

AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR PIROT  
MATIČNI BROJ: 07187769  
PIB: 100358298

# **UNAPRED PRIPREMLJENI PLAN REORGANIZACIJE**

**Prilog broj 3. - Izveštaj o proceni vrednosti imovine i  
kapitala na dan 31.12.2017. godine**

Pirot, 31.03.2018. godine

## SADRŽAJ PRILOGA

Prilog br. 3 unapred pripremljenog Plana reorganizacije sadrži Izveštaje o proceni vrednosti imovine i kapitala na dan 31.12.2017. godine, sačinjenu od strane nezavisnog procenitelja Adventis Real Estate Management d.o.o. Beograd.

Prilog br. 3 sadrži sledeće odeljke:

1. Izveštaj o proceni vrednosti imovine na dan 31.12.2017. godine
2. Izveštaj o proceni vrednosti kapitala na dan 31.12.2017. godine

---

# IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

---

Adventis Real Estate Management d.o.o.



Beograd, Mart 2018. godine



## Rezime izveštaja

IME PROCENITELJSKE KUĆE KOJA JE IZRADILA PROCENU:

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD

Datum procene vrednosti: 31.12.2017.

Datum izveštaja o proceni vrednosti: 21.03.2018.

### PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE

NAZIV NARUČIOCA PROCENE: DRUŠTVO ZA POSLOVNO SAVETOVANJE BDO BUSINESS  
ADVISORY DOO, BEOGRAD (STARI GRAD)

JMBG/MB KLIJENTA, NARUČIOCA PROCENE: 17574876

### PODACI O PREDMETU PROCENE:

Svrha izveštaja: Procena tržišne i likvidacione vrednosti za potrebe  
sastavljanja plana reorganizacije  
Imovina privrednog društva Tigar AD

Predmet procene:

Procenjena TV: 4,832,059,578 .00 RSD

Procenjena LV: 2,948,415,010 .00 RSD

### Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, master.org.nauka, REV  
Jovana Đoković, dipl.ing.geod.  
Miroslav Lazović, diplomirani ing.mašinstva  
Ervin Pašanović dipl. ecc.

Rukovodilac sektora procene, procenitelj  
Procenitelj – saradnik  
Procenitelj, sudski veštak za procenu vrednosti opreme  
Sudski veštak za oblast ekonomsko-finansijska

M.P.

Adventis Real Estate Management,  
Generalni direktor, Ervin Pašanović

## Sadržaj:

1.	Uvod.....	2
2.	Opšte napomene.....	3
3.	Pozicija procenjivača u proceni i odgovornosti.....	3
4.	Rezime procene vrednosti.....	4
4.1.	Podaci o društvu.....	4
5.	Procena tržišne i likvidacione vrednosti imovine društva.....	5
5.1.	Procena tržišne i likvidacione vrednosti bilansnih pozicija.....	5
	Aktiva .....	5
6.	Rekapitucija procene vrednosti bilansnih pozicija društva .....	12
7.	Prilog 1 – procena vrednosti nepokretne imovine .....	13
7.1.	Uvod – opis.....	13
7.2.	Pregled nepokretnosti po grupama .....	16
	TIGAR I (Stara obuća), 22.Divizije br.10 (Mite Gage), Pirot .....	16
	TIGAR II, Nikole Pašića, Pirot .....	19
	TIGAR III, Nikole Pašića, Pirot.....	22
	Dragoš, Nikole Pašića, Pirot .....	25
	Kartonaža, Srpskih vladara bb, Pirot.....	27
	Građevinski pogon Tigar Incon, Kozaračka 139, Pirot.....	29
	Stovarište, Devet Jugovića, Pirot .....	31
	Tovilište i prasiliste, Šađine vodenice 10, Pirot.....	32
	Hotel Star A (sa pratećim zemljištem), Basarski kamen .....	34
	Magacini, Šimanovci i Temerin.....	37
	Nekretnine – Beograd .....	39
	Nekretnine – Pirot .....	40
7.3.	Procena vrednosti nepokretnosti.....	44
7.1.	Pregled nepokretnosti koje su pod opterećenjem - hipoteke.....	50
7.2.	Rekapitulacija procenjene vrednosti nepokretne imovine Tigar AD.....	55
8.	Prilog 2 – Procena vrednosti pokretne imovine.....	63
8.1.	Osnovne informacije o proceni.....	63
8.2.	Stanje predmeta procene .....	66
8.3.	Izbor metode procene.....	66
	Ograničavajući uslovi .....	68
	Osnovne definicije vrednosti.....	68

Poštovani,

Proceniteljska kuća "ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT" d.o.o., Beograd (u daljem tekstu: Procenitelj), izvršila je Procenu tržišne i likvidacione vrednosti ukupne imovine akcionarskog društva „Tigar“ad, na dan 31. decembra. 2017. godine (u daljem tekstu: Izveštaj).

Skrećemo Vam pažnju na Uvodno poglavlje i Opšte namene, koji definišu obim našeg angažovanja i sadrže značajne informacije koje se tiču poverljivosti ovog Izveštaja.

U Beogradu, 21. marta 2018. godine

S poštovanjem,

---

Adventis Real Estate Management,  
Generalni direktor, Ervin Pašanović  
sudski veštak za oblast „Ekonomsko-finansijsku“

## 1. Uvod

Proceniteljska kuća **"Adventis Real Estate Management" d.o.o., Beograd** (u daljem tekstu: Procenitelj) je angažovana od strane privrednog društva **"BDO BUSINESS ADVISORY" DOO, Beograd** na poslu procene tržišne i likvidacione vrednosti ukupne imovine privrednog društva "Tigar" a.d., Pirot (u daljem tekstu: Društvo). Procena vrednosti je izvršena **na dan 31. decembar 2017. godine**.

Procena vrednosti se radi za svhu sastavljanja Unapred pripremljenog plana reorganizacije (UPPR).

Procenitelj je posao procene uradio u skladu sa Međunarodnim i domaćim standardima procene koji pokrivaju materiju.

### **U vezi procene vrednosti izjavljujemo sledeće:**

- U potpunosti smo nezavisni u odnosu na ciljno Društvo, rukovodeći se kodeksima ponašanja koji važe za profesiju procenitelja, kao i strogo poverljivog čuvara poslovne tajne klijenta.
- Procena je izvršena prihvaćenom ekonomskom metodologijom, koja je pouzdana i odgovara konkretnim okolnostima;
- Knjigovodstvene vrednosti pozicija su utvrđene na bazi dostavljenih, neregistrovanih finansijskih izveštaja i drugih finansijskih izveštaja na dan 31.12.2017.

Takođe, izjavljujemo sledeće:

- U potpunosti ili u relevantnoj meri smo pregledali sredstva i dokumenta od uticaja na rezultate procene;
- Nismo, niti nameravamo da učestvujemo u procesu svojinske transformacije ovog Društva niti da upisujemo i otkupljujemo akcije;
- Nemamo nikakvog ličnog interesa za odstupanja od principa realnosti i važećih zakonskih propisa i pravila struke;
- Naknada za procenu nije u vezi sa procenjenom vrednošću;
- U granicama naših mogućnosti kontrolisali smo sve dokumente i podatke na bazi kojih je rađena procena, tako da smo uvereni u njihovu relevantnost;
- Sve komponente procene smo obrađivali na način koji podrazumeva etičke i profesionalne standarde.

***Napominjemo da je u ovom izveštaju dat pregled nepokretne imovine u svojini Tigar AD, ali i nepokretnosti koje su u svojini zavisnih društava. U izveštaju su pojedinačno date procenjene vrednosti i nepokretnosti koje nisu svojina Tigar AD, ali je u rezimeu procenjenih vrednosti dat pregled imovinskih celina koje su svojina Tigar AD.***



## 2. Opšte napomene

### Cilj procene vrednosti

Privredno društvo "BDO BUSINESS ADVISORY" DOO, Beograd je angažovalo "Adventis Real Estate Management" d.o.o., Beograd, proceniteljsku kuću da izvrši procenu tržišne i likvidacione vrednosti ukupne imovine privrednog društva „Tigar“ ad na dan 31.12.2017. Cilj Procene je utvrđivanje tržišne i likvidacione vrednosti za potrebe sastavljanja Unapred pripremljenog plana reorganizacije (UPPR).

### Vremenski trenutak na koji se procena odnosi

Procena vrednosti je izvršena na dan 31.12.2017. godine.

### Ograničenje namene ove procene

Ovde prezentirani rezultat procene vrednosti ograničen je svrhom radi koje se izvodi, kao i vremenskim momentom na koji se odnosi.

### Dokumentaciona osnova procene

Za procenu tržišne i likvidacione vrednosti korišćena je dokumentacija koja je neophodna informaciona osnova za utvrđivanje vrednosti imovine. Tu dokumentaciju čine:

- Vlasnička dokumentacija;
- Baze osnovnih sredstava;
- Popisne liste opreme i druge imovine;
- Finansijski izveštaji društva itd.

## 3. Pozicija procenjivača u proceni i odgovornosti

"Adventis Real Estate Management" d.o.o., Beograd nastupa u poslu procene vrednosti imovine privrednog društva „Tigar“ a.d., Pirot kao:

- samostalni, nezavisni i nepristrasni procenjivač vrednosti, rukovodeći se kodeksima ponašanja koji važe za profesiju procenjivača,
- strogo poverljivi čuvar poslovne tajne klijenta, usled čega sve materijale nalaze i mišljenja koja se tiču predmetnog Društva, ne obelodanjuje, ili to čini samo uz izričito odobrenje organa Društva.

Za istinitost, tačnost, sveobuhvatnost i kvalitet informacija u vezi poslovanja Društva koje su prikazane u ovoj proceni, odgovorno je Rukovodstvo Društva, dok je Procenitelj odgovoran za metodološke principe i izradu same procene na bazi dobijenih informacija.

## 4. Rezime procene vrednosti

### 4.1. Podaci o društvu

<i>Naziv društva:</i>	AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR PIROT
<i>Adresa:</i>	Nikole Pašića 213, Pirot
<i>Matični broj:</i>	07187769
<i>PIB:</i>	100358298
<i>Godina osnivanja:</i>	1994. godina
<i>Generalni direktor:</i>	Vladimir Ilić
<i>Glavna delatnost:</i>	Delatnost holding kompanija
<i>Šifra delatnosti:</i>	6420
<i>Struktura kapitala:</i>	Akcijski kapital
<i>Svrha procene:</i>	Procena tržišne i likvidacione vrednosti ukupne imovine na dan 31. decembra 2017.

### **PROCENJENA VREDNOST UKUPNE IMOVINE:**

**Vrednost imovine društva  
„ AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR” PIROT  
na dan 31. decembra 2017. godine  
iznosi**

**Tržišna vrednost: 4,832,060 RSD hiljada**  
**Likvidaciona vrednost: 2,948,415 RSD hiljada**

### **TIM PROCENITELJA**

- Ervin Pašanović, sudski veštak za oblast „Ekonomsko – finansijsku“
- Nada Drndarević, sudski veštak za oblast „Arhitektura“ – procena vredosti nepokretnosti, REV sertifikat za procenu vrednosti nepokretnosti, licencirani procenitelj
- Slobodan Stanković, REV sertifikat za procenu vrednosti nepokretnosti, licencirani procenitelj
- Miroslav Lazović, sudski veštak za oblast mašinska tehnika – procena vrednosti opreme;
- Miloš Subota, master organizacionih nauka, koordinator projekta procene vrednosti.

## 5. Procena tržišne i likvidacione vrednosti imovine društva

U narednim tačkama izveštaja izvršena je procena tržišne i likvidacione vrednosti imovine društva po bilansnim pozicijama u skladu sa podacima koji su procenitelju dostavljeni od strane vlasnika imovine i klijenta.

Napominjemo da postoji neusaglašenosti u evidenciji imovine u smislu da se deo nepokretne imovine koji se u vlasničkoj dokumentaciji vodi na Tigar AD ne nalazi u bilansima Tigra, već na pozicijama kod drugih zavisnih lica ovog društva.

### 5.1. Procena tržišne i likvidacione vrednosti bilansnih pozicija

#### Aktiva

##### Nematerijalna ulaganja – računi grupe 01

Nematerijalna ulaganja su nemonetarna sredstva (ne predstavljaju opipljiva fizička sredstva) kao što su goodwill, patenti, licence, koncesije, zaštitni znakovi, žigovi, računovodstveni softveri, franšize, ulaganja u razvoj novih proizvoda, procesa i uređaja, autorskih prava i drugo. Za ova sredstva postoji verovatnoća da će u periodu dužem od jedne godine generisati ekonomske koristi u iznosu koji premašuje troškove.

Nematerijalna ulaganja se vrednuju po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja. Nakon početnog priznavanja, nematerijalna ulaganja se iskazuju po nabavnoj vrednosti umanjenoj za ispravku vrednosti i gubitke usled obezvređenja.

Naknadni troškovi po osnovu ulaganja u nematerijalna ulaganja se mogu kapitalizovati samo u slučaju kada se mogu očekivati buduće ekonomske koristi od sredstva na koje se oni odnose. Svi ostali troškovi predstavljaju rashod perioda u kojem su nastali.

Obračun amortizacije nematerijalnih ulaganja počinje od narednog meseca u odnosu na mesec u kojem je nematerijalno ulaganje raspoloživo za upotrebu. Osnovicu za obračun amortizacije čini nabavna vrednost umanjena za preostalu, rezidualnu vrednost. Ako preostala vrednost nije materijalno značajna, ne uzima se u obzir prilikom obračuna amortizacije, odnosno ne umanjuje osnovicu za amortizaciju.

Metod amortizacije, korisni vek i rezidualna vrednost se procenjuju na kraju svakog izveštajnog perioda i kada je to potrebno vrši se njihova korekcija.

Nematerijalnu imovinu društva čine projekti, licence i softveri kao i pozicije “razvoj proizvoda” koje imaju vrednost preko 1 mil. EUR u poslovnim knjigama društva.

Struktura nematerijalne imovine Društva na dan 31.12.2017., kao i procenjene tržišne i likvidacione vrednosti su date u sledećoj tabeli:

#### Nematerijalna ulaganja

kto:	Knjigovodstvena vrednost	Razlika	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.
Konto 01001	-	-	-	-
Konto 01130	2,020,346	1,608,654	3,629,000	2,540,300
Konto 01020	127,866,242	-127,866,242	0	0
<b>total:</b>	<b>129,886,588</b>	<b>-126,257,588</b>	<b>3,629,000</b>	<b>2,540,300</b>

*\*Izvor-analitička baza Društva na dan 31.12.2017.*

*\*Pojedinačne pozicije sa procenjenim vrednostima su date u prilogu izveštaja*

Polozicije na kto 01020 nisu procenjene, odnosno zadata im je vrednost jednaka „0“, jer su u pitanju polozicije „razvoja proizvoda“.

### **Nematerijalna ulaganja u pripremi - 05**

Na poloziciji je iznos od 3,693,106 RSD što procenitelj prihvata kao knjigovodstvenu vrednost polozicije.

### *Nekretnine, postrojenja i oprema – računi grupe 02*

Na računima grupe 02 - Nekretnine, postrojenja i oprema, iskazuju se zemljišta, građevinski objekti, investicione nekretnine, postrojenja i oprema u vlasništvu pravnog lica i preduzetnika, postrojenja i oprema uzeti u finansijski lizing, alat i inventar sa kalkulativnim otpisom i ostale nekretnine, postrojenja i oprema, uključujući stanove, stambene zgrade i odmarališta koji ispunjavaju uslov za priznavanje po MRS, kao i ulaganja za pribavljanje nekretnina, postrojenja i opreme.

Nekretnine, postrojenja i oprema priznaju se i vrednuju u skladu sa MRS 16.

Nekretnine, postrojenja i oprema, MRS 17 Lizing, MRS 36 Obezbveđenje sredstava, MRS 40 Investicione nekretnine i drugim relevantnim MRS. Pravna lica koja primenjuju MSFI za MSP nekretnine, postrojenja i opremu priznaju i vrednuju u skladu sa Odeljkom 16, Odeljkom 17, Odeljkom 20, Odeljkom 27 i drugim relevantnim odredbama MSFI za MSP.

Na posebnom analitičkom računom, odnosno računima u okviru računa 029 - Ispravka vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme, iskazuje se ispravka vrednosti po osnovu obračunate amortizacije i eventualnog obezbveđenja.

Procena vrednosti nepokretnosti i opreme je data kao dodatak-prilog ovom izveštaju o proceni vrednosti. U nastavku je data rekapitulacija procenjenjenih, likvidacionih i knjigovodstvenih vrednosti polozicija nekretnina, postrojenja i opreme.

### **Nepokretnosti**

Pregled procenjenih vrednosti nepokretnosti imovine je dat u sledećoj tabeli.

#### **Po knjig.evidenciji:**

kto:	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Razlika	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.
Konto 02100	430,735,788	(15,927,239)	414,808,549	269,625,557
Konto 02201	96,405,780	(95,917,080)	488,700	317,655
Konto 02202	56,507,374	(14,963,295)	41,544,080	27,003,652
Konto 02203	1,560,880,288	(293,573,357)	1,267,306,931	823,749,505
Konto 02206	604,777	22,223	627,000	376,200
Konto 02220	3,753,830	11,323,675	15,077,505	10,554,253
Konto 024	280,923,426	(82,229,220)	198,694,206	129,151,234
<b>total:</b>	<b>2,429,811,263</b>	<b>(491,264,292)</b>	<b>1,938,546,971</b>	<b>1,260,778,056</b>

*\*Podaci iz analitičkih baza društva*

Deo Imovine –nepokretnosti koji se nalazi upisan u poslovne knjige društva nije upisan u registar vlasništva na nepokretnostima na društvo (katastar nepokretnosti). U nastavku, procenitelj daje pregled procenjene vrednosti nepokretnosti koje su upisane na Tigar AD u dostavljenim vlasničkim dokumentima:

<b>Nepokretnosti (total):</b>	<b>2,457,467,982 rsd</b>	<b>u vlasništvu Tigar AD po LN- procenjena tržišna vrednost</b>
-------------------------------	--------------------------	---

#### Bitne napomene:

- Deo nepokretne imovine koji je upisan u katastarsku evidenciju o vlasništvu na nepokretnostima nije upisan u računovodstvenu evidenciju društva u skladu sa vlasništvom. Deo nepokretne imovine koja se u dostavljenim vlasničkim dokumentima vodi na Tigar AD se u računovodstvenoj evidenciji vodi na druga društva iz sistema *Tigra* (primer: zemljište pod objektima koji su upisani na druga društva u katastru se vodi na ta društva u knjig.evidenciji, dok se u katastru to zemljište vodi na Tigar AD).
- Za deo nepokretne imovine za koju ne postoji dokumentacija i/ili je pregled nemoguć ili je nepoznata lokacija nepokretnosti, procenitelj je preuzeo knjigovodstvene vrednosti, a na zahtev klijenta.

#### Oprema

Pregled procenjenih vrednosti opreme po svim kontima je dat u narednoj tabeli.

kto:	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Razlika	Procenjena tržišna vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.
Konto 02300	377,119,129	160,494,871	537,614,000	376,329,800
Konto 02301	109,687,095	(12,997,095)	96,690,000	67,683,000
Konto 02302	3,042,024	29,927,276	32,969,300	23,084,810
Konto 02304	531,101	2,822,699	3,353,800	2,347,660
Konto 02305	54,564,078	30,167,722	84,731,800	59,312,260
Konto 02306	647,526	2,715,774	3,363,300	2,354,310
Konto 02307	3,145,199	8,148,601	11,293,800	7,905,960
	<b>548,736,153</b>	<b>221,279,847</b>	<b>770,016,000</b>	<b>539,017,800</b>

#### Osnovna sredstva u pripremi -026

Pozicija se osnosi na tzv.investicije u toku. U nastavku je dat pregled ovih investicija, po podacima koji su dostavljeni od strane društva.

Naziv	Knjig.vrednost iznos (RSD) 31.12.2017.	Procenjena vrednost iznos (RSD) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost iznos (RSD) 31.12.2017.	Komentar
Projekat Tigar III Polet-oprema i objekti	12,370,872	12,370,872	7,422,523	Oprema i nepokretnosti - Polet/preuzeta knjig.vr
Projekat fabrika Hemijskih proizvoda	17,708,180	-	-	Izrada projekata - procenjeno sa objektima na drugim pozicijama

Projekat fabrika Hemijskih proizvoda-kapitalizacija zarada	12,459,480	-	-	Projekat preseljenja fabrike
Lokal u Rakovici	13,021,470	6,042,108	3,927,370	Lokal u Rakovici, Beograd
Ostalo	13,302,676	13,302,676	7,981,606	
<b>Total:</b>	<b>68,862,678</b>	<b>31,715,656</b>	<b>19,331,499</b>	

\*Podaci iz analitičkih baza društva

### Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi - kto 027

Na ovoj poziciji, društvo vodi iznos od 1,051,077.07 RSD. Kako su ove pozicije (povećanja vrednosti objekata) inkorporirane u proceni vrednosti tih objekata po drugim društvima, procenjena i likvidaciona vrednost su 0.

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. u RSD	Procenjena vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Likvidaciona vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD
Adaptac.posl.prostor."GRAFIKA"	0.00	0	0
Adaptac.R.J. Transport na lokac.Tigar II	0.00	0	0
Adaptacija tuđih objekata	0.00	0	0
Hala mešaone-Gorčinci 96m2	1,051,077.07	0	0
<b>total:</b>	<b>1,051,077.07</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Avansi za osnovna sredstva ino obavljači- 028

Na poziciji se vodi iznos od 19,940,417.71 RSD što procenitelj prihvata kao procenjenu vrednost. Kao likvidacionu vrednost, procenitelj prihvata diskont od 40% na procenjenu vrednost pozicije.

### Dugoročni finansijski plasmani - 04

Društvo ima udele u većem broju privrednih društava.

Ima učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica, Učešća u kapitalu pridruženih pravnih lica i zajedničkim poduhvatima, učešća u kapitalu ostalih pravnih lica i druge hartije od vrednosti raspoložive za prodaju, Ostali dugoročni finan.plasmani-dugoroč.stambeni krediti

Procenjene vrednosti po pozicijama učešća u kapitalu i osnivačkih uloga procenitelj je procenio tako što je izvršio ocenu vrednosti kapitala ovih društava. Za deo društava, procenitelju je klijent dostavio podatke koji su neophodni za procenu vrednosti kapitala. Procena vrednosti kapitala je izvršena primenom metode „neto imovine“.

Za društva za koja nije dostavljena dovoljna dokumentacija za procenu vrednosti, procenitelj je preuzeo knjigovodstvene vrednosti ovih pozicija. U nastavku je dat pregled knjigovodstvenih i procenjenih vrednosti po navedenim pozicijama.

	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.
	Osnivački ulog Tigar Poslovni servis	19,452,637	49,941,066	29,964,639.46
	Osnivački ulog Ti-car Trgovine	-	-	0.00
	Osnivački ulog Tigar Obezbeđenje	39,412,650	32,567,125	19,540,274.76
	Osnivački ulog Slobodna zona Pirot	54,044,000	54,044,000	32,426,400.00
	Osnivački ulog Montenegro Podgorica	-	-	0.00
	Osnivački ulog Tigar-INTER RISK	1,972,995	2,086,546	1,251,927.82
	Osnivački ulog Tigar-INKON	63,002,228	-	0.00
	Osnivački ulog Tigar Ugostiteljstvo	103,556,889	94,290,473	56,574,283.97
	Učešće u kapitalu Tigar Amerikas	11,735,228	11,735,228	7,041,137.05
	Učešće u kapitalu Tigar-Partner	16,347,480	16,347,480	9,808,487.93
	Učešće u kapitalu Tigar Trejd Banjaluka	985,175	985,175	591,105.02
	Učešće u kapitalu-TIGRA TREJD DOOEL Skoplje	578,772	578,772	347,263.20
<b>040</b>	<b>TOTAL</b>	<b>311,088,055</b>	<b>262,575,865</b>	<b>157,545,519</b>
	Učešće u kapitalu Tigar P kanal	-	-	0.00
	Učešće u kapitalu-Agencija za razvoj Stare planine	122,055	122,055	73,233.00
	Učešće u kapitalu-Pirot Energo	361,597	361,597	216,957.90
	Učešće u kapitalu-TIGAR STAR	7,807	7,807	4,683.92
<b>041</b>	<b>TOTAL</b>	<b>491,458</b>	<b>491,458</b>	<b>294,875</b>
	Učešće u kapitalu ostal.p.lica "FQCE"BGD-Fond za kult.i kval	30,000	30,000	18,000.00
	Učešće u kapitalu ostal.p.lica Tržište novca Beograd	43,350	43,350	26,010.00
	Učešće u kapitalu ostal.p.lica-Zastava automobili	18,900	18,900	11,340.00
<b>042</b>	<b>TOTAL</b>	<b>92,250</b>	<b>92,250</b>	<b>55,350</b>
	Ostali dugoročni finan.plasmani-dugoroč.stambeni krediti	6,566,527	6,566,527	3,939,916.36
<b>048</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6,566,527</b>	<b>6,566,527</b>	<b>3,939,916</b>
	<b>GRAND TOTAL</b>	<b>318,238,290</b>	<b>269,726,101</b>	<b>161,835,660</b>

\*Pojedinačne vrednosti gore navedenih pozicija su date kao prilog ovom izveštaju.

### Klasa 1: Zalihe i stalna sredstva namenjena prodaji

#### Zalihe

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.	Komentar
10	Zalihe materijala	170,064,781	170,064,781	85,032,390	Najviše u sirovinama i u materijalu koji je na putu
11	Nedovršena proizvodnja i usluge	169,947,337	169,947,337	84,973,668	Zalihe nezavršena proizvodnje
12	Gotovi proizvodi	281,313,868	281,313,868	140,656,934	Gotovi proizvodi
13	Roba	175,392,590	230,182,961	115,091,481	Roba na putu i roba u magacinima
<b>total:</b>		<b>796,718,576</b>	<b>851,508,947</b>	<b>425,754,473</b>	

Za poziciju „robe“, nije izvršeno knjiženje obezvređenja pozicija u poslovnim knjigama društva. Procenitelju su dostavljene informacije o utvrđenim obezvređenjima po robnim magacinima te je procenitelj, u skladu sa time, izvršio vrednovanje pozicija. Likvidacioni diskont je utvrđen na 50%.

#### 14 - Stalna sredstva namenjena prodaji

Stalna sredstva namenjena prodaji su nepokretnosti koje su evidentirane kao stalna sredstva koja su namenjena prodaji.

U pitanju je zemljište na različitim lokacijama u Pirotu i Srbiji, objekti stambene i poslovne namene...

Procenitelj, u narednoj tabeli, daje pregled stalnih sredstava koja su namenjena prodaji, kao i knjigovodstvene, procenjene i likvidacione vrednosti po pojedinalnim pozicijama.

#### Sredstva namenjenih prodaji preduzeća Tigar A.D. na dan 31.12.2017.god.

##### Zemljište ispod objekata (izgrađeno)

Naziv	L.n.	Broj katastarske parcele	Površina u m <sup>2</sup>	Knjig. vrednost na dan 31.12.2017.god. u RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. u RSD	Likv. vrednost 31.12.2017. u RSD
Zemljište-Magacin u starom Tigrovom naselju	8896	385/264	138	24,590.17	1,614,528	1,049,443
Zemljište ispod zgrade Tovilišta	7950	3721/1	936	47,535.76	2,217,809	1,441,576
Zemljište ispod poslovnog objekta u Leposaviću	1113	2516	40	302,435.04	302,435	196,583
Zemljište ispod poslovnog prostora u Pirotu, ul. Narodnih Heroja br.114, zgrada br.1, ulaz.br.1	8292	4070/82	91	247,610.74	procenjeno sa objektom	
Kompletno zemljište Dragoš u Pirotu, ul N.Pašića 199	LN 7950	3480/1,3502,3 504,3505/1		161,125,527.47	152,798,980	99,319,337
<b>Ukupno:</b>				<b>161,747,699.18</b>	<b>156,933,752</b>	<b>102,006,939</b>

##### Objekti

Naziv	List nepokretnosti	Broj katastarske parcele	Površina u m <sup>2</sup>	Vrednost na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. u RSD	Likv. vrednost 31.12.2017. u RSD
Dragoš sa objektima u Pirotu, ul N.Pašića 199	LN 7950	3480/1,3502,3 504,3505/1		142,979,179.49	105,058,302	68,287,896
Investicije u objekte na lokaciji Dragoš				4,520,956.77	-	-
Poslovni prostor u Nišu u ul. Vardarska br.16 , I sprat poslovna zgrada 1, Bubanaj - Niš ( <i>*prodato po podacima dobijenim od strane stručnih službi Tigar AD; u toku postupak prenosa</i> )	115	1215	179.8	16,670,310.55	22,154,395	14,400,357
Objekat u Starom Tigrovom naselju	8896	3850/264	138	244,369.13	1,614,528	1,049,443
Prodavnica I magacin Nikšić, ul.Njegoševa br.18, Crna Gora	2866	2763	68	372,674.40	4,738,908	3,080,290
Zgrada Tovilišta u Pirotu u naselju Provalija br.1	7950	3721/1	936	0.00	5,571,136	3,621,238
Poslovni objekat u Leposaviću br.164	1113	2516	40	634,371.87	634,372	412,342
Poslovni prostor u Pirotu, ul. Narodnih Heroja br.114, zgrada br.1, ulaz.br.1	8292	4070/82	91	3,037,278.69	5,805,162	3,773,355
<b>Garaže u naselju Barje u Pirotu, u ul.Kozaračka br.122;</b>				<b>649,345.64</b>	<b>Prodato</b>	
Garaža u Pirotu, ul. Kozaračka br. 122 koja se nalazi u okviru stambene zgrade izgrađene na kat.parceli br. 4076/2 iz LN 8633 KO Pirot-grad, korisne površine 10m <sup>2</sup> , upisana kao poseban deo zgrade br.1, ulaz 1, garaža br. 22.Uknjižen. Bez tereta.	8633	4076/2	10	216,448.55	<b>Prodato</b>	



Garaža u Pirotu, ul. Kozaračka br. 122 koja se nalazi u okviru stambene zgrade izgrađene na kat.parceli br. 4076/2 iz LN 8633 KO Pirot-grad, korisne površine 10m <sup>2</sup> , upisana kao poseban deo zgrade br.1, ulaz 1, garaža br. 23.Uknjižen. Bez tereta.	8633	4076/2	10	216,448.55	Prodato	
Garaža u Pirotu, ul. Kozaračka br. 122 koja se nalazi u okviru stambene zgrade izgrađene na kat.parceli br. 4076/2 iz LN 8633 KO Pirot-grad, korisne površine 10m <sup>2</sup> , upisana kao poseban deo zgrade br.1, ulaz 2, garaža br. 23.Uknjižen. Bez tereta.	8633	4076/2	10	216,448.55	Prodato	
Nepokretnost u Danilovgradu, KO Čurilac (porodična stambena zgrada, pomoćna zgrada, voćnjak i livada)	478	626/1,627	119	3,243,609.97	2,298,726	1,494,172
<b>Ukupno:</b>				<b>172,352,096.51</b>	<b>147,875,528</b>	<b>96,119,093</b>

<b>Ukupno Sredstva namenjena prodaji na dan 31.12.2017.god.</b>	<b>334,099,795.69</b>	<b>304,809,280</b>	<b>198,126,032</b>
---	-----------------------	--------------------	--------------------

\*Navedena nepokretna imovina je procenjena primenom metoda koje su odabrane u zavisnosti od tipa nepokretnosti, mogućeg informacionog osnova i drugih elemenata.

Procena vrednosti celokupne nepokretne imovine (uključuje i procenu vrednosti pozicija „stalnih sredstava koja su namenjena prodaji“) je data kao prilog ovog dokumenta.

## 15 - Plaćeni avansi

Na poziciji društvo u knjigovodstvenom stanju vodi iznos od 50,660,810.35 RSD nakon ispravki vrednosti. U pitanju su pozicije potraživanja za dinarske i devizne avanse.

Procenitelj prihvata kao procenjenu vrednost pozicije knjigovodstveno stanje u poslovnim knjigama društva te je procenjena vrednost pozicije:

**50.660.810.35 RSD.**

## Klasa 2: Kratkoročna potraživanja i plasmani, novčana sredstva i aktivna vremenska razgraničenja

Klasa 2 obuhvta potraživanja od prodaje (u zemlji i inostranstvu, od zavisnih lica....), druga potraživanja (potraživanja za dividende i potraživanja od fizičkih lica, bolovanje, potraživanja za više plaćene obaveze po osnovu UPPR-a...) , kratkoročne finansijske plasmane (pozajmice i potraživanja po osnovu preuzetih obaveza), gotovina i gotovinski ekvivalenti, PDV i AVR.

Konto	Naziv konta	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.	Komentar
20	Potraživanja od prodaje	390,382,139	390,382,139	195,191,069	U grupi su sva potraživanja od prodaje. Diskont 50% u slučaju likvidacije firme
22	Druga potraživanja	31,550,044	31,550,044	15,775,022	Potraživanja za dividende i potraživanja od fizičkih lica
23	Kratkoročni finansijski plasmani	85,250,327	85,250,327	42,625,164	Pozajmice povezanim licima i potraživanja po osnovu preuzetih obaveza
24	Gotovinski ekvivalenti i gotovina	42,494,024	42,494,024	42,494,024	

27	PDV	9,335,748	9,335,748	0	
28	AVR	28,801,007	28,801,007	0	
	<b>total:</b>	<b>587,813,289</b>	<b>587,813,289</b>	<b>296,085,279</b>	

## 6. Rekapitucija procene vrednosti bilansnih pozicija društva

Procenitelj, u narednom pregledu, daje rekapitulaciju procenjenih vrednosti pozicija imovine koje su predmet procene:

Imovina Društva	Knjigovodstvena vrednost na 31.12.2017. (RSD)	Procenjena tržišna vrednost na 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost na 31.12.2017. (RSD)
Nematerijalna ulaganja (kto 01)	133,579,694	7,322,106	5,125,474
Građevinsko zemljište (kto 021)	430,735,788	414,808,549	269,625,557
Građevinski objekti (kto 022)	1,718,152,049	1,325,044,216	862,001,265
Postrojenja i oprema (kto 023)	548,736,153	770,016,000	539,017,800
Investicione nekretnine (kto 024)	280,923,426	198,694,206	129,151,234
Osnovna sredstva u pripremi (kto 026)	68,862,678	31,715,656	19,331,499
Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi (kto 027)	1,051,077	-	-
Avansi za osnovna sredstva ino obavljajući (kto 028)	19,940,418	19,940,418	11,964,251
Dugoročni finansijski plasmani (kto 04)	318,238,290	269,726,101	161,835,660
Zalihe (kto 10,11,12,13)	796,718,576	851,508,947	425,754,473
Stalna sredstva namenjena prodaji (kto 14)	334,099,796	304,809,280	198,126,032
Plaćeni avansi (kto 15)	50,660,810	50,660,810	30,396,486
Potraživanja od prodaje (kto 20)	390,382,139	390,382,139	195,191,069
Druga potraživanja (kto 22)	31,550,044	31,550,044	15,775,022
Kratkoročni finansijski plasmani (kto 23)	85,250,327	85,250,327	42,625,164
Gotovinski ekvivalenti i gotovina (kto 24)	42,494,024	42,494,024	42,494,024
PDV (kto 27)	9,335,748	9,335,748	-
AVR (kto 28)	28,801,007	28,801,007	-
<b>total:</b>	<b>5,289,512,043</b>	<b>4,832,059,578</b>	<b>2,948,415,010</b>

## 7. Prilog 1 – procena vrednosti nepokretne imovine

### 7.1. Uvod – opis

Delatnost Tigar grupe obavlja se u objektima koji se uglavnom nalaze u Pirotu i bližoj okolini, ali i na drugim lokacijama širom Srbije. Najveći broj objekata grupisan je u okviru kompleksa Tigar I, Tigar II i Tigar III gde se ujedno nalazi kompletna gumarska i hemijska proizvodnja, kao i administracija Društva.

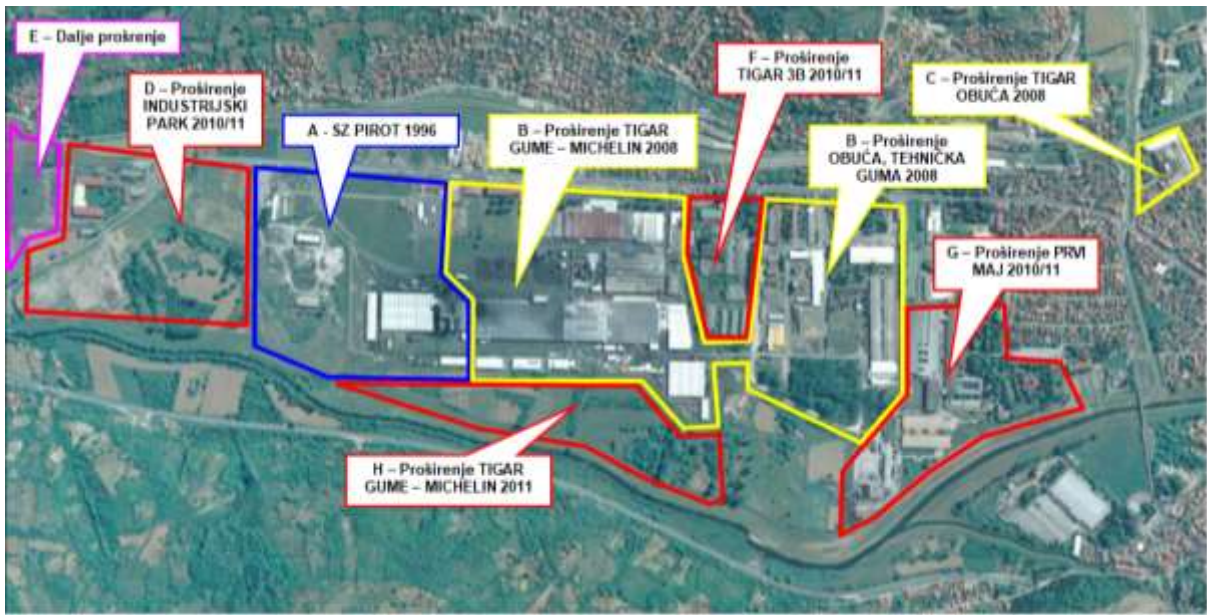
Posebnu prednost predstavlja i činjenica da su pomenuti kapaciteti obuhvaćeni Slobodnom zonom Pirot koja se prostire na 116ha, i koja za cilj ima pružanje specijalnih pogodnosti za poslovne aktivnosti i privlačenje direktnih investicija. Slobodna zona Pirot se ove godine već petu godinu zaredom našla na listi 50 najboljih slobodnih zona sa prometom koji je premašio 800 miliona evra. Za poslovanje u Zoni najviše su zainteresovane firme iz Bugarske, Grčke i Turske što bi moglo da predstavlja dobru poslovnu šansu za Tigar grupu, kako u smislu otuđenja neperspektivne imovine u Zoni, tako i razne vidove poslovne saradnje. Planiranom izgradnjom intermodalnog terminala, pirotska zona će postati još atraktivnija za investitore kojima odgovara pozicioniranost na koridoru 10, blizina koridora 4 i 8, ali i činjenica da se gradovi Niš i Sofija nalaze na po 70km udaljenosti, a Srpsko – Bugarska granica udaljenosti od svega 25km.



**Ilustracija 1:** Raspored najvećih grupacija nepokretne imovine u vlasništvu grupacije na teritoriji Pirota

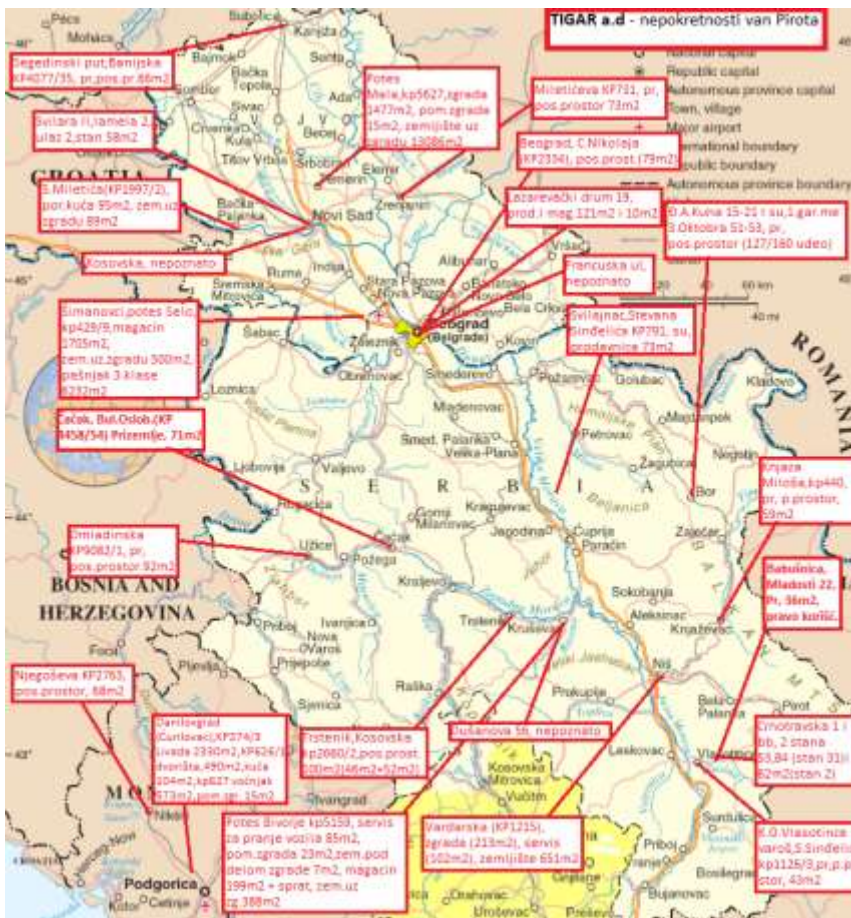


**Ilustracija 2:** Pozicioniranost SZ Pirot u odnosu na glavna putna čvorišta u Istočnoj Evropi



**Ilustracija 3:** Pregled površina Slobodne zone Pirot

Van Pirota, najznačajnije nepokretnosti u vlasništvu se nalaze u Beogradu (više jedinica), Nišu, Šimanovcima (magacin) i Temerinu (magacin). U većini ostalih slučajeva u pitanju su pojedinačni maloprodajni objekti, ređe stambene jedinice.



**Ilustracija 4:** Raspored nepokretne imovine u vlasništvu grupacije na teritoriji Republike Srbije i Republike Crne Gore

Radi bolje preglednosti, nepokretna imovina koja je predmet procene i u svojini TIGAR AD po upisima u prepis lista nepokretnosti klasifikovana je u sledeće celine:

R.br.	Celina	Katastarske parcele	Katastarska opština
1	Tigar I (Stara obuća)	360/1 - 24	Pirot - grad
2	Tigar II	3390/3,3390/4, 3390/42, 4486/3, 3390/45, 3390/12, 3390/41, 3390/44, 3390/66	Pirot - grad
3	Tigar III	3620/1	Pirot - grad
4	Dragoš	3480/1,3480/3,3501,3502,3504, 3480/4, 3505/1	Pirot - grad
5	Tovilište i prasilište	3721/1	Pirot - grad
6	Magacini	429/9; 5627	Šimanovci; Temerin
7	Kartonaža	4224/3,4224/4,4224/1,4223	Pirot - grad
8	Nekretnine - Beograd		
9	Nekretnine - Pirot	Razno	Pirot - grad
10	Nekretnine - unutrašnjost	Razno	Razno
11	Preostali industrijski/poslovni bez LN	-	-
12	Stanovi - Tigar ne poseduje LN	Razno	Razno
13	Stambeni objekat - Tigar držalac	Razno	Razno

U pojedinim slučajevima građevinski objekti u vlasništvu jednog pravnog lica grupe se nalaze na zemljištu drugog pravnog lica, te je podela napravljena po dva osnova: prema lokacijama – funkcionalnim celina i nameni nepokretnosti i to:



Kompleks je građen u periodu od 1936. do 1989. godine kao proizvodni. Kompletно je infrastrukturno opremljen i sastoji se od 22 objekta visokogradnje i jednog objekta koji se vodi kao otvoreno skladišta uglja. Od navedenog broja, 8 objekata je izgrađeno bez dozvole i to na sledećim parcelama: 360/8, 360/9, 360/10, 360/11, 360/12, 360/13, 360/20 i 360/21.

Objekti su u vlasništvu Tigar a.d., dok se kod objekata koji su izgrađeni bez dozvole Tigar a.d pojavljuje kao držalac.

Kompleks se trenutno koristi kao veleprodajni magacin, dok se u objektu na parceli 360/6 (Upravna zgrada) nalazi sedište TV "Pi kanal" doo sa pripadajućim sadržajima, u vlasništvu Tigar grupe.

Uz zgradu Uprave koja je solidnog opšteg stanja i redovno tekuće i investiciono održavana, najznačajniji objekat je na parceli 360/14 (Konfekcija čizama), ukupne površine 2.872 m<sup>2</sup> u svojini Tigar a.d.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Naziv objekta	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Ostale zgrade – RESTORAN DRUŠTVENE ISHRANE	22.Divizije 10 - Pirot	360/2	1	252	39,026	4,623,513	25,367	3,005,284
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN NOZEVA	22.Divizije 10 - Pirot	360/3	1	18	977	115,736	635	75,228
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN POMOČNOG MATERIJALA	22.Divizije 10 - Pirot	360/4	1	40	2,563	303,593	1,666	197,336
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN REZERVNIH DELOVA	22.Divizije 10 - Pirot	360/5	1	111	7,111	842,472	4,622	547,607
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – UPRAVNA ZGRADA	22.Divizije 10 - Pirot	360/6	1	444	111,377	13,195,181	72,395	8,576,868
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – STARA VALJARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/6	2	64	3,416	404,707	2,220	263,059
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PROSTOR SINDIKATA	22.Divizije 10 - Pirot	360/7	1	122	32,168	3,811,071	20,909	2,477,196
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – KULA ZA HLAĐENJE	22.Divizije 10 - Pirot	360/8	1	62	4,655	551,486	3,026	358,466
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PORTIRNICA BR.1	22.Divizije 10 - Pirot	360/9	1	22	1,652	195,688	1,074	127,198
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SITO ŠTAMPA	22.Divizije 10 - Pirot	360/10	1	31	1,328	157,366	863	102,288
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SEKTOR ODRŽAVANJA	22.Divizije 10 - Pirot	360/11	1	304	16,003	1,895,866	10,402	1,232,313
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SKLADIŠTE UGLJA	22.Divizije 10 - Pirot	360/12	1	191	3,667	434,463	2,384	282,401
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PORTIRNICA BR.2	22.Divizije 10 - Pirot	360/13	1	5	203	24,088	132	15,657
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – KONFEKCIJA ČIZAMA	22.Divizije 10 - Pirot	360/14	1	2,872	281,686	33,372,073	183,096	21,691,847
TRAFO STANICA	22.Divizije 10 - Pirot	360/15	1	50	2,968	351,627	1,929	228,558
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ZGRADA STRUČNIH SLUŽBI	22.Divizije 10 - Pirot	360/16	1	1,254	106,674	12,637,909	69,338	8,214,641

Naziv objekta	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN SIROVINA	22.Divizije 10 - Pirot	360/17	1	376	25,929	3,071,874	16,854	1,996,718
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PARNI KOTLOVI	22.Divizije 10 - Pirot	360/18	1	1,063	54,330	6,436,613	35,314	4,183,799
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NOVA VALJARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/18	2	154	7,871	932,492	5,116	606,119
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ENERGETIKA	22.Divizije 10 - Pirot	360/19	1	189	12,937	1,532,687	8,409	996,247
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRESARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/20	1	203	12,273	1,454,060	7,978	945,139
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRESARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/20	2	1,063	12,273	1,454,060	7,978	945,139
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - VULKANIZACIJA U AUTOKLAVIMA	22.Divizije 10 - Pirot	360/21	1	404	27,491	3,256,896	17,869	2,116,982
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KONFEKCIJA OPANAKA	22.Divizije 10 - Pirot	360/22	1	1,032	148,536	17,597,433	96,548	11,438,331
Zgrada hemijske industrije - NOVA VALJARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/23	1	675	44,483	5,269,962	28,914	3,425,475
POMOĆNA ZGRADA	22.Divizije 10 - Pirot	360/23	2	358	24,688	2,924,816	16,047	1,901,130
Zgrada hemijske industrije- PRESARA	22.Divizije 10 - Pirot	360/24	1	1,124	80,138	9,494,211	52,090	6,171,237
POMOĆNA ZGRADA	22.Divizije 10 - Pirot	360/24	2	213	14,544	1,723,024	9,453	1,119,966
Tigar I - stara obuća	22.Divizije 10 - Pirot	zemljište - pravo korišćenja na svim parcelama		12,696	-	-	-	-
<b>Total:</b>					<b>1,080,966</b>	<b>128,064,968</b>	<b>702,628</b>	<b>83,242,229</b>

**Tabela 1:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Tigar I

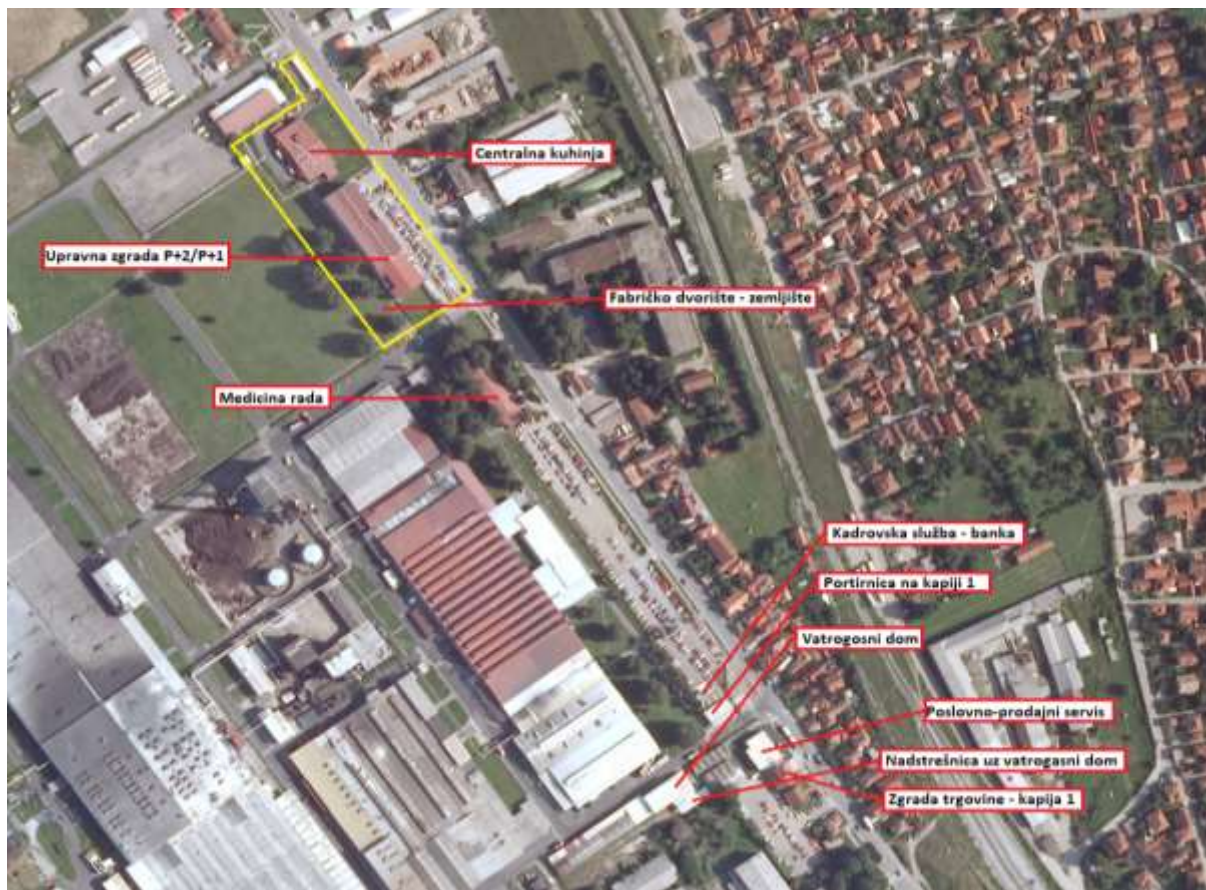
### **Fotografije lokacije TIGAR I (Stara Obuća)**







## TIGAR II, Nikole Pašića, Pirot



**Ilustracija 5:** Raspored objekata na lokaciji Tigar II

Kompleks Tigar II se nalazi u industrijskoj zoni, severozapadno od centra Pirota. Prostire se duž ulice Nikole Pašića, a nepravilni oblik lokacije je uslovljen linijom razgraničenja sa nepokretnom imovinom "Tigar Tyres" d.o.o. koji se počev od 2009. godine nalazi u 100% vlasništvu francuskog preduzeća "Mišlen". Lokacija je kompletno infrastrukturno opremljena.

Vlasništvo nad objektima je podeljeno između Tigar a.d., Tigar obezbeđenje d.o.o. i Tigar ugostiteljstvo d.o.o.

Parcele na predmetnoj lokaciji su sa pravom svojine i predstavljaju građevinsko zemljište.

U kompleksu se nalazi 9 objekata visokogradnje i svi osim jednog (3390/44) imaju upotrebnu dozvolu. Lokacija je administrativnog karaktera, u jednom delu sa najboljom izloženošću se odvija komercijalna delatnost.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Vrednosno najznačajniji objekti su "Upravna zgrada" (3390/3), "Centralna kuhinja" (3390/12) i "Medicina rada" (3390/4).

Tržišna vrednost zemljišta je utvrđena korišćenjem javno dostupnih podataka iz poreske uprave, oglasa i na osnovu informacija dobijenih od uprave Tigar a.d.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - UPRAVNA ZGRADA	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/3	1	4,160	1,033,533	122,445,386	671,796	79,589,501
Zgrada zdravstva - MEDICINA RADA	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/4	1	1,018	302,108	35,791,606	196,371	23,264,544
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - POSLOVNO PRODAJNI SERVIS	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/42	2	299	129,766	15,373,728	84,348	9,992,923
Zgrada trgovine - KAPIJA 1	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	4486/3	1	209	83,443	9,885,747	54,238	6,425,736
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KADROVSKA SLUZBA	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/45	1	120	22,099	2,618,152	14,364	1,701,799
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/3	Zemljište	1,656	33,120	3,923,816	21,528	2,550,480
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/4	Zemljište	548	10,960	1,298,461	7,124	844,000
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/12	Zemljište	900	18,000	2,132,509	11,700	1,386,131
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/41	Zemljište	436	8,720	1,033,082	5,668	671,503
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/42	Zemljište	546	10,920	1,293,722	7,098	840,919
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/44	Zemljište	88	1,760	208,512	1,144	135,533
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/45	Zemljište	120	2,400	284,334	1,560	184,817
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/65	Zemljište	130	2,600	308,029	1,690	200,219
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	4486/3	Zemljište	297	5,940	703,728	3,861	457,423
Tigar II (adm.kompleks)	Nikole Pašića 211 - 213, Pirot	Pirot-grad	3390/66	Zemljište	7,999	159,980	18,953,263	103,987	12,319,621
						<b>1,825,349</b>	<b>216,254,074</b>	<b>1,186,477</b>	<b>140,565,148</b>

**Tabela 2: Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Tigar II u svojini Tigar AD**

*Fotografije lokacije TIGAR II:*



## TIGAR III, Nikole Pašića, Pirot



**Ilustracija 6:** Položaj lokacije Tigar III u industrijskoj zoni

Kompleks Tigar III se nalazi u industrijskoj zoni, oko 2km severozapadno od centra Pirota. Pristup je iz ulice Nikole Pašića.

Lokacija je industrijske namene, kompletno infrastrukturno opremljena.

Vlasništvo nad objektima je podeljeno između Tigar a.d., Tigar inkon d.o.o. i Tigar poslovni servis d.o.o.

Parcele na predmetnoj lokaciji su sa pravom svojine i predstavljaju građevinsko zemljište.

U kompleksu se nalazi 37 objekata visokogradnje i svi osim objekta "Bela valjara" završenog 2016. godine imaju upotrebnu dozvolu.

Vrednosno najznačajniji objekti su "Fabrika obuće i kancelarije", "Tehnička guma", "Proizvodi od gumenog reciklata" i "Bela valjara".

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Tržišna vrednost zemljišta je utvrđena korišćenjem javno dostupnih podataka iz poreske uprave, oglasa i na osnovu informacija dobijenih od uprave Tigar a.d.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - FABRIKA OBUĆE I KANCELARIJE	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	1	20,113	5,489,592	650,366,779	3,568,235	422,738,406
FABRIKA TEHNIČKE GUME	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	2	5,369	1,297,466	153,714,280	843,353	99,914,282
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PROIZVODI OD GUMENOG RECIKLATA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	3	3,300	797,474	94,478,883	518,358	61,411,274
BELA VALJARA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	nije upisano	1,780	743,758	88,115,038	483,443	57,274,775
Trafostanica TS 35/10 kV "Industrijski park"	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	nije upisano	177	50000	5923635	32,500	3,850,363

TRAFOSTANICA I AKUMULATORSKA STANICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	10	414	84,290	9,986,111	54,789	6,490,972
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ELEKTROMAŠINSKA RADIONICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	13	554	32,440	3,843,257	21,086	2,498,117
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ELEKTROKADIONICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	14	237	33,582	3,978,516	21,828	2,586,036
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NADSTREŠNICA MAŠINSKE RADIONICE	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	16	162	5,409	640,792	3,516	416,515
TRAFOSTANICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	26	44	2,731	323,538	1,775	210,299
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN SITNOG ALATA TIGAR OBUČA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	31	90	9,328	1,105,066	6,063	718,293
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - RENDI BUNAR	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	32	23	1,669	197,778	1,085	128,556
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KADROVSKA SLUŽBA, POŠTA I GARAZA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	34	1,265	223,228	26,446,451	145,098	17,190,193
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN ALATA TEHNIČKE GUME	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	35	947	37,196	4,406,742	24,178	2,864,382
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KANCELARIJA MARKETINGA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	36	63	14,230	1,685,881	9,250	1,095,823
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN LATEKSA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	37	196	37,657	4,461,267	24,477	2,899,824
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KOTLARINICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	38	856	148,730	17,620,445	96,675	11,453,289
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - BAZEN ZA TERMIČKU PRIPREMU VODE	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	39	147	25,541	3,025,941	16,602	1,966,862
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SKLADIŠTE MAZUTA SA TANKVANOM	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	40	356	61,855	7,328,129	40,206	4,763,284
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRETOVARNA KUĆICA ZA MAZUT	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	41	17	2,954	349,939	1,920	227,460
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PESKIRNICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	44	103	6,367	754,370	4,139	490,341
TRAFOSTANICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	45	45	7,251	859,094	4,713	558,411
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PORTIRNICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	46	17	2,230	264,186	1,449	171,721
TRAFOSTANICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	47	24	3,871	458,603	2,516	298,092
TRAFOSTANICA	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	48	18	2,903	343,952	1,887	223,569
Tigar III (proizv.kompleks)	Nikole Pašića 205, Pirot	Pirot-grad	3620/1	Zemljište	158,600	3,172,000	375,795,404	2,061,800	244,267,013
						<b>12,293,753</b>	<b>1,456,474,078</b>	<b>7,990,939</b>	<b>946,708,151</b>

**Tabela 3: Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Tigar III**

*Fotografije lokacije TIGAR III*



## Dragoš, Nikole Pašića, Pirot



### Ilustracija 7: Položaj lokacije Dragoš u industrijskoj zoni

Lokacija Dragoš se nalazi u industrijskoj zoni, oko 2 km severozapadno od centra Pirot. Pozicionirana je između proizvodnih kapaciteta u vlasništvu "Tigar Tyres" i "Tigar a.d." Pristup je iz ulice Nikole Pašića. Predmet procene predstavlja nekadašnji kompleks "Polet" za proizvodnju proizvoda od kože i krzna.

Lokacija je industrijske namene, delimično infrastrukturno opremljena. Nepokretnosti koje čine predmet procene su u jako lošem stanju, deo objekata je urušen, a samo manji broj objekata je u funkcionalnom stanju, od čega su neki objekti dati u zakup.

U kompleksu se nalazi 25 objekata visokogradnje, svi sa upotrebnom dozvolom. Vlasnik objekata je Tigar a.d.

Parcele na predmetnoj lokaciji su sa pravom svojine i predstavljaju građevinsko zemljište.

Vrednosno najznačajniji objekti su "Vunara" (br.11), "Magacin" (br.14).

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Tržišna vrednost zemljišta je utvrđena korišćenjem javno dostupnih podataka iz poreske uprave, oglasa i na osnovu informacija dobijenih od uprave Tigar a.d.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada industrije kože i krzna – UPRAVNA ZGRADA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	1	1,494	56,234	6,662,213	36,552	4,330,438
Zgrada industrije kože i krzna – PORTIRNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	2	12	422	50,029	274	32,519
Zgrada industrije kože i krzna – PROIZVODNA HALA - KOZARA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	3	3,830	76,600	9,075,009	49,790	5,898,756
Zgrada industrije kože i krzna – KOTLARNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	4	289	5,780	684,772	3,757	445,102
Zgrada industrije kože i krzna – MENZA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	5	402	8,040	952,521	5,226	619,138
Trafo stanica - TRAFU STANICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	6	59	1,932	228,849	1,256	148,752
Zgrada industrije kože i krzna – PUMPA ZA MAZUT UZ KOTLARNICU	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	7	18	360	42,650	234	27,723
Zgrada industrije kože i krzna – REZERVOAR ZA MAZUT	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	8	125	4,460	528,388	2,899	343,452
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN SIROVINA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	9	758	24,817	2,940,128	16,131	1,911,083

Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN TEHNIČKIH GASOVA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	10	21	420	49,759	273	32,343
Zgrada industrije kože i krzna - VUNARA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	11	7,164	215,242	25,500,346	139,908	16,575,225
Zgrada industrije kože i krzna - VUNARA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	12	2,181	62,856	7,446,770	40,857	4,840,400
Zgrada industrije kože i krzna - SORTIRNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	13	631	20,659	2,447,520	13,428	1,590,888
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	14	2,837	149,680	17,733,008	97,292	11,526,455
Zgrada industrije kože i krzna - KRZNARA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	15	1,915	67,389	7,983,739	43,803	5,189,430
Trafo stanica	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	16	127	8,327	986,568	5,413	641,269
Zgrada industrije kože i krzna - PERIONICA I SORTIRNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	17	1,381	27,620	3,272,216	17,953	2,126,940
Pomoćna zgrada - NADSTREŠNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	18	704	17,702	2,097,213	11,506	1,363,189
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	19	703	31,972	3,787,861	20,782	2,462,110
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	20	813	32,992	3,908,597	21,445	2,540,588
Zgrada industrije kože i krzna - PORTIRNICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/3	1	32	1,612	190,997	1,048	124,148
Zgrada za koju nije poznata namena - deo - BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3501	1	586	5,860	694,250	3,809	451,263
Zgrada za koju nije poznata namena - CRPNA STANICA	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3501	2	51	1,670	197,819	1,085	128,582
Zgrada za koju nije poznata namena - deo - BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3502	deo objekta sa k.p. 3501	189	1,890	223,913	1,229	145,544
Zgrada za koju nije poznata namena - deo - BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3504	deo objekta sa k.p. 3501	9	90	10,663	59	6,931
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/1	Zemljište	48,367	967,340	114,603,382	628,771	74,492,198
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/3	Zemljište	5,743	114,860	13,607,774	74,659	8,845,053
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3480/4	Zemljište	2,417	48,340	5,726,970	31,421	3,722,531
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3501	Zemljište	6,169	123,380	14,617,162	80,197	9,501,155
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3502	Zemljište	660	13,200	1,563,840	8,580	1,016,496
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3504	Zemljište	504	10,080	1,194,205	6,552	776,233
Tigar-Dragoš	Nikole Pašića 211, Pirot	Pirot-grad	3505/1	Zemljište	627	12,540	1,485,648	8,151	965,671
						<b>2,114,367</b>	<b>250,494,777</b>	<b>1,374,339</b>	<b>162,821,605</b>

**Tabela 4: Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Dragoš**







Fotografije lokacije Dragoš

### Kartonaža, Srpskih vladara bb, Pirot

Kompleks Kartonaža se nalazi u južnom delu Pirotu, na rubu naselja. Lociran je u industrijskoj zoni dok je namena dela okolnog zemljišta u pravcu prostiranja ulice Srpskih vladara porodično stanovanje.



Ilustracija 8: Plan zemljište po nameni u neposrednom okruženju kompleksa Kartonaža



Ilustracija 9: Raspored objekata na lokaciji

Parcele na predmetnoj lokaciji su građevinsko zemljište sa pravom svojine.

Kompleks je kompletno je infrastrukturno opremljen i sastoji se od 4 objekta visokogradnje. Vlasnik objekata je Tigar a.d. Nepokretnosti koje čine predmet procene su u dobrom stanju.

Trenutna namena lokacije je veleprodajni magacin.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Tržišna vrednost zemljišta je utvrđena korišćenjem javno dostupnih podataka iz poreske uprave, oglasa i na osnovu informacija dobijenih od uprave Tigar a.d.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - HALA KARTONAZE	Srpskih vladara 409, Piroć	4223	1	808	64,197	7,605,563	41,728	4,943,616
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN M-311	Srpskih vladara 409, Piroć	4224/2	1	2,517	267,280	31,665,411	173,732	20,582,517
Trafostanica - TS 10/04kV	Srpskih vladara 409, Piroć	4224/3	1	19	3,306	391,671	2,149	254,586
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN M-311	Srpskih vladara 409, Piroć	4224/4	1	1,118	118,720	14,065,129	77,168	9,142,334
Kartonaža	Srpskih vladara 409, Piroć	4224/1	Zemljište	6,719	134,380	15,920,361	87,347	10,348,235
Kartonaža	Srpskih vladara 409, Piroć	4223	Zemljište	3,623	72,460	8,584,532	47,099	5,579,946
					660,343	78,232,666	429,223	50,851,233

**Tabela 5:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Kartonaža

### Fotografije lokacije Kartonaža





### Građevinski pogon Tigar Incon, Kozaračka 139, Pirot

Kompleks Građevinski pogon se nalazi u jugozapadnom delu Pirota, u naselju Barije. Lociran je u zoni namenjenoj za porodično stanovanje.



**Ilustracija 10:** Položaj kompleksa Građevinski pogon

Parcele na predmetnoj lokaciji su građevinsko zemljište sa pravom korišćenja.

Kompleks je kompletno je infrastrukturalno opremljen i sastoji se od 2 objekta visokogradnje izgrađenih bez dozvole. Vlasnik objekata je Tigar incon d.o.o. po dostavljenim podacima. Nepokretnosti koje čine predmet procene su u lošem stanju.

Lokacija je trenutno neaktivna.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - građevinski pogon	Kozaračka 139, Pirot	4042/33	1	452	35,943	4,258,269	23,363	2,767,875
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - građevinski pogon	Kozaračka 139, Pirot	4042/34	2	223	17,733	2,100,872	11,526	1,365,567

Grad pogon Tigar Incon	Kozaračka 139, Piroć	4042/33	Zemljište-pravo korišćenja	452	-	-	-	-
Grad pogon Tigar Incon	Kozaračka 139, Piroć	4042/34	Zemljište-pravo korišćenja	223	-	-	-	-
Grad pogon Tigar Incon	Kozaračka 139, Piroć	4042/1	Zemljište-pravo korišćenja	2,135	-	-	-	-
					<b>53,676</b>	<b>6,359,141</b>	<b>34,889</b>	<b>4,133,441</b>

**Tabela 6:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Građevinski pogon  
\*Napomena: objekti su u svoniji Tigar Incon

*Fotografije lokacije Građevinski pogon Tigar Incon*



## Stovarište, Devet Jugovića, Pirot

Kompleks Građevinski pogon se nalazi severozapadno od centra Pirota, u blizini industrijske zone. Lociran je u zoni namenjenoj za prigradsko stanovanje.



**Ilustracija 11:** Položaj kompleksa Građevinski pogon

Parcele na predmetnoj lokaciji su građevinsko zemljište sa pravom korišćenja. Kompleks je kompletno je infrastrukturalno opremljen i sastoji se od 4 objekta visokogradnje izgrađenih bez dozvole. Vlasnik objekata je Ti-car trgovine d.o.o. Nepokretnosti koje čine predmet procene su u dobrom stanju.

Lokacija se koristi kao stovarište/radionica.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/2	1	90	10,778	1,276,840	7,005	829,946
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/2	2	45	4,320	511,802	2,808	332,671
Pomoćna zgrada	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/2	3	307	29,472	3,491,627	19,157	2,269,558
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/2	4	56	6,706	794,478	4,359	516,411
Stovarište	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/2	Zemljište-pravo korišćenja	1,481	-	-	-	-
Stovarište	Devet Jugovića 32, Pirot	3692/8	Zemljište-pravo korišćenja	78	-	-	-	-
					51,276	6,074,747	33,329	3,948,586

**Tabela 7:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Stovarište

\*Svojina Ti car

### Fotografije lokacije Stovarište



### Tovilište i prasilište, Šađine vodenice 10, Pirot

Kompleks Tovilište i prasilište se nalazi u naselju Šađine vodenice, MZ Stanica, oko kilometer severno od industrijske zone. Lociran je u zoni namenjenoj za prigradsko stanovanje.



**Ilustracija 11:** Pozicija kompleksa Tovilište i prasilište

Kompleks je kompletno infrastrukturno opremljen i sastoji se od 2 objekta visokogradnje izgrađenih bez dozvole. Vlasnik objekata je Tigar a.d. Nepokretnosti koje čine predmet procene su u lošem stanju, u fazi urušavanja.

Parcele na predmetnoj lokaciji su građevinsko zemljište sa pravom svojine.

Lokacija je trenutno neaktivna.

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena izvrši troškovnom metodom.

Tržišna vrednost zemljišta je utvrđena korišćenjem javno dostupnih podataka iz poreske uprave, oglasa i na osnovu informacija dobijenih od uprave Tigar a.d.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Zgrada Tovilišta	Šadine vodnice 10,Pirot	3721/1	1	792	39,790	4,714,038	25,864	3,064,125
Zgrada Prasilišta	Šadine vodnice 10,Pirot	3721/1	2	144	7,235	857,098	4,702	557,114
Tovilište i prasilište	Šadine vodnice 10,Pirot	3721/1	Zemljište	3,049	60,980	7,224,465	39,637	4,695,902
					<b>108,005</b>	<b>12,795,601</b>	<b>70,203</b>	<b>8,317,141</b>

**Tabela 8:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokaciji Tovilište i prasilište

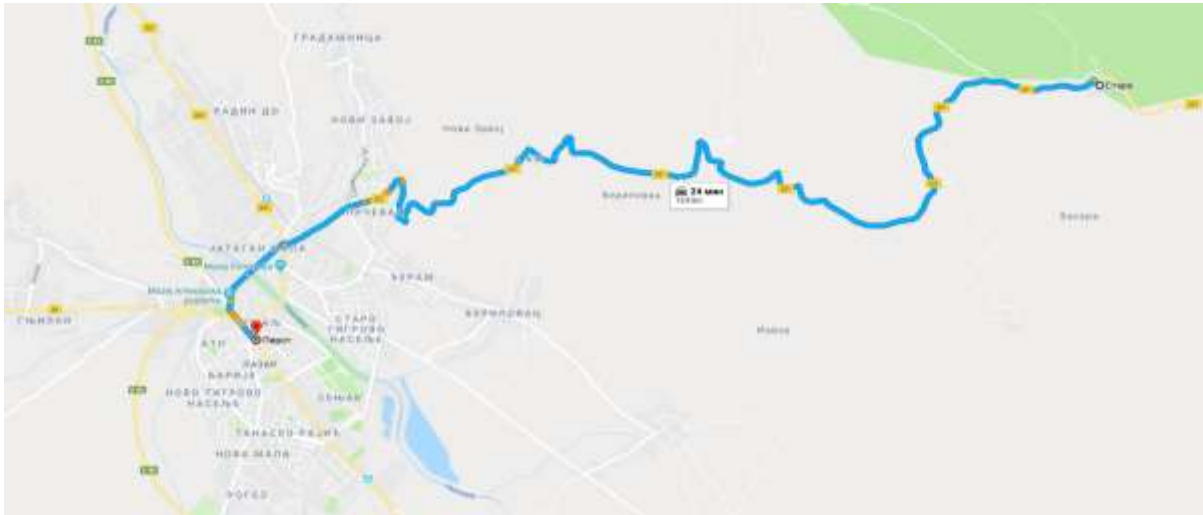


*Fotografije lokacije Prasilište i tovilište*

## Hotel Star A (sa pratećim zemljištem), Basarski kamen

Hotel Star A smešten je u Parku prirode I kategorije Stara planina, na 1080m nadmorske visine. Nalazi se ispod vrha Basarski kamen. Povezan je sa Pirotom lokalnim asfaltnim putem u dužini od 12 km. U blizini je naselja Dobri Do.

Predmetne nekretnine se lokacijski nalaze u neposrednoj blizini skijališta i vikend naselja Planinarski dom. Asfaltni put prema Pirotu i ostala infrastruktura, čine ove parcele vrlo atraktivnim u odnosu na druge parcele na tom području. Udaljenost parcela br.480-486 i 7567 – 7583 od hotela je oko 200 m.



Ilustracija 12: Udaljenost lokacije od Pirotu



Ilustracija 13: Parcele Koren (480 – 482), Planinarski dom (483 – 486) i Dom (492 – 496 i 498)





**Ilustracija 14:** Parcele Dom 497 i 499 iznad hotela



**Ilustracija 15:** Parcele Grlja 7567 - 7583

Lokacija je infrastrukturno opremljena strujom i vodom iz kaptaže. Na lokaciji se nalaze 2 objekta visokogradnje kao i prateći objekti infrastrukture. Predmetne parcele i objekti su u vlasništvu Tigar ugostiteljstvo d.o.o.

Parcele predstavljaju građevinsko zemljište van gradskog područja i poljoprivredno zemljište (pašnjaci i šume).

Lokacija se aktivno koristi za potrebe turizma i ugostiteljstva.

Sve nekretnine osim parkinga, igrališta i staza i platoa su procenjene komparativnom metodom.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Hotel Stara i zemljište		480	Zemljište	386	1,930	228,652	1,255	148,624
Hotel Stara i zemljište		481	Zemljište	641	3,205	379,705	2,083	246,808
Hotel Stara i zemljište		482	Zemljište	494	2,470	292,628	1,606	190,208
Hotel Stara i zemljište		483	Zemljište	506	2,530	299,736	1,645	194,828
Hotel Stara i zemljište		484	Zemljište	568	2,840	336,462	1,846	218,701
Hotel Stara i zemljište		485	Zemljište	864	4,320	511,802	2,808	332,671
Hotel Stara i zemljište		486	Zemljište	511	2,555	302,698	1,661	196,754
Hotel Stara i zemljište		492	Šumsko zemljište	518	1,554	184,107	1,010	119,669
Hotel Star A		493	1	1,347	563,000	66,700,130	365,950	43,355,085
Hotel Stara i zemljište		493	Zemljište-procenijeno sa objektom	6,861		-	-	-
Hotel Stara i zemljište		494/1	Šumsko zemljište	6,769	20,307	2,405,825	13,200	1,563,786
Hotel Stara i zemljište		494/2	1	34	170	20,140	111	13,091
Hotel Stara i zemljište		494/2	Šumsko zemljište	10,381	15,572	1,844,798	10,121	1,199,118
Hotel Stara i zemljište		496	Poljoprivredno zemljište	2,877	8,631	1,022,538	5,610	664,650
Hotel Stara i zemljište		497	Poljoprivredno zemljište	3,218	9,654	1,143,735	6,275	743,428
Hotel Stara i zemljište		498	Poljoprivredno zemljište	3,329	9,987	1,183,187	6,492	769,071
Hotel Stara i zemljište		499	Poljoprivredno zemljište	33,843	50,765	6,014,207	32,997	3,909,235
Hotel Stara i zemljište			Parking	465	11,625	1,377,245	7,556	895,209
Hotel Stara i zemljište			Igralište	960	38,400	4,549,352	24,960	2,957,079
Hotel Stara i zemljište			Staze i platoi	450	11,250	1,332,818	7,313	866,332
Hotel Stara i zemljište		7567	Poljoprivredno zemljište	2,407	7,221	855,491	4,694	556,069
Hotel Stara i zemljište		7569	Poljoprivredno zemljište	196	980	116,103	637	75,467
Hotel Stara i zemljište		7570	Poljoprivredno zemljište	243	1,215	143,944	790	93,564
Hotel Stara i zemljište		7576	Poljoprivredno zemljište	2,005	10,025	1,187,689	6,516	771,998
Hotel Stara i zemljište		7577	Poljoprivredno zemljište	6,099	30,495	3,612,825	19,822	2,348,336
Hotel Stara i zemljište		7583	Poljoprivredno zemljište	1,367	6,835	809,761	4,443	526,345
					<b>817,535</b>	<b>96,855,579</b>	<b>531,398</b>	<b>62,956,126</b>

**Tabela 9: Pregled procenjene vrednosti imovine hotel Star A**  
**\*Svojina Tigar ugostiteljstvo d.o.o.**

Vrednosno najznačajniji objekti na lokaciji je hotel Star A (na kp 493) spratnosti Po + Pr + 1 + Pk ukupne površine 1.347 m<sup>2</sup>. Raspolaze sa 14 soba, od kojih su 7 dvokrevetnih sa stadardnim ležajem, 6 dvokrevetnih sa francuskim ležajem i jedan apartman. Ukupan kapacitet hotela je do 30 osoba. Stari deo hotela izgrađen je oko 1960. godine, a 1998 – 99 je izvršeno renoviranje kao i dogradnja.





*Fotografije Hotela Star A i zemljišta*

### Magacini, Šimanovci i Temerin

Šimanovci, Krnješevačka bb. Potes – Selo: objekat se nalazi u industrijskoj zoni pećinačke opštine u kojoj od delatnosti dominira industrija i poljoprivreda. Šimanovci su poznati kao mesto na kome veliki broj eminentnih kompanija ima izgrađene komplekse sa različitim namenama. Građevinski objekat koji predstavlja predmet procene je magacinski prostor koji je u funkciji, uz redovno tekuće održavanje. Na zemljištu postoji betonska saobraćajnica za prilaz i manevrisanje vozila. Prilaz autoputu se ostvaruje preko šimanovačke petlje. Magacin se nalazi neposredno uz objekte Gorenja.



**Ilustracija 16:** Položaj magacina Šimanovci

U okviru placa postoji jos jedan objekat (portirnica) koja nije evidentirana u registru vlasništva na nepokretnostima - KnWeb, te nije bio predmet procene.

Lokacija je kompletno infrastrukturno opremljena. Objekat nije priključen na kanalizacionu mrežu.

Predmetne parcele i objekat su u vlasništvu Tigar a.d. Parcele predstavljaju zemljište u građevinskom području.



Fotografije lokacije Šimanovci

**Temerin, Mala bb, Potes – Mala:** Građevinski objekat koji predstavlja predmet procene je magacinski prostor, izgrađen 1989. god., koji je u funkciji, uz redovno tekuće održavanje. Nalazi se u samom naseljenom mestu. Na zemljištu postoji betonska saobraćajnica za prilaz i manevrisanje vozila.



Ilustracija 17: Položaj magacina Temerin

Objekat u katastru označen pod brojem 2 površine 15m<sup>2</sup>, fizički više ne postoji .

U okviru placa postoji objekat površine oko 40 m<sup>2</sup> (portirnica) koja nije evidentiran u registru vlasništva na nepokretnostima - KnWeb, pa samim tim nije bio predmet procene.

Mikrolokacija je srednje povoljna za lociranje kompleksa tipa predmeta procene.

Lokacija je kompletno infrastrukturno opremljena. Objekat nije priključen na kanalizacionu mrežu.

Predmetni objekat je u vlasništvu Tigar a.d.

Parcele predstavljaju zemljište u građevinskom području sa pravom svojine.



### Fotografije lokacije Temerin

Imajući u vidu specifičnost objekata, odnosno nedostatak dovoljnog broja javno dostupnih komparativa, odlučeno je da se procena vrednosti objekata na obe lokacije izvrši troškovnom metodom. Procena vrednosti zemljišta u Šimanovcima izvršena je komparativnom metodom.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Magičinski prostor van Pirota	Krnješevačka bb. Potes - Selo, Šimanovci	429/9	1	1,705	252,681	29,935,800	164,243	19,458,270
Zemljište	Krnješevačka bb. Potes - Selo, Šimanovci	429/9	Zemljište-pravo svojine	8,437	253,110	29,986,625	164,522	19,491,306
Magičinski prostor van Pirota	Mala bb, Potes - Mala	5627	1	1,477	299,000	35,423,337	194,350	23,025,169
Zemljište	Mala bb, Potes - Mala	5627	Zemljište-pravo korišćenja	14,578	-	-	-	-
					<b>804,791</b>	<b>95,345,763</b>	<b>523,114</b>	<b>61,974,746</b>

**Tabela 10:** Pregled procenjene vrednosti imovine na lokacijama Šimanovci i Temerin

Oba objekta su metalni hangari noseće čelične konstrukcije sa AB temeljima. Fasada i krovni pokrivač su od profilisanog lima. Stolarija je crna bravarija, bojena i zaštićena. Pod je armirano – betonski.

### Nekretnine – Beograd

Tigar a.d. na teritoriji Beograda poseduje četiri nepokrenosti od koje je jedno kancelarijski prostor – predstavništvo društva, a preostala tri maloprodajni objekti.

Predstavništvo društva se nalazi u Francuskoj ulici br. 24 na V spratu zgrade, i aktivno se koristi. Prostor se sastoji od kancelarija raspoređenih u nizu, kafe kuhije i mokrog čvora. Pristupa mu se direktno iz lifta i pomoću stepeništa. Pre oko godinu dana prostor je adaptiran – izvršeno je krečenje i zamena podnih obloga. Redovno se koristi i u odličnom je stanju.

Na opštini Vračar u ulici Cara Nikolaja II br.37 je lociran jedan od tri maloprodajna objekta u Beogradu. Usled uskog trotoara, u ulici je manja frekvencija kretanja pešaka, dok je automobilski saobraćaj vrlo intenzivan. Prostor je u dobrom stanju, aktivno se koristi. Neophodna je sanacija prokišnjavanja u delu pomoćnih prostorija.

Preostala dva lokala se nalaze na opštinama Čukarica i Rakovica. Nemaju dobru izloženost i potrebna im je adaptacija. Lokal u Rakovici se trenutno ne koristi.

Tigar a.d. je knjižni vlasnik objekta u Francuskoj ulici, preostala tri objekta su vanknjižno vlasništvo. Objekti su procenjeni komparativnom metodom.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Prodavnica i magacin Cara Nikolaja II br.37	Beograd	2234	1	79	131,000	15,519,924	85,150.00	10,087,950.41
Prodavnica i magacin Lazarevački drum br.19	Beograd	12912	vanknjižno vlasništvo	121	113,000	13,387,415	73,450.00	8,701,819.82
Prodavnica Prvorobara br.39V	Beograd		vanknjižno vlasništvo	71	51,000	6,042,108	33,150.00	3,927,370.01
Predstavništvo Francuska br.24	Beograd		vanknjižno vlasništvo	132	215,000	25,471,631	139,750.00	16,556,559.83
					<b>510,000</b>	<b>60,421,077</b>	<b>331,500</b>	<b>39,273,700</b>

**Tabela 11:** Pregled procenjene vrednosti imovine na teritoriji Beograda



Fotografije lokala u Cara Nikolaja II br.37



Fotografije prostora u Francuskoj br.24 i Fotografije lokala Lazarevački drum br.19

## Nekretnine – Pirot

Tigar a.d. na teritoriji Pirota poseduje sedam maloprodajnih objekata i jedan koji se koristi kao podružnica penzionera Tigar a.d.

Svi objekti osim Maskima Gorkog br.22 i Narodnih Heroja br.114 su pozicionirani na centralnim gradskim lokacijama i imaju dobru izloženost. Skoro svi lokali se aktivno koriste, kako u funkciji poslovanja Tigar a.d., tako i putem ugovora o zakupu. Opšte stanje nekretnina jedobro, jedino lokal u Narodnih Heroja 114 koji se ne koristi zahteva obimniju adaptaciju. Manja adaptacija je potrebna i lokalu u ulici Srpskih vladara br.36 (advokatska kancelarija).

Objekti su procenjeni komparativnom metodom.

Celina-naziv	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Srpskih vladara 36 (56)	2105	1	41	41,000	4,857,381	26,650	3,157,297
Dragoševa 56	1847	1	121	143,400	16,988,985	93,210	11,042,840
Trg Republike 84	802/1	1	33	22,000	2,606,399	14,300	1,694,160
Trg Republike 78	799	1	48 (u naravi 65m2)	31,000	3,672,654	20,150	2,387,225

Trg Oslobođenja	Trg Oslobođenja	263	134,500	15,934,578	87,425	10,357,476
Maksima Gorkog 22A	3850/264	138	13,628	1,614,528	8,858	1,049,443
Narodnih Heroja 114	4070/82	91	49,000	5,805,162	31,850	3,773,355
			434,528	51,479,687	282,443	33,461,797

**Tabela 12:** Pregled procenjene vrednosti imovine na teritoriji Pirota



Fotografije lokala Dragoševa br.2; Fotografije lokala Narodnih heroja br.114



Fotografije lokala Trg republike 78

### **Nekretnine - ostalo (unutrašnjost i Crna Gora)**

Nekretnine iz ove grupacije su raspoređene širom Srbije, a deo se nalazi i u Crnoj Gori. U većini slučajeva u pitanju su maloprodajni objekti.

Svi navedeni objekti su svojina Tigar a.d. osim objekta u Babušnici za koji postoji pravo korišćenja. Objekti su procenjeni komparativnom metodom.

Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta/adresa	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
Bulevar oslobođenja 22, Čačak	Čačak	4458/54	Bulevar oslobođenja 22, Čačak	71	42,000	4,975,853	27,300	3,234,305
Cara Dušana bb, Trstenik	Trstenik	2660/2	Cara Dušana bb, Trstenik	100	47,000	5,568,217	30,550	3,619,341
Danilovgrad	Danilovgrad-Čurilovac	274/3	Livada 3.klase	2,330	2,330	276,041	1,515	179,427
Danilovgrad	Danilovgrad-Čurilovac	626/1	Dvorište	490	-	-	-	-
Danilovgrad	Danilovgrad-Čurilovac	626/1	Porodična stambena zgrada	104	15,000	1,777,091	9,750	1,155,109
Danilovgrad	Danilovgrad-Čurilovac	627	Voćnjak 2.klase	573	573	67,885	372	44,125
Danilovgrad	Danilovgrad-Čurilovac	627	Pomoćna zgrada	15	1,500	177,709	975	115,511
Mladosti 22, Babušnica	Babušnica	76/8	Mladosti 22, Babušnica	36	-	-	-	-
Đorđa Andrejevića Kuna 15-21, Bor	Bor	1756	Đorđa Andrejevića Kuna 15-21, Bor	16	3,500	414,654	2,275	269,525
3.Oktobar 51-53, Bor	Bor	1756	3.Oktobar 51-53, Bor	127	39,000	4,620,435	25,350	3,003,283
Vardarska 16, Niš-Pr	Bubanj	1215	1	170	187,000	22,154,395	121,550	14,400,357
Vardarska 16, Niš-I sprat (prodato po dobijenim inf.)	Bubanj	1215	1	180	160,000	18,955,632		
Vardarska 16, Niš-servis	Bubanj	1215	2	102	40,000	4,738,908		
Bačka Palanka, Svetozara Miletića 101	0	1997/2	Bačka Palanka, Svetozara Miletića 101	95	38,000	4,501,963	24,700	2,926,276
Subotica, Banijska 4	Novi grad	4077/35	Subotica, Banijska 4	66	38,000	4,501,963	24,700	2,926,276
Nikšić, Njegoševa	0	2763	Nikšić, Njegoševa	68	40,000	4,738,908	26,000	3,080,290
Svilajnac, Stevana Sindelića 1	0	791	Svilajnac, Stevana Sindelića 1	70	28,000	3,317,236	18,200	2,156,203
Zrenjanin, Miletićeva 22	0	5731	Zrenjanin, Miletićeva 22	73	35,000	4,146,545	22,750	2,695,254
Užice, Omladinska 46	0	9082/1	Užice, Omladinska 46	92	77,000	9,122,398	50,050	5,929,559
Knjaževac, Knjaza Miloša 77	0	440	Knjaževac, Knjaza Miloša 77	59	21,000	2,487,927	13,650	1,617,152
Vlasotince, Stevana Sindelića bb	Vlasotince Varoš	1126/3	Vlasotince, Stevana Sindelića bb	43	12,900	1,528,298	8,385	993,394
Kruševac, Dušanova 56	0	2049	Kruševac, Dušanova 56	111	83,000	9,833,234	53,950	6,391,602
					<b>910,803</b>	<b>107,905,291</b>	<b>462,022</b>	<b>54,736,988</b>

**Tabela 13:** Pregled procenjene vrednosti imovine u unutrašnjosti R.Srbije i R.Crne Gore

### Fotografije lokala u Boru i u Subotici







### **Nekretnine – ostalo (nepokretnosti sa spornim pravnim statusom)**

Predmet procene su i objekti koji imaju sporan pravni status, društvo nema listove nepokretnosti ili je upisano kao držalac objekata. Pregled ovih objekata sa procenjenim vrednostima je data u narednoj tabeli.

Celina-naziv	Adresa	Katastarska parcela	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (eur)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena lv (eur)	Procenjena lv (rsd)
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	Savska bb, Pirot		32	16,000	1,895,563	10,400	1,232,116
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	Pirot, naselje Prčevac		48	24,120	2,857,562	15,678	1,857,415
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	0		35			-	-
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	Novi Sad, Svilara II, lamela 2, ulaz 2		58	50,000	5,923,635	32,500	3,850,363
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	Babušnica, Crnotravaska br.1, stan 31		54	20,000	2,369,454	13,000	1,540,145
STANOVI - TIGAR NE POSEDUJE LN	Babušnica, Crnotravaska bb, stan 2		62	23,000	2,724,872	14,950	1,771,167
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 120	3865/4	118	47,200	5,591,911	30,680	3,634,742
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Filipa Višnjića 67	3865/16	46	16,100	1,907,410	10,465	1,239,817
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Filipa Višnjića 44	3865/48	57	19,950	2,363,530	12,968	1,536,295
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Filipa Višnjića 46	3865/49	55	19,250	2,280,599	12,513	1,482,390
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 137	3871/4	98	39,200	4,644,130	25,480	3,018,684
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 129	3871/8	94	37,600	4,454,574	24,440	2,895,473
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 107	3872/8	42	16,800	1,990,341	10,920	1,293,722
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 180	3870/2	106	42,400	5,023,242	27,560	3,265,108
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 83	3894/2	67	26,800	3,175,068	17,420	2,063,794
STAMBENI OBJEKTI - TIGAR DRŽALAC (NIJE BILO MOGUĆE DA SE OSTVARI LIČNI UVID)	Takovska 91	3895/7	26	10,400	1,232,116	6,760	800,875
Grafika	Nikola Pašića 316, Pirot		135	47,250	5,597,835	30,713	3,638,593
Kuća i parcela 55m2-Kučevo, kp.br.3333		3333	55	3,000	355,418	1,950	231,022
Dimitrovgrad, selo Lukavica, M.Tita 13				2,000	236,945	1,300	154,015
			<b>Total:</b>	<b>461,070</b>	<b>54,624,208</b>	<b>299,696</b>	<b>35,505,735</b>

### 7.3. Procena vrednosti nepokretnosti

Procena vrednosti nepokretne imovine je izvršena primenom komparativnog i troškovnog pristupa proceni, u zavisnosti od tipa nepokretnosti, lokacije i informacionog osnova za primenu određene metode.

Uglavnom su objekti procenjeni primenom troškovne metode – objekti specifične namene, uglavnom proizvodni.

Deo objekata je procenjen primenom komparativne metode: objekti u gradskim sredinama gde postoji dovoljan informacioni osnov za primenu ovog pristupa.

#### Opis pojedinačnih pristupa je dat u nastavku.

Kod **komparativnog pristupa** do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama ili su one ponuđene na tržištu.

Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir aktuelne ponuđene ili realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o ponuđenim cenama i 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 ponuda i transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

**Prinosni pristup** omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svodenjem na sadašnju vrednost.

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

**Troškovni pristup** se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama ili ponudama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.

Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

**Pregled procene vrednosti nepokretnosti sa proračunom primenom troškovnog pristupa proceni je dat u narednoj tabeli:**

Naziv objekta po LN	BR.K.P.	Broj objekta u LN / broj posebnog dela objekta	Ostvarena površina ili pod objektom LN	Projektovanje	Cena gradnje	Naknade, priključci i ostalo	Ukupna cena gradnje novog	Amortizacija (kumulativno)	Sadašnja trzisna vrednost bez zemljišta	Vrednost
				EUR / m2/m/m3			EUR	%	EUR	EUR /m2m2/m/m3
<b>TIGAR I (Star obuća), 22.Divizije br.10, KP 360/1-24, KO Pirot - grad</b>										
Ostale zgrade - RESTORAN DRUŠTVENE ISHRANE	360/2	1	252	5	400	20	107,100	67%	39,026	155
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN NOZEVA	360/3	1	18	5	250	20	4,950	87%	977	54
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN POMOĆNOG MATERIJALA	360/4	1	40	5	250	20	11,000	83%	2,563	64
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN REZERVNIH DELOVA	360/5	1	111	5	250	20	30,525	83%	7,111	64
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - UPRAVNA ZGRADA	360/6	1	444	5	400	20	188,700	43%	111,377	251
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - STARA VALJARA	360/6	2	64	5	100	10	7,360	59%	3,416	53
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PROSTOR SINDIKATA	360/7	1	122	5	400	20	51,850	40%	32,168	264
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KULA ZA HLAĐENJE	360/8	1	62	5	250	20	17,050	78%	4,655	75
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PORTIRNICA BR.1	360/9	1	22	5	250	20	6,050	78%	1,652	75
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SITO ŠTAMPA	360/10	1	31	5	250	20	8,525	91%	1,328	43
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SEKTOR ODRZAVANJA	360/11	1	304	5	250	20	83,600	87%	16,003	53
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SKLADIŠTE UGLJA	360/12	1	191	-	60	-	11,460	68%	3,667	19
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PORTIRNICA BR.2	360/13	1	5	5	200	20	1,125	90%	203	41
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KONFEKCIJA ČIZAMA	360/14	1	2,872	5	300	20	933,400	74%	281,686	98
TRAFIČNA STANICA	360/15	1	50	5	200	20	11,250	81%	2,968	59
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ZGRADA STRUČNIH SLUŽBI	360/16	1	1,254	5	300	20	407,550	79%	106,674	85
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN SIROVINA	360/17	1	376	5	250	20	103,400	81%	25,929	69
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PARNI KOTLOVI	360/18	1	1,063	5	300	20	345,475	90%	54,330	51
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NOVA VALJARA	360/18	2	154	5	300	20	50,050	90%	7,871	51
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ENERGETIKA	360/19	1	189	5	250	20	51,975	81%	12,937	68
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRESARA	360/20	1	203	5	250	20	55,825	84%	12,273	60
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - VULKANIZACIJA U AUTOKLAVIMA	360/21	1	404	5	250	20	111,100	81%	27,491	68
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KONFEKCIJA OPANAKA	360/22	1	1,032	5	250	20	283,800	51%	148,536	144

Zgrada hemijske industrije - NOVA VALJARA	360/23	1	675	5	220	20	165,375	80%	44,483	66
POMOĆNA ZGRADA	360/23	2	358	5	250	20	98,450	81%	24,688	69
Zgrada hemijske industrije- PRESARA	360/24	1	1,124	5	350	20	421,500	86%	80,138	71
POMOĆNA ZGRADA	360/24	2	213	5	350	20	79,875	86%	14,544	68
									<b>1,068,693</b>	
<b>Tigar II (administrativni operativni kompleks), Nikole Pašića, Pirot, kp 3390, KO Pirot - grad</b>										
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - UPRAVNA ZGRADA	3390/3	1	4,160	5	400	20	1,768,000	44%	1,033,533	248
Zgrada zdravstva - MEDICINA RADA	3390/4	1	1,018	10	450	20	488,640	40%	302,108	297
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - CENTRALNA KUHINJA	3390/12	1	1,574	5	450	20	747,650	34%	500,929	318
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - VATROGASNO SPREMIŠTE	3390/41	1	639	10	350	20	242,820	67%	88,176	138
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NADSTREŠNICA	3390/65	1	130	10	100	5	14,950	53%	7,432	57
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - POSLOVNO PRODAJNI SERVIS	3390/42	2	299	10	450	20	143,520	10%	129,766	434
Zgrada trgovine - KAPIJA 1	4486/3	1	209	10	400	20	89,870	8%	83,443	399
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PORTIRNICA NA KAPIJI 1	3390/44	1	88	10	250	20	24,640	29%	18,062	205
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KADROVSKA SLUZBA	3390/45	1	120	10	350	20	45,600	54%	22,099	184
									<b>2,185,549</b>	
<b>Tigar III (proizvodni operativni kompleks), Nikole Pašića, Pirot, kp 3620/1, KO Pirot - grad</b>										
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - FABRIKA OBUĆE I KANCELARIJE	3620/1	1	20,113	5	350	20	7,542,375	29%	5,489,592	273
Zgrada zdravstva - FABRIKA TEHNIČKE GUME	3620/1	2	5,369	5	300	20	1,744,925	27%	1,297,466	242
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PROIZVODI OD GUMENOG RECIKLATA	3620/1	3	3,300	5	300	20	1,072,500	27%	797,474	242
BELA VALJARA	3620/x		1,780	5	450		809,900	8%	743,758	418
Trafostanica TS 35/10 kV "Industrijski park"	3620/x								50,000	
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NADSTREŠNICA TIGAR INKON	3620/1	4	1,350	5	80	10	128,250	72%	45,257	34
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - BRAVARSKA I STOLARSKA RADIONICA INKON	3620/1	6	888	5	300	20	288,600	72%	93,731	106
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN ALATA TEHNIČKE GUME	3620/1	7	638	5	300	20	207,350	85%	42,182	66
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KANCELARIJA I GARDEROBA TIGAR INKON	3620/1	8	762	5	300	20	247,650	85%	50,380	66
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN TIGAR INKON	3620/1	9	496	5	250	20	136,400	72%	45,398	92
TRAFOSTANICA I AKUMULATORSKA STANICA	3620/1	10	414	5	250	20	113,850	28%	84,290	204
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KANCELARIJA I GARDEROBA TRANSPORTA	3620/1	11	376	5	300	20	122,200	84%	26,098	69

Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - GARAZE I RADIONICA TRANSPORTA	3620/1	12	452	5	250	20	124,300	60%	55,720	123
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ELEKTROMAŠINSKA RADIONICA	3620/1	13	554	5	250	20	152,350	85%	32,440	59
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ELEKTROKADIONICA	3620/1	14	237	5	300	20	77,025	60%	33,582	142
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN OPREME INKON	3620/1	15	169	5	200	20	38,025	81%	10,115	60
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NADSTREŠNICA MAŠINSKE RADIONICE	3620/1	16	162	5	100	20	20,250	87%	5,409	33
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SUŠARA ZA GRAĐU	3620/1	18	60	5	200	20	13,500	90%	2,405	40
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN ALATA INKON	3620/1	20	52	5	200	20	11,700	87%	2,383	46
TRAFOSTANICA	3620/1	26	44	5	200	20	9,900	79%	2,731	62
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN SITNOG ALATA TIGAR OBUČA	3620/1	31	90	5	200	20	20,250	59%	9,328	104
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - RENI BUNAR	3620/1	32	23	5	200	20	5,175	74%	1,669	73
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KADROVSKA SLUZBA, POŠTA I GARAZA	3620/1	34	1,265	5	300	20	411,125	49%	223,228	176
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN ALATA TEHNIČKE GUME	3620/1	35	947	5	250	20	260,425	92%	37,196	39
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KANCELARIJA MARKETINGA	3620/1	36	63	5	300	20	20,475	33%	14,230	226
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN LATEKSA	3620/1	37	196	5	250	20	53,900	33%	37,657	192
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KOTLARNICA	3620/1	38	856	5	200	20	192,600	25%	148,730	174
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - BAZEN ZA TERMIČKU PRIPREMU VODE	3620/1	39	147	5	200	20	33,075	25%	25,541	174
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SKLADIŠTE MAZUTA SA TANKVANOM	3620/1	40	356	5	200	20	80,100	25%	61,855	174
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRETOVARNA KUĆICA ZA MAZUT	3620/1	41	17	5	200	20	3,825	25%	2,954	174
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PILANA	3620/1	42	1,473	5	250	20	405,075	72%	134,820	92
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - OŠTRAČNICA	3620/1	43	97	5	100	10	11,155	82%	2,840	29
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PESKIRNICA	3620/1	44	103	5	200	20	23,175	80%	6,367	62
TRAFOSTANICA	3620/1	45	45	5	200	20	10,125	31%	7,251	161
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PORTIRNICA	3620/1	46	17	5	300	20	5,525	64%	2,230	131
TRAFOSTANICA	3620/1	47	24	5	200	10	5,160	26%	3,871	161
TRAFOSTANICA	3620/1	48	18	5	200	10	3,870	26%	2,903	161
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - SILOS ZA PILJEVINU	3620/1	49	21	5	500	20	11,025	49%	5,860	279
									<b>9,638,943</b>	
<b>Lokacija Dragoš, Nikole Pašića, KP 3480/1, KO Pirost - grad</b>										
Zgrada industrije kože i krzna - UPRAVNA ZGRADA	3480/1	1	1,494	10	350	20	567,720	95%	56,234	38

Zgrada industrije kože i krzna – PORTIRNICA	3480/1	2	12	10	300	20	3,960	95%	422	35
Zgrada industrije kože i krzna – PROIZVODNA HALA - KOZARA	3480/1	3	3,830	10	300	20	1,263,900	100%	76,600	20
Zgrada industrije kože i krzna – KOTLARNICA	3480/1	4	289	10	300	20	95,370	100%	5,780	20
Zgrada industrije kože i krzna – MENZA	3480/1	5	402	10	400	20	172,860	100%	8,040	20
Trafo stanica – TRAFI STANICA	3480/1	6	59	10	250	20	16,520	95%	1,932	33
Zgrada industrije kože i krzna – PUMPA ZA MAZUT UZ KOTLARNICU	3480/1	7	18	10	200	20	4,140	100%	360	20
Zgrada industrije kože i krzna – REZERVOAR ZA MAZUT	3480/1	8	125	10	150	20	22,500	90%	4,460	36
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN SIROVINA	3480/1	9	758	10	250	20	212,240	95%	24,817	33
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN TEHNIČKIH GASOVA	3480/1	10	21	10	200	20	4,830	100%	420	20
Zgrada industrije kože i krzna – VUNARA	3480/1	11	7,164	10	400	20	3,080,520	98%	215,242	30
Zgrada industrije kože i krzna – VUNARA	3480/1	12	2,181	10	350	20	828,780	98%	62,856	29
Zgrada industrije kože i krzna – SORTIRNICA	3480/1	13	631	10	250	20	176,680	95%	20,659	33
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN	3480/1	14	2,837	10	250	20	794,360	87%	149,680	53
Zgrada industrije kože i krzna – KRZNARA	3480/1	15	1,915	10	300	20	631,950	95%	67,389	35
Trafo stanica	3480/1	16	127	10	300	20	41,910	85%	8,327	66
Zgrada industrije kože i krzna – PERIONICA I SORTIRNICA	3480/1	17	1,381	10	250	20	386,680	100%	27,620	20
Pomoćna zgrada - NADSTREŠNICA	3480/1	18	704	5	100	20	88,000	95%	17,702	25
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	3480/1	19	703	10	250	20	196,840	90%	31,972	45
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	3480/1	20	813	10	200	20	186,990	90%	32,992	41
Zgrada industrije kože i krzna - PORTIRNICA	3480/3	1	32	10	300	20	10,560	90%	1,612	50
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	3501	1	586	10	100	10	70,320	100%	5,860	10
Zgrada za koju nije poznata namena – CRPNA STANICA	3501	2	51	10	250	20	14,280	95%	1,670	33
Zgrada za koju nije poznata namena – OBJEKAT ZA SELEKCIJU SEKUNDARNIH SIROVINA	3501	3	157	10	300	20	51,810	47%	29,032	185
Zgrada za koju nije poznata namena – NADSTREŠNICA	3501	4	599	10	150	20	107,820	78%	33,113	55
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	3502	deo objekta sa k.p. 3501	189	10	100	10	22,680	100%	1,890	10
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	3504	deo objekta sa k.p. 3501				9	10	100	10	1,080
									<b>886,772</b>	
<b>Lokacija Kartonaža, Pirot</b>										
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – HALA KARTONAZE	4223	1	808	10	350	20	307,040	83%	64,197	79

Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN M-311	4224/2	1	2,517	10	250	20	704,760	67%	267,280	106
Trafostanica - TS 10/04kV	4224/3	1	19	10	200	20	4,370	27%	3,306	174
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN M-311	4224/4	1	1,118	10	250	20	313,040	67%	118,720	106
									<b>453,503</b>	
<b>Tovilište i prasilište kp.3721/1-2 KO Pirov - grad</b>										
Zgrada Tovilišta	3721/1	1	792	10	200	20	182,160	86%	39,790	50
Zgrada Prasilišta	3721/1	2	144	10	200	20	33,120	86%	7,235	50
									<b>47,025</b>	
<b>Objekti zaštitne radionice - stovarište, ul.9.Jugovića br.32, kp.3692/2 KO Pirov - grad</b>										
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	3692/2	1	90	10	200	20	20,700	53%	10,778	120
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	3692/2	2	45	10	150	20	8,100	53%	4,320	96
Pomoćna zgrada	3692/2	3	307	10	150	20	55,260	53%	29,472	96
Zgrada za koju nije utvrđena delatnost	3692/2	4	56	10	200	20	12,880	53%	6,706	120
									<b>51,276</b>	
<b>Građevinski pogon - Tigar Incon, ul. Kozaračka br.139, kp 4042/1,33,34 KO Pirov - grad</b>										
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - građevinski pogon	4042/33	1	452	10	300	20	149,160	81%	35,943	80
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - građevinski pogon	4042/34	2	223	10	300	20	73,590	81%	17,733	80
									<b>53,676</b>	
<b>Magacinski prostor Šimanovci</b>										
Zgrada za koju nije poznata namena - MAGACIN-Šimanovci	429/9	1	1,705	5	300	5	511,500	51%	252,681	148
									<b>252,681</b>	
<b>TOTAL PROCENJENO PRIMENOM TROŠKOVNE METODE: 14,638,117 EUR</b>										

Zemljište na svim kompleksima koje je u pravu svojine i deo građevinskih objekata je procenjen primenom komparativne metode. Procenitelj je, kod primene komparativnog pristupa, koristio podatke o ponudama slične imovine na tržištu i/ili podatke o realizovanim transakcijama

## 7.1. Pregled nepokretnosti koje su pod opterećenjem - hipoteke

Procenitelju su dostavljeni podaci o opterećenjima (hipotekama) na nepokretnoj imovini koja je bila predmet procene. U nastavku je dat pregled opterećenja po dostavljenim podacima:

Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena likv.vr. (rsd)	Nosilac prava	Hipotekarni pov.
Ostale zgrade – RESTORAN DRUŠTVENE ISHRANE	Pirot-grad	360/2	1	252	4,623,513	3,005,284	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN NOZEVA	Pirot-grad	360/3	1	18	115,736	75,228	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN POMOĆNOG MATERIJALA	Pirot-grad	360/4	1	40	303,593	197,336	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN REZERVNIH DELOVA	Pirot-grad	360/5	1	111	842,472	547,607	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - UPRAVNA ZGRADA	Pirot-grad	360/6	1	444	13,195,181	8,576,868	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – STARA VALJARA	Pirot-grad	360/6	2	64	404,707	263,059	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PROSTOR SINDIKATA	Pirot-grad	360/7	1	122	3,811,071	2,477,196	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – KULA ZA HLAĐENJE	Pirot-grad	360/8	1	62	551,486	358,466	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PORTIRNICA BR.1	Pirot-grad	360/9	1	22	195,688	127,198	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SITO ŠTAMPA	Pirot-grad	360/10	1	31	157,366	102,288	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SEKTOR ODRZAVANJA	Pirot-grad	360/11	1	304	1,895,866	1,232,313	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – SKLADIŠTE UGLJA	Pirot-grad	360/12	1	191	434,463	282,401	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – PORTIRNICA BR.2	Pirot-grad	360/13	1	5	24,088	15,657	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – KONFEKCIJA ČIZAMA	Pirot-grad	360/14	1	2872	33,372,073	21,691,847	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
TRAFO STANICA	Pirot-grad	360/15	1	50	351,627	228,558	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ZGRADA STRUČNIH SLUZBI	Pirot-grad	360/16	1	1254	12,637,909	8,214,641	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - MAGACIN SIROVINA	Pirot-grad	360/17	1	376	3,071,874	1,996,718	Tigar AD Pirot	Srpska Banka



Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena likv.vr. (rsd)	Nosilac prava	Hipotekarni pov.
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PARNI KOTLOVI	Pirot-grad	360/18	1	1063	6,436,613	4,183,799	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - NOVA VALJARA	Pirot-grad	360/18	2	154	932,492	606,119	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - ENERGETIKA	Pirot-grad	360/19	1	189	1,532,687	996,247	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRESARA	Pirot-grad	360/20	1	203	1,454,060	945,139	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PRESARA	Pirot-grad	360/20	2	1063	1,454,060	945,139	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - VULKANIZACIJA U AUTOKLAVIMA	Pirot-grad	360/21	1	404	3,256,896	2,116,982	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KONFEKCIJA OPANAKA	Pirot-grad	360/22	1	1032	17,597,433	11,438,331	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada hemijske industrije - NOVA VALJARA	Pirot-grad	360/23	1	675	5,269,962	3,425,475	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
POMOĆNA ZGRADA	Pirot-grad	360/23	2	358	2,924,816	1,901,130	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada hemijske industrije- PRESARA	Pirot-grad	360/24	1	1124	9,494,211	6,171,237	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
POMOĆNA ZGRADA	Pirot-grad	360/24	2	213	1,723,024	1,119,966	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada zdravstva – MEDICINA RADA	Pirot-grad	3390/4	1	1018	35,791,606	23,264,544	Tigar AD Pirot	Addiko Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - POSLOVNO PRODAJNI SERVIS	Pirot-grad	3390/42	2	299	15,373,728	9,992,923	Tigar AD Pirot	AIK Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KADROVSKA SLUZBA	Pirot-grad	3390/45	1	120	2,618,152	1,701,799	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Tigar II (adm.kompleks)	Pirot-grad	3390/12	Zemljište	900	2,132,509	1,386,131	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Tigar II (adm.kompleks)	Pirot-grad	3390/42	Zemljište	546	1,293,722	840,919	Tigar AD Pirot	AIK Banka
Tigar II (adm.kompleks)	Pirot-grad	3390/45	Zemljište	120	284,334	184,817	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – FABRIKA OBUĆE I KANCELARIJE	Pirot-grad	3620/1	1	20113	650,366,779	422,738,406	Tigar AD Pirot	Fond za razvoj RS I red, DEG Nemačka II red
FABRIKA TEHNIČKE GUME	Pirot-grad	3620/1	2	5369	153,714,280	99,914,282	Tigar AD Pirot	Addiko Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - PROIZVODI OD GUMENOG RECIKLATA	Pirot-grad	3620/1	3	3300	94,478,883	61,411,274	Tigar AD Pirot	Addiko Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti - KOTLARNICA	Pirot-grad	3620/1	38	856	17,620,445	11,453,289	Tigar AD Pirot	Erste I red, AIK Banka II red
Tigar III (proizv.kompleks)	Pirot-grad	3620/1	Zemljište	158600	375,795,404	244,267,013	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank

Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m2)	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena likv.vr. (rsd)	Nosilac prava	Hipotekarni pov.
Zgrada industrije kože i krzna – UPRAVNA ZGRADA	Pirot-grad	3480/1	1	1494	6,662,213	4,330,438	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – PORTIRNICA	Pirot-grad	3480/1	2	12	50,029	32,519	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – PROIZVODNA HALA - KOZARA	Pirot-grad	3480/1	3	3830	9,075,009	5,898,756	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – KOTLARNICA	Pirot-grad	3480/1	4	289	684,772	445,102	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – MENZA	Pirot-grad	3480/1	5	402	952,521	619,138	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Trafo stanica – TRAFOSTANICA	Pirot-grad	3480/1	6	59	228,849	148,752	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – PUMPA ZA MAZUT UZ KOTLARNICU	Pirot-grad	3480/1	7	18	42,650	27,723	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – REZERVOAR ZA MAZUT	Pirot-grad	3480/1	8	125	528,388	343,452	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN SIROVINA	Pirot-grad	3480/1	9	758	2,940,128	1,911,083	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN TEHNIČKIH GASOVA	Pirot-grad	3480/1	10	21	49,759	32,343	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – VUNARA	Pirot-grad	3480/1	11	7164	25,500,346	16,575,225	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – VUNARA	Pirot-grad	3480/1	12	2181	7,446,770	4,840,400	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – SORTIRNICA	Pirot-grad	3480/1	13	631	2,447,520	1,590,888	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – MAGACIN	Pirot-grad	3480/1	14	2837	17,733,008	11,526,455	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – KRZNARA	Pirot-grad	3480/1	15	1915	7,983,739	5,189,430	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Trafo stanica	Pirot-grad	3480/1	16	127	986,568	641,269	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna – PERIONICA I SORTIRNICA	Pirot-grad	3480/1	17	1381	3,272,216	2,126,940	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Pomoćna zgrada - NADSTREŠNICA	Pirot-grad	3480/1	18	704	2,097,213	1,363,189	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	Pirot-grad	3480/1	19	703	3,787,861	2,462,110	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna - MAGACIN	Pirot-grad	3480/1	20	813	3,908,597	2,540,588	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada industrije kože i krzna - PORTIRNICA	Pirot-grad	3480/3	1	32	190,997	124,148	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Pirot-grad	3501	1	586	694,250	451,263	Tigar AD Pirot	Banca Intesa

Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena likv.vr. (rsd)	Nosilac prava	Hipotekarni pov.
Zgrada za koju nije poznata namena – CRPNA STANICA	Pirot-grad	3501	2	51	197,819	128,582	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Pirot-grad	3502	deo objekta sa k.p. 3501	189	223,913	145,544	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada za koju nije poznata namena – deo – BAZEN ZA TEHNOLOŠKU VODU	Pirot-grad	3504	deo objekta sa k.p. 3501	9	10,663	6,931	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3480/1	Zemljište	48367	114,603,382	74,492,198	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3480/3	Zemljište	5743	13,607,774	8,845,053	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3480/4	Zemljište	2417	5,726,970	3,722,531	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3501	Zemljište	6169	14,617,162	9,501,155	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3502	Zemljište	660	1,563,840	1,016,496	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3504	Zemljište	504	1,194,205	776,233	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Tigar-Dragoš	Pirot-grad	3505/1	Zemljište	627	1,485,648	965,671	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – HALA KARTONAZE	Pirot-grad	4223	1	808	7,605,563	4,943,616	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN M-311	Pirot-grad	4224/2	1	2517	31,665,411	20,582,517	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Trafostanica - TS 10/04kV	Pirot-grad	4224/3	1	19	391,671	254,586	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Zgrada ostalih industrijskih delatnosti – MAGACIN M-311	Pirot-grad	4224/4	1	1118	14,065,129	9,142,334	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Kartonaža	Pirot-grad	4224/1	Zemljište	6719	15,920,361	10,348,235	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Kartonaža	Pirot-grad	4223	Zemljište	3623	8,584,532	5,579,946	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Magicinski prostor van Pirola	Šimanovci	429/9	1	1705	29,935,800	19,458,270	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Magicinski prostor van Pirola	Temerin	5627	1	1477	35,423,337	23,025,169	Tigar AD Pirot	Banca Intesa
Prodavnica i magacin Cara Nikolaja II br.37	Vračar	2234	1	79	15,519,924	10,087,950	Tigar AD Pirot	Srpska Banka
Dragoševa 56	Pirot-grad	1847	1	121	16,988,985	11,042,840	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Trg Republike 78	Pirot-grad	799	1	48	3,672,654	2,387,225	Tigar AD Pirot	AIK Banka
Narodnih Heroja 114	Pirot-grad	4070/82	0	91	5,805,162	3,773,355	Tigar AD Pirot	AIK Banka

Celina-naziv	Katastarska opština	Katastarska parcela	broj objekta	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenjena vr. (rsd)	Procenjena likv.vr. (rsd)	Nosilac prava	Hipotekarni pov.
Bulevar oslobođenja 22, Čačak	Čačak	4458/54	Bulevar oslobođenja 22, Čačak	71	4,975,853	3,234,305	Tigar AD Pirot	AIK Banka
Vardarska 16, Niš-I sprat	Bubanj	1215	1	170	22,154,395	14,400,357	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Vardarska 16, Niš-II sprat	Bubanj	1215	1	180	18,955,632	12,321,161	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Vardarska 16, Niš-servis	Bubanj	1215	2	102	4,738,908	3,080,290	Tigar AD Pirot	Societe Generale Bank
Bačka Palanka, Svetozara Miletića 101	0	1997/2	Bačka Palanka, Svetozara Miletića 101	95	4,501,963	2,926,276	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Subotica, Banijska 4	Novi grad	4077/35	Subotica, Banijska 4	66	4,501,963	2,926,276	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Svilajnac, Stevana Sindelića 1	0	791	Svilajnac, Stevana Sindelića 1	70	3,317,236	2,156,203	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Zrenjanin, Miletićeve 22	0	5731	Zrenjanin, Miletićeve 22	73	4,146,545	2,695,254	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Užice, Omladinska 46	0	9082/1	Užice, Omladinska 46	92	9,122,398	5,929,559	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Knjaževac, Knjaza Miloša 77	0	440	Knjaževac, Knjaza Miloša 77	59	2,487,927	1,617,152	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
Kruševac, Dušanova 56	0	2049	Kruševac, Dušanova 56	111	9,833,234	6,391,602	Tigar AD Pirot	PBB u stečaju
					<b>2,002,344,168</b>	<b>1,301,523,709</b>		

## 7.2. Rekapitulacija procenjene vrednosti nepokretne imovine Tigar AD

Rekapitulacija procenjene vrednosti nepokretnosti koje su bile predmet procene, a u vlasničkim dokumentima koji su dostavljeni procenitelju se vodi na Tigar AD je data u nastavku:

Celina	Procenjena vrednost (rsd)	Procenjena likvidaciona vrednost (rsd)
Tigar I	128,064,968	83,242,229
Tigar II	216,254,074	140,565,148
Tigar III	1,456,474,078	946,708,151
Dragoš	250,494,777	162,821,605
Kartonaža	78,232,666	50,851,233
Incon	U svojini Tigar Incon	
Građevinski pogon	U svojini Ti kar	
Tovilište i prasiliste	12,795,601	8,317,141
Hotel Star A (sa pratećim zemljištem)	U svojini Tigar Ugostiteljstvo	
Magacini, Šimanovci i Temerin	95,345,763	61,974,746
Nekretnine – Beograd	60,421,077	39,273,700
Nekretnine – Pirot	51,479,687	33,461,797
Nekretnine – ostalo (unutrašnjost i Crna Gora)	107,905,291	54,736,988
<b>total:</b>	<b>2,457,467,982</b>	<b>1,581,952,738</b>

### Bitna napomena:

**Procenjena vrednost nepokretne imovine koja je upisana u vlasničkim knjigama na Tigar AD i vrednost koja je procenjena po specifikacijama iz poslovnih knjiga društva se razlikuju, jer se deo imovine koji se u vlasničkim dokumentima vodi na društvo ne nelazi u poslovnim knjigama društva.**

## Prilog proceni vrednosti nepokretne imovine –Opšte i posebne pretpostavke, izjava i ograničenje od odgovornosti

### Opšte i posebne pretpostavke

Izveštaj o proceni vrednosti je sastavljen uz sledeće opšte i posebne pretpostavke, osim ako suprotno nije posebno navedeno usled specijalnih instrukcija koje su klijentu zadate.

### Opšte pretpostavke:

- **Tereti i ograničenja u raspolaganju:** Procenitelj, na bazi uvida u katastarske podatke koji su mu dostavljeni i na osnovu drugih informacija koje je dobio od strane klijenta vrši procenu pod pretpostavkom da ne postoje ograničenja u raspolaganju sa nekretninom osim onih koja su data u dostavljenom izvodu iz katastra nepokretnosti i/ili drugoj dostavljenoj dokumentaciji. Takođe se pretpostavlja da su svi podaci o ograničenjima u korišćenju nekretnine koji su dati u katastarskom izvodu kompletni i ažurni. Procenitelj ne preuzima odgovornost za eventualne smetnje u raspolaganju predmetom procene i eventualne terete za koje nije postojala informacija u trenutku sastavljanja izveštaja o proceni. U slučaju da ne postoji dovoljan informacioni osnov u kome se navode tereti, ograničenja ili obaveze koje mogu da utiču na vrednost nepokretnosti, procenitelj će napraviti pretpostavku o stanju koje mu se čini najverovatnijim. Procenitelj ne preuzima odgovornost za posledice koje mogu nastati po bilo koju od zainteresovanih strana, a koje su rezultat pogrešnih pretpostavki koje je procenitelj usvojio kao najverovatnije.
- **Dozvole:** U kontekstu izrade izveštaja, pretpostavlja se da sve dozvole neophodne za funkcionisanje nekretnine postoje i imaju trajni karakter, u skladu sa funkcijom objekta i da su validne-važeće. Navedene pretpostavke nisu predmet provere u okviru ovog izveštaja.
- **Ekološka pitanja:** Procenitelj neće, za potrebe vršenja procene vrednosti, vršiti istraživanja zagađenosti zemljišta, postojanje podzemnih voda i sl. Informacije koje su dostavljene od strane klijenta u vezi prethodno navedenih osobina, kao i javno dostupne informacije će biti konsultovane. Pretpostavka je da stanje zemljišta, postojanje podzemnih voda i/ili karakteristike materijala koji su ugrađeni neće ometati funkciju predmeta procene. Takođe, pretpostavlja se da u samoj izgradnji objekta nema i nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materija, kao i da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materija koje su opasne po životnu sredinu.
- **Stanje nekretnine:** Za potrebe izrade izveštaja, procenitelj će kreirati opštu sliku o stanju i održavanju nepokretnosti koja je predmet procene. To znači da procenitelj ne daje ocenu stanja nekretnine posebno za svaki njen deo, kao i za delove za koje nije vršena vizuelna inspekcija iz bilo kog razloga. Pregled ne podrazumeva inspekciju strukture objekta i/ili tehničkih sistema koji su instalirani. Podrazumevano je da će, u kontekstu ocene stanja i nivoa održavanja, fokus biti na karakteristikama koje mogu uticati na mogućnost otuđenja i na potencijalne defekte koji zahtevaju značajnija ulaganja u cilju saniranja. U proceni troškova popravki, pretpostavlja se da će ove aktivnosti biti izvedene od strane profesionalnih lica.
- **Obim inspekcije:** Procenitelj će, u izveštaju o proceni, dati pregled i opis nedostataka koje je konstatovao u skladu sa obimom inpekcije koji je izvršen. Mogu postojati i drugi nedostaci i defekti čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled nekretnine i/ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke. Mišljenje o vrednosti je zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju te u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene. U slučaju da nije bilo moguće izvršiti odgovarajuću inspekciju unutrašnjosti nepokretnosti, procenitelj će pretpostaviti stanje unutrašnjosti nepokretnosti koje je u korelaciji sa konstatovanim stanjem spoljašnjosti nekretnine i drugim informacijama koje mogu biti dostupne porcenitelju (slike, usmene informacije i sl.) . U slučaju ograničenog pregleda nekretnine, procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata iz izveštaja ukoliko postane svestan postojanja nedostataka koji nisu bili vidljivi prilikom ograničenog pregleda nekretnine.
- **Instalacije:** Informacija o postojećim instalacijama koja je usmeno dostavljena procenitelju je primljena kao tačna, a pretpostavlja se da su kapaciteti ovih instalacija dovoljni za normalno funkcionisanje predmeta procene u trenutnoj nameni.
- **Klimatski faktori:** Procenitelj pretpostavlja da predmet procene nije bio izložen negativnim klimatskim uslovima (poplave, preterano zagrevanje, vetar...) i da ne postoji takva mogućnost ili druga pitanja vezana za životnu sredinu koja mogu da utiču na mišljenje o vrednosti.

- **Urbanistička neizvesnost:** Pretpostavlja se da ne postoje urbanistički planovi koji su usvojeni, u pripremi ili u postupku usvajanja, čije bi odredbe uticale na način i mogućnost korišćenja predmeta procene u bilo kom smislu, bilo da je u pitanju pozitivan ili negativan uticaj na funkcionalnost nekretnine
- **Održivost:** Ukoliko predmet procene poseduje sertifikat o energetskej efikasnosti ili sličan sertifikat, ova činjenica koja predstavlja činilac održivosti objekta će biti uzeta u obzir kod procene vrednosti. Ovi aspekti će biti uzeti u obzir i ocenjeni samo na opštoj bazi. Ukoliko klijent zahteva veći uvid u održivost nekretnine, potrebno je da se izvrši posebno, detaljnije istraživanje.
- **Pokretna imovina:** Procenitelj, u procenjenju vrednost predmeta procene, nije uključio inventar, nameštaj, ili drugi vid imovine koji ne predstavlja sastavni deo nepokretnosti. Sva oprema i instalacije koje predstavljaju sastavni deo nepokretnosti su procenjene zajedno sa nekretninom i čine funkcionalnu celinu, gde bi odvajanje ove opreme i instalacija narušilo funkcionalnost i suštinu nepokretnosti. Pretpostavlja se da će sva ugrađena oprema koja čini sastavni deo nekretnine promeniti vlasnika zajedno sa objektom u “zamišljenoj” transakciji.
- **Informacioni osnov:** Ovaj izveštaj je sastavljen na osnovu podataka i dokumentacije koja je dostavljena od strane klijenta. Procenitelj ne garantuje za tačnost ovih podataka koji su predstavljali informacioni osnov za sastavljanje izveštaja. Moguće je da je procenitelj lično prikupio minimum potrebnih podataka za sastavljanje izveštaja.
- **Raspolaganje nakon transakcije:** Procenitelj pretpostavlja da će nakon realizacije kupoprodaje predmetne nepokretnosti obezbediti ispražnjena nepokretnost, odnosno da će se nastaviti ugovori o zakupu;
- **Objekat u izgradnji:** Pretpostavlja se da su za objekte u procesu izgradnje pribavljene sve neophodne dozvole, kao i da je po osnovu istih postupano tj. da se stvarno stanje na terenu poklapa sa stanjem definisanim u dozvoli
- **Datum procene i promenljivost rezultata:** Procena je izvršena na osnovu okolnosti i stanja nekretnine koja su postojala na datum procene vrednosti.

### Posebne pretpostavke

- Ukoliko se radi o proceni vrednosti nepokretnosti koja tek treba da se razvije ili je trenutno u izgradnji, procenitelj će, osim ukoliko nisu date drugačije instrukcije, izraditi procenu vrednosti na osnovu posebne pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama, te da ispunjava sve relevantne zakonske i građevinske zahteve.

### Izjava procenitelja

U kontekstu izrade izveštaja o proceni vrednosti, procenitelj izjavljuje sledeće:

- da, u odnosu na predmet rada, predstavlja lice eksterno angažovano na izradi izveštaja o proceni: “eksterni procenitelj”,
- da je kvalifikovan i kompetentan da sprovede aktivnost koja mu je zadata;
- da je sproveo procenu vrednosti nepristrasno, nezavisno i na objektivan način;
- da nije angažovan u bilo kom svojstvu, ugovorno, zakonski ili na bilo koji drugi način od strane klijenta, vlasnika objekta, zakupaca i/ili zakupodavaca na objektu ili bilo koje druge zainteresovane strane koja može imati interes u vezi sa predmetom koji se procenjuje;
- da je radno angažovan kod “Adventis Real Estate Management” doo i da nije zaposlen kod klijenta;
- da nije zaposlen i da nema drugu vrstu odnosa sa vlasnikom predmeta procene i/ili sa kreditorom-ustanovom koja je uključena u finansiranja na osnovu uspostavljanja obezbeđenja na predmetu procene;
- da ne postoji konflikt interesa u vezi sa predmetom procene, klijentom, kreditorom;
- da je svestan Nacionalnih standarda procene i međunarodnih standarda procene (EVS), u skladu sa svim postavljenim zahtevima kvaliteta i da je izvršio procenu u skladu sa ovim zahtevima i smernicama;
- da je izvršio procenu u skladu sa kodeksom etike koji je deo Nacionalnih standarda procene vrednosti;

- da je osiguran od profesionalne odgovornosti, u skladu sa odgovarajućim uslovima
- da će aspekti angažmana biti smatrani poslovnom tajnom;
- procena vrednosti će biti sprovedena od strane procenitelja. Ukoliko postoji potreba za angažovanjem podizvođača, zbog prirode ili obima posla, procenitelj će za angažovanje podizvođača tražiti saglasnost naručioca procene;
- procenitelj nije vršio merenja predmeta procene. Podaci o površinama su preuzeti iz podataka koji su upisani u katastarskim knjigama ili na osnovu druge dokumentacije koja je dostavljena procenitelju. Procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultat procene ukoliko naknadna merenja pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.

### **Izjava o ograničenom trajanju procene**

Procena je izvršena na određeni datum procene. Sve promene na objektu i na tržištu mogu dovesti do promene u tržišnoj vrednosti, te se korisnici upućuju na „update“ izveštaja kako bi se uključile

### **Izjava o poznavanju lokalnog tržišta**

Procenitelj izjavljuje da poseduje dovoljna znanja o lokalnom tržištu i iskustvo neophodno za procenu vrednosti konkretnog tipa nekretnine u mestu u kome se nalaze. Ukoliko prethodno ne stoji, procenitelj će o tome obavestiti klijenta pre prihvatanja zadatka, te će u sprovođenju procene, ukoliko dobije dozvolu klijenta, pozvati jedno ili više stručnih lica sa potrebnim relevantnim znanjem koji će učestvovati u proceni vrednosti.

### **Predviđanje**

Kod procene vrednosti gotovo uvek postoji određeni stepen projekcija i predviđanja koja ne moraju biti tačne, pa tako i u konkretnom slučaju. Procena je uvek teorijski obračun – projekcija vrednosti nekretnine koja je izvršena sa maksimalnom pažnjom. Nesigurnost u predviđanjima i proceni može biti rezultat:

- neizvesnih tržišnih uslova (npr. političke okolnosti, klimatske promene i sl.)
- nedostatak informacija koje se dostavljaju od strane klijenta;
- nedostatka informacija sa tržišta, što uključuje i nedovoljno podataka o uporedivim tržišnim transakcijama;
- generalnog rizika izvesnosti u proceni.

### **Inspekcija (pregled nekretnine)**

U izuzetnim slučajevima, ograničena inspekcija može se izvršiti po nalogu ili uz dozvolu klijenta. U ovom izveštaju, to nije slučaj.

### **Autorsko pravo**

Izveštaj o proceni vrednosti je jedino namenjen za svrhu navedenu u izveštaju i za navedenog klijenta. U skladu sa time, procenitelj jedino prihvata odgovornost prema klijentu, i to isključivo u okviru svrhe za koju je izveštaj sastavljen. Izveštaj ne može biti dostupan trećim stranama bez prethodne dozvole procenitelja.

Svi prilozi predstavljaju sastavni i neodvojivi deo izveštaja o proceni.

### **Ograničenja od odgovornosti**



- 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 sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene

## Prilog proceni vrednosti nepokretnosti – pregled podataka korišćenih kod primene komparativnog pristupa proceni vrednosti

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Prodavnica i magacin Cara Nikolaja II br.37, Beograd, Vračar, 79m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat	Vračar, Nevesinjska	Vračar, Metohijska	Vračar, Cara Nikolaja II
Površina (m²)	82	70	43
Prodajna ili ponudna cena (eur)	165,000	128,500	66,000
Datum/link ka oglasu	01.03.2018.	20.01.2018.	27.01.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	95%	156,750	95%
Prilagodena jedinična cena (eur)	1,912	1,744	1,458
Posebne karakteristike	Lokal u dva nivoa za izlogom do trotara (front izlogi 3.5m).	Lokal luksuzno opremljen, pogodan za kancelarijske poslovanje. Ceo kancelarijski blok sa koristi baštu nalikovana vile, tefeloni i kuhinjski lim. internet, alarm, parkin i ogrado u seosnjiv.	Novo oslojedjan lokal u dva nivoa u prtemlju novije zgrade, u blizini lužnog bulevara. Zelena površina iznad lokala čine oko 4.5m². Tri mokrva čvora. Postoji mogućnost pretvaranja jednog u vestaru ili kuhinju.
Procentualno učešće			
Lokacija	30%	Isto	100%
Funktionalnost	20%	Lošije	90%
Sprat	10%	Lošije	90%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	20%	Lošije	90%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	99.0%	97.0%	95.0%
Izračunata jedinična cena:	1,656 EUR/m²		
Ukupna površina	79 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	130,859 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	131,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Prodavnica i magacin Lazarevački drum br.19, Beograd, Ćukarica, 121m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat	Banovo Brdo, Kraljice Katarine	Banovo Brdo, Toše Jovanovića 6	Banovo Brdo, TC Stankom
Površina (m²)	40	75	170
Prodajna ili ponudna cena (eur)	53,011	84,000	130,000
Datum/link ka oglasu	28.01.2018.	21.12.2017.	03.02.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	47,710	90%
Prilagodena jedinična cena (eur)	1,193	1,008	726
Posebne karakteristike	Lokal sa izlogom u prizemlju u zgradi iz 1990 god. Odlična lokacija u blizini Kolarinjska. Lokal ima kuhinjski, mokrli čvor, vodomeri i klima uređaj. Spratna visina 300 cm. Centralno grejanje. Lokal je uknjižen i useljen.	Lokal u prizemlju, veliki izlog, renoviran klimatizovan	astoi seod tri etaže + podrum. U prizemlju se nalaze dve kancelarije (lokala) sa posebnim aluzima. Na spratu se nalaze isto dve kancelarije (lokala) sa posebnim aluzima. U pokrovlju se nalaze tri kancelarijska prostora. U prizemlju su parking
Procentualno učešće			
Lokacija	40%	Lošije	90%
Funktionalnost	20%	Isto	100%
Sprat	10%	Isto	100%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	10%	Isto	100%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	96.0%	96.0%	94.0%
Izračunata jedinična cena:	932 EUR/m²		
Ukupna površina	121 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	112,756 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	113,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Predstavnništvo Francuska br.24, Beograd, Stari grad, 132m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat	Francuska, Stari grad	Žikemanso, Stari grad	Kapetan Mišina, Stari grad
Površina (m²)	81	76	190
Prodajna ili ponudna cena (eur)	154,900	117,800	350,000
Datum/link ka oglasu	05.11.2013.	23.01.2018.	30.01.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	95%	147,155	95%
Prilagodena jedinična cena (eur)	1,817	1,473	1,750
Posebne karakteristike	Kancelarijski prostor u dva nivoa (prizemlje sa izlogom i podrum).	Stan salonskog tipa u centru grada u ulici Žorža Klemensa. površina 76m², na 3 spratu od ukupno 5. zgrada ima lift, ulazničan. Za renoviranje.	Stan na tri nivoa na starom gradju. Stan je uknjižen na 174m². Zeleni površine 16m terasa. Renoviran, na odličnoj lokaciji, bez bule. Vrerna funkcionisan, nema protaznih soba, trostrano osvetljen.
Procentualno učešće			
Lokacija	40%	Isto	100%
Funktionalnost	20%	Isto	100%
Sprat	10%	Lošije	90%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	10%	Isto	100%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	99.0%	96.0%	96.0%
Izračunata jedinična cena:	1,631 EUR/m²		
Ukupna površina	132 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	215,255 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	215,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Prodavnica Prvoborca br.39V, Beograd, Rakovica, 71m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat	Rakovica, 17. Oktobra	Rakovica, Bojana Bordinovića	Rakovica, 11. Kraljičke divizije
Površina (m²)	30	85	23
Prodajna ili ponudna cena (eur)	22,000	72,000	17,000
Datum/link ka oglasu	18.01.2018.	02.02.2018.	10.01.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	95%	20,900	95%
Prilagodena jedinična cena (eur)	697	805	702
Posebne karakteristike	17. oktobra, npr/4, bašta, izlog, ka ulici, prazan, odmah useljiv, uknjižen.	Lokal 58m², uknjižen na 70m². Sa terasom iznad oko 40m², može da funkcioniše i kao dva odvojena poslovanja prostora: iz izloga	Lokal u ulici Kraljičke divizije, u prizemlju stanbene zgrade, eg. može se lako adaptirati u stanbeni prostor
Procentualno učešće			
Lokacija	40%	Lošije	90%
Funktionalnost	20%	Lošije	90%
Sprat	10%	Isto	100%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	10%	Isto	100%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	94.0%	101.0%	96.0%
Izračunata jedinična cena:	714 EUR/m²		
Ukupna površina	71 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	50,667 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	51,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Prodavnica Bulevar Oslobođenja br.22, Ćakak, 71 m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat	Ćakak, Braće Spasić 2A2	Ćakak, Braće Spasić/Ćakanskog part. odreda	Ćakak, Epiškopa Nišifora Maksimovića 17
Površina (m²)	22	32	96
Prodajna ili ponudna cena (eur)	15,000	28,000	42,000
Datum/link ka oglasu	03.02.2018.	29.01.2018.	27.01.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	13,500	90%
Prilagodena jedinična cena (eur)	614	788	416
Posebne karakteristike	Blizu Rada Centra i prometnih saobraćajnica. Blizu veliki parking	Prodajem lokal na izuzetnoj lokaciji, na samom osoku ulice Braće Spasić u ulici ČPO. Lokal je uknjižen, ima 32 m² i pogodan je za kancelarijske, izdati, magacine, uslužne delatnosti iit	Ima sve papire i registrazov an, mogućnost nadogradnje (stanbeni prostor ili već šta Van odgovara ostvarene spoljne stepenice ) ...
Procentualno učešće			
Lokacija	40%	Isto	100%
Funktionalnost	20%	Lošije	90%
Sprat	10%	Isto	100%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	10%	Isto	100%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	98.0%	98.0%	100.0%
Izračunata jedinična cena:	596 EUR/m²		
Ukupna površina	71 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	42,333 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	42,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP			
Prodavnica Kosovska (Cara Dušana bb), Trstenik, 100 m²			
STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa i sprat		Trstenik, lokal na autobuskoj stanici	Lokal u ulici Cara Dušana
Površina (m²)		24	198
Prodajna ili ponudna cena (eur)		15,500	86,000
Datum/link ka oglasu		06.02.2018.	gov.gov.rs/registarprometa
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	0	80%
Prilagodena jedinična cena (eur)		517	434
Posebne karakteristike		Lokal na autobuskoj stanici u Trsteniku površine 24 m², pogodan za trgovinu, pekaru ili neku uslužnu delatnost.	
Procentualno učešće			
Lokacija	40%	Isto	100%
Funktionalnost	20%	Lošije	90%
Sprat	10%	Isto	100%
Starost	10%	Isto	100%
Kvalitet	10%	Isto	100%
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%
Garaža	0%	0%	0%
procentualno upoređenje jedinična cena nakon poređenja	96.0%	98.0%	100.0%
Izračunata jedinična cena:	470 EUR/m²		
Ukupna površina	100 m²		
Vrednost predmetne nekretnine:	47,034 EUR		
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	47,000 EUR		

KOMPARATIVNI PRISTUP						
Prodavnica 3. Oktobra 53, Bor, 127 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Bor, Moše Pijade 23		Bor, Save Kovačevića 7		Bor, Đorđa Vajferta 19/3	
Površina (m <sup>2</sup> )	106		42		120	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	23,000		16,500		55,000	
Datum/link ka oglasu	23.02.2017.		21.01.2018.		07.01.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	20,700	85%	14,025	85%	46,750
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	195		334		390	
Posebne karakteristike	Lokal je uknjižen, renoviran. U dva nivoa. Gornji nivo kompletno sredjen a donji samo okretno. Donji nivo je povezan lift platformom sa gornjim. Pogodan za razne vrste delatnosti. Poseduje sigurnosne rolo rešetke na izlazu i vratima. Odmah ušetjiv.		Lokal 42m2u ulici Save Kovačević br.7-NGC Bor (preko puta pošte) Odparijena grejanje.		Lokal 120m2 sa kompletnom opremom za mesaru, može i bez opreme u ulici Đorđa Vajferta 19/3 u Boru.	
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Isto	100%	Isto	100%	Bolje
Funkcionalnost	20%	Lošije	90%	Lošije	90%	Isto
Sprat	20%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Starost	10%	Bolje	110%	Isto	100%	Isto
Kvalitet	10%	Bolje	110%	Isto	100%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaza	0%		0%		0%	
procentualno upoređenje	100.0%		98.0%		103.0%	
jedinična cena nakon poređenja	195		327		401	
Izračunata jedinična cena:	308 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	127 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	39,108 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	39,000 EUR					
KOMPARATIVNI PRISTUP						
Prodavnica i magacin Omladinska 46, Užice, 92 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Užice, Senjak,		Užice, Slanaska 2d		Užice, Dečanska	
Površina (m <sup>2</sup> )	20		47		74	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	15,500		55,000		103,600	
Datum/link ka oglasu	12.01.2018.		17.01.2018.		28.05.2016.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	80%	12,400	80%	44,000	70%	72,520
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	620		936		980	
Posebne karakteristike	Prodajem poslovni prostor na Senjaku, površine 20 m <sup>2</sup> . Ima CG-cajni kuhinju, mokri i cvor zelezo. Pogodan za vise namena. tvrdi gradnja, uknjižen, parking mesto		Poslovni prostor se nalazi na prvom spratu zgrade sa pogledom na Dom zdravlja u Slanaskoj ulici. Površine 47m2. Idealan za stomatološku ili lekarsku ordinaciju.		Poslovni prostor, lokal površine 74m <sup>2</sup> , ulica Dečanska 19, Užice. Lokal se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade, Pr-Hil sprata, preko ulice. Vrlo blizu je glavna ulica u Užicu, Dimitrija Tucovića, dispanalno od hotela Zlatibor i restorana Senjadija.	
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Lošije	80%	Bolje	110%	Isto
Funkcionalnost	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Sprat	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Starost	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Kvalitet	10%	Bolje	110%	Isto	100%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaza	0%		0%		0%	
procentualno upoređenje	95.0%		99.0%		100.0%	
jedinična cena nakon poređenja	589		927		980	
Izračunata jedinična cena:	832 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	92 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	76,536 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	77,000 EUR					

KOMPARATIVNI PRISTUP						
Prodavnica Stevana Sindelića 1, Svilajnac, 70 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Svilajnac, Žikice Jovanovića Španca		Svilajnac, centar, Svetog Save bb		Svilajnac, TC Evropa, Stevana Sindelića bb	
Površina (m <sup>2</sup> )	300		100		32	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	130,000		40,000		18,000	
Datum/link ka oglasu	25.01.2018.		04.02.2018.		06.02.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	85%	110,500	85%	34,000	85%	15,300
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	368		340		478	
Posebne karakteristike	rodajem dva lokala i dva stana na idealnoj lokaciji. Svi i su po 75m2. Može dogovor.		Lokal je bio specijalitička lekarska ordinacija i za tu svrhu i opremljen. Poseduje prijemno odeljenje i 5 soba. Kompletno kupatilo u sastavu u lokala. Zemljište u vlasništvu, moguća izgradnja sprata.			
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Isto	100%	Isto	100%	Bolje
Funkcionalnost	20%	Lošije	90%	Lošije	90%	Isto
Sprat	20%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Starost	10%	Bolje	110%	Isto	100%	Isto
Kvalitet	10%	Bolje	110%	Isto	100%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaza	0%		0%		0%	
procentualno upoređenje	100.0%		98.0%		103.0%	
jedinična cena nakon poređenja	368		333		492	
Izračunata jedinična cena:	398 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	70 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	27,860 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	28,000 EUR					
KOMPARATIVNI PRISTUP						
Prodavnica Knjaz Miloša 77, Knjaževac, 59 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Knjaževac, Knjaz Miloša 78		Knjaževac, Kej Dimitrija Tucovića 16			
Površina (m <sup>2</sup> )	136		47			
Prodajna ili ponudena cena (eur)	50,000		20,000			
Datum/link ka oglasu	05.02.2018.		28.06.2016.			
Prilagodena jedinična cena (eur)	95%	47,500	90%	18,000		0
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	351		383			
Posebne karakteristike	Prostor se sastoji od dva lokala i svaki lokal ima svoj ulaz, jer je zgrada pozicionirana tako da ulazi na dve ulice. Prostor obuhvata pomoćna odeljenja i podrum, kao i mogućnost korišćenja početkova kao stambenog prostora.		Lokal ima sve što je potrebno za rad kafića, struja je adekvatna, sanitarni čvor, prilikaće za volu na dva mesta za bank, pločice preko kojih je kasnije postavljen laminat i dr. Lokal se nalazi u administrativnom delu grada, preko puta pošte, Osnovnog suda, Poreskog uprave, Opštine			
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Funkcionalnost	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Sprat	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Starost	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Kvalitet	10%	Lošije	90%	Isto	90%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaza	0%		0%		0%	
procentualno upoređenje	99.0%		95.0%		100.0%	
jedinična cena nakon poređenja	347		364		0	
Izračunata jedinična cena:	355 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	59 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	20,971 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	21,000 EUR					

KOMPARATIVNI PRISTUP						
Prodavnica Dušanova 56, Kruševac, 111 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Kruševac, Kosančićeva		Kruševac Vidovdanska 4		Kruševac, Fontana	
Površina (m <sup>2</sup> )	64		40		54	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	60,000		39,000		35,000	
Datum/link ka oglasu	17.01.2018.		03.02.2018.		24.01.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	54,000	90%	35,100	90%	31,500
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	844		878		583	
Posebne karakteristike	Sastoji se iz dve etafe, ukupna kvadratura je 64m <sup>2</sup> , na jednom mokrini dvorom.		Odmah u seosju.		Lokal kod Fontane, u NOVU stambeno-poslovnoj zgradi, lokal je u dva nivoa, ukupna površina lokala je 54m <sup>2</sup> , garajni nivo je cca u istoj, ima mokeri dvor, pogodan je za sve namene.	
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Funkcionalnost	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Sprat	20%	Isto	100%	Lošije	90%	Isto
Starost	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Kvalitet	10%	Lošije	90%	Lošije	90%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaja	0%	0%	0%	0%	0%	0%
procentualno upoređenje	99.0%		95.0%		100.0%	
jedinična cena nakon poređenja	835		834		583	
Izračunata jedinična cena:	751 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	111 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	83,334 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	83,000 EUR					

Prodavnica Miletieva 22, Zrenjanin, 73 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Zrenjanin, centar		Zrenjanin, centar		Zrenjanin, centar	
Površina (m <sup>2</sup> )	34		14		38	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	24,500		4,900		22,000	
Datum/link ka oglasu	15.01.2018.		05.02.2018.		05.02.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	22,050	100%	4,900	90%	19,800
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	649		350		521	
Posebne karakteristike	Lokal sa galerijom od 14m <sup>2</sup> u prizemlju + 20m <sup>2</sup> galerije. Nova Pijava - Zrenjanin. Lokal se sastoji od jedne prostorije sa WC -om + galerija.		Centar - lokal površine 14m <sup>2</sup> na 1 spratu poslovne zgrade. Veliki izlog, sanitarni dvor, grejanje na struju, uknjižena 1/1.		Centar - 38m <sup>2</sup> izlog, rešetkasa automatskim otvor zaslanjenjem, laminat, sanitarni dvor, trokizna struja, uknjižena 1/1, prometna lokacija, moguća zamena sa garajom.	
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije
Funkcionalnost	20%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije
Sprat	20%	Isto	100%	Lošije	110%	Isto
Starost	10%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije
Kvalitet	10%	Lošije	90%	Isto	100%	Isto
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaja	0%	0%	0%	0%	0%	0%
procentualno upoređenje	93.0%		96.0%		93.0%	
jedinična cena nakon poređenja	603		336		485	
Izračunata jedinična cena:	475 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	73 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	34,644 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	35,000 EUR					

Prodavnica Svetozara Miletieva 101, Bačka Palanka, 95 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Bačka Palanka, pijaca				Bačka Palanka, Veselina Masieše 21	
Površina (m <sup>2</sup> )	31				130	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	9,999				90,000	
Datum/link ka oglasu	13.01.2018.				11.01.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	8,999			85%	76,500
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	290				588	
Posebne karakteristike	Lokal na pijaci povoljno na prodaju. Renoviran sa mokrini dvorom i magacinskim prostorom ukupne kvadrature 31 kvadrat. Svetlo dvostrano orijentisan redak.				Lokal se nalazi na uglu ulica Veselina Masieše i Ive Lole Ribara	
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Lošije	80%	Lošije	70%	Lošije
Funkcionalnost	20%	Lošije	80%	Lošije	90%	Lošije
Sprat	20%	Isto	100%	Lošije	110%	Isto
Starost	10%	Lošije	90%	Lošije	80%	Lošije
Kvalitet	10%	Lošije	90%	Lošije	80%	Lošije
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaja	0%	0%	0%	0%	0%	0%
procentualno upoređenje	88.0%		87.0%		92.0%	
jedinična cena nakon poređenja	255		0		541	
Izračunata jedinična cena:	398 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	95 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	37,850 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	38,000 EUR					

Prodavnica Banjska 4, Subotica, 66 m <sup>2</sup>						
STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Subotica, Banjska		Subotica, Segedinski put		Subotica, centar	
Površina (m <sup>2</sup> )	89		100		77	
Prodajna ili ponudena cena (eur)	38,000		63,000		65,000	
Datum/link ka oglasu	07.11.2017.		12.02.2017.		15.01.2018.	
Prilagodena jedinična cena (eur)	90%	34,200	85%	53,550	100%	65,000
Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> )	384		536		844	
Posebne karakteristike	Predmetni lokal je u prizemlju i prednost je što je prvi u nizu prema ulici.		Izolovano, podno grejanje na gas, svi gradski priključci. Mogućnost izgradnje sprata.			
Procentualno učešće						
Lokacija	30%	Isto	100%	Lošije	90%	Lošije
Funkcionalnost	20%	Isto	100%	Lošije	110%	Lošije
Sprat	20%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Starost	10%	Lošije	100%	Lošije	90%	Lošije
Kvalitet	10%	Lošije	100%	Lošije	90%	Lošije
Dodatne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto
Garaja	0%	0%	0%	0%	0%	0%
procentualno upoređenje	100.0%		97.0%		98.0%	
jedinična cena nakon poređenja	384		519		827	
Izračunata jedinična cena:	577 EUR/m <sup>2</sup>					
Ukupna površina	66 m <sup>2</sup>					
Vrednost predmetne nekretnine:	38,082 EUR					
KONAČNA PROCENJENA VREDNOST	38,000 EUR					

## 8. Prilog 2 – Procena vrednosti pokretne imovine

### 8.1. Osnovne informacije o proceni

Predmet procene je oprema i postrojenja privrednog društva Tigar AD, Pirot, po popisnim listama koje su dostavljene procenitelju na dan 31.12.2017.

Oprema koja je predmet procene se nalazi u Pirotu u proizvodnim objektima Tigra i većinom ima namenu u proizvodnji.

U pitanju je oprema i postrojenja u gumarskoj i hemijskoj industriji, transportna sredstva, energetska postrojenja, inventar itd.

Na kto 02300 Društvo vodi poziciju – „Mašine“.

Ukupna knjigovodstvena vrednost pozicije je 377,119,129.15 RSD.

U okviru pozicije, najveću vrednosti imaju proizvodne linije, valjci i pozicija „Prese sa vagom za proizvode od reciklata“.

U nastavku su dati pregledi sa stavkama opreme koje imaju najveće procenjene vrednosti:

#### Linije:

Naziv:	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017
Linija profila UHF F-120 "Gumix"	28,354,149	29,000,000	20,300,000
Linija miksera M5-FARREL SHAW	16,203,035	21,000,000	14,700,000
Linija za izradu profila "RUTIL"	22,577,737	14,000,000	9,800,000
Linija za krojenje	13,234,142	14,000,000	9,800,000
Linija konvejera NOKIAN br. 5	7,710,819	8,000,000	5,600,000
Linija konvejera "NOKIAN" Br.2	2,383,791	8,000,000	5,600,000
Linija konvejera "NOKIAN" Br.1	994,505	8,000,000	5,600,000
Linija trovaljka 610x1600 Superga	-	7,000,000	4,900,000
Diping linija br. 1	5,740,009	6,500,000	4,550,000
Diping linija br. 2	5,645,587	6,500,000	4,550,000
Linija konvejera za čizmu KS-1 Superga	-	5,500,000	3,850,000
Linija konvejera za čizmu KS-2 Superga	-	5,500,000	3,850,000
Linija petov.200x600 (glatko lice) Buzuluk	4,557,983	4,500,000	3,150,000
Linija za slaganje	3,507,177	4,000,000	2,800,000
Linija trovaljka 450x1200 Buzuluk	975,976	3,500,000	2,450,000
Linija četvorovaljka POMINI II F-250/320x500 "SUPERGA"	229,461	3,500,000	2,450,000
Linija četvorov.250/320x500 Pomini I	-	3,500,000	2,450,000
Linija za brizganje poluproizvoda	1,536,581	3,000,000	2,100,000
Linija petov.200x600 (gravirano lice) Buzuluk	586,850	3,000,000	2,100,000

#### Valjci (pozicije sa najvećim procenjenim vrednostima):

Naziv:	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017
Rollex-ekstruder za hranjenje dvovaljka	16,792,060	18,000,000	12,600,000
Dvovaljak 660x2130 "BUZULUK"	1,100,416	8,000,000	5,600,000
Dvovaljak 660x2100 GVK Trusioma	5,337,108	7,000,000	4,900,000
Dvovaljak 610x2100 "LUIĐI POMINI" (bela valjara)	559,816	7,000,000	4,900,000
Linija trovaljka 610x1600 Superga	-	7,000,000	4,900,000
Dvovaljak 610x2100 "LUIĐI POMINI" (bela valjara)	-	7,000,000	4,900,000
Dvovaljak DV-1 fi 600x1500 mm	6,795,288	6,500,000	4,550,000
Dvovaljak fi 550x1500 BERŠTORF	512,252	5,500,000	3,850,000
Dvovaljak 500x1500 Mec. Moderne	-	5,000,000	3,500,000
Dvovaljak 550x1500 Utva III	4,771,829	3,800,000	2,660,000

Dvovaljak 550x1500 Utva I	2,807,847	3,800,000	2,660,000
Dvovaljak 550x1500 Utva II	2,719,316	3,800,000	2,660,000
Dvovaljak BUZULUK sa motorom fi550x1500	5,030,027	3,500,000	2,450,000
Dvovaljak BERSTORF fi550x1500	2,606,669	3,500,000	2,450,000
Linija trovaljka 450x1200 Buzuluk	975,976	3,500,000	2,450,000
Linija četvorvaljka POMINI II F-250/320x500 "SUPERGA"	229,461	3,500,000	2,450,000
Dvovaljak Amerikanac 450x1200	1,047,536	3,200,000	2,240,000
Dvovaljak 400x1000 Mec.Moderne	-	3,200,000	2,240,000
Dvovaljak F 660x2130 DV-3"Buzuluk"	5,082,432	3,100,000	2,170,000
Dvovaljak F 660x2130 DV-2"Buzuluk"	4,885,852	2,800,000	1,960,000
Dvovaljak V.Nemac 450x1200 Berštorf	1,427,641	2,400,000	1,680,000
Trovalj. za suš.tekst.610x1600 Buzuluk	-	2,000,000	1,400,000
Špricka za pasiranje 10" "PIRELLI"(bela valjara)	-	1,800,000	1,260,000

Najveću pojedinačnu vrednost ima pozicija

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost 31.12.2017. (RSD)
Prese sa vagon za proizvode od reciklata	47,971,631	43,000,000	30,100,000

Na kontu 02301 je pozicija :“Uređaji,postrojenja i instalacije“. Knjigovodstvena vrednost pozicije je 109,687,095 RSD

Pozicije sa najvećim procenjenim vrednostima su date u narednoj tabeli:

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost 31.12.2017. (RSD)
Mašinske instalacije Kotlarnice	13,711,631	12,000,000	8,400,000
Parni kotao VISSMANN Vitomax 200 HS	11,486,193	8,800,000	6,160,000
Kompresor ATLAS COPCO ZR 250 VSD-8,6	9,646,429	7,700,000	5,390,000
NN oprema za "Tigar 33"	5,496,621	5,000,000	3,500,000
NN Oprema "Tigar 32"	5,345,238	5,000,000	3,500,000
Mašinske instalacije	4,282,878	4,000,000	2,800,000
SN mreža	3,936,648	4,000,000	2,800,000
NN Oprema za "Tigar 34"	4,122,553	3,800,000	2,660,000
Elektro instalacije	3,787,219	3,500,000	2,450,000
NN Oprema za "Tigar 31"	3,691,736	3,500,000	2,450,000
Gorionik SAACKE SKVG-A 124/37	4,447,193	3,500,000	2,450,000
Mašinske instalacije	2,877,503	3,000,000	2,100,000
Elektro instalacije Kotlarnice	2,959,975	2,800,000	1,960,000
SN oprema za "Tigar 33"	2,161,122	2,050,000	1,435,000

Na kontu 02302 su upisana „Sredstva transporta i veze“ sa ukupno knjigovodstvenom vrednošću od 3,042,024 RSD. Procenjena vrednost ovih pozicija je značajno veća od knjigovodstvene vrednosti, jer dobar deo sredstava ima knjigovodstvenu vrednost jednaku 0 zbog činjenice da su ova sredstva amortizovana u poslovnim knjigama društva.

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost 31.12.2017. (RSD)
Opel Insig.Cosmo A28NET AT6 br.šas.w0LGT5EF2B1087587	-	910,000	637,000
Opel Insig.Cosmo A28NET AT6 br.šas.W0LGT5EF2B1090358	-	910,000	637,000
"AUDI A6" 3,2 V6 FSI quattro tiptronic	-	850,000	595,000

Opel Insignia Edition 20D M6,sas.WOLGM5EK4A1106696,g.p.2010.	-	760,000	532,000
Dizel viljuškar STILL R70-50, serijski broj 517073000480	-	750,000	525,000
Kombi Volkswagen LT 35 2,5 TDI m.BBF0255481	-	750,000	525,000
7-RX20-20P Elektro viljuškar RX20-20P	266,611	720,000	504,000
Viljuškar dizel 12t - polovan	-	650,000	455,000
New Turbo Rival 49.10 HLFPK,br.m.8140.43B*43604263614*	-	650,000	455,000
Viljuškar elektro 2t "Indos"	491,423	600,000	420,000
Elektro viljuškar STILL RX20-20P	-	550,000	385,000
NEW TURBO RIVAL 49.10 HLFPPK mot.8140.43B*43804093335*	-	550,000	385,000
New Turbo Rival 49.10 HLFPPK m.8140.43B43604190460,bela	-	550,000	385,000
NEW Turbo RIVAL 49.10 HLFPPK m.8140.43B*43604246391 (2006)	-	550,000	385,000
Viljuškar LITOSTROJ 5t	-	520,000	364,000
Kamion NEW TURBO RIVAL B.M.SOFIM 8140.43B*4360-4260300*	-	510,000	357,000

Na kto 02304 Instrum.,aparati i laboratorijska oprema su zavedene vage, merni instrumenti i druga oprema manje vrednosti.

Pregled navrednijih pozicija je dat u nastavku:

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost 31.12.2017. (RSD)
Ured.za ispit.dialektrične čvrstoće zaš.obuće PET 20M	333,918	350,000	245,000
Perl mlin IM 1,5	-	150,000	105,000
Komora za hlađenje	-	120,000	84,000
Vaga 2000 g	-	120,000	84,000
Alarmni sistem, ISS 1201/08 i sis.video nadzora SVY 1201/07	-	120,000	84,000

Na kto 02305 Pogonski inventar se nalaze upisane palete za skladištenje, balanserke, regali i razni drugi uređaji.

U nastavku je dat pregled pozicija sa najvećim vrednostima procene:

naziv	Sad.vred.na dan 31.12.2017.god. U RSD	Procenjena vrednost 31.12.2017. (RSD)	Likvidaciona vrednost 31.12.2017. (RSD)
Metalne palete za skladištenje gotove robe	-	5,000,000	3,500,000
Metalne palete za skladištenje gotove robe	-	2,500,000	1,750,000
13-parni regal sa SUPERGA priključkom	-	2,400,000	1,680,000
Paleta za uskladištenje gotove robe	-	1,500,000	1,050,000
Paleta za smese sa ogradom (francuske palete)	-	1,500,000	1,050,000
HD 600-TILT-CORGI-Masina za mont. i demont. guma	2,125,671	1,400,000	980,000
HD 600 TILT CORGI(mob.servis)	2,361,173	1,400,000	980,000
Oprema za teretni mobil.servis	680,801	1,200,000	840,000
Uredjaj za podesavanje geomet.vozila HOFMANN GEOLINER 670	1,371,519	1,200,000	840,000
Masina za podesavanje geometrije vozila HOFANN GEOLINER 670	1,649,286	1,200,000	840,000

Palete za gotovu robu 1000x1600x1450	-	1,000,000	700,000
Regal za poluproizvode	-	1,000,000	700,000
OMCN 822 I makazasta dizalica za štelovanje trapa	997,544	1,000,000	700,000
OMCN 822 I Makazasta dizalica za štelovanje trapa	1,216,944	1,000,000	700,000

Na pozicijama konta 02306 i 02307 se nalaze poslovni inventar i nameštaj opšte namene. Procenjena vrednost ovih pozicija je 02306 - 3,363,300 RSD procenjena vrednosti, 2,354,310 RSD likvidaciona vrednost; 02307- 11,293,800 RSD procenjena vrednosti, 7,905,960 RSD likvidaciona vrednost.

## 8.2. Stanje predmeta procene

Predmet procene je oprema koja se koristi u proizvodnim procesima preduzeća, lista sa procenjivanom opremom je dostavljena od strane društva. U osnovi se radi o postrojenjima i opremi gumarske i hemijske industrije sa pratećim energetske postrojenjima, voznom parkom, kao i o specifičnoj opremi.

Analiza vrednosti je zasnovana na podacima dostavljenim od strane klijenta, pojedinačnim izveštajima o stanju opreme dostavljeni prilikom obilaska, investicionim planovima za naredni period, kao i ostalim informacijama dobijenim tokom obilaska lokacija i razgovora sa tehničkim kadrom iz proizvodnje i održavanja.

Oprema je često grupisana u proizvodne linije koje predstavljaju grupu mašina i transportera povezanih u tehnološke celine, na kojima se obavljaju dve ili više ručnih ili mašinskih operacija. Proizvodne mašine su pojedinačne stavke koje obavljaju samo jednu proizvodnu operaciju, podeljene su u više podgrupa, najpre po industrijskoj grani, na gumarske i hemijske, a zatim po vrsti mašine na valjke, prese, štancove, ekstrudere, autoklave, miksere, mlinove, finalizere, pakerice, itd.

Grupa Energetika i fluidi obuhvata trafo stanice, kotlove, kompresore, pumpe, pripremu i hlađenje vode i razvodne mreže.

Transportna sredstva obuhvataju teretna i dostavna vozila, putnička vozila, viljuškare...

Oprema servisa obuhvata opremu za servisiranje i zamenu pneumatika i podešavanje točkova i čine je uređaji sa montažu/demontažu, uređaji za balansiranje, uređaji za reglažu, dizalice itd.

Univerzalne alatne mašine obuhvataju mašine za obradu metala koje se koriste u svim granama industrije, kako u proizvodnji tako i u održavanju.

Pored ove opreme predmet procene su i alati, kalupi i modeli za proizvodnju, a takođe predmet procene je i ostala oprema, kancelarijska, laboratorijska, računarska...

Procenjivana oprema je smatrana za ispravnu osim u slučaju kada je drugačije napomenuto prilikom obilaska ili po dobijenim podacima. Procena je vršena na osnovu viđenog/zatečenog stanja.

## 8.3. Izbor metode procene

Postoje tri glavne metodološke grupe za određivanje vrednosti opreme. Ove metodologije se obično označavaju kao **“tri pristupa ka određivanju vrednosti”**, i koji su generalno nezavisni jedni od drugih, i ne dovode obavezno do iste vrednosti:

- Pristup poređenja tržišnih transakcija
- Pristup kapitalizacije prinosa
- Troškovni pristup

### Pristup poređenja tržišnih transakcija

Ovaj metod se bazira na direktnom upoređivanju između tražene cene predmetne nepokretnosti i cena sličnih nepokretnosti na sličnim lokacijama. Prednost ove metodologije je da obezbeđuje direktnu



indikaciju tržišne vrednosti, ali njen glavni ograničavajući faktor je da joj često nedostaje dovoljan broj uporednih transakcija.

### **Pristup kapitalizacije prinosa**

Ovaj metod se bazira na pristupu ka određivanju vrednosti koji uzima u obzir podatke o prihodima i troškovima predmetne opreme i procenjuje vrednost putem procesa kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje prihode i određenu vrednost tako što konvertuje tokove prihoda u procenu vrednosti. Uopšteno govoreći, princip zamene se zasniva na pretpostavci da viši prinostni tokovi povezani sa odgovarajućim nivoom rizika koji dovode do odgovarajuće vrednosti opreme.

### **Pristup troškova izgradnje**

Ovaj metod se zasniva na principu zamene, tj. troškovi pribavljanja predmetne opreme zajedno sa troškovima renoviranja ne bi trebali da budu veći od troška kupovine opreme sličnog oblika istih ili srodnih karakteristika. Ukupni troškovi kupovine opreme i izgradnje nove opreme, uključujući i troškove finansiranja, bi takođe trebali da budu uključeni u komparativnu analizu.

### **Analiza i usvojena metoda procene**

Za procenu tržišne vrednosti predmetne opreme, može se primeniti jedna od navedene tri metode. Takođe, ukoliko su ispunjeni osnovni uslovi i dostupnost podataka, može se primeniti više metoda istovremeno.

Specijalizovana oprema nema uporedivih tržišnih komparativa. Takođe, veći deo ostale predmetne opreme predstavlja relativno staru opremu, koja je radila veoma dugo na drugim lokacijama, kao i na trenutnoj lokaciji. Ona je uglavnom prilikom instaliranja, generalno remontovana i pregledana prte piuštanja u rad. Obzirom na takvo njeno stanje veoma je teško naći odgovarajuće tržišne komparative na tržištu Srbije ili EU. Za opremu koja se može naći na tržištu, za utvrđivanje tekuće tržišne cene, neophodno je da postoji dovoljno razvijeno tržište iste ili slične opreme, odnosno takvo tržište u kome su jasno definisane pozicije trgovanja (homogenost, sličnost itd.), kontinualnost trgovanja i dostupnost informacija trgovanja (cena, količina uslovi itd.), što za većinu navedene opreme nije slučaj.

Tržišna metoda, može se primeniti za procenu polovnih teretnih, putničkih vozila, i opreme koje ima na tržištu, a za koju postoje uporedivi tržišni komparativi.

Troškovna metoda za procenu tržišne vrednosti predmetne opreme, može se primeniti uz određena ograničenja i pretpostavke. Deo opreme je usko specijalizovan, pa se zbog toga, ovakav pristup mora primeniti. Za opremu koja nije usko specijalizovana, troškovna metoda se može primeniti, obzirom da su raspoloživi svi podaci. Obzirom da podaci o originalnim nabavnim vrednostima predmetne opreme nisu dostupni (fakture, izvršena ulaganja itd.), kao polazna vrednost se mora upotrebiti pretpostavljena novonabavna vrednost, imajući u vidu proteklo vreme od nabavke.

Obzirom na predhodno navedeno, za procenu tržišne vrednosti predmetne opreme biće primenjen troškovni i tržišni pristup procene.

### **Osnovni parametri procene, pregled i analiza opreme**

U predmetnoj proceni, korišćeni su i analizirani sledeći činiooci:

1. Starost opreme
2. Opšte stanje opreme
3. Način eksploatacije
4. Izvršeno investiciono ulaganje
5. Ponuda/traznja za ovom ili sličnom opremom
6. Step en istrošenosti opreme
7. Nabavna vrednost opreme koja se procenjuje
8. Ukupni korisni radni vek opreme
9. Preostali vek upotrebe

## 10. Smeštaj i održavanje opreme

Tokom pregleda i analize predmetne opreme, izvršeno je sledeće:

1. Detaljan pregled raspoložive tehničke dokumentacije
2. Identifikacija opreme po proizvođaču, tipu, i drugim tehničkim karakteristikama
3. Analiza novonabavne vrednosti opreme ili njenog naslednika
4. Analiza zastarelosti opreme
5. Utrživost predmetne opreme, odnosno potencijalna ponuda i tražnja za ovakvim tipom opreme
6. Analiza ukupnog stanje opreme sa aspekta očuvanosti i servisiranja
7. Analiza potrebnog obima ulaganja u predmetnu opremu, kako bi se ista dovela u odgovarajuće tehničko-tehnološko stanje
8. Analiza vrednosti opreme srodnih tehničko-tehnoloških karakteristika
9. Analiza i obim eventualne demontaže

### Ograničavajući uslovi

Procenitelj neće sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje procenitelj ne snosi odgovornost.

U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu u nedostatku serijskih brojeva ili drugih jedinstvenih oznaka, identifikaciju na terenu procenitelj vrši shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju procenitelj vrši. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije procenitelj ne snosi 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. Mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu, procenitelj ne odgovara za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene.

Preporuka procenitelja je da u cilju što preciznije procene specifičnih elemenata opreme, pregled procene prvo izvrši kompetentno lice, poput ovlašćenog servisera.

Vrednosti postignute u realnoj transakciji između ravnopravnih, dobro obavještenih 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.

### Osnovne definicije vrednosti

Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane delovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.

Fer vrednost je procenjena vrednost za transfer sredstava ili obaveza između poznatih, dobro obavještenih i zainteresovanih strana, koja odražava odgovarajuće interese tih strana.

Upotrebna vrednost je korisnost neke stvari koju ona ima za svog držaoca, ali se može definisati i kao neto sadašnja vrednost novčanog toka koji imovina donosi određenom vlasniku pod određenim uslovima korišćenja. Upotrebna vrednost je vrednost za konkretnog korisnika i može biti iznad, ali i ispod tržišne vrednosti.

Likvidaciona vrednost predstavlja vrednost imovine koja se postiže u najpovoljnijem scenariju prodaje umanjenju za troškove likvidacije.

Pregled procenjenih vrednosti sa konta 023 je dat u narednoj tabeli:

kto:	Knjigovodstvena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Razlika	Procenjena vrednost (rsd) 31.12.2017.	Likvidaciona vrednost (rsd) 31.12.2017.
Konto 02300	377,119,129	160,494,871	537,614,000	376,329,800
Konto 02301	109,687,095	(12,997,095)	96,690,000	67,683,000
Konto 02302	3,042,024	29,927,276	32,969,300	23,084,810
Konto 02304	531,101	2,822,699	3,353,800	2,347,660
Konto 02305	54,564,078	30,167,722	84,731,800	59,312,260
Konto 02306	647,526	2,715,774	3,363,300	2,354,310
Konto 02307	3,145,199	8,148,601	11,293,800	7,905,960
	<b>548,736,153</b>	<b>221,279,847</b>	<b>770,016,000</b>	<b>539,017,800</b>

***\*Kompletan pregled procenjenih vrednosti opreme je dat kao elektronski prilog izveštaja.***

## Prilog – Fotografije opreme



Bela valjara



Autoklavi



Kalupi za obuću



Konvejeri



Dvovaljci, trovaljci...







Linija reciklata





Neaktivirana oprema





Linija za gumiranje platna



Mašinska radioniac



Petovaljak



Dvovaljak



Štanc mašine





Parna presa



Prese

Električne prese



Rotacione prese



Linije za brizganje gumenih profila

Autoklavi





Energetika



Dvovaljci



Vozila

---

# IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

---

Adventis Real Estate Management d.o.o.



Beograd, Mart 2018. godine



## Rezime izveštaja

IME PROCENITELJSKE KUĆE KOJA JE IZRADILA PROCENU:

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD

Datum procene vrednosti: 31.12.2017.

Datum izveštaja o proceni vrednosti: 21.03.2018.

### PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE

NAZIV NARUČIOCA PROCENE: DRUŠTVO ZA POSLOVNO SAVETOVANJE BDO BUSINESS  
ADVISORY DOO, BEOGRAD (STARI GRAD)

JMBG/MB KLIJENTA, NARUČIOCA PROCENE: 17574876

### PODACI O PREDMETU PROCENE:

Svrha izveštaja: Procena vrednosti kapitala za potrebe unapred  
pripremljenog plana reorganizacije (UPPR)  
Kapital privrednog društva Tigar AD

Predmet procene:

Procenjena TV: - RSD

### Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, master.org.nauka, REV  
Jovana Đoković, dipl.ing.geod.  
Miroslav Lazović, diplomirani ing.mašinstva  
Ervin Pašanović dipl. ecc.

Rukovodilac sektora procene, procenitelj  
Procenitelj – saradnik  
Procenitelj, sudski veštak za procenu vrednosti opreme  
Sudski veštak za oblast ekonomsko-finansijska

M.P.

Adventis Real Estate Management,  
Generalni direktor, Ervin Pašanović

## Sadržaj:

1.	Uvod .....	2
2.	Opšte napomene.....	2
3.	Pozicija procenjivača u proceni i odgovornosti .....	3
4.	Rezime procene vrednosti.....	3
4.1.	Podaci o društvu.....	3
5.	Opšti podaci o Društvu i privredi.....	5
5.1.	Osnovni privredni pokazatelji .....	5
5.2.	Opšti podaci o Društvu.....	7
	Istorijat.....	7
	Osnovne informacije o Društvu .....	9
	Delatnost .....	9
	Struktura proizvodnog i prodajnog programa .....	11
6.	Procena vrednosti kapitala .....	13
7.	Rekapitulacija .....	20

Poštovani,

Proceniteljska kuća "ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT" d.o.o., Beograd (u daljem tekstu: Procenitelj), izvršila je Procenu vrednosti kapitala akcionarskog društva „Tigar“ad, na dan 31. decembra. 2017. godine (u daljem tekstu: Izveštaj).

Skrećemo Vam pažnju na Uvodno poglavlje i Opšte namene, koji definišu obim našeg angažovanja i sadrže značajne informacije koje se tiču poverljivosti ovog Izveštaja.

U Beogradu, 21. marta 2018. godine

S poštovanjem,

---

Adventis Real Estate Management,  
Generalni direktor, Ervin Pašanović  
sudski veštak za oblast „Ekonomsko-finansijsku“



## 1. Uvod

Proceniteljska kuća "Adventis Real Estate Management" d.o.o., Beograd (u daljem tekstu: Procenitelj) je angažovana od strane privrednog društva "BDO BUSINESS ADVISORY" DOO, Beograd na poslu procene vrednosti kapitala privrednog društva "Tigar" a.d., Pirot (u daljem tekstu: Društvo). Procena vrednosti je izvršena **na dan 31. decembar 2017. godine**.

Procena vrednosti se radi za svhu sastavljanja Unapred pripremljenog plana reorganizacije (UPPR).

Procenitelj je posao procene uradio u skladu sa Međunarodnim i domaćim standardima procene koji pokrivaju materiju.

### U vezi procene vrednosti izjavljujemo sledeće:

- U potpunosti smo nezavisni u odnosu na ciljno Društvo, rukovodeći se kodeksima ponašanja koji važe za profesiju procenitelja, kao i strogo poverljivog čuvara poslovne tajne klijenta.
- Procena je izvršena prihvaćenom ekonomskom metodologijom, koja je pouzdana i odgovara konkretnim okolnostima;
- Knjigovodstvene vrednosti pozicija su utvrđene na bazi dostavljenih, neregistrovanih finansijskih izveštaja i drugih finansijskih izveštaja na dan 31.12.2017.

Takođe, izjavljujemo sledeće:

- U potpunosti ili u relevantnoj meri smo pregledali sredstva i dokumenta od uticaja na rezultate procene;
- Nismo, niti nameravamo da učestvujemo u procesu svojinske transformacije ovog Društva niti da upisujemo i otkupljujemo akcije;
- Nemamo nikakvog ličnog interesa za odstupanja od principa realnosti i važećih zakonskih propisa i pravila struke;
- Naknada za procenu nije u vezi sa procenjenom vrednošću;
- U granicama naših mogućnosti kontrolisali smo sve dokumente i podatke na bazi kojih je rađena procena, tako da smo uvereni u njihovu relevantnost;
- Sve komponente procene smo obrađivali na način koji podrazumeva etičke i profesionalne standarde.

## 2. Opšte napomene

### Cilj procene vrednosti

Privredno društvo "BDO BUSINESS ADVISORY" DOO, Beograd je angažovalo "Adventis Real Estate Management" d.o.o., Beograd, proceniteljsku kuću da izvrši procenu vrednosti kapitala privrednog društva „Tigar“ ad na dan 31.12.2017. Cilj Procene je utvrđivanje vrednosti kapitala na dan procene za potrebe sastavljanja unapred pripremljenog plana reorganizacije.

### Vremenski trenutak na koji se procena odnosi

Procena vrednosti je izvršena na dan 31.12.2017. godine.

### Ograničenje namene ove procene

Ovde prezentirani rezultat procene vrednosti ograničen je svrhom radi koje se izvodi, kao i vremenskim momentom na koji se odnosi.

## Dokumentaciona osnova procene

Za procenu vrednosti korišćena je dokumentacija koja je neophodna informaciona osnova za procenu vrednosti kapitala. Tu dokumentaciju čine:

- Vlasnička dokumentacija;
- Baze osnovnih sredstava;
- Popisne liste opreme i druge imovine;
- Finansijski izveštaji društva itd.

## 3. Pozicija procenjivača u proceni i odgovornosti

*"Adventis Real Estate Management" d.o.o.*, Beograd nastupa u poslu procene vrednosti imovine privrednog društva „Tigar“ a.d., Pirot kao:

- samostalni, nezavisni i nepristrasni procenjivač vrednosti, rukovodeći se kodeksima ponašanja koji važe za profesiju procenjivača,
- strogo poverljivi čuvar poslovne tajne klijenta, usled čega sve materijale nalaze i mišljenja koja se tiču predmetnog Društva, ne obelodanjuje, ili to čini samo uz izričito odobrenje organa Društva.

Za istinitost, tačnost, sveobuhvatnost i kvalitet informacija u vezi poslovanja Društva koje su prikazane u ovoj proceni, odgovorno je Rukovodstvo Društva, dok je Procenitelj odgovoran za metodološke principe i izradu same procene na bazi dobijenih informacija.

## 4. Rezime procene vrednosti

### 4.1. Podaci o društvu

Naziv društva:	AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR PIROT
Adresa:	Nikole Pašića 213, Pirot
Matični broj:	07187769
PIB:	100358298
Godina osnivanja:	1994. godina
Generalni direktor:	Vladimir Ilić
Glavna delatnost:	Delatnost holding kompanija
Šifra delatnosti:	6420
Struktura kapitala:	Akcijski kapital
Svrha procene:	Procena vrednosti kapitala na dan 31. decembra 2017. za potrebe sastavljanja unapred pripremljenog plana reorganizacije

### PROCENJENA VREDNOST:

**Vrednost kapitala društva  
„AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR“ PIROT  
na dan 31. decembra 2017. godine  
iznosi  
- RSD hiljada**

## TIM PROCENITELJA

- Ervin Pašanović, sudski veštak za oblast „Ekonomsko – finansijsku“
- Nada Drndarević, sudski veštak za oblast „Arhitektura“ – procena vredosti nepokretnosti, REV sertifikat za procenu vrednosti nepokretnosti, licencirani procenitelj
- Slobodan Stanković, REV sertifikat za procenu vrednosti nepokretnosti, licencirani procenitelj
- Miroslav Lazović, sudski veštak za oblast mašinska tehnika – procena vrednosti opreme;
- Miloš Subota, master organizacionih nauka, koordinator projekta procene vrednosti.

## 5. Opšti podaci o Društvu i privredi

### 5.1. Osnovni privredni pokazatelji

Positivan trend privredne aktivnosti Srbije nastavljen je i u 2017. godini, delimično usporen ekstremno nepovoljnim agrometeorološkim uslovima i posledično padom poljoprivredne proizvodnje kao i nepovoljnim kretanjima proizvodnje elektro-energetskog sektora početkom godine.

Period od početka 2017. godine beleži blagi realni rast bruto domaćeg proizvoda, rast spoljnotrgovinske razmene, nastavak fiskalne konsolidacije i pad javnog duga, očuvanje cenovne stabilnosti i apresijacija dinara, međugodišnji rast stranih direktnih investicija, pad nezaposlenosti i realan rast zarada.

Narodna banka Srbije je nastavila da vodi ekspanzivnu monetarnu politiku zadržavši referentnu kamatnu stopu na 3,5 odsto, čime je pružena dodatna podrška kreditnoj aktivnosti i privrednom rastu, s obzirom na niske inflatorne pritiske. U svom najnovijem izveštaju o svetskim ekonomskim izgledima za naredni srednjoročni period, MMF je zadržao stopu privrednog rasta Srbije od 3,0 i 3,5 odsto za tekuću i narednu godinu, respektivno.

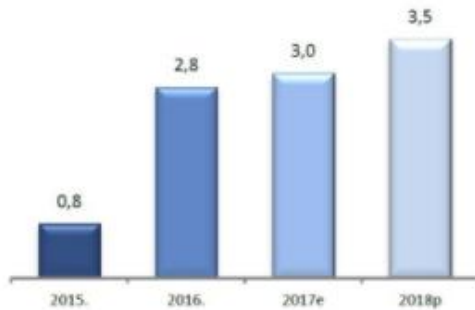
Ekspanzivna monetarna politika Narodne banke Srbije, u vidu smanjenja referentne kamatne stope, trebalo bi da omogući dodatni stimulans privredi, dok istovremeno Vlada Republike Srbije razmatra mogućnost za porast zarada zaposlenih u javnom sektoru i penzija. Takođe, relativno visok priliv stranih direktnih investicija i prelivanje viška likvidnosti iz Evropske unije trebalo bi stimulatивно da deluje na privredni oporavak u tekućoj i narednoj godini.

Prema preliminarnim podacima Republičkog zavoda za statistiku, realni rast bruto domaćeg proizvoda Srbije u trećem kvartalu 2017. godine, u odnosu na isti period prošle godine, je iznosio 2,1 odsto. To predstavlja uvećanje od 0,7 procentnih poena u odnosu na rast u drugom kvartalu. Posmatrano po delatnostima, najveći doprinos rastu dali su sektor građevinarstva (rast od 6,1 odsto) i sektor rudarstva, prerađivačke industrije, snabdevanja električnom energijom, gasom i parom, snabdevanja vodom i upravljanje otpadnim vodama (takođe rast od 6,1 odsto), kao i sektor trgovine na veliko i malo i popravke motornih vozila; saobraćaj i skladištenje i usluge smeštaja i ishrane (rast od 5,0 odsto). S druge strane, pad je zabeležen u sektoru poljoprivrede, šumarstva i ribarstva od 11,1 odsto. Prema konačnim podacima koje je objavio RZS, privredna aktivnost u 2016. godini uvećana je za 2,8 odsto realno.

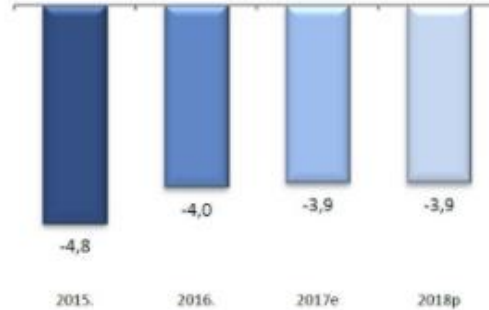
Spoljnotrgovinska robna razmena Srbije je nastavila trend pozitivnog rasta i u periodu januar-oktobar 2017. godine, i iznosila je 28,5 mlrd evra, što predstavlja rast od 13,7 odsto u odnosu na isti period prošle godine. Stope rasta izvoza i uvoza su u prvih deset meseci iznosile 13,5 i 13,9 odsto, respektivno. Deficit robne razmene u posmatranom periodu je iznosio 3,4 mlrd evra, a pokrivenost uvoza izvozom je iznosila 78,9 odsto (0,3 procentna poena manje u odnosu na isti period prošle godine). Suficit u razmeni usluga, prema podacima Narodne banke Srbije, dostigao je nivo od 608,4 mln evra u prvih devet meseci tekuće godine, što je za 6,3 odsto manje u poređenju sa istim periodom 2016. godine

Srbija je u protekloj godini poboljšala propise u vezi sa poslovanjem u apsolutnom smislu, što se meri napredovanjem na listi Svetske banke o lakoći poslovanja za 2018. godinu (Doing Business list). Poboljšanjem regulative u 2016/17. godini značajno je olakšano osnivanje privrednih subjekata smanjenjem administrativne takse za overu potpisa i povećanjem efikasnosti registra, čime je smanjeno vreme koje je potrebno za registraciju preduzeća. Kao posledica toga, trošak osnivanja privrednih subjekata je pao sa 6,5 odsto na 2,3 odsto prihoda po glavi stanovnika. Takođe, Srbija je poboljšala pouzdanost sistema katastra primenom geografskog informacionog sistema. U ovogodišnjem izveštaju rangirana je na 10. mesto kada je reč o pribavljanju građevinskih dozvola. Međutim, Srbija ostvaruje slabije rezultate u oblasti priključenja na elektromrežu, za šta je potrebno 125 dana, što je znatno više u odnosu na opšti prosek od 79 dana u privredama OECD sa visokim prihodima.

### Realni rast BDP

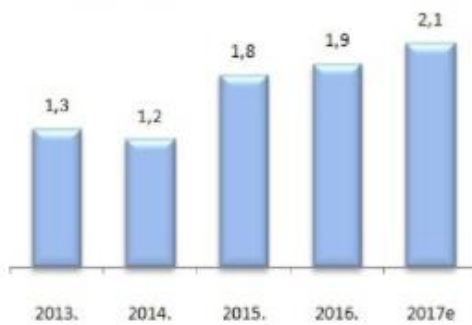


### Deficit tekućeg dela platnog bilansa

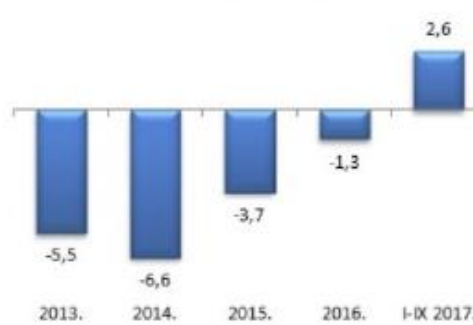


Izvor: Ministarstvo finansija (\*Fiskalna strategija za 2017. godinu sa projekcijama za 2018. i 2019. godinu).

### Neto SDI, mlrd EUR



### Konsolidovani budžetski deficit, u % BDP



Izvor: Narodna banka Srbije i Ministarstvo finansija.

Prema poslednjim raspoloživim podacima Republičkog zavoda za statistiku, industrijska proizvodnja je u prvih deset meseci 2017. godine uvećana za 3,5 odsto u odnosu na isti period prethodne godine. Posmatrano po sektorima, u prvih deset meseci 2017. godine u poređenju sa prvih deset meseci 2016. godine, prerađivačka industrija je zabeležila rast od 6,8 odsto, dok je sektor rudarstva registrovao rast od 2,4 odsto. Sektor snabdevanja električnom energijom, gasom, parom i klimatizacija zabeležio je pad od 7,0 odsto. Promet robe u trgovini na malo u periodu januar-oktobar 2017, u odnosu na isti period 2016. godine, veći je u tekućim cenama za 8,4 odsto, a u stalnim cenama za 3,9 odsto.

Prema Anketi o radnoj snazi za treći kvartal 2017. godine, nezaposlenost stanovništva starosti 15 i više godina iznosi 12,9 odsto, što predstavlja povećanje od 1,1 procentnih poena u odnosu na drugi kvartal. Sa druge strane, u odnosu na isti period prošle godine, nezaposlenost u Srbiji je manja za 0,9 procentnih poena. Posmatrano po polnoj strukturi, stope nezaposlenosti za muškarce i žene iznose 12,0 i 14,0 odsto, respektivno. Prema geografskoj strukturi, nezaposlenost je bila najveća u Regionu Južne i Istočne Srbije (14,1 odsto), a najmanja u Regionu Vojvodine (11,7 odsto). Prosečna (bruto) zarada isplaćena u oktobru 2017. godine je iznosila 64.602 dinara, a prosečna zarada bez poreza i doprinosa (neto) 46.879 dinara. U poređenju sa istim mesecom prethodne godine zarada je realno veća za 0,7 odsto. Očekuje se da se nastavi rast zarada u narednom periodu, imajući u vidu najavljeno povećanje plata u javnom sektoru.

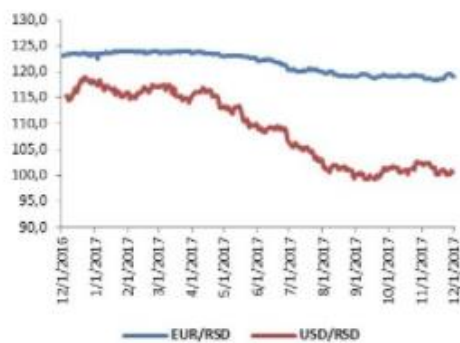
Narodna banka Srbije nastavlja aktivnosti na očuvanju cenovne stabilnosti uz targetiranje inflacije na nivou (3,0% ± 1,5 procentnih poena), uz povremene intervencije na deviznom tržištu kako bi sprečile veće dnevne oscilacije nacionalne valute (rukovođeno fluktuirajući devizni kurs). Međugodišnja inflacija je u oktobru bila 2,8 odsto (opredeljeno povećanjem cena duvana, povrća i voća, naftnih derivata, svinjskog

mesa i usluga mobilne telefonije) i predstavlja smanjenje od 0,4 procentnih poena u odnosu na septembar. Prosečan kursdinara prema evru je u novembru iznosio 118,8988, dok je prosečna vrednost dinara prema američkom dolaru bila 101,3140.

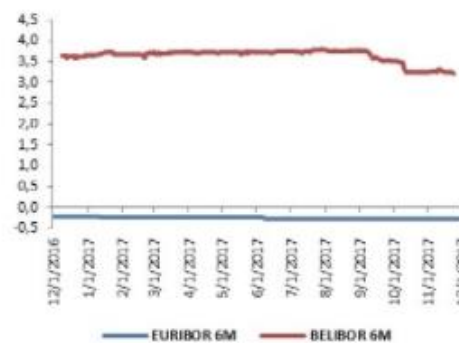
Neto priliv stranih direktnih investicija je u prvih devet meseci 2017. godine iznosio 1,6 mlrd evra (rast od 12,6 odsto na međugodišnjem nivou), a projekcija je ponovo revidirana naviše i iznosi 2,1 mlrd evra.

U trećem kvartalu 2017. godine ubrzan je rast domaće tražnje vođen rastom lične potrošnje i privatnih investicija. To potvrđuju i realni rast zarada i zaposlenosti u privatnom sektoru, rast novoodobrenih kredita stanovništvu (gotovinskih i stambenih), rast prometa u trgovini na malo, kao i rast vrednosti izvedenih građevinskih radova. Usled otpisa i prodaje problematičnih kredita u oktobru je došlo do usporavanja međugodišnjeg rasta ukupne kreditne aktivnosti. Istovremeno, kreditna aktivnost stanovništvu nastavlja visok rast, koji je nominalno na međugodišnjem nivou iznosio 8,7 odsto, a bio je gotovo u celosti opredeljen snažnim rastom gotovinskih kredita (23,9 odsto). Kamatna stopa na ukupne novoodobrene dinarske kredite u oktobru je međugodišnje opala za 0,7 procentnih poena i iznosila je 8,8 odsto, uz povećanje ukupnih novoodobrenih kredita za 16,2 odsto međugodišnje. Ukupan spoljni dug na kraju drugog kvartala 2017. godine iznosio je 25,4 mlrd evra, i u poređenju sa krajem prethodne godine smanjen je za 1,07 mlrd evra.

Kretanje deviznih kurseva, 1G



Šestomesečni Belibor, 1G



Izvor: Bloomberg.

\*Napomena:

Navedeni podaci preuzeti sa internet prezentacije Privredne komore Srbije, sačinjeno od strane: Odeljenja za strateško planiranje, razvoj i analize | Služba za podršku razvoju | [analitika@pks.rs](mailto:analitika@pks.rs)

## 5.2. Opšti podaci o Društvu

### Istorijat

Tigar a.d. je holding koji se bavi upravljanjem i finansiranjem preduzeća u kontrolnom vlasništvu i trgovinskim delatnostima. U vlasništvu Društva je više zavisnih preduzeća u kontrolnom vlasništvu, čija su delatnost gumarska i hemijska proizvodnja, trgovina u zemlji i inostranstvu i usluge.

Osnovan je 1935. kao radionica za proizvodnju gumenih proizvoda i svih vrsta gumene obuće. Ključne godine u razvoju su 1959., kada je osnovana fabrika Autoguma, 1966. - godina osnivanja fabrike Tehnička guma, dok su 1974. i 1978. važne zbog uspostavljanja ugovora o licenci, a kasnije i joint -venture sa američkom firmom BF Goodrich. Fabrika unutrašnjih auto-guma u Babušnici osnovana je 1977. godine, a

Tigar Americas 1981, fabrika Lepila 1988, dok je 1990. osnovan Tigar Europe. Naredne godine Tigar se transformisao u akcionarsko društvo. Uvođenjem standarda ISO 9001, 1995. godine, Tigar je bio među prvim srpskim Društvima koja su potvrdila posvećenost kvalitetu. Obnavljanjem ugovora o licenci i komercijalnoj saradnji, 2000. godine, a zatim i potpisivanjem ugovora o zajedničkom ulaganju Tigra i Michelin grupe, naredne godine, stvoreni su uslovi za potpisivanje ugovora o zajedničkoj firmi Tigar – Michelin – IFC, da bi 2002. godine ona bila i formirana. U 2003. godini preduzeće se organizuje na korporativnom principu, kada je uveden i standard ISO 14001. Društvo od 2005. kotira akcije na Beogradskoj berzi, a u periodu 2006 – 2009. postepeno izlazi iz Plana guma. Tigar 2006. kupuje novu industrijsku lokaciju Tigar III, a 2007. postaje prvo Društvo na Listingu A Beogradske berze. Nova fabrika Tigar Obuća pokrenuta je 2008. god, kada je obavljena i akvizicija zaštitnog Programa renomiranog proizvođača Hunter, kupovinom brendova Century, Forester i Firefighter. Fabrika Tigar Tehnička guma na novoj lokaciji pokrenuta je 2009, kada je kupljena i danska firma Bilgutex i dolazi do proširenja industrijske lokacije Tigar III. dok je 2010. pokrenut pogon za proizvodnju gotovih proizvoda od gumenog reciklata i uveden standard OHSAS 18001.

U periodu od 2010 do 2012.godine društvo se u značajnoj meri zadužilo kod banaka, što je rezultiralo prekidom proizvodnje u prvom kvartalu 2013.godinu usled nepostojanja likvidnih sredstava za finansiranje iste. Marta 2013.godine dolazi do promene generalnog direktora i iznova se pokreće proizvodnja. Ove godine dolazi i do prelaska akcija Tigar ad sa Prime liste na Open market. I preduzetih mera u cilju oparavka firme, Društvo nije uspelo da iz tekućeg poslovanja servisira značajne obaveze iz ranijeg perioda. Marta 2014.godine pristupa se izradi Unapred pripremljenog plana reorganizacije za Tigar ad i za Tigar Obuću d.o.o. UPPR za Tigar Obuću je postao pravnosnažan krajem 2014.godine, dok je UPPR za Tigar ad postao pravnosnažan juna 2015.godine. Avgusta 2014.godine pokreće se postupak dobrovoljne likvidacije Tigar Europa. Shodno merama iz UPPRa Tigra ad septembra 2015.godine dolazi do statusne promene pripajanja proizvodnih celina Tigar Obuće d.o.o., Tigar Tehničke gume d.o.o. i Tigar Hemijski proizvodi d.o.o.

2015.godine pokreće se projekat izgradnje fabrike za umešavanje smeša tzv. Bela valjara koja je puštena u rad aprila 2016.godine. U septembru 2016.godine na osnovu predviđenih mera iz UPPR-a Tigra ad, Vlada Republike Srbije donosi Zaključak kojim se nalaže i daje saglasnost poveriocima koji su u vlasništvu države da izvrše konverziju duga u kapital. Sprovedenjem ovog zaključka došlo je do značajnije promene u vlasničkoj strukturi Tigra ad, Nakon upisa V-VIII emisije ukupan broj akcija Tigra iznosi 7.665.481 akcija a učešće države je 42,2%, dok zajedno sa Akcionarskim fondom RS 5,60% i Fondovima PIO RS 9,54%, Zdravstvom 1,59% i NSZ 0,49% ima ukupno 59,43%.

Usled sprovedenih konverzija i upisa novoemitovanih akcija u Centralni registar hartija od vrednosti došlo je do neusaglašenosti broja upisanih i emitovanih akcija. Društvo je otpočelo aktivnosti u cilju uključenja istih. Vlada Republike Srbije dana 13.04.2017.godine donela je Zaključak o pokretanju inicijative za privatizaciju Tigar a.d. i zavisnih društava, tako da će se i uključenje akcija u trgovanje realizovati u skladu sa tim.

Oktoobra 2017.godine sproveden je socijalni program na nivou Tigar grupe i tom prilikom, Tigar grupu je napustilo 217 radnika.

Nakon dve i po godine od pravnosnažnosti UPPR-a Tigra ad, Društvo je pristupilo izradi novog UPPR-a usled nemogućnosti namirenja značajnih obaveza koje su obuhvaćene pravnosnažnim UPPR-om i čije su glavnice dospele za naplatu po isteku druge godine od sprovođenja Plana..

## Osnovne informacije o Društvu

Podatak	Informacija
Pun naziv	AKCIONARSKO DRUŠTVO TIGAR PIROT
Oblik organizovanja	Akcionarsko društvo
Adresa	Nikole Pašića 213, 18300 Pirot
Matični broj	7187769
PIB - poreski identifikacioni broj	100358298
Datum registracije u APR	13.07.2005.
Šifra delatnosti	6420
Osnovna delatnost	Delatnost holding Društvo
Ime i prezime direktora	Vladimir Ilić
Telefon / Faks	Tel: 010/304-000, Fax: 010/313-141

## Delatnost

Osnovna delatnost Društva Tigar a.d. Pirot je delatnost holding Društvo, tj. pravnih lica koja se bave „držanjem“ sredstava grupe zavisnih privrednih društava (posedujući kontrolni nivo njihovog osnovnog kapitala) i čija pretežna delatnost jeste posedovanje grupe preduzeća. Holding društva koja se razvrstavaju u ovu delatnost ne pružaju ni jednu drugu uslugu društvima čiji kapital poseduju, tj. ne obavljaju tekuće administrativne i menadžerske poslove zavisnih privrednih društava. Društvo obavlja i sledeće delatnosti:

- ✓ 4642 - Trgovina na veliko odećom i obućom
- ✓ 4772 - Trgovina na malo obućom i predmetima od kože u specijalizovanim prodavnicama
- ✓ 3530 - Snabdevanje parom i klimatizacija.

S obzirom na delatnost Društva koje, kao kontrolno, pored upravljanja zavisnim preduzećima na bazi učešća u osnovnom kapitalu, obavlja i druge delatnosti, navedene u prethodnom stavu, to kontrolno i njegova zavisna društva formiraju grupu društava.

## Statusno- pravne informacije

1. Društvo je formirano kao akcionarsko društvo, prema Zakonu o privrednim društvima (ZDP).
2. Statut je donet 17.04.1998. godine.
3. Osnivački akt donet je 10.05.2005. godine, u cilju usklađivanja sa ZPD (Sl. glasnik RS 125/2004).
4. Poslednji Osnivački akt donet je 20.06.2012. godine, u cilju usklađivanja sa ZPD (Sl. glasnik RS 36/11 i 99/11).
5. Izmene i dopune Statuta Tigra a.d. usvojene su na redovnoj Skupštini Društva održanoj 22.06.2016.godine

Članovi Nadzornog odbora Društva su:

1. Dragan Todorović, predsednik
2. Jelena Bečanović
3. Dejan Jovešić
4. Milutin Radenković



Jedan član Nadzornog odbora trenutno nije imenovan.

Generalni direktor Društva Tigar a.d. Pirot je Vladimir Ilić.

Izvršni odbor funkcionise u sledećem sastavu:

1. Vladimir Ilić, ID za komercijalu i marketing
2. Gorica Stanković, ID za finansije i računovodstvo
3. Biljana Bogdanović, ID za podršku poslovnim aktivnostima
4. Zoran Mančić, ID za proizvodne procese, razvoj i investicije
5. Nataša Pop-Krstić, ID za korporativno upravljanje

### **Vlasnička struktura na dan 31.12.2017. godine**

Prema podacima Centralnog registra HOV ukupan broj uključenih akcija u trgovanje na dan 31.12.2017. godine je bio 1.718.460 akcija, dok je broj izdatih akcija 7.665.481 akcija a broj akcionara je bio 4.378. Struktura akcionara prema vrsti je data u sledećoj tabeli:

### **Struktura akcionara Tigra a.d. prema vrsti, u procentima, na dan 31.12. 2017. godine**

Akcionari	Procenat učešća
Pravna lica	91,18
Fizička lica	7,61
Kastodi računi	1,21

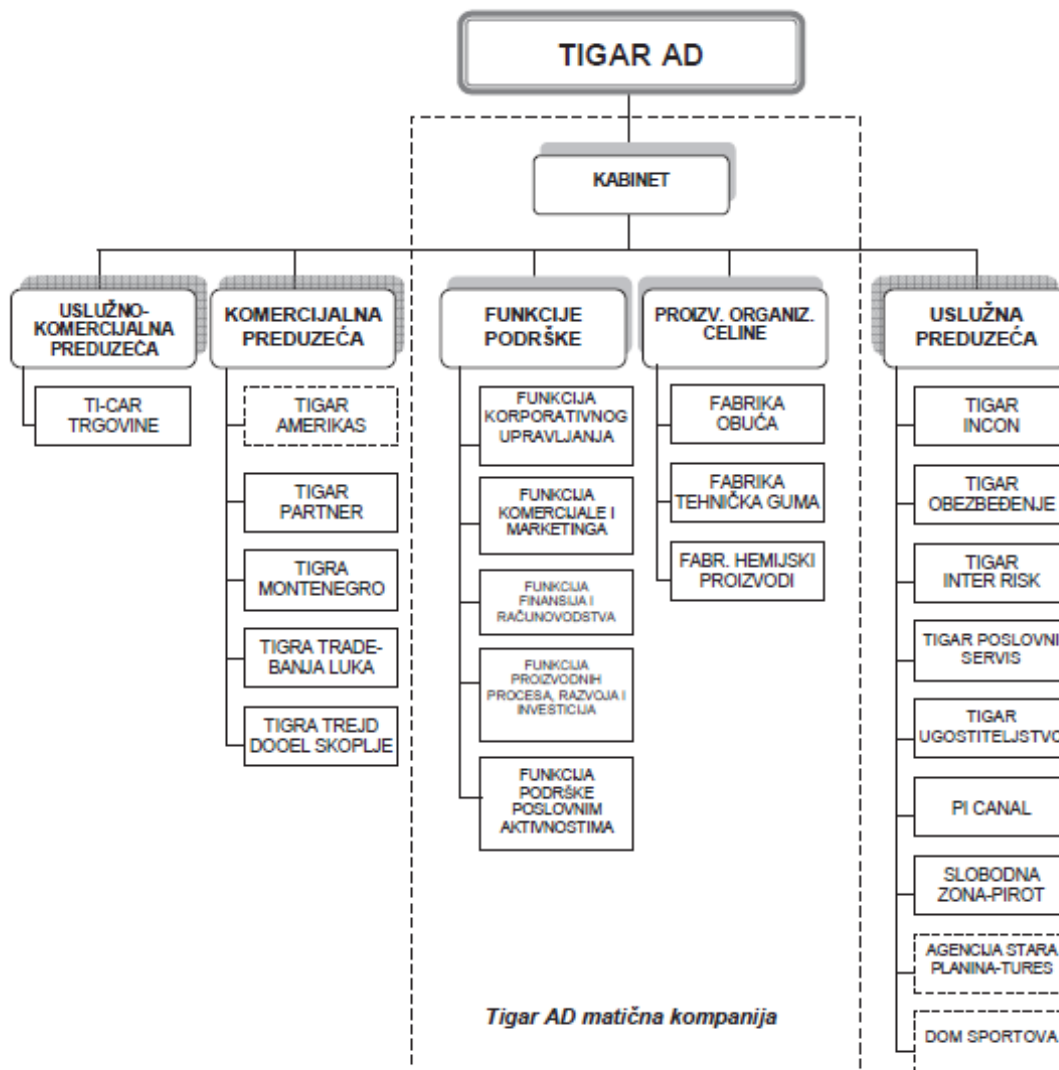
Vlasničku strukturu Tigra karakteriše stabilno učešće tri grupe akcionara, države Srbije, institucionalnih investitora, domaćih i stranih i grupe fizičkih lica. Redosled deset prvih akcionara i struktura njihovog vlasništva prikazana je sledećom tabelom:

### **Broj akcija najvećih akcionara Tigra a.d. na dan 31.12.2017. godine**

R.Br	Ime / poslovno ime imaoca akcija	Broj akcija	% učešća
1	REPUBLIKA SRBIJA	3,234,664	42.20
2	BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA AD	1,448,601	18.90
3	REPUBLIČKI FOND ZA PENZIJSKO I INVAL. OSIG.	581,367	7.58
4	AKCIONARSKI FOND AD BEOGRAD	429,429	5.60
5	NIKOMMS DOO BEOGRAD	381,335	4.97
6	OPŠTINA PIROT	245,432	3.20
7	KOMPANIJA DUNAV OSIGURANJE A.D.O.	215,487	2.81
8	PIO FOND RS	149,981	1.96
9	REPUBLIČKI ZAVOD ZA ZDRAVSTVENO OSIGUR.	122,184	1.59
10	JUBMES BANKA A.D. BEOGRAD	61,407	0.80

Podaci Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti a.d, na dan 31.12. 2017. objavljeni su na sajtu [www.crhov.rs](http://www.crhov.rs)

Organizaciona struktura društva je data sledećim pregledom:



## Struktura proizvodnog i prodajnog programa

Struktura proizvodnog i prodajnog programa je sledeća:

### Program obuće

Aktuelni program gumene obuće čine sledeće grupe proizvoda:

- Zaštitna obuća
- Radnička obuća
- Sportska obuća
- Modna obuća
- Dečija obuća
- Niska obuća

Gumena obuća obuhvata širok spektar proizvoda najrazličitije namene, koji se izrađuju u velikom broju standardizovanih modela, u skladu sa definisanim ekološkim standardima, što obezbeđuje minimalno zagađenje radne i životne sredine na kraju eksploatacionog veka.

Kvalitet i karakteristike ulaznih materijala i sirovina i kvalitet gotove obuće, definisani su odgovarajućim tehničko-tehnološkim specifikacijama, u skladu sa međunarodnim standardima i specifičnim zahtevima pojedinih tržišta i kupaca.

Pored proizvodnje u izvozu, artikli koji se proizvode pod brendom kupca, zaštitna obuća izrađuje se i pod brendovima Tigar i Century, u modnom programu kao Maniera, u dečijem kao Brolly, a u ostalom programu kao Tigar brend.

### **Program Tehničke gume**

Aktuelni program tehničke gume čine sledeće grupe proizvoda:

- Proizvodi od presovane gume,
- Gumeni profili, pri čemu su najzastupljeniji EPDM profili za građevinarstvo,
- Cevi, uključujući i flexi cevi,
- Kombinovani proizvodi i polufabrikati od gume, poput proizvoda od metala i gume, odbojnika,
- Proizvodi specijalne namene, kao što su rezervoari borbenih aviona, navlake za top tenka i neranjivi točkovi,
- Proizvodi od gumenog granulata, koji se koriste za oblaganje i zaštitu spoljnih i unutrašnjih površina, uključujući i gumenu matu koja se koristi u građevinarstvu za zvučnu izolaciju, gumene ploče za dečija igrališta, kao i razne držače saobraćajne signalizacije.
- Podloge za sportske terene imaju u osnovi gumenu matu različite debljine – zatvoreni tereni ili gumeni granulati za otvorene terene, u zavisnosti od namene terena.

### **Program hemijskih proizvoda**

Proizvodni program fabrike Hemijski proizvodi čini paleta od preko 300 proizvoda:

- Materijali za horizontalno obeležavanje saobraćajnica,
- Samorazlivajući podovi,
- „Coil coatings“ čini paleta proizvoda za zaštitu fasadnih limova (čeličnih i aluminijumskih) i „can coatings“, grupa proizvoda namenjena industriji limene ambalaže,
- Antikorozioni i premazi namenjeni tržištu široke potrošnje i građevinarstvu,
- Lepila za tržište široke potrošnje i građevinarstvo, industrijska i lepila specijalne namene. Poseban proizvod u ovoj grupi je lepilo za sisteme transportnih traka u rudarstvu.

### **Komplementarni programi**

Kroz servisno-prodajnu mrežu komercijalnih preduzeća obavlja se prodaja guma i rezervnih delova za automobile. Preduzeća u inostranstvu prodaju pneumatike Tigar brend, koje proizvodi fabrika Tigar Tyres kao i ostalih proizvođača. Na domaćem tržištu prodaju se putničke, poluteretne i teretne gume svih svetskih proizvođača. Od komplementarnog programa za vozila zastupljena su ulja, akumulatori, auto-kozmetika, auspusi i slično, domaćih i ino dobavljača i baštenski program. U prodajno-servisnoj mreži Ti-car trgovina, pružaju se vulkanizerske, automehaničarske, usluge pranja vozila, praćenja i čuvanja guma.

U specijalizovanom lancu Bottega, pored ženske i dečije modne obuće proizvodnje Tigar, prodaje se u cilju održavanja sezone i roba drugih proizvođača, modna ženska, muška i dečija kožna obuća.

## 6. Procena vrednosti kapitala

Za procenu vrednosti kapitala društva, procenitelj je primenio metod „neto imovine“ kao relevantan za procenu vrednosti u konkretnom slučaju.

Prema metodologiji procene vrednosti kapitala primenom modela neto imovine, vrednost kapitala se izračunava kao razlika između fer tržišne vrednosti ukupne aktive i ukupnih obaveza.

**Procena po metodi fer vrednosti u skladu sa MSFI 13 – Odmeravanje fer vrednosti podrazumeva procenu fer tržišne vrednosti svih bilansnih pozicija i to:**

– **Imovina**

- ✓ Nematerijalna ulaganja
- ✓ Nekretnine, postrojenja i oprema
- ✓ Dugoročna potraživanja
- ✓ Zalihe
- ✓ Potraživanja po osnovu prodaje
- ✓ Druga potraživanja
- ✓ Kratkoročni finansijski plasmani
- ✓ Gotovinski ekvivalenti i gotovina
- ✓ PDV
- ✓ AVR

– **Obaveze**

- ✓ Kratkoročne finansijske obaveze
- ✓ Primljeni avansi, depoziti i kaucije
- ✓ Obaveze iz poslovanja
- ✓ Ostale kratkoročne obaveze
- ✓ Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost
- ✓ Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine
- ✓ Pasivna vremenska razgraničenja
- ✓ Odložene poreske obaveze

– **Kapital**

**razlika između procenjene vrednosti imovine i obaveza**

Procenitelj je izvršio procenu vrednosti ukupne imovine društva što je dato kao poseban izveštaj.

Pregled procenjenih vrednosti imovine je dat u narednoj tabeli:

Imovina Društva	Knjigovodstvena vrednost na 31.12.2017. (RSD)	Procenjena tržišna vrednost na 31.12.2017. (RSD)
Nematerijalna ulaganja (kto 01)	133,579,694	7,322,106
Građevinsko zemljište (kto 021)	430,735,788	414,808,549
Građevinski objekti (kto 022)	1,718,152,049	1,325,044,216
Postrojenja i oprema (kto 023)	548,736,153	770,016,000
Investicione nekretnine (kto 024)	280,923,426	198,694,206
Osnovna sredstva u pripremi (kto 026)	68,862,678	31,715,656
Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi (kto 027)	1,051,077	-
Avansi za osnovna sredstva ino obavljajući (kto 028)	19,940,418	19,940,418
Dugoročni finansijski plasmani (kto 04)	318,238,290	269,726,101
Zalihe (kto 10,11,12,13)	796,718,576	851,508,947
Stalna sredstva namenjena prodaji (kto 14)	334,099,796	304,809,280
Plaćeni avansi (kto 15)	50,660,810	50,660,810
Potraživanja od prodaje (kto 20)	390,382,139	390,382,139
Druga potraživanja (kto 22)	31,550,044	31,550,044
Kratkoročni finansijski plasmani (kto 23)	85,250,327	85,250,327
Gotovinski ekvivalenti i gotovina (kto 24)	42,494,024	42,494,024
PDV (kto 27)	9,335,748	9,335,748
AVR (kto 28)	28,801,007	28,801,007
<b>total:</b>	<b>5,289,512,043</b>	<b>4,832,059,578</b>

Pregled obaveza društva po dostavljenim podacima u bruto bilansu na dan 31.12.2017. je dat u nastavku.

#### Dugoročna rezervisanja:

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
40400	Rezervisanja za otpremnine radnika	14,783,057.00
40410	Rezervisanja za jubilarne nagrade zaposlenih	4,855,840.00
<b>404</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19,638,897.00</b>
40500	Rezervisanja za carinske prekršaje	27,598,022.61
<b>405</b>	<b>TOTAL</b>	<b>27,598,022.61</b>
<b>40</b>	<b>TOTAL GRUPA</b>	<b>47,236,919.61</b>

#### Dugoročni krediti i zajmovi u zemlji

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
41400	Dugoročni krediti u zemlji-AIK BANKA/UPPR	149,980,544.18
41420	Dugoročni krediti u zemlji-HYPO-ADDIKO (TG)	223,648,969.57
41422	Dugoročni krediti u zemlji-KOMERCIJALNA BANKA/UPPR	52,975,411.37
41423	Dugoročni krediti u zemlji-WIENER OSIGURANJE/UPPR	41,914,777.59
41424	Dugoročni krediti u zemlji-WIENER REOSIGURANJE/UPPR	10,755,603.30
41425	Dugoročni krediti u zemlji-TAKOVO OSIGURANJE/UPPR	14,231,135.02
41426	Dugoročni krediti u zemlji-DDOR NOVI SAD /UPPR	25,959,461.98

41430	Dugoročni krediti u zemlji-Intesa banka/UPPR	305,596,065.82
41440	Dugoročni krediti u zemlji-ERSTE S-N.SAD/UPPR	43,613,036.36
41450	Dugor.kreditu u zemlji-Srpska banka(Evropska invesic.banka)	241,219,344.11
41460	Dugor.kreditu u zemlji-Fond za razvoj/UPPR	242,819,490.90
41461	Dugor.kreditu u zemlji-Fond za razvoj/2017	80,005,053.84
41470	Dugoročni krediti u zemlji-PRIVREDNA BANKA BGD/UPPR	160,658,949.49
41491	Dugoročni krediti u zemlji-EUROBANK EFG BGD/UPPR	50,191,037.54
41492	Dugoročni krediti u zemlji-SOCIETE GENERALE/UPPR	381,566,148.01
41493	Dugoročni krediti u zemlji-Agencija za osig.i finan.izvoza	48,297,199.31
<b>414</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2,073,432,228.39</b>

### Dugoročni krediti i zajmovi u inostranstvu

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
41504	Dugoročni krediti u inostranstvu-DEG Nemačka	561,388,061.47
<b>415</b>	<b>TOTAL</b>	<b>561,388,061.47</b>

### Ostale dugoročne obaveze

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
41900	Dugoročne obaveze-dividende/UPPR	28,194,326.25
41910	Dugoročne obaveze-porez na dividende/UPPR	6,625,168.72
41911	Dugoročne obaveze-eksterni dobavljači/UPPR	85,501,153.32
41913	Dugoročne obaveze-lokalna samouprava/UPPR	33,124,962.06
41914	Dugoročne obaveze-ino dobavljači/UPPR	164,251,378.06
41915	Dugoročne obaveze-dobavljiči povezana lica/UPPR(S.Zona)	15,769,519.69
41919	Dugoročne obaveze-Vera Marković-Hrvatska/UPPR	1,117,429.77
<b>419</b>	<b>TOTAL</b>	<b>334,583,937.87</b>

### Kratkoročni krediti i zajmovi od matičnih i zavisnih pravnih lica

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
42034	Obaveze prema povezan.lic.po osnovu pozajmica-Poslovni servi	0.00
42035	Obav.prema zavisnom preduzeću po osnovu pozajmice-T.Ugostit.	0.00
42039	Obav.prema zavisnom preduzeću po osnovu pozajmice-T.Obezbeđ.	0.00
42040	Obav.prema zavisnom preduzeću po osnovu pozajmice-T.Int.Risk	1,972,995.07
42042	Obav.prema zavisnom preduzeću po osnovu pozajmice-Slob.zona	10,489,452.06
42060	Kratkoročni krediti od zavisnih pravnih lica-Poslovni Servis	0.00
<b>420</b>	<b>TOTAL</b>	<b>12,462,447.13</b>

## Deo dugoročnih kredita i zajmova koji dospeva do jedne godine

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
42412	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.HYPO BANK Ug.1430/09	280,062,449.22
42414	Deo dug.obaveza koja dospeva do jedne god.-dividenda	9,348,294.54
42418	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.ERSTE BANK	19,171,560.34
42419	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.BANKA INTESA	138,245,848.13
<b>42420</b>	<b>Deo dug.kredita koji dospevaju do kraja godine--WIENER osig.</b>	<b>18,961,451.38</b>
<b>42421</b>	<b>Deo dug.kredita koji dospevaju do jedne godine--WIENER RE</b>	<b>4,609,544.11</b>
<b>42422</b>	<b>Deo dug.kredita koji dospevaju do jedne godine--KOMERC.BANKA</b>	<b>23,965,070.04</b>
<b>42423</b>	<b>Deo dug.kredita koji dosevaju do jedne godine-TAKOVO OSIG.</b>	<b>6,437,895.38</b>
<b>42425</b>	<b>Deo dug.kredita koji dospevaju do jedne godine-DDOR N.SAD</b>	<b>11,743,568.48</b>
42427	Deo dug.kredita koji dospeva do 1 god.- Fond za razvoj	105,793,724.40
42428	Deo dug.kredita koji dospeva do 1 god.- Srpska banka EIB	109,123,043.03
42430	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.DEG Nemacka	364,143,585.92
42431	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.Privredna banka	72,679,050.39
42432	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.EUROBANK (EFG)	17,925,369.71
42433	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.SOCIETE GENERALI	166,141,465.61
42434	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.AOFI	20,217,434.97
42435	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.HIPO ALRE (TG)	101,174,537.80
42436	Deo dug.kredita koj dosp.do jedne god.AIK BANKA	60,706,405.47
<b>42440</b>	<b>Deo dug.obaveza por.upravi po UPPR-u dospeva do jedne godine</b>	<b>0.00</b>
<b>42450</b>	<b>Deo dug.obaveza lok.samupr.po UPPR-u dospeva do jedne godine</b>	<b>47,577,507.15</b>
42460	Deo dug.obaveza pov.pravnih lica po UPPR-u/dospeće 1 godina	3,861,921.51
<b>424</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,581,889,727.58</b>

## Primljeni avansi, depoziti i kaucije

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43000	Obaveze za primljene avanse	7,683,176.61
43002	Obaveze za primljene dinarske avanse	62,889,584.08
43003	Obaveze za primljene dinarske avanse-Slobodna Zona	14,267.38
<b>430</b>	<b>TOTAL</b>	<b>70,587,028.07</b>

## Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u zemlji

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43100	Dobavljači -matična i zavisna pravna lica	0.00
43101	Dobavljači-matična i zavisna pravna lica-nove obaveze	36,625,323.52
<b>431</b>	<b>TOTAL</b>	<b>36,625,323.52</b>

## Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u inostranstvu

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43200	Dobavljači-matična i zavisna pravna lica u inostranstvu	17,164,250.50
43201	Dobavljači-matič.i zavisna lica u inostranstvu-nove obaveze	0.00
<b>432</b>	<b>TOTAL</b>	<b>17,164,250.50</b>

## Dobavljači - ostala povezana lica u zemlji

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43301	Dobavljači-ostala povezana lica u zemlji/nove obaveze	2,039,033.04
<b>433</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2,039,033.04</b>

## Dobavljači u zemlji

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43500	Dobavljači u zemlji-UPPR	77,111,003.05
43501	Dobavljači u zemlji	211,992,835.19
<b>435</b>	<b>TOTAL</b>	<b>289,103,838.24</b>

## Dobavljači u inostranstvu

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43600	Dobavljači u inostranstvu-eksterni/UPPR	207,713,462.12
43601	Dobavljači u inostranstvu	112,838,403.89
43630	Obaveze za nefakturisanu robu	2,855,864.04
<b>436</b>	<b>TOTAL</b>	<b>323,407,730.05</b>

## Ostale obaveze iz poslovanja

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
43990	Ostale obaveze iz poslovanja	0.00
43991	Ostale obaveze iz poslovanja-pogrešne šifre dobavljača	0.00
43992	Ostale obaveze iz poslovanja-pogrešne šifre kupaca	0.00
43993	Ostale obaveze -prelazni konto deviznih uplata	0.00
43995	Ostale obaveze iz poslovanja-kompenzacije	0.00
43996	Ostale obaveze-primljeni depoziti	2,012,465.00
43998	Ostale obaveze iz poslovanja-devizne kompenzacije	0.01
<b>439</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2,012,465.01</b>

## Grupa 45 - Obaveze po osnovu zarada i naknada zarada

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
45100	Obaveze za porez na zarade na teret zaposlenog	31,416,537.80
45103	Obaveze za porez na prevoz radnika na teret zaposlenog	64,504.40
<b>451</b>	<b>TOTAL</b>	<b>31,481,042.20</b>
45200	Obaveze za doprinos za penzijsko i invalidsko osiguranje	48,105,431.08
45210	Obaveze za zdravstveno osiguranje	21,847,561.31
45220	Obaveze za osiguranje od nezaposlenosti	3,073,136.33
45290	Doprinosi i porezi na ostala lična primanja	267,861.63
<b>452</b>	<b>TOTAL</b>	<b>73,293,990.35</b>
45300	Obaveze za doprinos za penzijsko i invalidsko osiguranje	39,184,325.87
45310	Obaveze za doprinos za zdravstveno osiguranje na teret poslo	21,461,970.13
45320	Obaveze za doprinos za osiguranje od nezaposlenosti	3,226,903.64
45330	Obaveze za doprinos komori Srbije	4,036,988.35



45331	Obaveze za doprinos komori Niš	6,120,448.55
45333	Obaveze za benificirani radni staž	3,872,660.38
45335	Obaveze za benificirani radni staž-ukalkulisan	14,500.00
<b>453</b>	<b>TOTAL</b>	<b>77,917,796.92</b>
<b>45</b>	<b>TOTAL GRUPA</b>	<b>270,741,886.44</b>

#### Grupa 46 - Druge obaveze

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
46001	Obaveze po osnovu kamata-DEG	61,637,926.69
46002	Obaveze po osnovu kamata kred.ADDIKO BANKA (HYPO-Obuća)	46,269,933.56
46006	Obaveze po osnovu kamata-AOFI-factoring	0.00
46007	Obaveze po osnovu kamata-EPS SNABDEVANJE	683,515.00
46008	Obaveze za osnovu kamata po UPPR-u (dobavljač zemlji)	5,092,536.30
46009	Obaveze za osnovu kamata po UPPR-u (ino dobavljači)	1,844,885.16
46035	Obaveze po osnovu kamata za neisplaćene dividende/UPPR	2,249,327.12
46050	Obaveze za osnovu kamata Poreske uprave UPPR	4,974,077.41
46060	Obaveze za osnovu kamata-interno/obveznice-S.Zona	14,940,450.00
46080	Obaveze za kamate - lokalna samouprava UPPR	9,053,736.52
46081	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-HYPO	22,329,454.90
46082	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-AIK BANKA	12,724,888.51
46083	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-INTESA	30,268,130.81
46084	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-ERSTE BANKA	5,233,484.13
46085	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-SRPSKA BANKA	10,707,662.14
46086	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-FOND ZA RAZVOJ	23,584,814.15
46087	Obaveze za nepl.kamate po UPPR-u-PRIVREDNA BANKA	15,748,835.46
46090	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-EFG BANKA	641,981.05
46091	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-SOCIETE BANKA	35,935,836.79
46092	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-AOFI	372,359.95
46093	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-KOMERCIJALNA BANKA	4,403,842.33
46094	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-WIENER OSIGURANJE	3,064,066.55
46095	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-WIENER REOSIGURANJE	832,314.55
46096	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-TAKOVO OSIGURANJE	1,269,316.51
46097	Obaveze za neplać.kam.po UPPR-u-DDOR NOVI SAD	2,272,825.31
<b>460</b>	<b>TOTAL</b>	<b>316,136,200.90</b>
46350	Obaveze prema zaposlenima	3,434,923.88
46360	Obaveze prema zaposlenima-otpremnine	1,113,854.71
46364	Obaveze prema zaposlenima-neisk.g.odmor i solid.pomoc	395,725.68
46365	Obaveze prema zaposlenima-socijalni program	0.00
<b>463</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4,944,504.27</b>
46400	Obaveze prema članovima upravnog i nadzornog odbora	8,455,556.04
46410	Obaveze po ugovoru-Vladan Manić	601,342.01
<b>464</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9,056,898.05</b>
46910	Obaveze prema Privrednoj komori Srbije	960,000.00
<b>469</b>	<b>TOTAL</b>	<b>960,000.00</b>
<b>46</b>	<b>TOTAL GRUPA</b>	<b>331,097,603.22</b>

## Grupa 48 - Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
48900	Obaveze za eko naknadu-uvoz gume	1,772,349.69
48910	Ostale obaveze za poreze-otkup sekundarnih sirovina	0.00
<b>489</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,772,349.69</b>
<b>48</b>	<b>TOTAL GRUPA</b>	<b>1,772,349.69</b>

## Grupa 49 - Pasivna vremenska razgraničenja

Konto	Naziv	Saldo - POTRAŽUJE
49000	Unapred obračunati troškovi	8,470,332.68
49001	Obrac.troškovi-javni prihodi (porez na imovinu)	20,474,911.74
49002	Obr.nakn.za koriš.voda i lokalne takse	622,145.45
49004	Obračunati troškovi-DDOR Novi Sad	777,766.16
49006	Obračunati troškovi-dospelo a neplaćeno (ugov.o delu i honor	1,767,544.58
49013	Obračunati troškovi-obaveze prema radnicima/UPPR	11,901,171.12
49014	Obaveze prema članovima nadzornog odbora-UPPR	1,054,184.68
<b>490</b>	<b>TOTAL</b>	<b>45,068,056.41</b>
49900	Obrač.PDV na dati avans-20%	1,000,000.00
49901	Obrač.PDV na manjak osnovnih sredstava posle predaje p.prij.	3,998.22
49902	Obrač.PDV na otpis sirovina	683,998.87
49903	Obrač.PDV-posle predaje prijave	0.00
49910	PVR-obračunati PDV za robu-manjak	256.58
49911	PVR-obračunati PDV za otpisanu robu	19,564.02
49912	PVR-obračunati PDV za manjak gotovih proizvoda	550,511.63
49915	PVR-obračunati PDV na otpis gotovih proizvoda	1,541,146.57
49920	PVR-obračunati PDV za usluge	64,058.79
49925	PVR-obračunati PDV za robu	598.60
49940	Obaveze za PDV za rashod.sitan inventar 20%	63,564.48
<b>499</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3,927,697.76</b>
<b>49</b>	<b>TOTAL GRUPA</b>	<b>48,995,754.17</b>

## 7. Rekapitulacija

Procenjena vrednost kapitala društva je jednaka razlici između procenjene vrednosti imovine i obaveza. Procena vrednosti imovine je, kako je već navedeno u prethodnim pasusima, data u posebnom izveštaju. Rekapitulacija procene je data u narednoj tabeli:

<b>Imovina Društva:</b>	<b>Knjigovodstvena vrednost na 31.12.2017. (RSD)</b>	<b>Procenjena tržišna vrednost na 31.12.2017. (RSD)</b>
Nematerijalna ulaganja (kto 01)	133,579,694	7,322,106
Građevinsko zemljište (kto 021)	430,735,788	414,808,549
Građevinski objekti (kto 022)	1,718,152,049	1,325,044,216
Pojstrojenja i oprema (kto 023)	548,736,153	770,016,000
Investicione nekretnine (kto 024)	280,923,426	198,694,206
Osnovna sredstva u pripremi (kto 026)	68,862,678	31,715,656
Ulaganja na tuđim nekretninama,postrojenjima i opremi (kto 027)	1,051,077	-
Avansi za osnovna sredstva ino obavljajući (kto 028)	19,940,418	19,940,418
Dugoročni finansijski plasmani (kto 04)	318,238,290	269,726,101
Zalihe (kto 10,11,12,13)	796,718,576	851,508,947
Stalna sredstva namenjena prodaji (kto 14)	334,099,796	304,809,280
Plaćeni avansi (kto 15)	50,660,810	50,660,810
Potraživanja od prodaje (kto 20)	390,382,139	390,382,139
Druga potraživanja (kto 22)	31,550,044	31,550,044
Kratkoročni finansijski plasmani (kto 23)	85,250,327	85,250,327
Gotovinski ekvivalenti i gotovina (kto 24)	42,494,024	42,494,024
PDV (kto 27)	9,335,748	9,335,748
AVR (kto 28)	28,801,007	28,801,007
<b>total:</b>	<b>5,289,512,043</b>	<b>4,832,059,578</b>
<b>Obaveze društva:</b>	<b>Knjigovodstvena vrednost na 31.12.2017. (RSD)</b>	<b>Procenjena tržišna vrednost na 31.12.2017. (RSD)</b>
Dugoročna rezervisanja (kto 40)	47,236,920	47,236,920
Dugoročni krediti i zajmovi u zemlji (kto 414)	2,073,432,228	2,073,432,228
Dugoročni krediti i zajmovi u inostranstvu (kto 415)	561,388,061	561,388,061
Ostale dugoročne obaveze(kto 419)	334,583,938	334,583,938
Kratkoročni krediti i zajmovi od matičnih i zavisnih pravnih lica (kto 420)	12,462,447	12,462,447
Deo dugoročnih kredita i zajmova koji dospeva do jedne godine(kto 424)	1,581,889,728	1,581,889,728
Primljeni avansi, depoziti i kaucije (kto 430)	70,587,028	70,587,028
Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u zemlji (kto 431)	36,625,324	36,625,324
Dobavljači - matična i zavisna pravna lica u inostranstvu (kto 432)	17,164,251	17,164,251
Dobavljači - ostala povezana lica u zemlji (kto 433)	2,039,033	2,039,033
Dobavljači u zemlji (kto 435)	289,103,838	289,103,838
Dobavljači u inostranstvu (kto 436)	323,407,730	323,407,730
Ostale obaveze iz poslovanja (kto 439)	2,012,465	2,012,465
Grupa 45 - Obaveze po osnovu zarada i naknada zarada	270,741,886	270,741,886
Grupa 46 - Druge obaveze	331,097,603	331,097,603
Grupa 48 - Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine	1,772,350	1,772,350
Grupa 49 - Pasivna vremenska razgraničenja	48,995,754	48,995,754
<b>total:</b>	<b>6,004,540,584</b>	<b>6,004,540,584</b>
Imovina	4,832,059,578	RSD
Imovina	6,004,540,584	RSD
Imovina - Obaveze	(1,172,481,006)	RSD
<b>PROCENJENA VREDNOST KAPITALA:</b>	<b>-</b>	<b>RSD</b>

Zaključak:

Procenitelj konstatuje da je procenjena vrednost obaveza veća od procenjene vrednosti imovine društva, te zaključuje da u proceni vrednosti nema kapitala, osno da je kapital **0**.