna zgrada - Obilazni put bb, Valjevo						
	Poslovni prostor		498	498	5 €	2,491.90 €
	Magacin i radionice		1445.95	1445.95	4 €	5,784 €
	Portirnica		57.17	57.17	1 €	57 €
	Ukupno:	0.00	2,002	2,002		8,333
Ukupna površina:		0.00	2,002	2,002		
UKUPNI MESEČNI PRIHOD:						
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD:			Broj meseci	12	99,994	
Umanjen:						
Non-recoverable out-goings:						
Troškovi održavanja					5%	5,000
Umanjenje zbog neupazljenosti					5%	5,000
Porez na imovinu (0.4% od vrednosti)						4,045
Ukupno umanjena						14,044
UKUPNI GODIŠNJI PROFIT OD IZDAVANJA:						85,950
				Kapitalizacija (stopa)	9%	multiplikator
						11.76
FER VREDNOST OBJEKTA:						1,011,180 €
Zaokruženo:						1,011,180 €
Vrednost (EUR/m2)						505

Shodno principima najbolje i najisplativije primene (*Highest and best use*) procenitelj kao najbolju upotrebu projektuje izdavanje objekata i prodavanje ostatka zemljišta. Parcela na kojoj se nalazi predmet procene poseduje izlaz na dve ulice, tako da njenim deljenjem nove parcele imaju sopstveni pristup putevima. Grafički se može utvrditi da približno 60 ari zemljišta se može prodati, pri čemu bi se postojeći objekti i dalje neometano eksplotalisali.

Kao prodajnu cenu zemljišta procenitelj koristi jediničnu cenu po m² dobijenu komparativnom metodom (sledeće poglavlje).



Ukupna fer vrednost (HABU)	
Vrednost (prihodovna metoda)	1,011,180 €
Vrednost preostalog zemljišta	108,000 €
Total	1,119,180 €



Ilustracija 5: Višak zemljišta – pregled izmerene površine

Komparativni metod – kontrola

Kao kontrolu izvršenog obračuna, procenitelj je izvršio i analizu prodaje uporedivih nepokretnosti. Identifikovao je ponudu prodaje komercijalnih poslovno – skladišnih nekretnina. Tražena cena za identifikovane nepokretnosti je u rasponu od 250-590 EUR/m². Varijacije u traženoj ceni nastale su usled razlika u lokaciji, starosti i funkcionalnosti same nepokretnosti. Velika površina katastarske parcele na kojoj se nalazi predmet procene utiče da je cena predmetne nepokretnosti na gornjoj granici utvrđenog raspona.

Izvor podataka:

C1: <http://srbija-nekretnine.org/oglas.php?id=627873>

C2: <http://srbija-nekretnine.org/oglas.php?id=126461>

C3: <http://www.realitica.com/hr/listing/1288023>

Procena vrednosti zemljišta

Procenitelj se za procenu fer vrednosti zemljišta na kome je izgrađen industrijski kompleks "Toplana – Valjevo" odlučio za komparativnu metodu. Na tržištu postoji ponuda prodaje građevinskog zemljišta na vrlo sličnim lokacijama. Identifikovano građevinsko zemljište koje se prodaje je manje površine u poređenju sa predmetom procene, stoga je i jedinična cena po kvadratu površine srazmerno manja.

U nastavku je dat obračun vrednosti zemljišta koje je predmet procene.



KOMPARATIVNI PRISTUP						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa	Obilazni put bb, Valjevo		Obilazni put bb, Valjevo		Petnička ulica, Valjevo	
Površina (m2)	1,320		7,700		2,000	
Prodajna ili ponuđena cena (eur)	34,000		160,000		42,000	
Datum/link ka oglasu						
Prilagođena jedinična cena (eur)	80%	27,200	85%	136,000	90%	37,800
Jedinačna cena (eur/m2)	21		18		19	
Posebne karakteristike	Građevinsko zemljište, sa direktnim prilazom na obilazni put sa jedne i na lokalnu ulicu sa druge strane		Parcela na obilaznom putu Beograd-Užice. Postoji i mogućnost kupovine susedne parcele.		Plac u Valjevu, dozvoljena gradnja, ulazak sa asfaltnog puta, dva kanalizaciona čvora.	
Procentualno učešće						
	C1		C2		C3	
Lokacija	35%	Isto	100%	Isto	100%	Lošije
Površina	15%	Lošije	80%	Lošije	80%	Lošije
Urbanistički uslovi	10%	Isto	100%	Isto	100%	Lošije
Infrastrukturna opremljenost	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Funkcionalnost	20%	Lošije	90%	Isto	100%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Procentualno upoređenje	95.0%		97.0%		93.0%	
Jedinična cena nakon poređenja	20		17		18	
Obračun vrednosti						
Izračunata jedinična cena:	18 EUR/m ²					

Procenitelj je grafičkim putem koristeći ortofoto prikaz predmeta procene utvrdio da je približno 30% ukupne površine parcele pod infrastrukturom, čija je jedinična cena uvećana za iznos koji bi bio potreban za njeno opremanje.

	Površina (m ²)	Jedinična cena (EUR/m ²)	Izračunata vrednost (EUR)
Površina pod infrastrukturom	3,657	30	109,710
Ostala površina	8,533	18	153,594
TOTAL:	12,190		263,304

Rekapitulacija vrednosti predmetnih nekretnina

Predmet procene	namena	ukupna fer vrednost (eur)
Objekti na k.p. 7202/21	toplana	1,224,434
Ukupno:		1,224,434

7. Popis korišćene dokumentacije

- Izvod lista nepokretnosti sa KnWeb-a, LN 893 KO VALJEVO
- Izvod lista nepokretnosti LN 13758 KO VALJEVO, od datuma 28.12.1015
- Izvod lista nepokretnosti LN 16448 KO VALJEV, od datuma 28.12.1015
- Elaborat zaštite od požara, dostavljen od strane naručioca procene



8. Napomene

Napomena 1: Površine predmeta procene (kompleks toplane), korišćene za potrebe izrade ovog izveštaja, preuzete su iz Elaborata zaštite od požara, dostavljenog na uvid od strane predstavnika JKP Toplana Valjevo. S obzirom na to da Procenitelj nije imao obavezu da meri predmet procene, u vezi s tim se ograđujemo od odgovornosti u vezi sa (potencijalnim) neslaganjem površina predmeta procene u naravi, a u odnosu na površine prezentovane u dostavljenom Elaboratu zaštite od požara.

Napomena 2: Objekat toplane (glavna zgrada) je procenjen zajedno sa dva dimnjaka koji su u funkciji rada toplane.

Napomena 3: Uz pumpnu stanicu (objekat br.3 kompleksa toplane) je procenjena tankvana sa dva temelja za rezervoare od po 1,000 m³ i rezervoar od 1,000 m³.

9. Konačno mišljenje o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene

Fer vrednost

U skladu sa navedenim obračunima, a na osnovu prikazane metodologije, smatramo da fer vrednost predmeta procene, na dan 01.11.2017.god. na osnovu tekućih vrednosti iznosi:

1,224,434.00 EUR

, odnosno u dinarskom ekvivalentu na dan procene, na osnovu tekućih vrednosti iznosi:

146,040,230.00 RSD

Procenitelj je pri izradi procene primenio srednji kurs NBS, na dan 01.11.2017.god., kako sledi:

Курсна листа на дан


КУРСНА ЛИСТА БР.210
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 01.11.2017. ГОДИНЕ

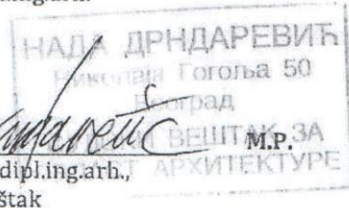
ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
978	ЕМУ	EUR	1	119,2716


Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, dipl.ing.org.nauka
Nada Drndarević, dipl.ing.arh.

Rukovodilac sektora procene - supervizor
Procenitelj – sudski veštak


Nada Drndarević, dipl.ing.arh.,
Sudski veštak

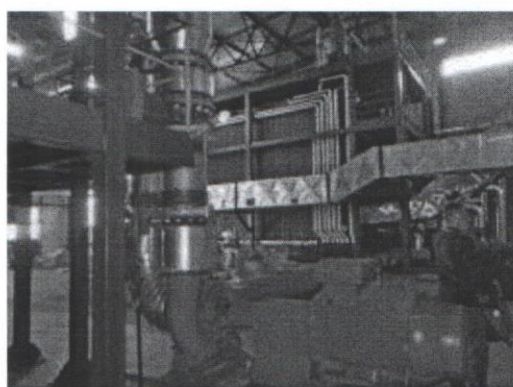
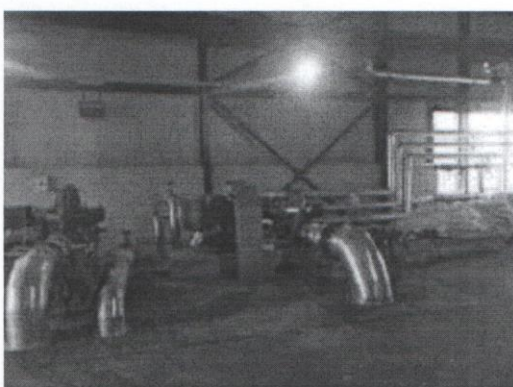


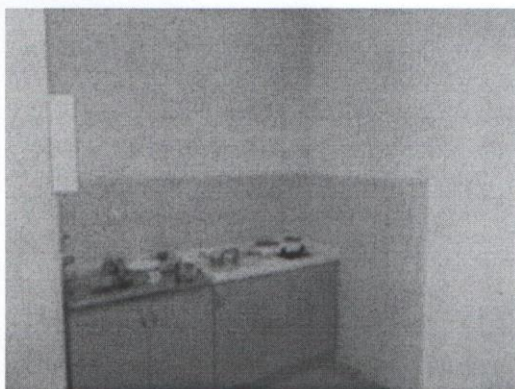
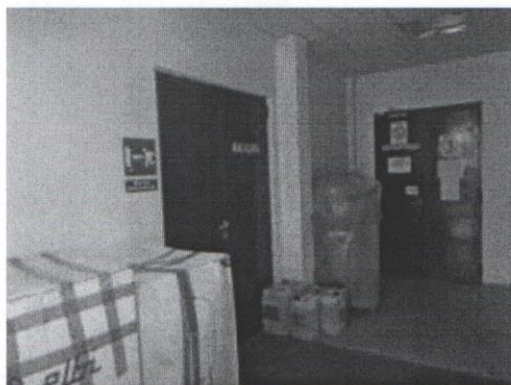
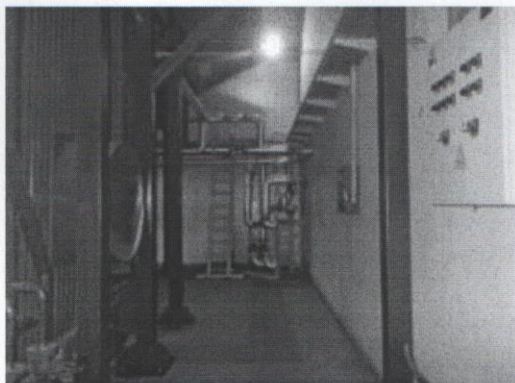

Adventis Real Estate Management,
Generalni direktor, Ervin Pašanović

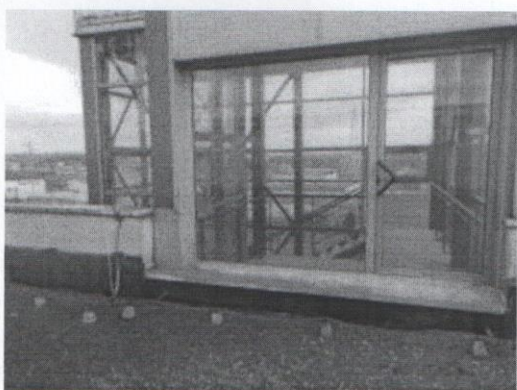


Prilog 1 – Fotografije predmeta procene

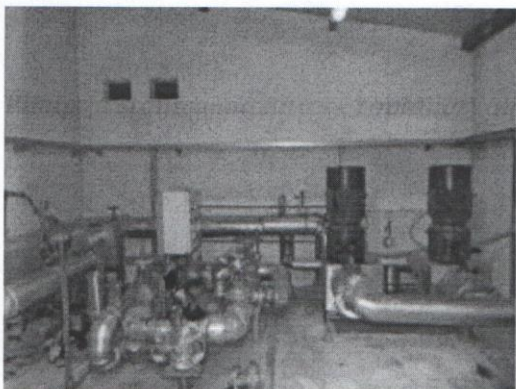
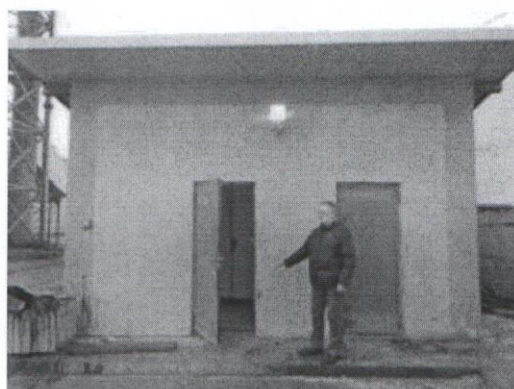
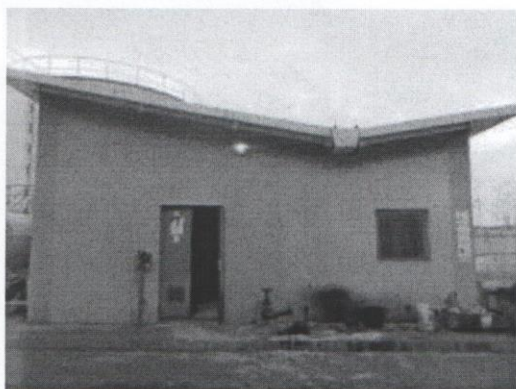
Glavna zgrada, - "Toplana – Valjevo"





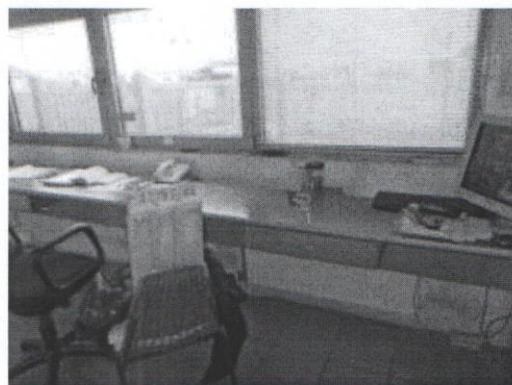


Pumpna stanica mazuta – “Toplana-Valjevo”





Portirnica - "Toplana - Valjevo"





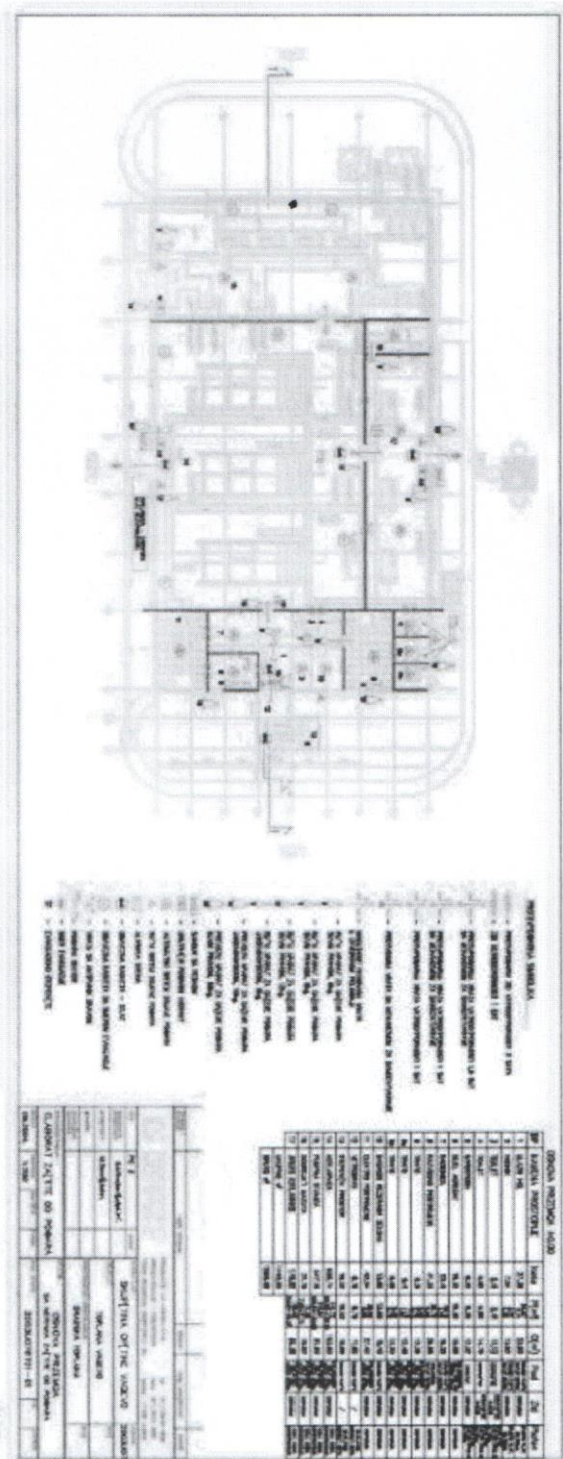
Prilog 2 – Dostavljena dokumentacija

- Elaborat zaštite od požara – izvodi

Glavna zgrada Toplane



A360 VIEWER



3/7/2017

Osnova prizemlja -KOTL.10.09.GP.dwg

A350 Viewer | Free Online File Viewer | Autodesk

<https://us02.audible.com/viewer/infobids.com/Fkcdna2qz7WNbzg9vYmPlyQc6VTMZnHzpzX4-e80MTQdOkwMDjNzU0OvWAMTUzNTJyNDk5MTEGMTOgnTJlMTQdOkwMDjNzU0OSkac2?design-type=drag>

277

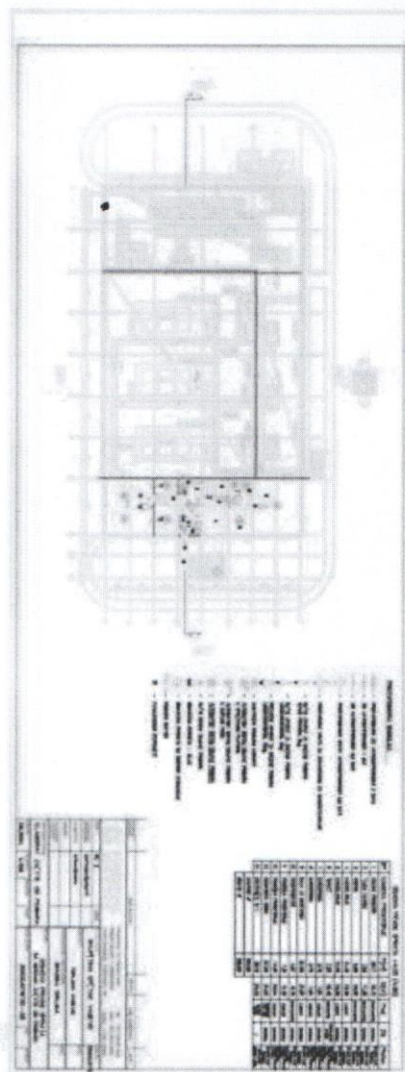
A AUTODESK.



3/8/2017

S-2-pri sprat-KOTL.3-09-2004.dwg

A360 Viewer | Free Online File Viewer | Autodesk



A360 VIEWER

AUTODESK

<https://3dviewer.com/viewer/shdKdUjOn-Fkcsn6dZg7uNDzgrc5jvUtrP7306TtM2JN1Z2X4030WT0400K0M1Z1Nj00F9mNzUMDU3M1U3NDAMN0G0VAKND940TUN7VZ0DEW1mR3Xw70ecgr75ra-dwg>

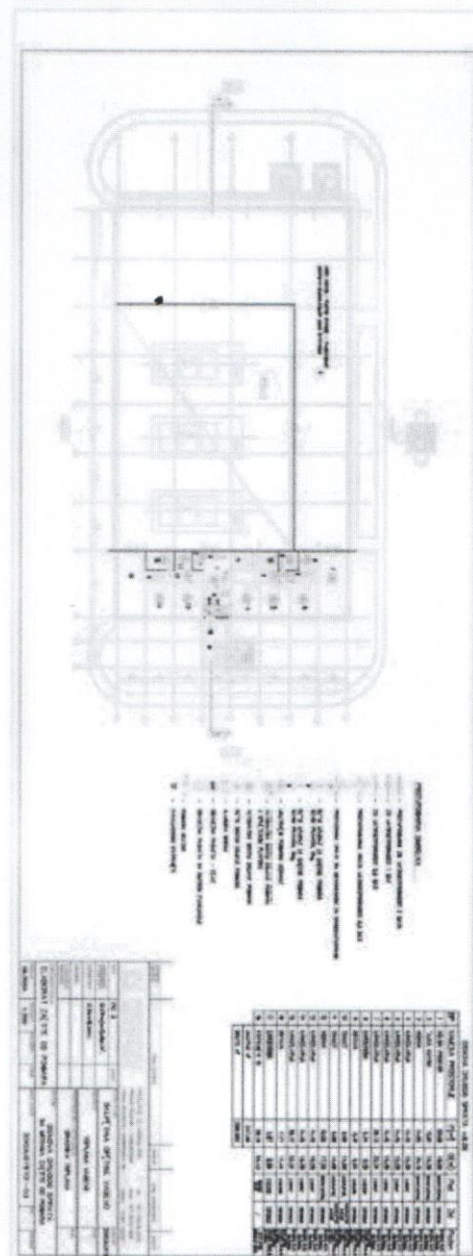
1/1



3/6/2017

S-3-drugi sprat-KOTL.3-09-2004.dwg

Acrobat Reader | Free Online File Viewer | Autodesk



A360 MEYER

A AUTODESK

<https://doi.org/10.1002/for.1400>

471



Portirnica



A360 VIEWER

pp	Material	Prosthetic	Ref	QCM	Pod	Tit	Proton
1	UAE		6.57	11.96	50.2	100	100
2	Acrylonitrile-butadiene copolymer		7.25	11.60	50.2	100	100
3	Butyl rubber		21.50	11.10	50.2	100	100
4	Styrene-butadiene copolymer		5.39	8.56	50.2	100	100
5	Thiophene		1.48	4.08	50.2	100	100
6	Acrylonitrile-butadiene copolymer		1.48	4.08	50.2	100	100
7	Thiophene		13.89	31.68	50.2	100	100
8	Unknown		57.73				
9	Unknown		72.84				

1503057

PROTEOMIČKA STRUKTURA

- NO'VE ANUNCIU ZA UČETNE POSREDOVANJE POSREDOVANJE, SAG
- NO'VE ANUNCIU ZA UČETNE POSREDOVANJE POSREDOVANJE, SAG
- AUTOMATSKO SETITI DOKA JE POSREDOVANJE POSREDOVANJE, SAG
- AUTOMATSKO SETITI DOKA JE POSREDOVANJE POSREDOVANJE, SAG

[illegible]

A AUTODESK

https://adsabs.harvard.edu/view_full_record/?docId=36671222&fromOpenArchive=true

21

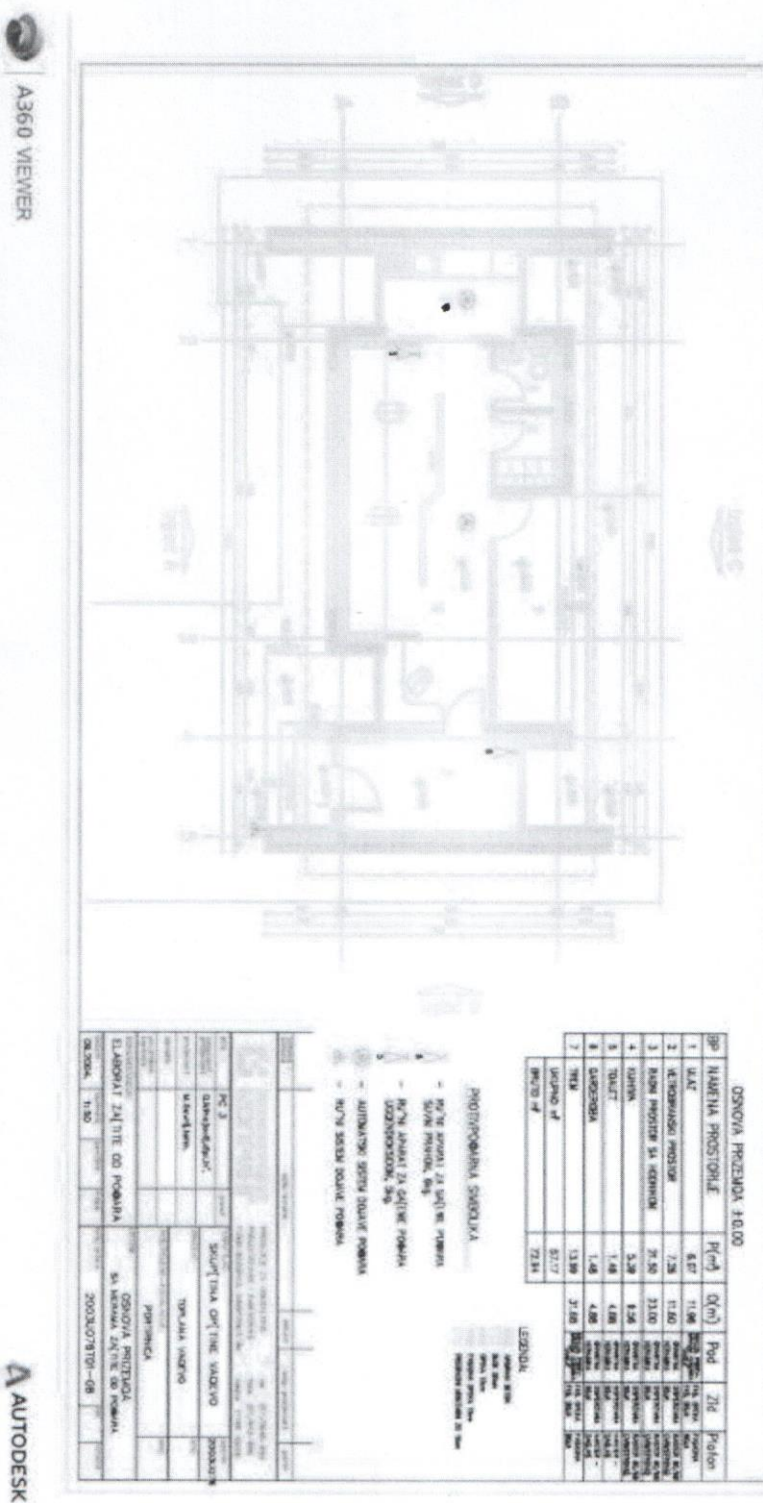


Pumpna stanica mazuta

3/7/2017

Osnova-prizemlja PORT.dwg

Adobe Reader | Free Online File Viewer | Autodesk



<https://doi.org/10.1002/ajb.b.30101>

777



РЕПУБЛИКА
СРБИЈА



РЕПУБЛИЧКИ
ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

еКатастар непокретности

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Поноћ

Општина: ВАЉЕВО

Катастарска општина: ВАЉЕВО

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр. дела парцеле	Површина m²	Улица/Патес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶ 7202/21	1	1.557	НОВА 70	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 7202/21	2	73	НОВА 70	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 7202/21	3	43	НОВА 70	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 7202/21	4	10.517	НОВА 70	ЊИВА 2. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Σ: 12.190						

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m²	Начин коришћења објекта	Статус објекта	
▶ НОВА 70	21		1557	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ	

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Републички геодетски завод 2008-2017




Prilog 3 – Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

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

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovesti inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- **PROCENITELJ NE SPROVODI NIKAKVA MERENJA DIMENZIJA, TEŽINE I DRUGIH KARAKTERISTIKA VEĆ IH DOSTAVLJA KLIJENT UKOLIKO SE ZA TIM JAVI POTREBA;**
- Prilikom utvrđivanja vrednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procene, najpre ovlašćeno lice izvrši pregled predmeta procene, kako bi se ustanovili eventualni nedostaci koji se ne mogu vizuelno opaziti;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja fer vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.



10. Prilog 4 – Rešenje o imenovanju sudskog veštaka



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
 Број: 740-05-03329/2010-03
 Датум: 6.7.2011. год.
 Немањина 22-26
 Београд

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

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Дридаревић (Милоје) Нада, дипломирани инжењер архитектуре, адреса: Николајин Гогоља 50, Београд, за судског вештака за област архитектура - ужи специјалност: архитектура

Образложење

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

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

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

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

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

- уверење о држављанству,
- извод из матичне књиге рођених,



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

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

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

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

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



IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI



Beograd, Novembar 2017. godine

OSNOVNI PODACI O PREDMETU PROCENE**PODACI O PROCENITELJU:**

IME PROCENITELJA KOJI JE RADIO PROCENU:

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD

Datum procene:	01.11.2017.god.
Ime veštaka nadležnog za izveštaj o proceni vrednosti:	Miroslav Lazović
Upisan u Registar za obavljanje veštačenja u oblasti:	Mašinska tehnika-procena vrednosti opreme
Rešenje br.	740-05-01536/2010-03

PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE:

IME NARUČIOCA PROCENE:	Grad Valjevo, Gradska uprava za društvene delatnosti, finansije, imovinske i inspeksijske poslove
------------------------	---

PODACI O PREDMETU PROCENE:

Svrha izveštaja:	Za interne potrebe Naručioca/ procena "fer" vrednosti
Predmet procene:	Pokretna imovina
Mesto gde se nalazi predmet procene:	Valjevo
Procenjena "fer" vrednost:	2,245,757.00 EUR odnosno 267,855,000.00 Dinara
Primenjeni metod procene:	Troškovni metod / Metod upoređivanja cena
Vlasništvo nad predmetom procene:	-

Računato po srednjem deviznom kursu evra od 119,2716 RSD na dan 01.11.2017. godine

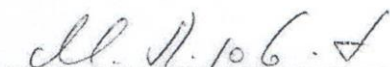
Procenjene vrednosti su date bez pdv-a

Svi prezentovani podaci su dobijeni od strane Naručioca izveštaja i vlasnika opreme

Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, dipl.ing.org.nauka
Miroslav Lazović, dipl.inž.maš.

Rukovodilac sektora procene
Mašinska tehnika-procena vrednosti opreme



Miroslav Lazović, dipl.inž.maš.
Sudski veštak

M.P.



Adventis Real Estate Management
Generalni direktor

МИРОСЛАВ
ДИПЛО. ИНЖ. МАШ.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ



pokretna imovina

PROCENA VREDNOSTI

METODE PROCENE

Postoje tri opšte poznata pristupa koji se koriste kod utvrđivanja vrednosti osnovnih sredstava: troškovni pristup (princip uložених sredstava), tržišni pristup (direktno upoređivanje prodajnih cena) i prinosni pristup (retko primenljiv kod većine opreme). Vrsta i starost opreme, s jedne strane, kao i obim i kvalitet dostupnih podataka s druge, utiču na primenjivost svakog pristupa u svakoj pojedinačnoj situaciji.

U narednim pasusima detaljnije se razmatra svaki od pomenutih pristupa u proceni. Treba imati u vidu da opisana metodologija predstavlja klasičan pristup u proceni vrednosti opreme. Za određenu imovinu koja je locirana u nedovoljno razvijenim tržištima ili gde imovinska prava još uvek nisu do kraja utvrđena, neophodno je da se izvrši izvesna modifikacija metodologije.

Troškovni pristup

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

Pristup direktnog upoređivanja cena

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

Prinosni pristup

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

Zaključak o vrednosti na osnovu primenjenih pristupa



pokretna imovina

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

Primarni značaj daje se onoj tehnici procene za koju se zaključi da je najpouzdanija u konkretnom slučaju, ili se vrši ponderisanje dobijenih vrednosti u slučaju kada se zaključi da dobijene vrednosti ne prikazuju dovoljno tačnu vrednost opreme, ili se međusobno značajno razlikuju.

Primenjeni metod procene

U konkretnom slučaju je primenjen troškovni pristup koji podrazumeva utvrđivanje troškova nabavke i izgradnje vrelovoda sa istim ili sličnim karakteristikama (dužine, prečnici, lokacija...). Istovremeno je uzeta u obzir i realna amortizovanost sredstva i za taj iznos je umanjena vrednost procenjivanih sredstava.

Procena vrednosti opreme se zasniva na neposrednom uvidu u stanje opreme, uz prikupljanje i analizu informacija o cenama nove, iste ili slične opreme, i određivanju konačne vrednosti opreme koja je predmet procene.

Procena vrednosti je urađena sa stanjem na dan 01.11.2017. godine, a na dan 31.12.2016. je dobijen presek stanja izvedenih radova koji je poslužio kao polazna tačka za izradu izveštaja. Nije bilo moguće izvršiti pregled izvedenih radova, jer su u pitanju podzemne instalacije, tako da su izvedeni radovi konstatovani na osnovu specifikacije osnovnih sredstava i dokumentacije dobijene od strane naručioca.

Primenjena procedura procene obuhvata sledeće korake:

- pregled raspoložive dokumentacije,
- uvid u stanje procenjivanih sredstava,
- razmatranje lokacijskih i mikrolokacijskih aspekata i drugih posebnih pogodnosti od uticaja na vrednost sredstva,
- prikupljanje i analiza informacija o visini troškova nabavke i izgradnje sredstava,
- određivanje vrednosti sredstva koje je predmet procene.

Tehničke podatke o procenjivanim sredstvima procenjivač dobija iz tehničke dokumentacije koja mu se dostavlja.

Troškovni pristup koji je prihvaćen kao sistem koji je preovlađujući pri proceni, podrazumeva analizu troškova nabavke novih sredstava. U tom cilju procenjivač ocenjuje karakter nabavke i vrednost za koju su sredstva nabavljena. Kao realne i verodostojne nabavne cene procenjivač smatra cene nabavke pod uslovom da nabavka zadovoljava sledeće kriterijume:

- Sredstvo je adekvatno nabavljeno, u odgovarajućem postupku i u skladu sa propisima,



pokretna imovina

- Sredstvo je nabavljeno od profesionalnog i kvalifikovanog prodavca,
- Postoji validna dokumentacija o nabavci,
- Kupac i prodavac u trenutku nabavke sredstava međusobno nisu interesno povezani, osim tom transakcijom,
- Sredstvo je adekvatno i stručno montirano, ispravno je i funkcionalno.

U daljem postupku procenitelj istražuju koje bi bile adekvatne približne cene nabavke u standardnom, napred opisanom postupku i u proceni priznaju korigovane cene.

Ovo u suštini znači da se ne mogu priznati svi troškovi koje je vlasnik imao prilikom nabavke već prosečni, koje bi vlasnik mogao imati da je postupak bio standardan.

U postupku procene vrednosti, potrebno je da procenitelj najpre identifikuje predmet čiju vrednost procenjuju.

U konkretnom slučaju se radi o proceni **vrednosti dela opreme toplane sa posebnim osvrtom na procenu vrednosti pojedinih deonica toplovođa i toplotnih podstanica**. Specifičnost konkretnog slučaja je da nije bilo moguće izvršiti pregled izvedenih radova, jer su u pitanju podzemne instalacije, tako da su izvedeni radovi konstatovani na osnovu specifikacije osnovnih sredstava.

Procenjene vrednosti predstavljaju procenu vrednosti izvedenih radova na osnovu prosečnih cena izvođenja radova i tehničkih normi, a ne predstavljaju tržišnu vrednost u smislu komparacije sa drugim vrelodovnim mrežama, niti su vrednosti proverene na eventualnu obezvređenost u smislu budućih prihoda

Komparativne osnove koje se koriste su:

- Interne i iskustvene norme samih izvođača radova,
- Iskustveni podaci do kojih se došlo iz nezavisnih i profesionalnih izvora o cenama izvođenja sličnih radova,
- Drugi javni i profesionalni dokumenti kojima se definišu norme u izvođenju radova.

Svi ovi dokumenti i saznanja predstavljaju osnov za izradu izveštaja. Izveštaj je baziran na znanjima i profesionalnom integritetu procenitelja. Informaciona osnova na kojoj procenitelj bazira svoje zaključke formirana je posmatranjem drugih uporedivih transakcija (u konkretnom slučaju radova) i uopštavanjem više posebnih ili pojedinačnih podataka. Sam postupak sinteze koji je logička podloga vodi ka uprosečavanju rezultata i vrednosti. Osim toga nije moguće pronaći idealno uporedive transakcije, jer svaki konkretni slučaj ima svoje specifičnosti, jer i različita preduzeća – izvođači radova imaju različite unutrašnje strukture sopstvenih resursa. U skladu sa sopstvenim resursima oni i određuju različite cene za iste vrste radova.

Radovi koji su uzeti u obzir prilikom procene su podeljeni na građevinske, mašinsko montažne i ostale radove. Ostale radove čine, izrada glavnog projekta, stručni nadzor, rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i upravljanje projektom.



pokretna imovina

U okviru procene, za mašinski deo, procenjene vrednosti određene su kao proizvod dužine mreže i procenjene vrednosti izvedenih radova po metru mreže, u zavisnosti od prečnika cevi. U ovu cenu uračunata je cena cevi, dodatnog materijala, zaptivanja, kao i cena postavljanja cevovoda.

U okviru procene za građevinski deo vrednost je formirana na osnovu poznate dužine vrelovoda i procenjene vrednosti građevinskih radova po jednom dužnom metru.

Takođe su dodate i vrednosti pratećih troškova izgradnje, i to kao procentualni udeo u zbiru procenjenih vrednosti za mašinski i građevinski deo.

Procenjene vrednosti uzete su na osnovu prosečnih cena ugrađenog materijala i izvedenih radova. Vrednosti za mašinsko-montažne radove je baziran je na uobičajnim cenama materijala i cenama izvođenja radova. Građevinski radovi presudno zavise od lokacije gde se radovi izvode. Pošto se najveći deo mreže pruža u gradskoj sredini vrednosti izgradnje su uzete u skladu sa tim. Prilikom procene se vodilo računa o konfiguraciji terena, ukrštanjima sa infrastrukturnim objektima...

Sve vrednosti procenjivane kroz ovaj izveštaj treba tumačiti u okviru metodoloških ograničenja u smislu prihvaćene metodologije.

Način i pristup kao i izabrani metod (zamenski ili metod supstitucije) je u slučajevima kada ne postoji razvijemo sekundarno tržište predmetnom robom, najprihvatljivije i daje najtačnije rezultate.

Vrednost postignuta u realnoj transakciji između ravnopravnih, dobro obaveštenih strana koje nastupaju bez prinude, može se razlikovati od procenjene vrednosti. Prvi razlog za to, je pogled kupca na prinose koji se mogu ostvariti korišćenjem, a drugi je motivisanost i pregovačka pozicije svake o sučeljenih strana.

Procenjena vrednost nije obuhvatala prinos od korišćenja sredstva odnosno prinosnu vrednost.

Po pitanju pravne dokumentacije, procenjivači je nisu proveravali. Prilikom procene vrednosti, procenjivači su pošli od pretpostavke da je pravni status u potpunosti regulisan i nesporan.

Procenitelji se nisu bavili vlasništvom nad predmetom procene, naime toplovod je rađen iz različitih izvora finansiranja i status vlasništva će biti naknadno regulisan.



pokretna imovina

MIŠLJENJE O PROCENJENOJ VREDNOSTI OPREME

Veštak je mišljenja da ukupna sadašnja procenjena fer vrednost opreme specificirane u Tabeli procenjenih vrednosti koja je data u prilogu ovog izveštaja, iznosi:

2,245,757.00 eura ili 267,855,000.00 dinara,

Korišćen je srednje kurs NBS koji, na dan 01.11.2017.god, iznosi 1 EUR= 119.2716 RSD.

Iskazane vrednosti opreme su bez uračunatog poreza na dodatnu vrednost (PDV).

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

Procenjena vrednost nije obuhvatila prinos od korišćenja sredstva odnosno prinosnu vrednost.

Procenitelj se nije bavio vlasništvom nad predmetnom imovinom.

Za verodostojnost i tačnost procenitelju prezentirane dokumentacije odgovoran je korisnik – JKP Toplana-Valjevo.



pokretna imovina

PRILOZI

Pregled procenjenih vrednosti po svim sredstvima – pokretna imovina

procenjene vrednosti opreme											
Red br	Inv broj	Konto	Naziv	Kol.	Nabavna vrednost (rsd)	Sadasnja vrednost (rsd)	Preostali vek (god)	Amort. %	Procenjena vrednost (rsd)		
1	9001	02631	Monitor II kotla ful HD	1	78,444.37	78,444.37	5	20.00%	70,000		
2	T06	02631	Kotao 50MW mazutne pumpe, dogrejač mazuta, cevovod, armature, ventili, gorionik, ventilator, recirkulaciona pumpa, upravljački orman gorionika, automatika, merac protoka i energije, frekventni regulator ventilatora 2 kom., frekventni regulator recirkulacione pumpe I izmenjivacka stanica za dogrevanje vazduha, merna oprema	1	146,964,107.60	146,964,107.60	17	5.88%	130,000,000		
3	T04	023164	Kotao 30MW mazutne pumpe, dogrejač mazuta, cevovod, armature, ventili, gorionik, ventilator, recirkulaciona pumpa, upravljački orman gorionika, automatika, merac protoka i energije, frekventni regulator ventilatora, frekventni regulatori recirkulacionih pumpi 2 kom. I izmenjivacka stanica za dogrevanje vazduha, merna oprema	1	102,718,116.60	53,927,011.18	10	10.00%	60,000,000		
4	T04	023164	Glavne recirkulacione pumpe 250kW sa frekventim regulatorima, merna oprema	2			8	12.50%	12,000,000		
5	604	023169	Glavna recirkulaciona pumpa 250kW sa frekventnim regulatorom, merna oprema	1			17	5.88%	8,000,000		
6	T04		Dizel agregat OLIMPIAN	1			12	8.33%	850,000		



pokretna imovina

procenjene vrednosti opreme									
Red br	Inv broj	Konto	Naziv	Kol.	Nabavna vrednost (rsd)	Sadasnja vrednost (rsd)	Preostali vek (god)	Amort. %	Procenjena vrednost (rsd)
7	T04		Hemijska priprema vode na potisu sa pumpom, filterima, upravljackom jedinicom, armaturom i cevovodom	1			5	20.00%	1,100,000
8	T03/T04		Izmenjivačka stanica sekundarnog kruga	1			8	12.50%	2,500,000
9			izmenjivači toplote, pumpe, sistem TRACO, regulacione i zaporne armature, frekventni regulatori 2 kom., upravljacki orman, merna oprema						
			Kolektorski sistem	1			12	8.33%	4,700,000
			kolektori na potisu, kolektori na povratu, filteri, regulacione i zaporne armature, ventili i cevovodi, merna oprema						
10	T04		Oprema rezervoara za mazut	1			6	16.67%	850,000
			filteri, pretovarne pumpe, armatura i cevovodi, radarski merac nivoa, upravljacki orman, merna oprema						
11	T03	023164	Stanica lož ulja za potpalu kotla - van upotrebe	1			5	20.00%	450,000
			rezervoar za lož ulje, pumpe, cevovodi, filteri, armature						
12	T03	023164	Vazdušni kompresor FIAC	1			7	14.29%	520,000
			kompresor, sud, filteri						
13	T04		Diktir pumpe za održavanje pritiska i ekspanzione posude sa armaturom 2 kom, frekventni regulatori 2 kom., upravljacki orman, merna oprema	1			8	12.50%	1,700,000
					249,760,668.57	200,969,563.15			222,740,000



pokretna imovina

toplotne podstanice

Red br	Snaga KW	Naziv podstanice - adresa	Investitor	Godina ugradnje	Preostali vek (god)	Amort. %	Procenjena vrednost (rsd)
1	400	Prote Mateje 3	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	570,000
2	400	Cika Ljubina 17	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	570,000
3	800	Cika Ljubina 5	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	870,000
4	750	Vuka Karadzica 1	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	840,000
5	150	Hajduk Veljkova 49	toplana(rarex)	2009	11	9.09%	300,000
6	100	Hajduk Veljkova 34	toplana(rarex)	2009	10	10.00%	220,000
7	400	Hajduk Veljkova 36	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	570,000
8	500	Hajduk Veljkova 38	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	670,000
9	150	Hajduk Veljkova 51	toplana(rarex)	2009	10	10.00%	275,000
10	450	Karadjordjeva 120	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	640,000
11	1200	Karadjordjeva 123	toplana	2009	11	9.09%	1,200,000
12	800	Karadjordjeva 165b	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	870,000
13	800	Karadjordjeva 57	toplana	2013	15	6.67%	1,125,000
14	450	Karadjordjeva 65a	toplana	2013	15	6.67%	815,000
15	700	Karadjordjeva 75	toplana	2012	14	7.14%	940,000
16	800	Gradski Trg 24	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	870,000
17	1000	Karadjordjeva 64	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	1,000,000
18	450	Karadjordjeva 118	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	640,000
19	430	Karadjordjeva 120 III	toplana(gradjani)	2014	16	6.25%	840,000
20	1200	Karadjordjeva 122	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	1,100,000
21	750	Vladike Nikolaja 33	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	840,000
22	150	Nusiceva 15	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
23	150	Nusiceva 16	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
24	100	Nusiceva 8	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	220,000
25	150	Hajduk Veljkova 19	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
26	600	Oslobodilaca Valjeva 18	grad(toplana)	2007	9	11.11%	660,000
27	750	Oslobodilaca Valjeva 19	grad(toplana)	2007	9	11.11%	750,000
28	300	Oslobodilaca Valjeva 24	grad(toplana)	2007	9	11.11%	400,000
29	1000	Oslobodilaca Valjeva 38	grad(toplana)	2007	9	11.11%	900,000
30	600	Oslobodilaca Valjeva 43	grad(toplana)	2007	9	11.11%	660,000
31	300	Oslobodilaca Valjeva 46	grad(toplana)	2007	9	11.11%	400,000



pokretna imovina

toplotne podstanice

Red br	Snaga KW	Naziv podstanice - adresa	Investitor	Godina ugradnje	Preostali vek (god)	Amort. %	Procenjena vrednost (rsd)
32	350	Oslobodilaca Valjeva 50a	grad(toplana)	2007	9	11.11%	450,000
33	400	Oslobodioci Valjeva 10	grad(toplana)	2007	9	11.11%	520,000
34	150	Oslobodioci Valjeva 103A	grad(toplana)	2007	9	11.11%	250,000
35	600	Oslobodioci Valjeva 107	grad(toplana)	2007	9	11.11%	660,000
36	300	Oslobodioci Valjeva 111	grad(toplana)	2007	9	11.11%	400,000
37	500	Oslobodioci Valjeva 13	grad(toplana)	2007	9	11.11%	600,000
38	150	Oslobodioci Valjeva 2/1	grad(toplana)	2007	9	11.11%	250,000
39	650	Oslobodioci Valjeva 25	grad(toplana)	2007	9	11.11%	700,000
40	750	Oslobodioci Valjeva 31	grad(toplana)	2007	9	11.11%	750,000
41	600	Oslobodioci Valjeva 32	grad(toplana)	2007	9	11.11%	660,000
42	300	Oslobodioci Valjeva 47	grad(toplana)	2007	9	11.11%	400,000
43	300	Oslobodioci Valjeva 48	grad(toplana)	2007	9	11.11%	400,000
44	450	Oslobodioci Valjeva 53	grad(toplana)	2007	9	11.11%	580,000
45	600	Oslobodioci Valjeva 6	grad(toplana)	2007	9	11.11%	660,000
46	1200	Oslobodioci Valjeva 60	grad(toplana)	2007	9	11.11%	1,000,000
47	750	Oslobodioci Valjeva 65	grad(toplana)	2007	9	11.11%	750,000
48	650	Oslobodioci Valjeva 7	grad(toplana)	2007	9	11.11%	700,000
49	550	Oslobodioci Valjeva 71	grad(toplana)	2007	9	11.11%	630,000
50	500	Oslobodioci Valjeva 77	grad(toplana)	2007	9	11.11%	600,000
51	750	Oslobodioci Valjeva 83	grad(toplana)	2007	9	11.11%	750,000
52	400	Oslobodioci Valjeva 93	grad(toplana)	2007	9	11.11%	520,000
53	750	Oslobodioci Valjeva 97	grad(toplana)	2007	9	11.11%	750,000
54	350	Panticeva 114	toplana(rarex)	2009	11	9.09%	550,000
55	150	Panticeva 131	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
56	150	Panticeva 133/1	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
57	100	Panticeva 133/1a	toplana	2009	11	9.09%	240,000
58	300	Panticeva 133/III	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	440,000
59	150	Panticeva 133/V	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	275,000
60	350	Panticeva 72	toplana	2011	13	7.69%	600,000
61	600	Prote Mateje 1a	toplana(EAR)	2008	10	10.00%	740,000
62	650	Sindjeliceva 20-22	toplana(rarex)	2008	10	10.00%	770,000



pokretna imovina

toplotne podstanice

[illegible]

	RSD
oprema ukupno	222,740,000
toplotne podstanice ukupno	45,115,000
UKUPNO	267,855,000

Д. М. 6. А
Миротнаг Узовић
ДП. М. М. М. М. М.
СУДСКИ ВЕШТАК
МАШИНСКЕ СТРУКЕ

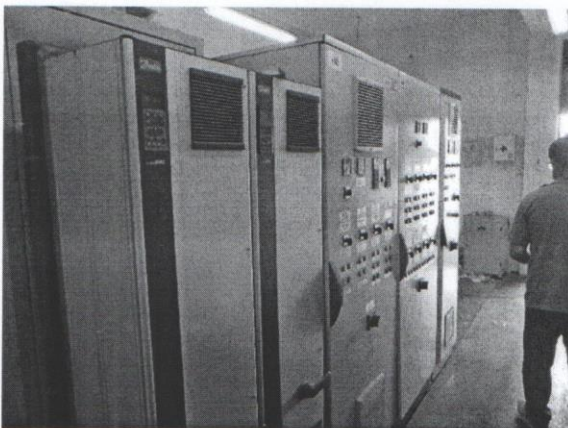
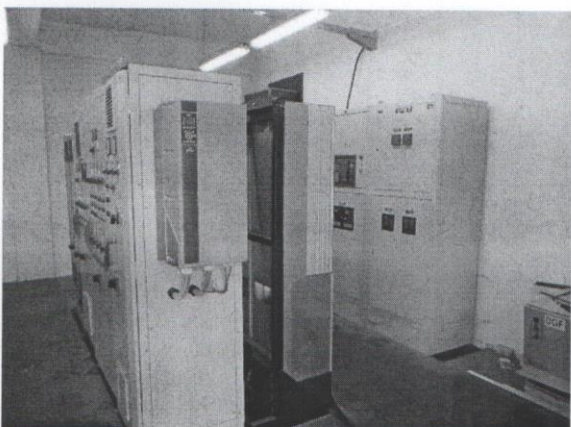
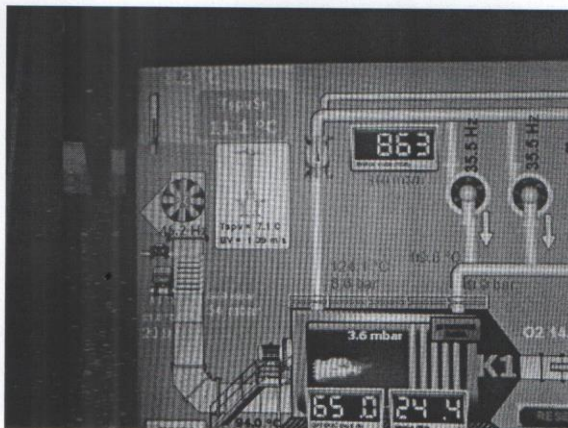
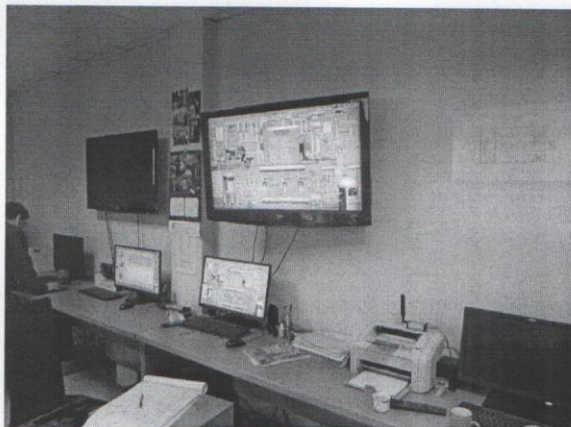
10

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, Vrsat; Tel: +381 11 26279994;
+381 11 2633985; +381 11 2633936; Mailto: office@adventisrealstate.com;
Web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368593; Modifik broj: 20788704;
Tr. Panja Intesa: 160-0000000326-3567-68

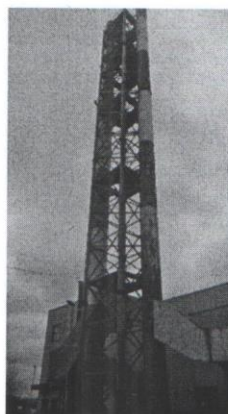
ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT DDD



pokretna imovina

Fotografije

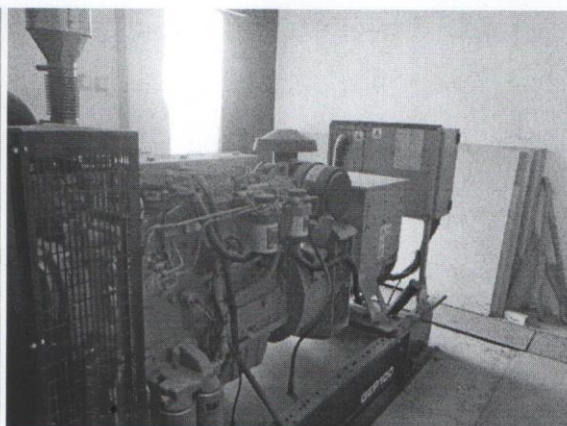
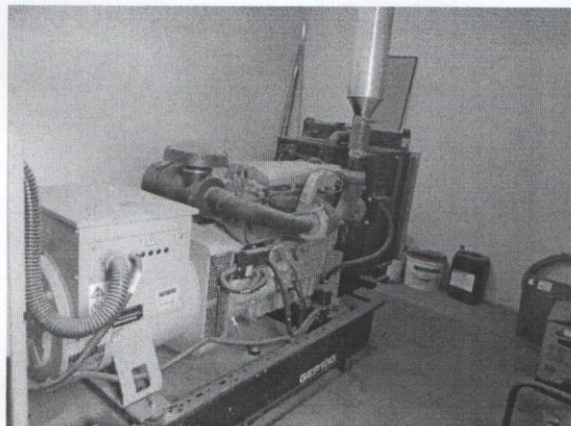
Komandna soba i Frekventni regulator za upravljanje



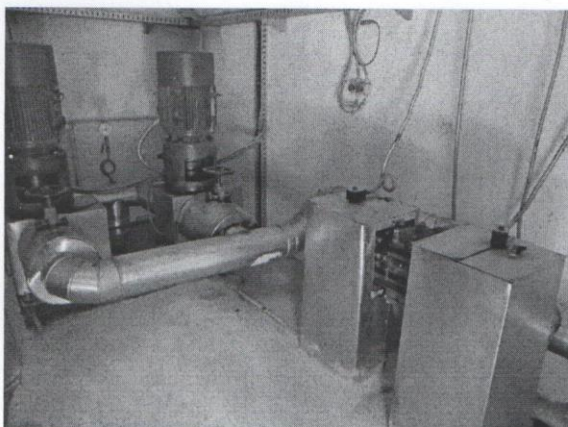
TS i dimnjaci



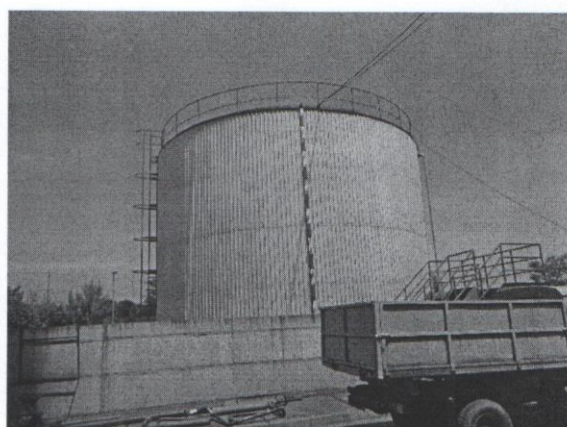
pokretna imovina



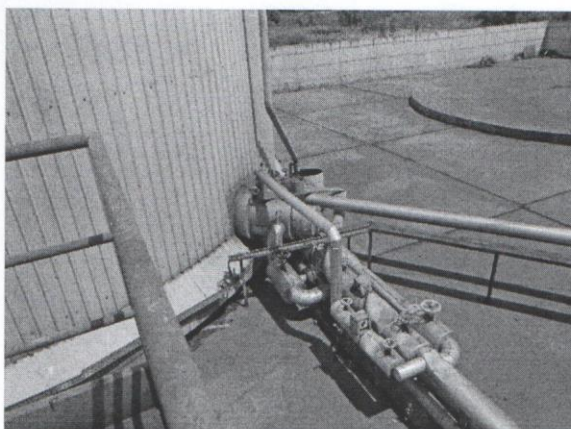
Dizel agregat



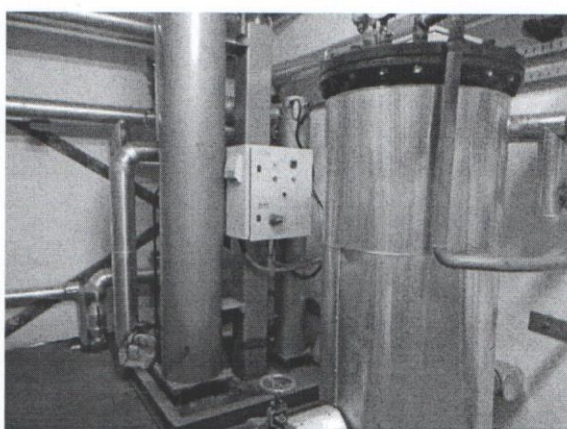
Filteri i pretovarne pumpe za mazut



Rezervoar za mazut



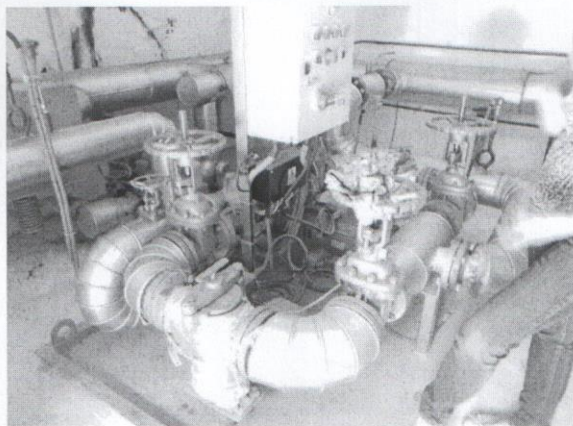
Armatura za mazut



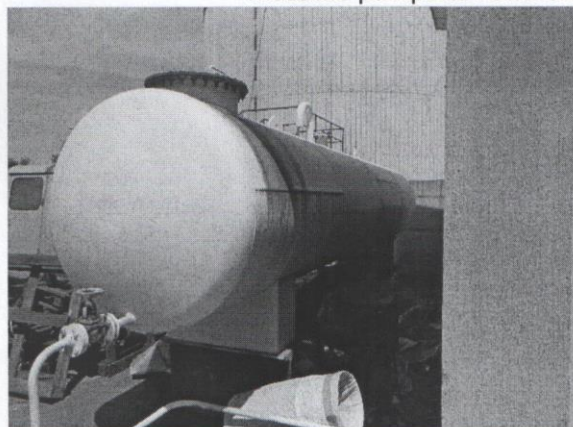
Dogrejači mazuta za kotlove



pokretna imovina



Mazutne pumpe za kotlovska postrojenja od 50kW i 30kW



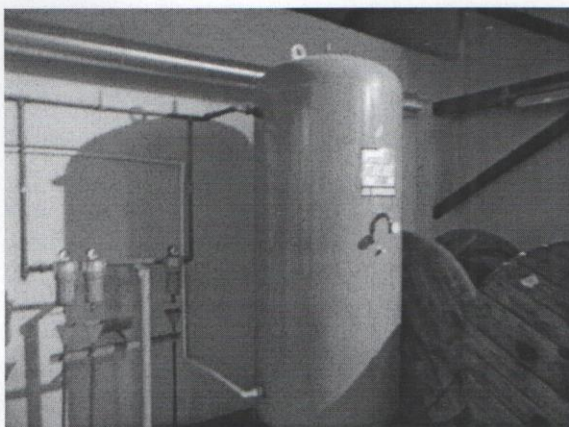
Rezervoar za lož ulje za potpalu Oprema za lož ulje (potpala)



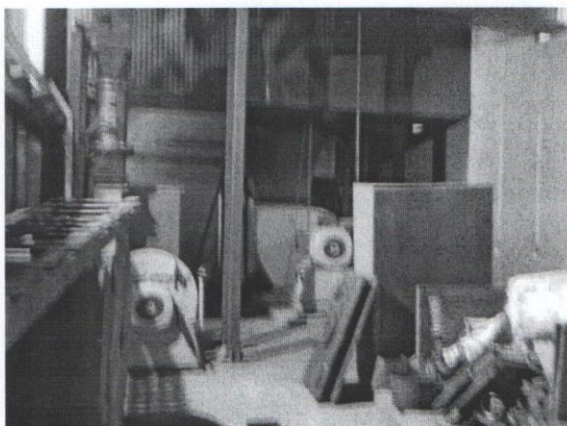
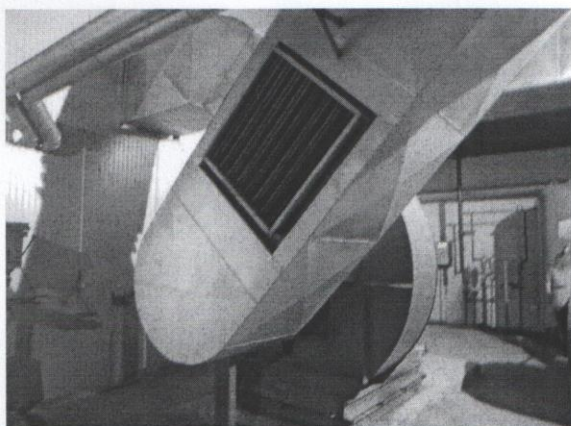
Priprema vode



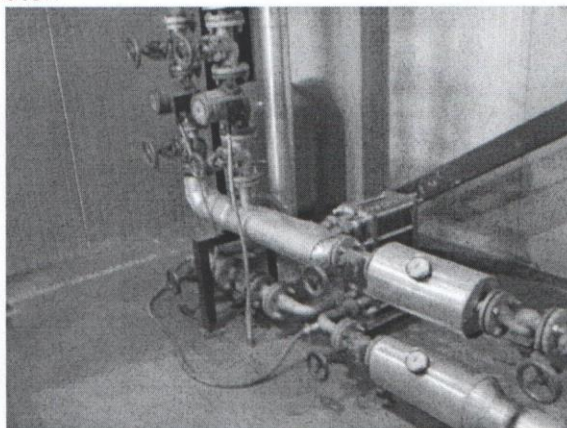
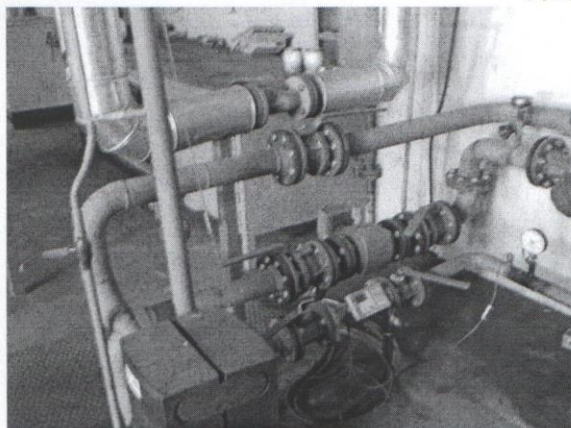
pokretna imovina



Kompresor



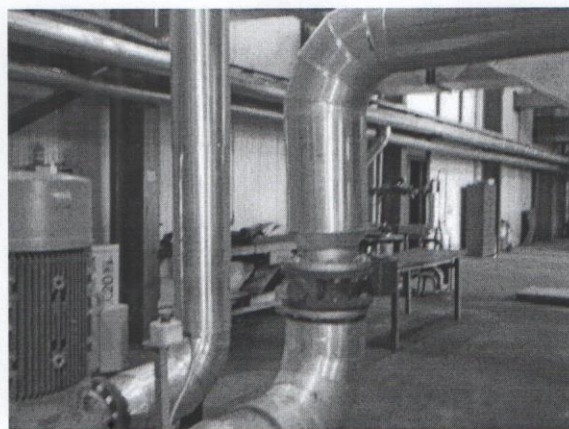
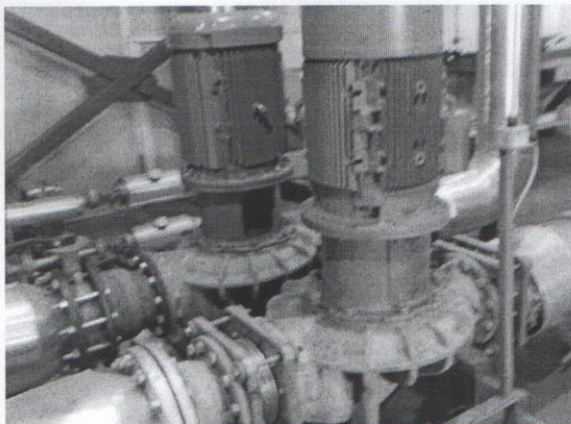
Ventilatori



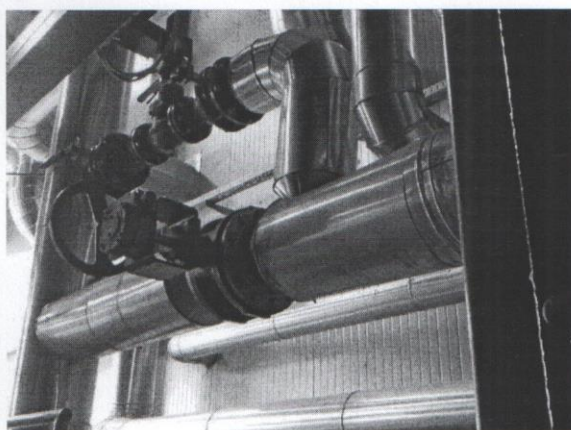
Toplotne podstanice uz kotao i za administraciju



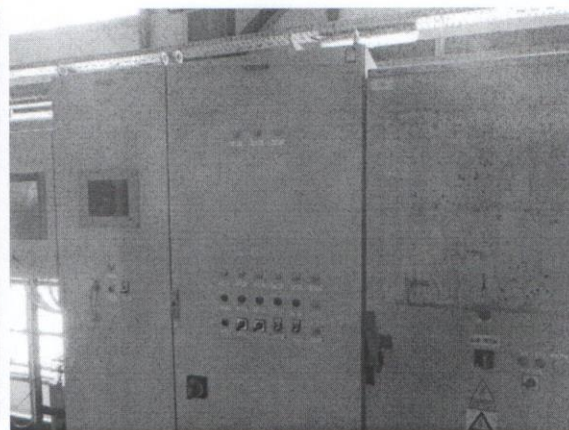
pokretna imovina



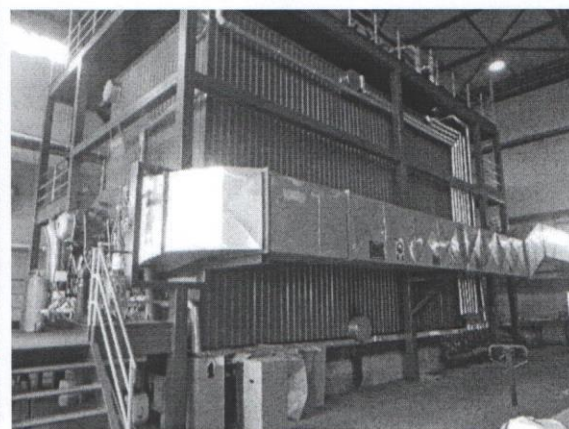
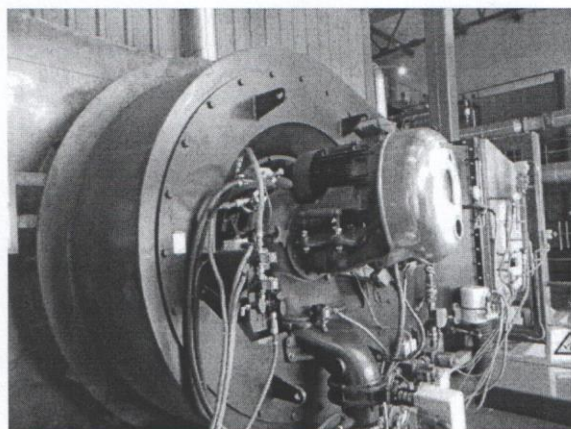
Recirkulacione pumpe Cevovodi i ventili



Hladni recirkulat



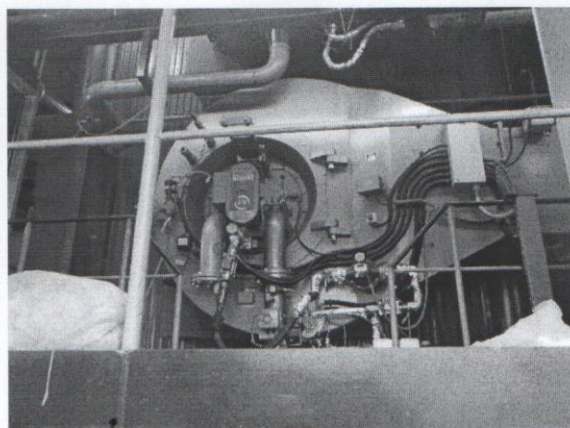
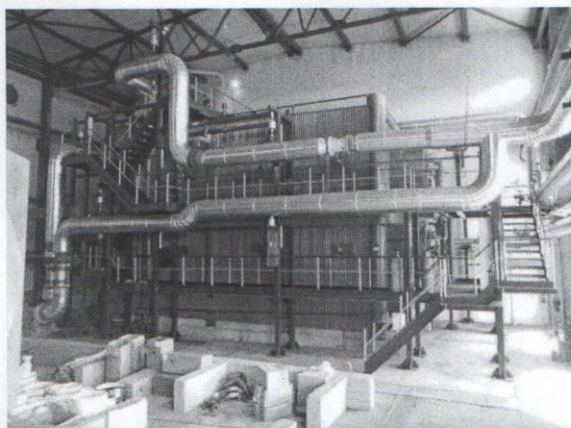
Upravljački ormar kotla



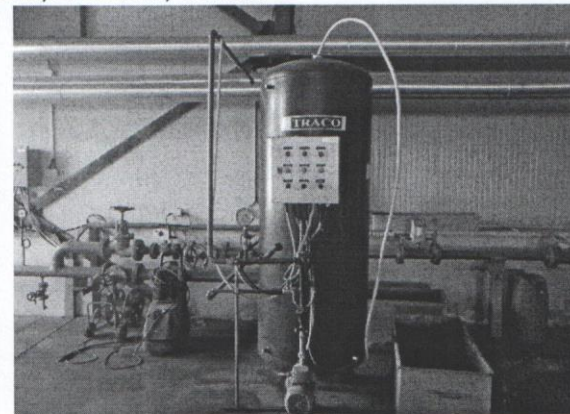
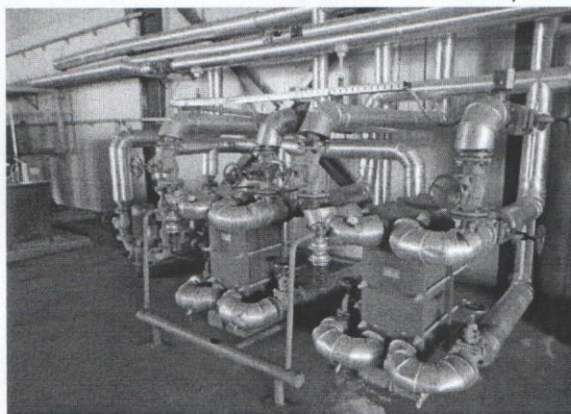
Gorionik Sacke Kotao od 30MW



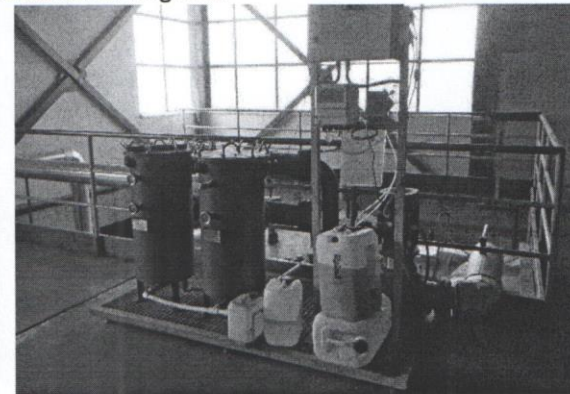
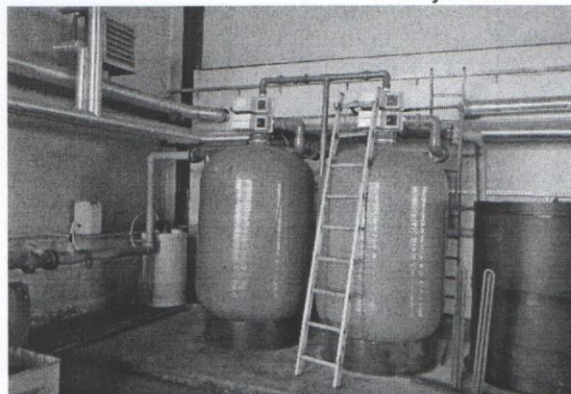
pokretna imovina



Kotao od 50MW, Gorionik, Armatura, Ormani



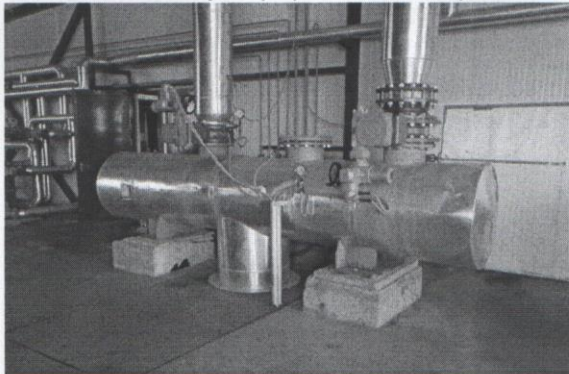
Izmenjivačka stanica sekundarnog dela



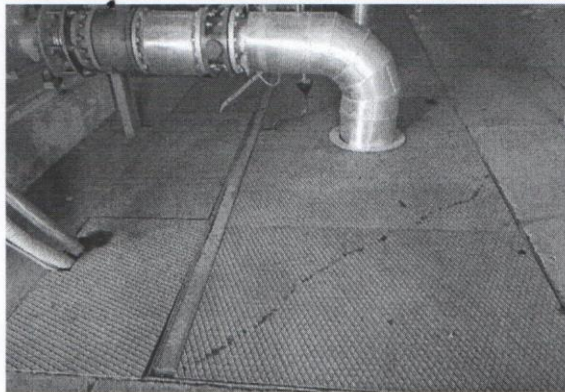
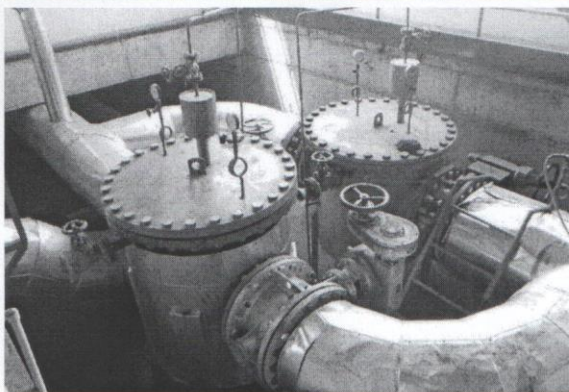
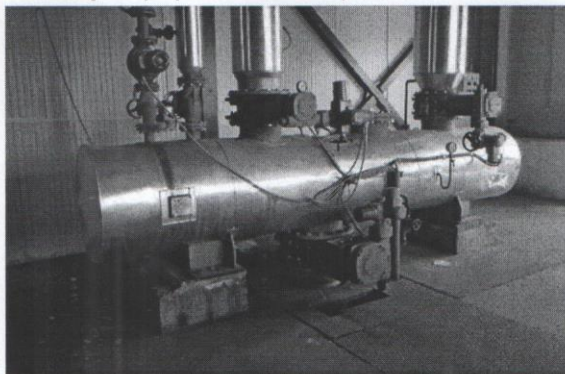


pokretna imovina

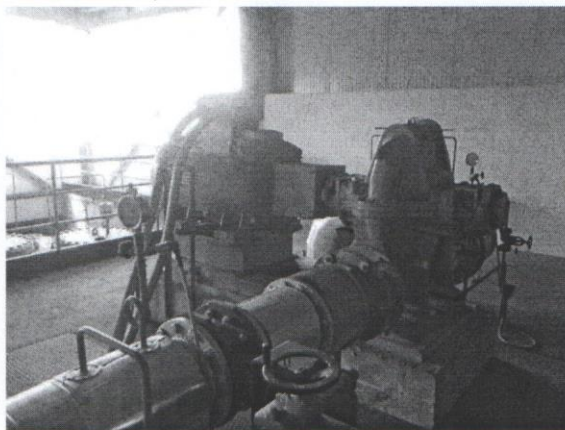
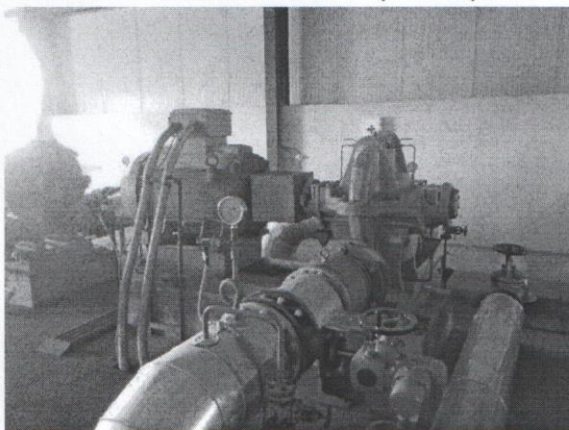
Hemijska priprema vode u potisu



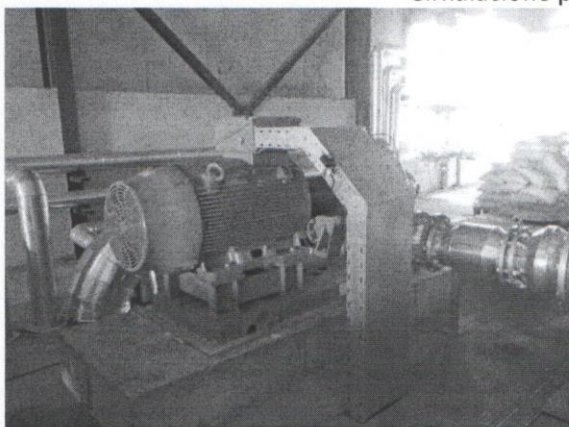
Hemijska priprema vode u povratu



Kolektorski sistem potisa i povrata sa cevovodima, armaturom i filterima



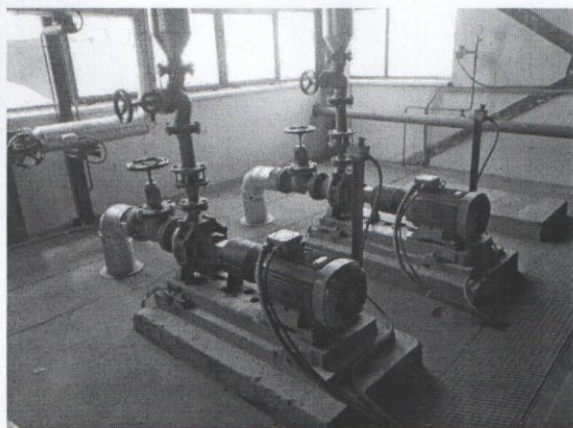
Cirkulacione pumpe 2x250kW



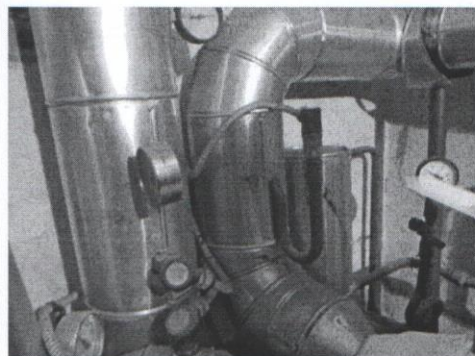
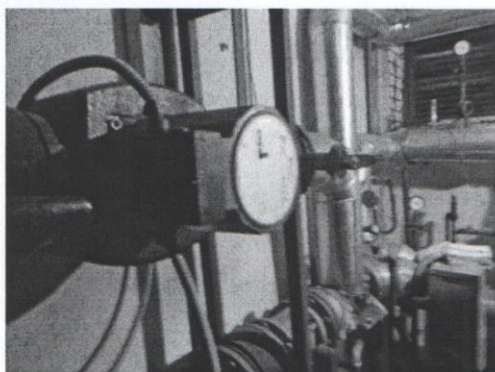
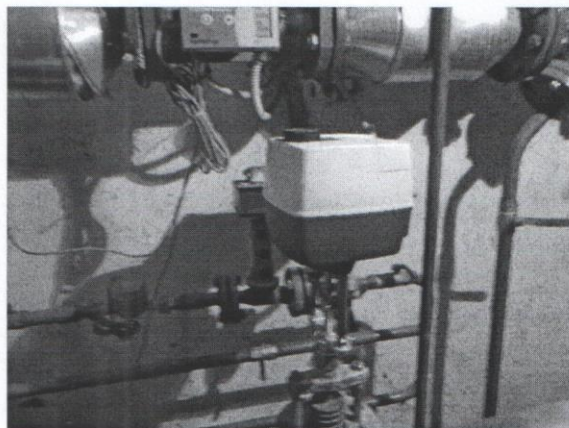
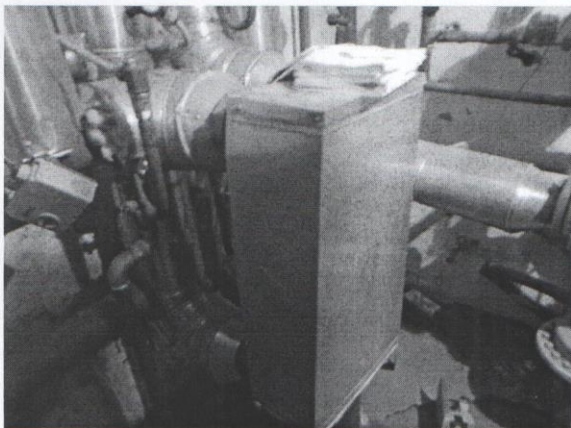
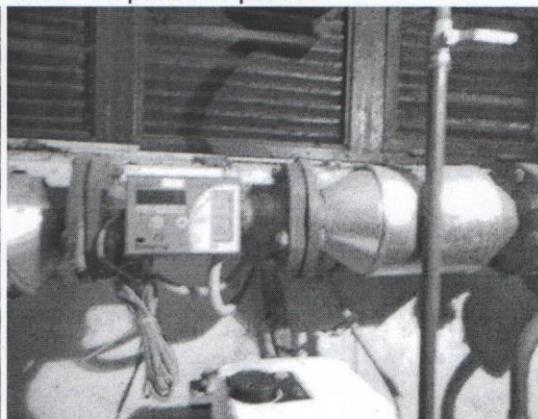
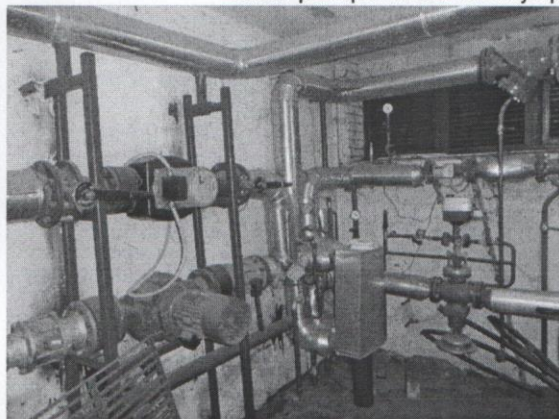
Cirkulaciona pumpa 250kW Toplotna podstanica u pripremi



pokretna imovina



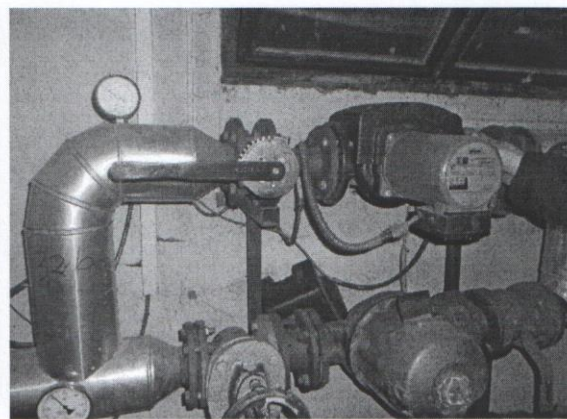
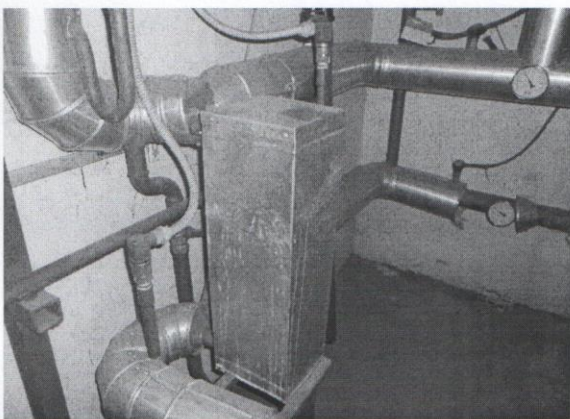
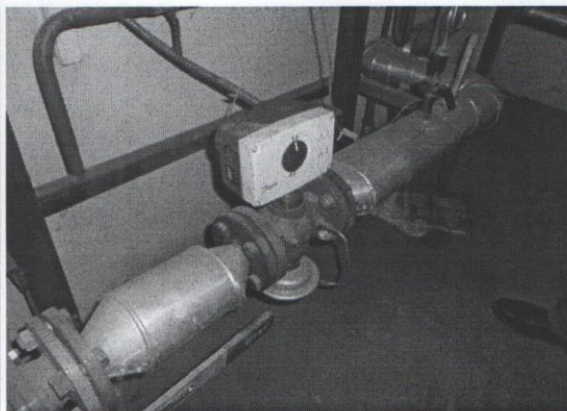
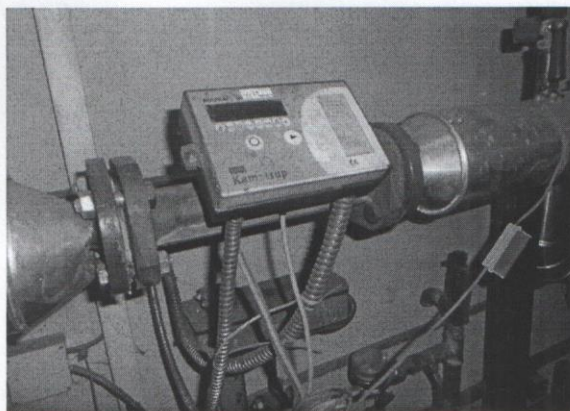
Diktir pumpe za održavanje pritiska i ekspanzione posude



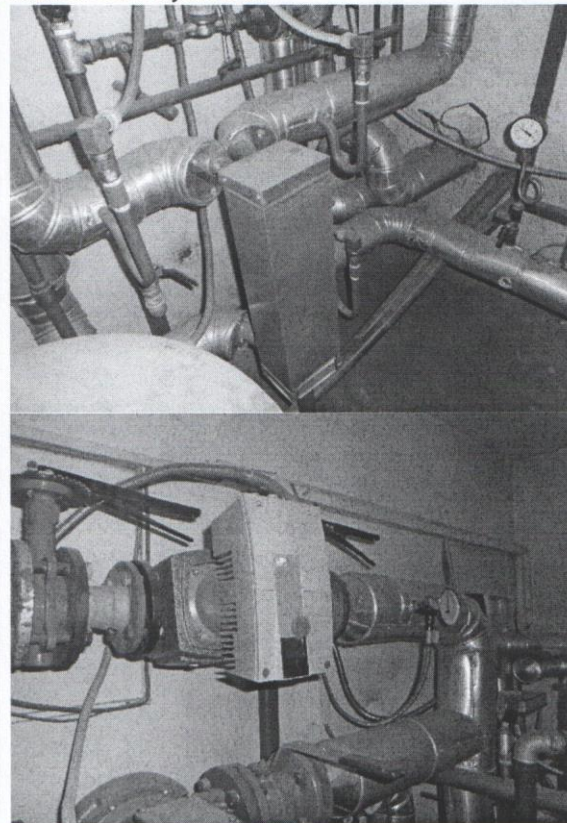
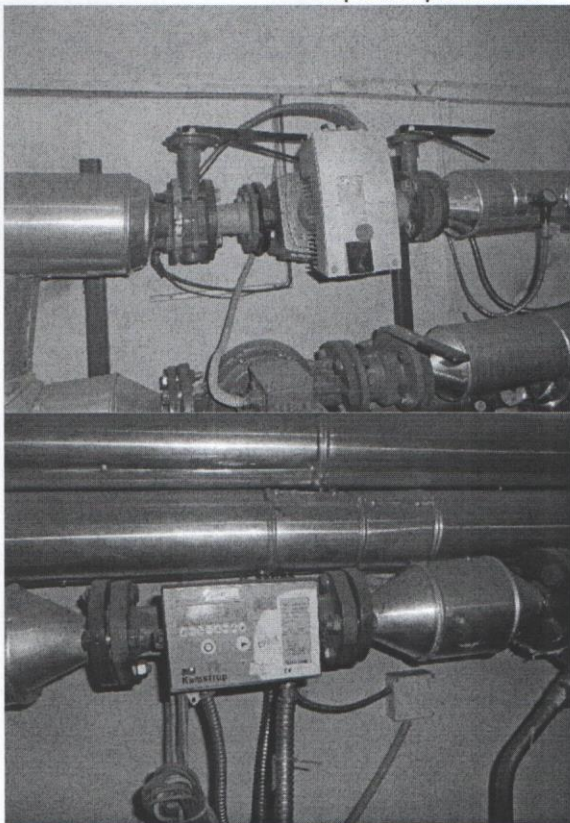
Toplotna podstanica - Oslobođioci Valjeva 60



pokretna imovina



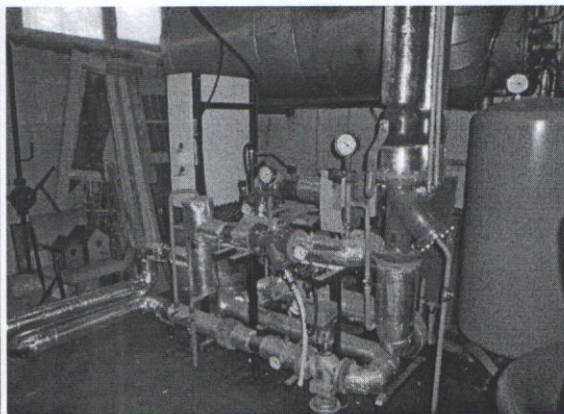
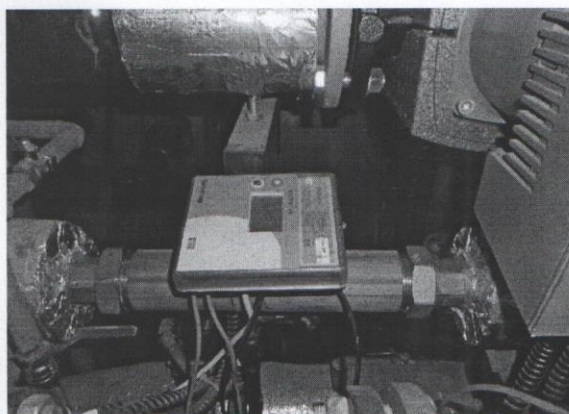
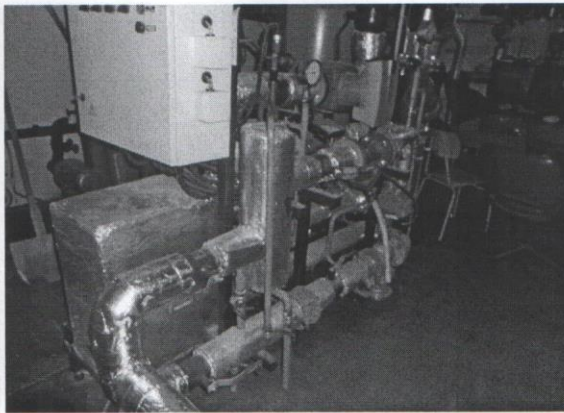
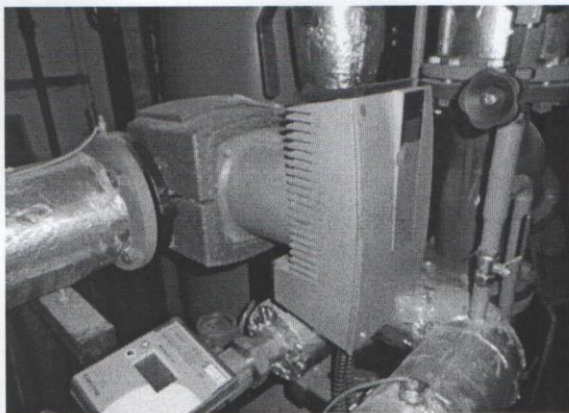
Toplotna podstanica - Oslobođici Valjeva 50a



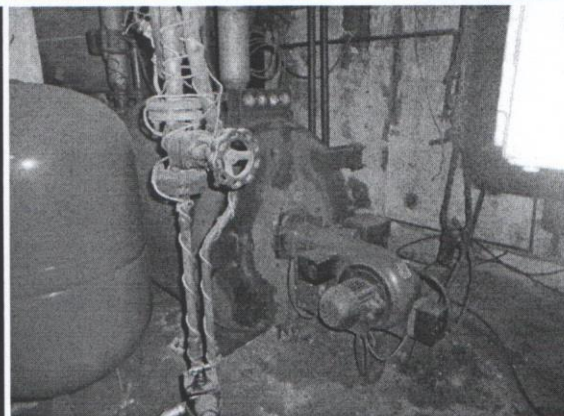
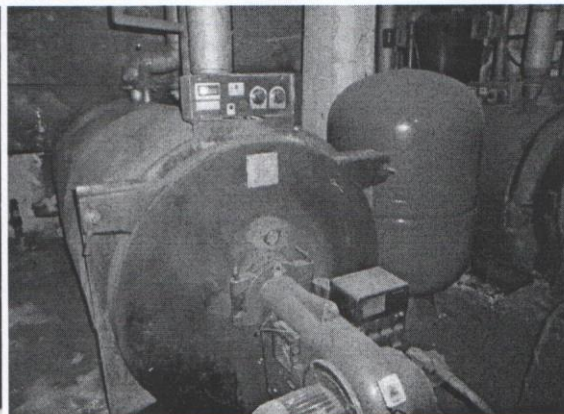
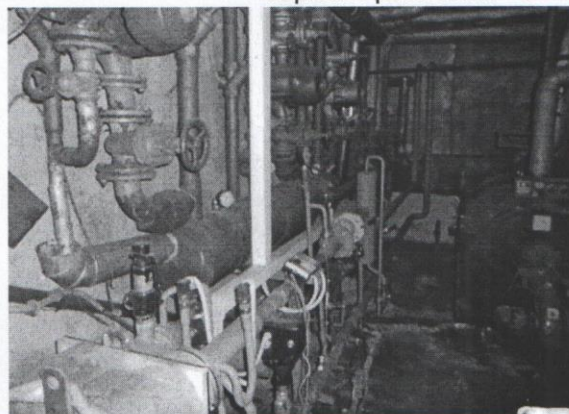
Toplotna podstanica - Oslobođici Valjeva 2/1



pokretna imovina



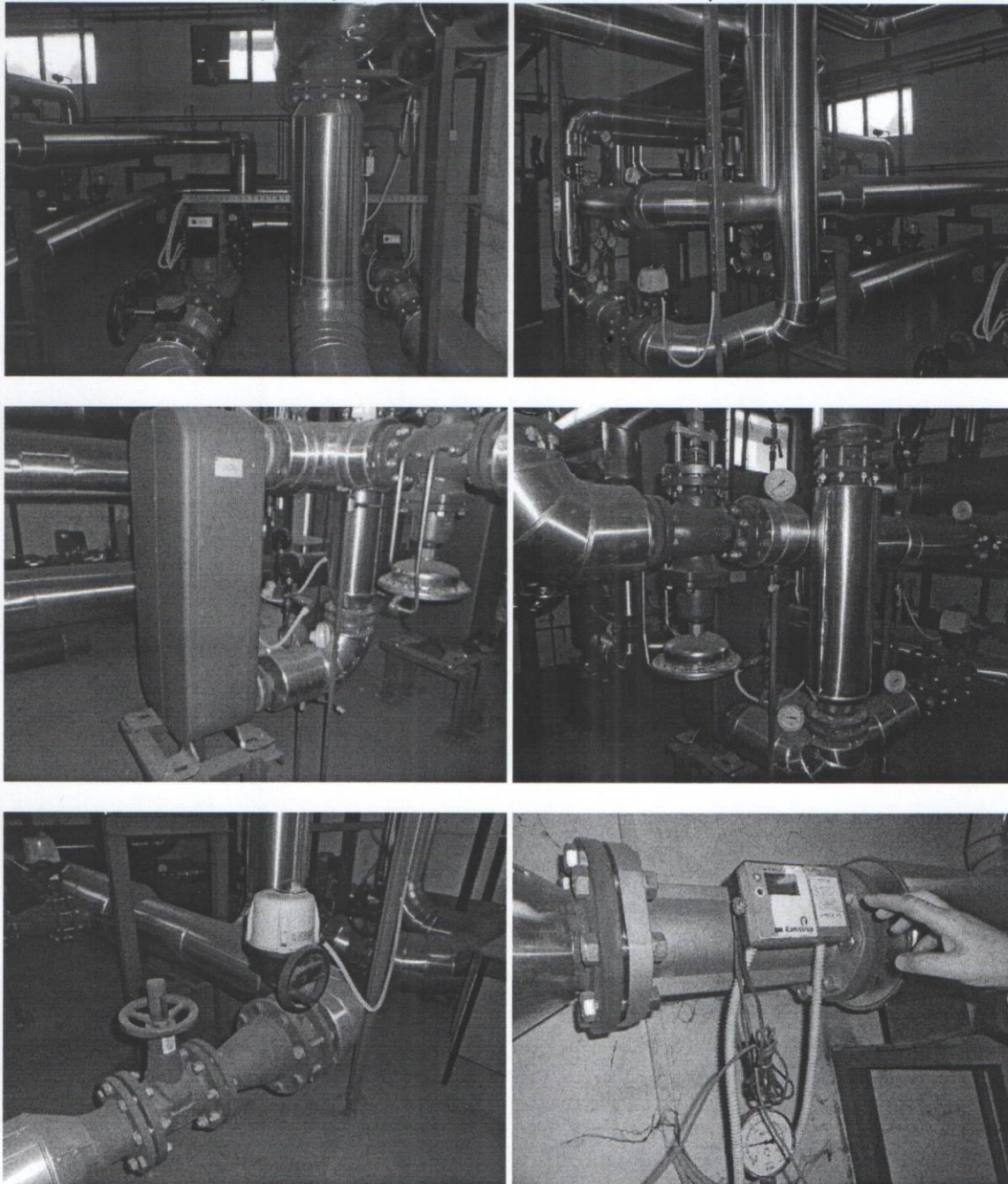
Toplotna podstanica - OŠ Andra Savčić-Jovana Dučića 5





pokretna imovina

Toplotna podstanica sa starim kotlovima van upotrebe



Toplotna podstanica - Bolnica



pokretna imovina

Rešenja o imenovanju veštaka**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Број: 740-05-01536/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

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

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

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

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

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

-уверење о држављанству.



pokretna imovina

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

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

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

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

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

МИНИСТАР

Снежана Маловић



С А Д Р Ж А Ј

Број	Назив акта	Страна
289.	Одлука о усклађивању оснивачког акта Јавног комуналног предузећа „Топлана-Ваљево“ Ваљево	1

Издавач: Скупштина града Ваљева

За издавача: Ђорђе Павловић, секретар Скупштине града Ваљева;

**Редакција: Одељење за послове органа града: Весна Павловић, Бојана Гроздановић;
Компјутерска припрема: Бојана Гроздановић; Штампа: Зоран Јевтић, Милена Марковић;
Е-пошта: glasnik@valjevo.org.rs**

Претплата се уплаћује на жиро рачун:

**Приходи органа градова број: 840-742341843-24 са позивом на број
по моделу 97 78 107 150604**