REPUBLIKA CRNA GORA
AGENCIJA CRNE GORE ZA PRESTRUKTURIRANJE PRIVREDE I STRANA ULAGANJA
Broj: 01- 1743/ 1
Podgorica, 22.12.1999.god.

Na osnovu Uputstva o sadržini izvještaja o procijeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procijene i programa transformacije (" Sl.list RCG " br. 16/92) daje se sledeće

STRUČNO MIŠLJENJE NA OBRAČUN DIONIČKOG KAPITALA MTP " C- VRACAR " – HERCEG NOVI

MTP " C-VRACAR " – HERCEG NOVI je za svrhu transformacije izvršio procijenu vrijednosti preduzeća , odnosno kapitala u konačnom iznosu od **35.547.041 DIN na dan 31.12.1998.god.** odnosno **4.443.380 DEM (1DEM = 8 DIN).**
Konačan obračun dioničkog kapitala u ukupnom iznosu od **51.098.870 DIN** na dan **30.06.1999.god.(paritet 1DEM =11,5 DIN)** rasporedjen je prema sledećem:

R.B.	KAPITAL	KNJIGOVODST VRIJEDNOST (DIN)	PROCIJENJEN VRIJEDNOST (DIN)	STRUK TURA
1.	Zaposleni	5.993.000	25.120.205	49,16 %
2.	Fondovi	6.197.000	25.978.665	50,84%
2.1.	Fond za razvoj	3.718.200	15.585.155	30,50%
2.2.	Fond PIO	1.859.100	7.792.577	15,25%
2.3.	Zavod za zaposljavanje	619.700	2.600.933	5,09%
3.	**Ukupno:**	**12.190.000**	**51.098.870**	**100%**

Ovo stručno mišljenje se daje za potrebe prenosa netransformisanog društvenog kapitala u obliku akcija na fondove, te se u druge svrhe ne može koristiti, niti za registraciju kod Privrednog suda.
Ovom saglasnošću se poništava prethodna broj: 01-1743 od 22.12.1999.god.

DIREKTOR
Branko Vujović

DOPUNA IZVJEŠTAJA
O PROCJENI VRIJEDNOSTI PREDUZEĆA

MTP *C–VRAČAR*

HERCEG NOVI

Prihvatajući stručne nalaze i predloge kontrolora Gosp. Ing. Lalić Milorada i Gosp. Dr Miodraga Bulatovića na Izvještaj o procjeni vrijednosti preduzeća MTP *C–VRAČAR* Herceg Novi, daje se

KONAČNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST PREDUZEĆA MTP *C–VRAČAR*, HERCEG NOVI NA DAN 31–12–1998. GODINE

Dopuna Izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća MTP *C–VRAČAR*, Herceg Novi, odnosi se na pozicije koje su, u postupku revizije, korigovane u odnosu na izvornu procjenu ekspertskog tima.
Inovirana Rekapitulacija vrijednosti nepokretne imovine i opreme sadržana je u sledećoj preglednoj tabeli:

N	OBJEKTI	Vrijednost nepokret. imovine		Vrijednost opreme		UKUPNO	
		Dinara	DEM	Dinara	DEM	Dinara	DEM
	I OBJEKTI KLASIČNE GRADNJE						
1.	Posl. prostor Zajed. službi	1.075.200	134.400	637.440	9.960	79.680	144.360
2.	Supermarket i bife, Petrovac	7.899.036	987.380	174.200	21.780	9.292.636	1.009.160
3.	Samoposluga i bife, Topla	2.856.268	357.032	165.440	20.680	4.179.788	377.712
4.	Supermarket u Igalu	5.455.900	681.988	274.080	34.260	7.648.540	716.248
	Transportna sredstva MTP *C_VRAČAR*			369.600	46.200	369.600	46.200
	UKUPNO (I)	17.286.404	2.160.800	1.620.760	132.880	18.907.164	2.293.680
	II TIPSKI MONTAŽNI OBJEKTI						
1.	Supermarket – Herceg Novi	4.167.072	520.884	261.360	32.670	4.428.432	553.554
2.	Samoposluga – Risan	1.454.583	181.823	232.080	29.010	1.686.663	210.833
3.	Samop. i dvor. mag. – Kotor	2.684.405	335.551	239.440	29.930	2.923.845	365.481
4.	Samoposluga – Tivat	2.842.560	355.320	97.064	12.133	2.939.624	367.453
5.	Samoposluga – Budva	3.695.328	461.916	250.904	31.363	3.946.232	493.279
	UKUPNO (II)	14.843.948	1.855.494	1.080.848	135.106	15.924.796	1.990.600
	SVEGA (I+II)	32.130.352	4.016.294	2.701.608	267.986	34.831.906	4.284.280

Osnovna kvantifikacijska primjedba Gosp. Lalića, odnosi se na procijenjenu tipskih montažnih objekata čija se tržišna vrijednost revizijom uvećala za 955.384.– DEM, ili za 7.643.072.– dinara, pri paritetu 1.– DEM = 8.– Dinara.
Obzirom da nije bilo primjedbi na procijenjenu vrijednost drugih pozicija, logično se nameće sledeći

ZAKLJUČAK

Imajući u vidu uvažene primjedbe revizora na procijenjenu vrijednost montažnih objekata i izraženi komparativni pregled trajnog kapitala dobijenog reprodukcionom metodom, vrijednost kapitala MTP *C–VRAČAR*, Herceg Novi, nakon revizije tržišne vrijednosti izvjesnih pozicija, iznosi na dan 31 decembra 1998. godine:

27.903.969 + 7.643.072 = 35.547.041.– Dinara ili
3.487.996 + 955.384 = 4.443.380.– DEM

(Pri paritetu 1 DEM = 8 din)

Ova korigovana i konačna vrijednost Procjene imovine i kapitala MTP *C–VRAČAR*, po mišljenju ekspertskog tima koji je vršio procjenu, predstavlja realnu osnovu za transformaciju kapitala ovog preduzeća u različite oblike svojine.

21. septembar 1999. godine

Agencija za intelektualne usluge privrednog korakćenja MONTENEGRO BAR

Agencija *MONTENEGRO*, Bar

Marinović Peđa, Dipl. Ing.

MTP *C-VRAČAR* DD,
Nerceg Novi

PROCJENA IMOVINE I K

33

Obrađivač:
Agencija *MONTENEGRO*

Obrađivači:
Dipl. ing Branka Belada
Mr Ivanović Novica
Dipl. ing Vido Dabanović
Koordinator:
Dipl. ng Peđa Marinović

DD *C-VRAČAR*
Herceg Novi

PROCJENA VRIJEDNOSTI KAPITALA

Herceg Novi, februar 1999. godine

Naziv Projekta:

- **Procjena vrijednosti imovine i kapitala MTP *C-VRAČAR*, Herceg Novi**

Naručilac Projekta:

- **Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja**

Obrađivač Projekta:

- **Agencija *MONTENEGRO*, Bar**

Obrađivači:

- **Dipl. Ing Branka Belada**
- **Dipl ing Vido Dabanović**
- **Mr Novica Ivanović**

Koordinator:

- **Peđa Marinović, Dipl Ing.**

Tehnička obrada:

- **Nataša Mitrović**

1. PREZENTACIJA MTP *C–VRAČAR* DD, H. Novi

1.1. Poslovna evokacija

Mješovito trgovinsko preduzeće *C–VRAČAR* DD, iz Herceg Novog, je pravni sledbenik Preduzeća *VRAČAR* iz Beograda, koje je 1964. godine izgradilo seriju supermarketa po Crnoj Gori.

Preduzeće *VRAČAR* je 1975. godine ušlo u Poslovni sistem *CENTROPROM*, koji je u Crnoj Gori formirao Radnu organizaciju *CENTROJADRAN*, sa sjedištem u Baru. Jedna od Osnovnih organizacija udruženog rada u okviru ove Radne organizacije bio je i OOUR *BOKA KOTORSKA*, sa sjedištem u Herceg Novom.

Radna organizacija *CENTROJADRAN* je 1979. godine transformirana u Složeni oblik organizovanja, a OOUR *BOKA KOTORSKA* u Trgovinsko preduzeće *BOKA KOTORSKA*.

1.2. Transformacijske promjene

U maju 1991. godine MTP *C–VRAČAR*, H. Novi, je uradilo Projekat svojinskog prestrukturiranja, po odredbama Zakona o društvenom kapitalu (Službeni list SFRJ 84/89 i 46/90). Ovaj proces je realizovan prije donošenja Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji privrede Crne Gore (Sl. list br. 2/92), koji insistira na nominiranju vlasnika cjelokupnog kapitala.

Predmetni Projekat realizovala je Agencija za projektovanje privrednih sistema iz Bosanske Gradiške, u maju 1991. godine.

Na osnovu odluke o prestrukturiranju društvene svojine u druge oblike svojine u društvenim preduzećima (Sl. list SRCG 49/90) u decembru 1991. godine izrađena je Dopuna projekta svojinskog prestrukturiranja SP *CENTROJADRAN* TP *BOKA KOTORSKA*. Ovu Dopunu projekta radila je radna grupa iz preduzeća, prema Metodološkom konceptu Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i stana ulaganja.

Na osnovu Projekta i Dopune projekta Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, Ministarstvo trgovine i turizma je 13.decembra 1991. godine donijelo Rešenje (zavedeno pod brojem 05–1132) o davanju saglasnosti na promjenu društvene imovine ovog preduzeća, u druge oblike vlasništva.

1.3. Model transformacije

Prema Programu transformacije preduzeće je koristilo model dokapitalizacije – prodaja i izdavanje dionica u funkciji pribavljanja dodatnog kapitala.

Poslije dobijanja Rešenja izvršen je upis statusne promjene u sudski registar Privrednog suda u Titogradu, 27. decembra 1991. godine, pod Rednim brojem Fi 2269/91.

U prilogu broj 2, Rešenja o registraciji upisan je iznos društvenog i dioničkog kapitala:

Društveni kapital 35.972.211.–

Dionički kapital 45.553.596.–

Preduzeće je emitovalo 4.556 dionica, po minimalnoj vrijednosti od 10.000.– i jednu dionicu od 3.596. dinara.

Dioničari su upisali sav iznos emitovanih dionica, i počeli sa sa njihovom uplatom u februaru 1992. godine, sa čim je konkretizovan početak vlasničke transformacije.
U međuvremenu je, prema pozitivnim zakonskim propisima, izvršena i upravljačka tansformacija.

1.4. Usaglašavanje transformacijskih promjena sa pozitivnim propisima

U Službenom listu RCG, broj 2 od 20. januara 1992. godine, objavljen je Zakon o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji preduzeća sa sredstvima u društvenoj svojini, u Crnoj Gori.
Prema članu 67 i 68 ovog zakona MTP *C–VRAČAR* DD, H. Novi, je nastavilo transformaciju prema Zakonu o društvenom kapitalu (Sl. list SFRJ 46/90).
Istovremeno, objavljivanjem Zakona o Fondu za razvoj RCG (Sl. list RCG, od 2. oltobra 1992. godine) stečena je obaveza (Čl. 18) za prenos kapitala koji ne podliježe transformaciji na ovaj Fond, sa krajnjim rokom do 10. januara 1993. godine.
Prema kjigovodstvenim iskazima koji su rađeni na osnovu važećih pozitivnih propisa, MTP *C–VRAČAR* DD, H. Novi, nije imalo netransformisanog društvenog kapitala koji treba da se prenese Fondovima, zapravo po knjigovodstvenim iskazima je postojao društveni kapital koji pokriva popust na upisane interne dionice, što je i bila obaveza prema Zakonu po kome se vrši transformacija.

1.5. Identifikacija nastalog „problema"

Logično je očekivati da stvarni odnos društvenog i dioničkog kapitala, koji je upisan na dan formiranja dioničke glavnice, kod MTP *C–VRAČAR* DD, H. Novi, treba da ostane nepromijenjen, obzirom da Preduzeće do danas nije otuđilo ni jedno osnovno sredstvo, jer je ukupna imovina bila zaštićena Odlukom: **da se za vrijeme trajanja procesa transformacije Preduzeća zabranjuje bilo koji vid otuđivanja imovine i kapitala.**
Karakteristično je za ovaj transformacijski period, da je revalorizacija društvenog i dioničkog kapitala vršena po dva različita osnova:
- **Dionički kapital je revalorizovan koeficijentom rasta cijena na malo,**
- **Društveni kapital je revalorizovan prenosom srazmjernog dijela revalorizacionih** rezervi.

Zbog toga knjigovodstvena vrijednost kapitala na dan 31. 12. 1998. godine iskazana kao rezultat revalorizacije imovine i kapitala, , ne odražava realne efekte procjene, sadržane u Projektu svojinskog prestrukturiranja, na dan formiranja dioničke glavnice.
Svi pozitivni propisi u postupku revalorizacije dioničkog i društvenog kapitala su u potpunosti ispoštovani i dosljedno primijenjeni, što je potvrđeno Zapisnikom Službe platnog prometa Republike Crne Gore, br. 174/2, od 10. 03. 1994. godine, i rezultirali su, ali samo formalno, validnim knjigovodstvenim iskazima, u kojima je društveni i dionički kapital izražen odnosom 26% : 74%.
Osnov nesporazuma vezanog za determinisanje vrijednosti društvenog kapitala kod MTP *C–VRAČAR* iz Herceg Novog, sadržan je u činjenici da je zakonska regulativa imala različite aršine kod postupka revalorizacije društvenog i dioničkog

kapitala, što je za posledicu imalo narušavanje odnosa između društvenog i dioničkog kapitala, na štetu društvenog kapitala.

1.6. Provedene aktivnosti na planu prevazilaženje postojećeg nesklada

- Identifikovani nesklad u učešću dioničkog i društvenog kapitala, u ukupnom kapitalu MTP *C–VRAČAR*, analizirala je Komisija Agencije za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja na čelu sa Gosp. Karlom Stipanićem, ali nije dobijen odgovor na glavno pitanje: Kako je došlo do identifikovanog nesklada, i koji su putevi za njegovo rešavanje. (Prilog 2.)
- U sledećem pokušaju da se nađe konstruktivno rešenje za utvrđivanje dioničke glavnice MTP *C–VRAČAR*, Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja formirala je novu Komisiju, ali njen predlog nije bio upotreebljiv jer nije identifikovao problem, niti ga locirao na pravo mjesto. (Prilog 3.)
- U nastavku je uslijedila Saglasnost na obračun kapitala koji se prenosi na Fondove (Prilog br.4), ali ni ona nije dala zadovoljavajuće rešenje jer je locirana na 31. 12. 1991. godine, pa se primjenom pozitivnih propisa odnos društvenog i dioničkog kapitala neminovno svodi na postojeće knjigovodstvene iskaze.
- U kontaktima koje je direktor Menadžerskog tima MTP *C–VRAČAR* imao sa predstavnicima Fondova, predloženo je rešenje da se ovaj problem prevaziđe posredstvom neke Nezavisne revizorske kuće, i da se njen predlog obostrano akceptira, kao prihvatljiv.
- U tom kontekstu, Nezavisna revizorska kuća *DELOITTE & TUUCHE* uradila je:

Reviziju procjene vrijednosti kapitala MTP *C–VRAČAR* na dan 31.12. 1990. godine i vrijednost kapitala MTP *C–VRAČAR* na dan 30. jun 1997. godine

- Revizija je na posve nov način prišla problemu, i izvršila reprocjenu vrijednosti kapitala MTP *C–VRAČAR*, na dan 31. 12. 1990 godine. Pritom je dala sve potrebne podatke da se preko pojedinačnih knjiženja uskladi postojeće knjigovodstveno stanje sa realnim, a da ne dođe do povrede pozitivnih zakonskih propisa. Procjena je bila sasvim blizu realne vrijednosti društvenog kapitala koji treba da se indosira Fondovima (48,22%), i dioničkog kapitala (51,78%), ali predstavnici Agencije i Fondova nijesu dali saglasnost da se ista akceptira kao prihvatljiv dokument, iako na isti nijesu imali konkretnih primjedbi.
- Poslednji pokušaj da se dođe do konsenzusnog rešenja, pokrenut na inicijativu Ministarstva trgovine Republike Crne Gore. Specijalizovanom preduzeću *CONNECTING & CONSALTING*, iz Podgorice, dat je Projektni zadatak da se uradi Elaborat o novoj procjeni vrijednosti imovine MTP *C–VRAČAR*, sa revalorizacijom otplaćenih dionica, ali ni ovaj materijal nije prihvaćen.
- I, konačno, Agencija Crne gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, prihvatila je Ponudu Agencije *MONTENEGRO*, da tim autorizovanih eksperata koji imaju razvijena iskustva na planu identifikacije i procjene kapitala, primjenom opšte prihvaćene metodologije procjene kapitala, koja će dati knjigovodstvenu

vrijednost, vrijednost zamjene (supstance) i prinosnu vrijednost, zasnovanu na diskontovanom novčanom toku, uradi procjenu kapitala MTP *C–VRAČAR*.
Upravo to je predmet sadržaja koji slijedi u nastavku ovog dokumenta!

PROCJENA nepokretne imovine MTP*C-VRAČAR*DD

1. OSNOVNI PODACI

MTP *C–VRAČAR*DD, Herceg Novi, posjeduje imovinu karaktera nekretnina, koju čine građevinski objekti ili prostori u objektima, a nalaze se u više primorskih gradova, na potezu od Petrovca do Igala, Prema evidenciji u knjigama osnovnih sredstava i prezentiranjem na licu mjesta, utvrđen je sledeći naslovni spisak objekata:

1. Poslovni prostor zajedničkih službi – H. Novi,
2. Supermarket H. Novi, Centar
3. Samoposluga sa bifeom – H. Novi – Topla
4. Supermarket – Igalo
5. Samoposluga – Risan
6. Supermarket – Kotor
7. Supermarket – Tivat
8. Supermarket – Budva
9. Supermarket – Petrovac.

Mikrolokacije svih objekata su u uskim gradskim područjima navedenih gradova.Neke mikrolokacije ; H.Novi – Centar, Risan, Kotor, Tivat i Budva su privremene odnosno objekti u ovim gradovima imaju privremeni status. Infrastruktura objekata u svim gradovima je obezbjeđena priključcima na gradske infrastrukture.
Prema dokumentacionoj osnovi koja se može koristiti kao dokaz o vlasništvu " C Vračar " ima pravo korišćenja zemljišta na kojima se nalaze privremeni objekti. Kako se radi o zemljištu u funkciji objekata ovo pravo će biti obuhvaćeno procjenom vrijednosti objekata.

- NEMA DOKAZA O PRIVREMENOSTI LOKACIJA
- DOKAZI O VLASNIŠTVU I PRAVU KORIŠTENJA PRILOŽENI

2. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

2.1. Poslovni prostor zajedničkih službi

Poslovni prostor se nalazi na trećem spratu višeetažne zgrade čija je mikrolokacija u centru Herceg Novog. Površina korisnog prostora je 160 m2 i zahvata čitavu etažu. U ovom prostoru je organizovano šest kancelarija sa pratećim sadržajima. Veza sa prostorom se ostvaruje preko spoljnog stepeništa. Korisna visina prostora je oko 4,0 m2 u ovom prostoru su organizovane zajedničke službe " C Vračara ". Konstrukciju čine masivni zidovi od opeke sa zategama od čeličnih profila. Međuspratna konstrukcija je od drveta.

Zanatska obrada je sledeća:pod od itisona preko daščane podloge, plafon od trske u malteru, prozori i vrata od stolarije, zidovi i plafoni obojeni posnom bojom, a zidovi u sanitarnom čvoru od keramike.
U objektu su izvedene instalacije:
vodovoda, kanalizacije, elektro i telefonije.
Objekat je izgrađen 1935 god. Rekonstukcije u konstruktivnom smislu nijesu vršene. Prema tehničkim karakteristikama objekat spada u III– u kategoriju.
Održavanje objekta je dobra.

2.2. Supermarket H. Novi – Centar

Objekat je lociran u užem gradskom području H. Novog uz gradsku saobraćajnicu. Prizemni je objekat koji na jednom dijelu ima podrum. Korisna površina prizemnog dijela je 564 m2. U ovom prostoru su organizovani sledeći sadržaji: prodajni prostor 338 m2, magacinski prostor 150 m2, kancelarijski prostor 26m2, garderoba i sanitarni čvor 10m2 i komunikacije 40m2. Podrumski prostor je površine 250m2 i koristi se u cjelosti kao magacin.Veza podruma i prizemlja je preko unutrašnjeg arm. betonskog stepeništa.
Konstrukcija podruma je od arm. betona ramovskog sistema,klasične izvedbe.Međuspratna konstrukcija je arm. betonska sitno rebrasta. Prizemni dio je tipski objekat, montažne čelične konstrukcije sistema "SOKO" Mostar. Fasada je najvećim dijelom od bravarije i stakla, sem dijela na kome je magacinski prostor gdje je izveden zid od siporeks panela. Krovni pokrivač je od aluminija.
Zanatska obrada je sledeća: pod je u prodajnom dijelu od keramike (italijanska keramika), u magacinu je beton, a u hodniku,garderobi i sanitarnom čvoru je teraco. Plafon je spušteni od elemenata od plastificiranog lima. Dio prodajnog prostora je izdvojen lakom pregradom i koristi se kao bife u koji se ulazi spolja.
Objekat je izgrađen 1965 god. U toku 1997 godine izvršena je rekonstrukcija poda u prodajnom dijelu objekta. Ocjenjuje se da objekat spada u IV kategoriju sa prosječnim vijekom trajanja oko 50 godina. Objekat je izdat u zakup. Održavanje je dobro.Objekat je privremenog statusa. Trajanje privremene lokacije nije definisano.

2.3. Samoposluga sa bifeom u Toploj

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju višespratne stambeno poslovne zgrade, locirane u naselju Topla uz gradsku saobraćajnicu.
Ukupna korisna površina prostora je 231m2. Sadržaji prostora su: prodajni prostor i bife 152m2, magacinski prostor 49m2, kancelarija 11m2, garderobe i sanitarni čvor 9m2 i komunikacije 10m2. Bife je organizovan kao funkcionalno nezavisna cjelina sa sopstvenim spoljnim ulazom.
Konstrukcija je arm. betonska, ramovskog sisteme. Međuspratna konstrukcija je arm. betonska ploča. Zidovi su od opeke. Na ulaznom dijelu fasade otvori za ulaz i izlaz su od bravarije zastakljene ravnim staklom.
Zanatska obrada je sledeća: pod u prodajnom dijelu i bifeu je od mermera, u garderobi i sanitarnom čvoru od keramika, u ostalim prostorijama od teraca;plafon je od metalnih elemenata sistema "Hanter Daglas", sem u bifeu gdje je od drvene lamperije; zidovi su obrađeni molerajem ili obloženi keramičkim pločicama.
Uobjektu su izvedene instalacije: vodovoda, kanalizacije, elektro i telefonije. Objekat je izgrađen 1983 godine. Prema tehničkim karakteristikama, smatra se objektom II – ge kategorije, sa prosječnim vijekom trajanja 83 godine.
Bife je izdat u zakup, a ostali prostor koristi vlasnik. Prostor se dobro održava.

2.4. Supermarket – Igalo

poslovni prostor se nalazi u suserenu stambeno–poslovnog objekta lociranog u centru Igala.Na jednom dijelu iznad suterena je prohodna terasa. Ukupna korisna površina prostora je 388m2 a njegovi sadržaji su: prodajni prostor 260m2, magacinski prostor 98m2, kancelarija 20m2 i garderoba sa sanitarnim čvorom 10m2.
konstrukciju čine arm. betonski ramovi sa arm. betonskom krovnom pločom. Zidovi su od opeke.
Zanatska obrada je sledeća: pod u prodajnom dijelu od mermera, u magacinu od terca, u sanitarnom čvoru keramika, plafon je od plastificiranih limenih elemenata; zidovi su obloženi lamperijom i keramičkim pločicama.
Prostor je izgrađen 1986 godine. Smatra se objektom II – ge kategorije.
Supermarket koristi zakupac. Održavanje je dobro.

2.5. Supermarket – Risan

Objekat je prizemni, tipski, montažne – čelične konsrukcije, sistema SOKO Mostar. Korisna površina je 302m2, sa sledećim sadržajem: prodajni prostor i bife 169m2, magacinski prostor 114m2, kancelarija 11m2 i garderoba sa sanitarnim čvorom 8m2. Zanatska obrada kao kod objekta u H. Novom – Centar sem poda u prodajnom prostoru klinker pločica.
Objekat je izgrađen 1971 godine. Održavanje objekta je osrednjeg kvaliteta. Privremenog je statusa.

2.6. Supermarket – Kotor

Objekat je prizemni, tipski, istih tehničkih karakteristika kao prizemni dio supermarketa u H. Novom – Centar. Korisna površina objekta je 564m2 tj. istovjetna površina i sadržaji kao kod prizemnog dijela objekta u H. Novom. Zanatska obrada se razlikuje jedino kod obrade podnih površina. U ovom objektu je pod u prodajnom dijelu od teraco plča.
Objekat je izgađen 1965 godine. Privremenog je statusa, a održavanje osrednjeg kvaliteta.

2.7.Supermarket u Tivtu

Objekat je prizemni, tipski, istih tehničkih karakteristika, površine i sadržaja kao objekat u Kotoru. Jedina razlika je u obradi poda u prodajnom dijelu koji je kod ovog objekta, od keramike. Izgrađen je 1965 godine.Rekonstrukcija obrade poda je izvršena 1997 god. Kvalitet održavanja je dobar.

2.8. Supermarket – Budva

Objekat je lociran u centru Budve nedaleko od hotela "Avala". Prizemni je, tipski objekat, istih tehničkih karakteristika, korisne površine i sadržaja kao objekat u Tivtu odnosno Kotoru. Izgrađen je 1964 god. Rekonstrukcija poda u prodajnom prostoru izvršena je 1998 godine. Održavanje objekta je dobro.

2.9. Supermarket i bife u Petrovcu

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju stabbeno poslovne zgrade koja se nalazi u užem dijelu Petrvca. Dio prostora je iznad neprohodne terase, a dio ispod stambenih etaža zgrade. U funkcionalnom smislu prostor čine dva funkcionalno nezavisna dijela: supermarket i bife. Ispod dijela supermarketa formiran je podrumski odnosno suterenski prostor.
Korisna površina prizemnog dijela u kome je organizovana maloprodaja je 577m2. sadržaji ovoga prostora su: prodajni prostor 250 m2, magacinski 260m2, kancelarija 20m2, garderobe i sanitarni čvor 22m2, a ostalo komunikacije. Prostor bifea je ukupne povšine 60m2, a

njegovi sadržaji su: prostor bar pulta, kafanski dio, manja kuhinja i sanitarni čvor. ispred bifea je nadkrivena terasa koja je u funkciji bifea a njena površina iznosi 80m2. U podrumu je magacinski prostor površine 184m2 povezan unutrašnjim stepeništem sa prostorom samoposluge. Korisna visina prizemnog dijela čitavog prostora kreće se od 2,60 – 3,00m.
Ovom poslovnom prostoru pored nadkrivene terase uz bife pripada ekonomsko dvorište i uređeni prostor ispred objekta (samoposluge i bifea). Prema popisnom listu ukupna površina dvorišnog prostora je 392 m2.
Konstrucija je armirano betonska, ramovska, sa krovnom, odnosno međuspratnom arm. betonskom pločom. Ulazna fasada je od eloksirane bravarije zastakljena ravnim staklom. Ostali zidovi na fasadi su od arm. betona i opeke završno obrađeni fasadnim premazom.
Unutrašnja zanatska obrada je: pod u prodajnom dijelu i bifeu je od mermernih ploča, u ostalom prostoru su keramičke pločice, plafon je od metalnih elemenata sistema "Hanter daglas" ili samo obrađen molerajom; zidovi u bifeu su obloženi lamperijom od drveta, a u ostalom prostoru su obrađeni molerajem, a dijelom obloženi keramičkim pločicama.
Objekat je izgrađen 1980 god. Prema tehničkim karakteriatikama svrstan je u II – gu kategoriju. Održavanje prostora je dobro.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

3.1. Primijenjene tehnike procjene

Procjena vrijednosti opisanih nekretnina izvršena je korišćenjem tri tehnike, predložene Uputstvom o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti Preduzeća (Sl. list RCG br. 16/92)
Izbor prioritetnih tehnika je izvršen na osnovu analize tržišnih pokazatelja, sagledanih mikrolokacijskih uslova, namjene i tehničkih karakteristika objekata i prostora. Uzimajući u obzir navedene faktore, prava tehnika je usvojena kao prioritetna za procjenu poslovnih prostora koji se nalaze u objektima stalnog statusa, a druga tehnika se smatra prioritetnom za procjenu tipskih objekata privremenog karaktera.

Prva tehnika procjene se zasniva na tržišnom pristupu. Tržišne cijene poslovnih prostora formirane su na osnovu podataka o cijenama u prometu sličnih, odnosno uporedivih nekretnina sa razmatranim poslovnim prostorima, aktuelnim u vrijeme procjene na lokalnom tržištu. Jediničnom cijenom poslovnog prostora (DEM/m2) obuhvaćena je i vrijednost pripšadajućeg zemljišta i infrastrukture. Procjena jedinične cijene za opisane prostore, bez korekcije, tj. za nove, iznose 1.300.– DEM/m2, do 2.500.– DEM/m2, zavisno od lokacije, tehničkih karakteristika i kvaliteta korisnog prostora.

Druga tehnika je kombinacija tržišnog i troškovnog pristupa procjeni. Procijenjena vrijednost objekata je zbir: cijene izgradnje montažnih tipskih objekata i infrastrukture, i valorizacije mikrolokacije. Cijena izgradnje objekta i infrastrukture utvrđena je na osnovu cijene izgradnje sličnih objekata, odnosno aproksimativnog predračuna radova i ona iznosi od 700 DEM/m2 do 760 DEM/m2. Veća cijena se odnosi na objekte u Budvi, Tivtu i Herceg NOvom, gdje se izvršenom rekonstrukcijom povećao standard objekata. Valorizacije mikrolokacije je izvršena na osnovu tržišne cijene neuređenog građevinskog zemljišta aktuelne na lokalnim tržištima, odnosno cijene zakupa zemljišta, a iskazana je kroz jediničnu cijenu objekta i kreće se od 150.– DEM/m2 do 540.– DEM/m2.

Treća tehnika koja se zasniva na prinosnom pristupu, korišćena je kao komparativna za prioritetne tehnike. Kako je većina objekata data u zakup, korišćene su konkretne vrijednosti zakupnina, za procjenu vrijednosti po ovoj tehnici.

3.2. Faktori umanjenja vrijednosti

Cijena objekata zavisi i od preostalog vijeka trajanja. Trajnost definiše više faktora: tehničke karakteristike, kvalitet izvedenih radova i primijenjenih materijala, starost objekta, kvalitet održavanja, agresivnost sredine (klimatski i drugi uslovi) i status objekta.
U konkretnom slučaju primijenjeni su sledeći faktori umanjenja tržišnih vrijednosti za nove objekte.

A – Umanjenje vrijednosti po osnovu starosti i istrošenosti objekta (vremenska amortizacija) izračunato je po sledećoj formuli:
A=0,70 x n/N x n+N/2N, gdje je n staros objekta, N prosječni vijek trajanja.
Vijek trajanja definiše kategorija objekta. U dijelu "tehnički opis" objekata definisane su kategorije odnosno prosječni vijek trajanja za sve objekte. Razmatrani objekti pripadaju kategorijama od II –e do IV – e, odnosnonjihov prosječni vijek trajanja se kreće od 83 godine do 50 godina.

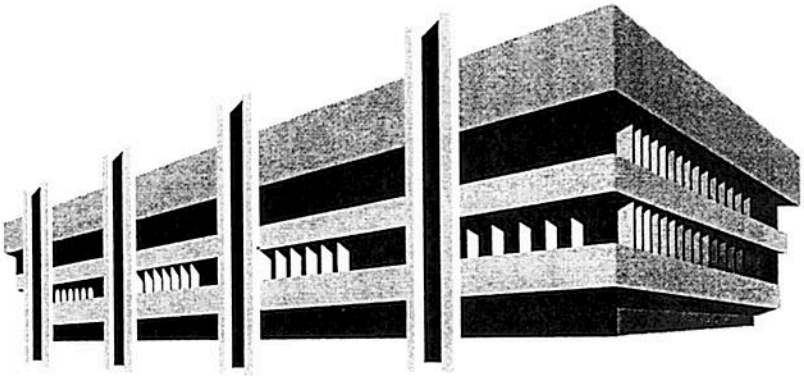
O – Umanjenje po osnovu stanja održavanja cijenjeno je na osnovu sagledanog stanja objekata, a ocjena kvaliteta održavanja data je uz tehnički opis objekata i prostora. Prema ovim ocjenama održavanje većine objekata je dobro, izuzetak su jedino objekti u Risnu i Kotoru kod kojih je jedino i predviđeno umanjenje po ovom osnovu.

P – Umanjenje po osnovu privremenog statusa lokacije primijeniće se za tipske montažne objekte u: H. Novom, Risnu, Kotoru, Tivtu i Budvi.
Procjena umanjenja po ovom osnovu izvršena je uzimajući u obzir staros objekta, kategoriju objekta i predpostavljeni budući period korišćenja objekta do rušenja odnosno dislociranja.

3.3. Vrijednost nekretnina MTP *C–VRAČAR*DD, Herceg Novi

Procjena vrijednosti nepokretne imovine DD " C Vračar " – H. Novi izvršena je na napred objašnjen način i sintetizovana u tabelarnom pregledu koji slijedi. U tabeli su prikazane procjene vrijednosti nekretnina za primijenjene prioritetne tehnike, a za presek stanja na dan 31. 12. 1998 godine.

Ukupna procijenjene vrijednost nekretnina iznosi:
3.061.010.– DEM ili 24.488.081.– dinara,
pri paritetu: 1 DEM = 8.– Din.



REKAPITULACIJA

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE MTP *C–VRAČAR*, HERCEG NOVI

na dan 31.12.1998. godine

POSLOVNI OBJEKTI I PROSTORI	Godina izgrad–nje	Veličina (m2)	Osnovni materijal (kategorija)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST za novoizgrađeni objekat		% Umanjenja			PROCIJENJENA VRIJEDNOST	
				Jed. cijena Din/m2	UKUPNO ((4X6) Din.	A	O	P	Dinara	DEM 1DEM=8.– Din
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
OBJEKTI KLASIČNE GRADNJE	–	1.600+80*	–	–	20.504.600.–	–	–	–	17.286.404.–	2.160.800.–
Poslovni prostor Zajedničkih službi H. NOVI	1935	160	Kamen, drvo (III)	2100 16.800.–	2.688.000.–	60	–	–	1.075.200.–	134.400.–
Samoposluga sa biffeom – TOPLA	1983	231	Armi. beton (II)	1680 13.440.–	3.104.640.–	8	–	–	2.856.268.–	357.032.–
Supermarket – IGALO	1986	388	Armi. beton (II)	1890 15120.–	5.866.560.–	7	–	–	5.455.900.–	681.988.–
Supermarket i biffe – PETROVAC (1*+2*+3*+4*)	1980	821	Armi. beton (II)	–	8.845.400.–	–	–	–	7.899.036.–	987.380.–
1* Prizemlje Supermarketa	–	577	Armi. beton (II)	1375 11.000.–	6.347.000.–	10	–	–	5.712.300.–	714.038.–
2* Podrum Supermarketa	–	184	Armi. beton (II)	750 6000.–	1.104.000.–	10	–	–	993.600.–	124.200.–
3* Bife u Supermarketu	–	60	Armi. beton (II)	2625 21.000.–	1.260.000.–	10	–	–	1.134.000.–	141.750.–
4* Natkrivena terasa	–	80*	Čelik, drvo	210 1.680.–	134.400.–	26	–	30	59.136.–	7.392.–
TIPSKI MONTAŽNI OBJEKTI	–	2.808	–	–	24.343.260.–	–	–	–	7.201.677.–	900.210.–
Supermarket H. Novi (1*+2*)	1965	814	Čelik. arm. beton	–	6.945.120.–	–	–	–	2.083.536.–	260.442.–
1* Prizemlje	1965	564	Čelik. arm. beton	1260 10.080.–	5.685.120.–	40	–	30	1.705.536.–	213.192.–
2* Podrum	1965	250	Čelik. arm. beton	630 5.040.–	1.260.000.–	40	–	30	378.000.–	47.250.–
Samoposluga risan	1971	302	Čelik (IV)	926 7.410.–	2.237.820.–	30	5	30	783237.–	97.905.–
Samoposluga Kotor	1965	564	Čelik (IV)	945 7.560.–	4.263.840.–	40	5	30	1.065.960.–	133.245.–
Samoposluga Tivat	1965	564	Čelik (IV)	1050 8.400.–	4.737.600.–	40	–	30	1.421.280.–	177.560.–
Samoposluga Budva	1964	564	Čelik (IV)	1365 10.920.–	6.158.880.–	40	–	30	1.847.664.–	230.958.–
UKUPNO	Σ_m = 4.408 m2				44.847.860.–	–	–	–	24.488.081.–	3.061.010.–

1292 DEM/m2 – 45% 695 DEM/m2

PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME

Procjena vrijednosti masinske opreme sadrzi:

1. Indentifikacija opreme
2. Metodologija procjene
3. Rezultati procjene u formi tabele

1. INDENTIFIKACIJA OPREME

Ugovorenim aranzmanom je predvidjeno da Narucilac Projektnog zadatka obezbijedi sve informacije i podatke neophodne za procjenu vrijednosti opreme(stanje i obiljezje pojedinih oblika imovine), a da izvrsilac Projektnog zadatka na osnovu ovih informacija primjenom odgovarajuce metodologije utvrdi vrijednost iste.Kako je Narucilac Projekta procjene, Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja , to potrebne podatke i neophodne informacije i dokumentaciju za predmetni zadatak u obavezi je staviti na raspolaganje ovlasceno lice preduzeca tj. direktor preduzeca "C – VRACAR" – HERCEG – NOVI, gos. Slobodan Vucurovic. Udovoljavajuci nasim potrebama i zahtjevu direktor Vucurovic stavio je na uvid raspolozivu dokumentaciju tj. popisne liste osnovnih sredstava predmetne opreme i ucestvovao u sravnjenju popisnih lista s cinjenicnim stanjem opreme u svakom objektu.Ovo je bilo neophodno iz razloga sto je vecina objekata i opreme izdata u visegodisnji zakup,te se u zakupljenim prostorijama nalazila oprema zakupca. S toga se u indentifikaciji poslo od potpisanih Ugovora o zakupu br: 01–13 od 27.01.1998god, 01–10 od 26.01.1998 god., 01–40 , 01–61, 01–124, 01–71., 01–206/1, 01–30 koji sadrze u prilog popisne liste opreme na dan 31.12.1998 god. ovjerene od strane Komisije preduzeca C– VRACAR, a Ugovori potpisani od strane ovlascenih lica Zakupodavca i Zakupoprimca. Izuzetak je bila oprema stacionirana u objektima u Igalo, gdje uz Ugovor o zakupu nije dostavljena popisna lista zakupljene opreme, vec je kao polazna osnova u indentifikaciji posluzila druga dokumentacija kao i podaci i informacije date od strane direktora Vucurovica.

Sagledavajuci predmetnu opremu istu sam klasificirao u dvije grupe prema svojoj namjeni:

1.) Oprema namijenjena trgovinskoj djelatnosti
2.) Transportna sredstva – vozila

Oprema namijenjena trgovinskoj djelatnosti smjestena je po sledecim lokacijama:

1.*Oprema na lokaciji Petrovac*
2.*Oprema na lokaciji Budva*
3.*Oprema na lokaciji Tivat*
4.*Oprema na lokaciji Kotor*
5.*Oprema na lokaciji Risan*
6.*Oprema na lokaciji Topla*
7.*Oprema na lokaciji Igalo*
8.*Oprema na lokaciji Herceg–Novi*
9.*Oprema smjestena u upravnoj zgradi u Herceg–Novom*

Transportna sredstva su posebno indentifikovana nezavisno od lokacije i procjenjivana pojedinacno po metodologiji.

2 .METODOLOGIJA PROCJENE

Prilikom procjene vrijednosti knjigovodstvena vrijednost nije mogla da posluzi kao realni pokazatelj, cak ni kod opreme koja koja je "relativno skorije" nabavljena.Naime zbog nepostojanja cvrste veze izmedju inflacije i kojeficijenta revalorizacije,zbog propisanih stopa i politike amortizacile koje se vode u preduzecima knjigovodstveni podaci su bili od male koristi, stoga se u definisanju procjene poslo od tri bitna faktora obezvredjivanja opreme ("Big–Thre") a to su:

2.1.) Fizicko obezvradjivanje (amortizacija),kao posledica eksploatacije nekog sredstva u vremenu od trenutka nabavke do trenutka procjene.Ovaj otpis racuna se po Zakonskoj stopi zavisno od vrste opreme.

2.2.) Tehnolosko zastarijevanje, kao posledica pojave znatno produktivnijeg sredstva,ili sredstva koje daje visi kvalitet usluga i bolji rezultat rada uz nize troskove eksploatacije,pri cemu preduzece gubi,zbog tehnoloskog zastarijevanja istog.S toga mora postojati "razuman" vijek u kome ima smisla sa stanovista fizickog stanja i tehnoloskih perfomansi, jos uvijek koristiti neku opremu.

2.3.) Ekonomsko obezvredjivanje opreme,kao posledica situacije da oprema koja je u funkciji ne daje odgovarajuce prinose.

Iz dostavljene dokumentacije preduzeca nije se moglo ustanoviti datumi nabavke pojedinih djelova opreme pa samim time ni njena vremenska otpisanost, te su kao orjentacioni parametri posluzili iskazi direkrora o vremenu nabavke koji su vizuelnom kontrolom mogli biti prihvatljivi. Na osnovu tih informacija oprema je stara od 1 godine (mali dio) do preko 20 godina. Vecina opreme namijenjena za trgovinsku djelatnost je vremenski otpisana nekoliko puta u svom postojanju, ali funkcionise tj. ima svoju funkcionalnu vrijednost.Zapazio sam da se oprema prilicno dobro odrzava (posebno rashladna) te su evidentna investiciona ulaganja , bilo da je ista u zakupu ili u sopstvenom aranzmanu upotrebe. No valja istaci da investicija na staru opremu je ponovo stara oprema, pa se vrijednost iste ne moze povecati za iznos investicije, vec znatno manje.Ovo iz razloga da investicija u opravci pojedine opreme ne moze,da sanira njenu tehnolosku zastarjelost kao i stvori potrebne ekoloske uslove koji su propisani za sisteme hladjenja po novim Standardima Kvaliteta.

Sem navedenih faktora obezvredjivanja opreme pa samim time i procjene jedan dio procjenio sam na osnovu " refleksije" cijena sa trzista,nove ili koriscene opreme njoj iste ili slicne.

Po predhodno navedenoj metodologiji procijenjena je oprema namijenjena za trgovinsku djelatnost i kancelarijska oprema te ista pojedinacno specificirana i data tabelarno u prilogu.

2.4.)Procjena vozila se zasniva na metodologiji koju definisu sledeci uticajni faktorii to:

1.)Cijena novog vozila
2.)Zastarjelost tipa
3.)Dodatna oprema
4.)Vrijednost vozila prema godinama
5.)Nacinu eksploatacije
6.)Investicionom ulaganju
7.)Kretanju cijena na trzistu
8.)Opstem stanju vozila

2.4.1.Cijena novog vozila, domace proizvodnje je vazeca cijena po zvanicnom cjenovniku proizvodjaca, dobivena putem ponude,uvecana za vazece poreze na promet kao i takse i troskove transporta.Cijena novog vozila inostrane proizvodnje je: izvozna cijena proizvodjaca ili prodajna cijena sa kosignacije preracunata po vazecem kursu stranih sredstava placanja,uvecana za troskove carine, poreza, i ostale uobicajne troskove.Cijena novog vozila koje se vise ne proizvodi utvrdjuje se

uporedjenjem sa vozilima koja su imala priblizno istu cijenu i slicne karakteristike, kada je njegova proizvodnja prestala, a da se to vozilo i dalje proizvodi

.

2.4.2.Zastarjelost tipa, uvodi se kao korekcija zbog opadanja vrijednosti za tipove vozila koja nijesu vise u proizvodnom programu proizvodjaca ili su pak na kraju proizvodnje , kao i to da novi modeli u odnosu na stare posjeduju odredjene inovacije u poboljsanju tehnickih karakteristih karakteristika, funkcionalnosti, ekonomicnosti u eksploataciji estetskom izgledu.Odgovarajuci procenti korekcije odredjuju se prema tehnickim odstupanjima na karoseriji, motoru , menjacu, voznom mehanizmu i vremenu prestanka prestanka proizvodnje tog tipa vozila.Svakako treba imati na umu i nove Standarde u medjunarodnom drumskom prevozu,koji se prevashodno odnose na sisteme izduvnih gasova, sisteme vjesanja vozila i sile opterecenja asvaltne baze puta.

2.4.3.Dodatna oprema. Na pojedinim vozilima s obzirom na nove proizvodne programe i namijenjene eksploatacione potrebe ugradjuje se na vozila dodatna oprema kao ABS sistem,ADR sistem, rashladne komore kao nadgradnja i tome slicno cime se vrijednost vozila povecava za odgovarajuci procenat.

2.5.4.Vrijednost vozila prema godinama eksploatacije i pogonskom ucinku.Starost vozila utvrdjuje se iz saobracajne knjizice i to od dana prve registracije.Predvidjeni vijek trajanja uz propisane uslove odrzavanja i eksploatacije za analizirana vozila je 8 godina.Tim godinama odgovara odredjena predjena kilometraza te shodno tome sam izvrsio i odgovarajucu korekciju.

2.4.5.Nacin eksploatacije je vezan za : odrzavanje i servisiranje vozila, eksploatacione uslove i obucenost rukovaoca – vozaca, te smjena vise rukovaoca na rad sa jednim vozilom.Predmetna vozila , bar jedan njihov dio je izdat u zakup sto svakako utice na odrzavanje vozila pa samim time i na odgovarajuci korekcioni kojeficijent.

2.4.6.Investiciono ulaganje. Vecim investicionim ulaganjem u vozilo njegovo opste stanje moze se bitno poboljsati i na taj nacin postici da vozilo poveca svoju realnu trzisnu vrijednost.Vecim investicionim ulaganjem smatra se generalna opravka vozila, sto podrazumijeva popravku na : motoru, mjenjacu, karoseriji itd. No i pored investicionog ulaganja u vozilo njegova trzisna vrijednost ne moze se povecati za cjelokupni iznos investicije vec samo za korigovanu vrijednost koja se racuna po formuli:

$$Vk = 35\% \times Fs \times Fp \times Fa$$

gdje je : Fs– stvarna vrijednost investicionog ulaganja
Fp– faktor godine popravke
Fa– faktor amortizacije ulaganja

2.4.7.Ponuda i traznja izrazena preko kretanja cijena polovnih vozila na trzistu ima bitan uticaj na procjenu.Ovaj faktor zavisi od ekonomske stabilnosti drustva, stabilnosti poreskih i drugih propisa , otvorenosti i akttivnosti privrede , platezne moci stanovnistva. .Realno je i po ovom osnovu izvrsiti odredjenu korekciju.

2.4.8.Opste stanje vozila.Vizuelnim pregledom vitalnih sklopova vozila definise se opste stanje vozila s obzirom na stanje:karoserije, motora , transmisije, vjesanja , pneumatika itd.Svako vozilo je s obzirom na stanje korigovano sa odgovarajucim procentom.

Svaki od predhodno navedenih faktora uz sazetu argumentaciju, kvantificiran je odredjenim postotkom, te se njihovim zbrajanjem dobija "razumna" vrijednost vozila koja u velikoj mjeri odgovara "refleksiji" cijena polovnih vozila sa trzista.Na osnovu predhodno prezentirane metodologije procjene formirani su Izvjestaji u formi tabela koji su u prilogu .Sama metodologija je razvijena u okviru Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja i u velikoj mjeri je tipizirana i oslonjena na metode i iskustva preduzeca iz inostrane prakse i literature.

OPREMA STACIONIRANA U RISNU

Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROC. VRIJED (DEM)
1.	SEKCIJA STAKLA 3m	1		270
2.	ZIDNA SEKCIJA L 15 E	1		450
3.	ZIDNA SEKCIJA L 15 E	1		450
4.	ZIDNA DELIKATES	2		900
5.	ZIDNI DELIKATES 220	2		1.100
6.	SEKCIJA ZA VOCE	11		990
7.	GONDOLE SREDISNJE	1		50
8.	PULT 4m STO 1,2	3		180
9.	REM ZA MESO	2		70
10.	PANJ ZA MESO	1		10
11.	RASHLADNI ORMAR	1		4.600
12.	RASHLADNA KOMORA	1		3.700
13.	RASH.VITRINA KRKA	1		1.500
14.	RAS.VITRINA S-101 250	1		1.480
15.	RAS.VITRINA S-101 190	1		1.230
16.	RAS.VITRINA DUBINS.	2		2.900
17.	MESOREZNICA	1		180
18.	VAGA MAX 300kg	2		400
19.	MLIN ZA MESO T-82	1		350
20.	VAGA OKRUGLA 5kg	1		120
21.	KASA ELTING	2		700
22.	STO KANCELARIJSKI	1		60
23.	ORMAR MALI	3		60
24.	STOLICE KANCELAR.	2		40
25.	KASA CELICNA	1		1.200
26.	MLIN ZA KAFU	1		30
27.	KONTEJNER ZA SMECE	1		–
28.	ORMAR GARDAROBE	3		90
29.	KOLICA ZA ROBU	1		20
30.	UGAO SPOLJ. I UNUTR.	2		90
31.	FRIZ NA ZIDNOJ SEKC.	22,5		240
32.	PULT ZA KASU	2		40
33.	REGAL METALNI	18		1.050
34.	ORMAR T 101	1		100
35.	NEUTRALNI ELEMENT	2		80
36.	PODIJUM	1		60
37.	VRTESKA ZA POTROS.	1		50
38.	DIGITRON SKALAR	1		30
39.	PISACA MASINA	1		130
40.	REGISTAR KASA	1		580
41.	KLIMA UREDJAJ	4		320
42.	BOJLER PROTOCNI	1		40
43.	VAGA NAGIBNA 20kg	1		60
44.	RACUNALA NACIONAL	2		80
45.	ZAMRZIVAC 310	1		360
46.	PODNA DUBIN. VIT.500	1		1.380
47.	REGISTAR KASA	1		240
48.	MOBILNI TELEFON	1		120
49.	TELEFAX	1		150
50.	KOMPJUTER	1		300
51.	PEC KVARCNA	1		30
52.	TELEFON	2		60
53.	AUTOGUMA	7		–
54.	POTROSACKA KORPA	12		120
55.	MANTILI ZENSKI	14		–
56.	MANTILI MUSKI	2		–
57.	MERDEVINE	1		30
58.	VATROGASNI APARAT	5		150
59.	SATARA MESARSKA	1		5
60.	NOZEVI MESARSKI	2		5
	ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 60.		UKUPNO:	29.010 DM

OPREMA STACIONIRANA U KOTORU

Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U DM
1.	GONDOLA SREDNJA 3m	3		970
2.	GONDOLA SREDNJA3,5	3		1.370
3.	GONDOLA SREDNJA 7,5	3		800
4.	GOND.JEDN.UGAONA11	1		600
5.	GON.DELIKATESI 2m	1		80
6.	GON.ZA HLEB 2m	1		50
7.	GON. ZA VOCE 3m	1		180
8.	SEKCIJA STAKLO 3	1		130
9.	PULT ZA POTR. KORPE	2		60
10.	REM ZA MESO	1		100
11.	PULT ZA VOCE 0,7m	1		180
12.	PULT ZA VOCE 1,2m	1		140
13.	NEUTRALNI ELEM.1m	1		100
14.	NEUTRALNI ELEM.1,5m	1		100
15.	MLIN ZA MESO	1		330
16.	MLIN ZA KAVU	1		100
17.	KLIMA UREDJAJI	6		480
18.	MESOREZNICA	3		260
19.	CELICNA KASA	1		1.200
20.	POSTOLJE ZA KASE	4		200
21.	KANCELARIJSKI STOL.	3		150
22.	VITRINA ZA UKRASE	3		300
23.	ORMARI DRVENI	2		80
24.	ORMARI LIMENI	1		120
25.	STOLICA KANCELAR.	2		20
26.	MESARSKI SEKAC	2		20
27.	HLADNJ. DUBIN.20.000 l	1		4.300
28.	HLADNJ.DUBIN. 26.000 l	1		3.200
29.	RASHL.ORMAR 1.500 l	2		3.200
30.	RASHL.VITRINA 10.000 l	1		2.900
31.	RASHLADNA VITR.S101	3		3.390
32.	RASHLADNA VITR.S420	1		900
33.	RAS.KOM.MLIJECNA	1		900
34.	VAGA DIGITRON	1		130
35.	VAGA NIS	3		300
36.	VAGA SKALOR 500kg	1		400
37.	KASE ELTING	2		700
38.	RAC. MAS. SKALAR	2		400
39.	PISACA MASINA BISER	2		120
40.	PEC ELIND	1		80
41.	TELEFON	2		60
42.	KONTEJNER ZA SMECE	1		–
43.	ROSTILJ ZA PILICE	1		30
44.	TELEFAX	1		180
45.	SUDOPER U RADNJI	1		130
46.	DUBINSKA VITR. 200	2		–
47.	KASA ELEKTRICNA	1		480
48.	VAGA OLIMPIC	1		60
49.	KORPE POTROSACKE	3		6
50.	VATROGASNI APARAT	3		60
51.	KOLICA	1		14
52.	MANTILI MUSKI	2		–
53.	MANTILI ZENSKI	20		–
54.	MANTILI MESARSKI	2		–
55.	MERDEVINE	1		5
56.	SATARA MESARSKA	1		10
57.	NOZEVI MESARSKI	3		15
	Zaključno sa rednim brojem 57		UKUPNO:	29.930

*

OPREMA STACIONIRANA U HERCEG NOVOM

Br	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U DM
1.	RAFOVI DRVENI	12		180
2.	GONDOLE SREDNJE	3		1380
3.	GONDOLE SREDNJE	3		800
4.	GONDOLE SREDNJE	3		600
5.	JED.UGAONA GON.	1		130
6.	GONDOLA DELIKATE.	1		80
7.	GONDOLA ZA HLEB	1		50
8.	GONDOLA ZA VOCE	1		80
9.	SEKCIJA STAKLO	1		130
10.	PULT VOCA	1		80
11.	PULT VOCA	2		160
12.	PULT ZA POTR. TAB.	2		180
13.	REM ZA MESO	2		200
14.	PANJ ZA MESO	1		10
15.	NEUTRALNI ELEM.	1		20
16.	NEUTRALNI ELEM	1		20
17.	RAFOVI METALNI	6		480
18.	HLADNJACA 26000L	1		4 600
19.	HLADNJACA DUBINS.	1		3 700
20.	RASHLADNI. ORMA.	2		4 800
21.	RASHLADNA VITRINA	2		1 800
22.	RASHLADNA VITRINA	3		3 600
23.	VITRINA KRKA	2		1 800
24.	ZAMRZIVAC	1		400
25.	MLECNA VITRINA	1		300
26.	KASE ELTING	2		600
27.	KASE NCR	3		1 200
28.	KASA STARA	1		100
29.	POSTOLJE ZA KASE	4		200
30.	MLIN ZA MESO	2		550
31.	MESOREZNICA	1		80
32.	MLIN ZA KAFU	1		30
33.	VAGA LIBELA 200kg	1		280
34.	VAGA LIBELA 300kg	3		900
35.	VAGA DIGITRON	2		120
36.	VAGA OLIMPIJA	4		240
37.	KOLICA TRANSPORT.	8		120
38.	GAR. ORMARI METAL.	3		240
39.	STO KANCELARIJSKI	4		200
40.	FOTELJE	3		45
41.	GAR.VITRIN.KANCEL.	1		155
42.	KASA CELICNA	1		1.200
43.	VENTILATORI	2		80
44.	ORMARI	1		80
45.	DIGITRON SKALAR	2		160

46.	PISACA MASINA OLIM.	1		180
47.	STOLOVI ZA PAKOVA.	3		150
48.	KONTEJNER	3		–
49.	TERMO PEC	1		80
50.	TELEFON PANASONIK	1		100
Zaključno sa brojem 50				UKUPNO 32.670

*

OPREMA STACIONIRANA U BUDVI

Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOSTU DM
1.	GONDOLA SREDNJA 3m	4		1.280
2.	GONDOLA SREDNJA 3,5	4		1.480
3.	GONDOLA SREDNJA 7m	2		700
4.	GONDOLA UGAONA 10m	1		600
5.	ZADNJA SEKCIJA 3m	1		330
6.	GOND. JEDNOSTR.	1		120
7.	GOND. ZA HLEB	1		180
8.	GOND. ZA VOCE	1		140
9.	PULT ZA VOCE 0,7m	1		130
10.	PULT ZA VOCE 1,2m	2		260
11.	NEUTRALNI ELEM. 1m	1		80
12.	NEUTRALNI ELEM. 1,5m	1		80
13.	PULT ZA POTRO.KORPE	2		60
14.	RAM ZA MESO 2m	1		100
15.	RAM ZA MESO	1		100
16.	HLADNJACA DUBINSKA	1		1.200
17.	HLADNJACA ZA MESO	1		2.700
18.	STARA HLADNJACA	1		800
19.	DUBINSKA VITRINA	2		1.680
20.	RASHLADNA VITRINA	2		1.680
21.	RASHLADNA VITRI. S101	3		3.400
22.	RASHLADNI ORMAR1500	2		3.200
23.	RASHLADNI ORMAR2100	1		1.800
24.	RASHL. VITRINA KRKA	1		1.200
25.	CELICNA KASA	1		1.200
26.	ELTING KASA	2		960
27.	POSTOLJE ZA KASU	4		200
28.	MLIN ZA MESO	2		660
29.	KOLICA TRANSPORTNA	3		45
30.	VATROGASNI APARAT	8		240
31.	RAFOVI MAGACINSKI	17		1.780
32.	STOLOVI KANCELARIJ.	3		336
33.	SUDOPER U RADNJI	1		248
34.	STOLOVI KANCELARIJ.	1		108
35.	STOLICA KANCELARIJ.	3		24
36.	VITRINA TRODJELNA	1		126
37.	VITRINA KANCELARIJ.	1		84
38.	TELEFAX	1		1.010
39.	RAC. MASINA SKALAR	3		90
40.	PISACA MASINA	2		120
41.	KONTEJNER	1		40
42.	DIGITRON KASA	2		130
43.	RACUNSKA MAS.VEKT.	1		70
44.	STOLICE ZA KASIRKE	3		30
45.	TELEFON	1		80
46.	KLIMATIZER	6		480
47.	KORPE POTROSACKE	16		32

48.	MANTILI MUSKI	6		–
49.	MANTILI ZENSKI	16		–
50.	MANTILI BIJELI	6		–
ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 50.			UKUPNO:	31.363

OPREMA STACIONIRANA U PETROVCU

Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOSTU DM
1.	ZIDNA SEKCI. ZA VOCE	5		450
2.	ZID. SEK. ZA RAZ.NAM	8		640
3.	ZID.SEK.ZA ALKO.PICE	6		480
4.	ZID.SEK.ZA SUHOMES.	4		480
5.	ZID.SEK. ZA HLEB	3		150
6.	ZID.SEK. ZA STAMPU	1		100
7.	ZID.SEK. ZA SUVENIRE	2		100
8.	GOND.SA CEL.ALUMIN.	6		240
9.	NOSAC KORPI OKRUG.	5		100
10.	SEKCIJE ZA IZLOG 2,5	26		1.040
11.	RAM ZA MESO 300	2		70
12.	STO ZA MESO	1		10
13.	ZID. SEK.ZA ALK.PICA	3		180
14.	PULT ZA IZLOG	2		100
15.	PULT ZA PAKOVANJE	3		150
16.	PULT ZA PROD. VOCA	2		80
17.	UKLOPNI PULT	1		40
18.	PULT ZA MESO	1		10
19.	RASHLAD.KOMO.10000	1		4.100
20.	RASHLAD.VITR.SOKO.	4		2.400
21.	OTOCNE VITRINE SOK.	3		1.200
22.	ZIDNA VITRINA KRKA	2		600
23.	OTOCNI DUBINSKI	4		1.900
24.	VAGA OLIMPIJA	2		240
25.	MESOREZNICA	2		360
26.	MLIN ZA MESO	1		350
27.	VAGA 300KG	1		400
28.	ELEKTR. KASA 92	2		500
29.	STO PISACI	1		50
30.	STOLICA S/8	–		–
31.	STOLICA S 1/1	3		30
32.	METALNI ORMAR 2/1	–		–
33.	KASA CELICNA DVOK.	1		1.200
34.	MLIN ZA KAFU	1		80
35.	KASA PULT	3		150
36.	SEKCIJA ZA KASU	3		300
37.	POLICA VRTESKA	3		150
38.	METALNE STOLICE	14		70
39.	KUCNI FRIZIDER	–		–
40.	KAFE SEKCIJA	–		–
41.	KOLICA TRANSPORT.	3		30
42.	KOLICA TRANS.VECA	1		15

43.	ORMAR	4		80
44.	VITRINA ZA KANCEL.	1		70
45.	STO PISACI	–		–
46.	SUDOPER U RADNJI	2		120
47.	BOJLER U RADNJI	2		80
48.	KONT.ZA SMECE	1		10
49.	KLIMA UREDJAJA	8		640
50.	TELEFON	1		20
51.	STOLICA KANCELAR.	3		30
52.	RASHLADNI ORMAR	1		1.200
53.	REGISTAR KASA HUTIT	2		520
54.	KASA ELEKTRICNA	1		400
55.	STOLICA ZA KASE	3		15
56.	TERMO PEC 2,5	2		160
57.	VATROGASNI APARAT	3		90
58.	ELEKTRICNI RESO	1		40
59.	POTROSACKA KORPA	15		30
60.	IZLOZBENE STALAZE	2		440
ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 60.		UKUPNO;		21.780

OPREMA STACIONIRANA U IGALU				
RED.BR.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST (%)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U DM
1.	RETROPULT	1		700
2.	ZIDNI REG.DEL.	3		450
3.	KUKA ZA SUH.	1		10
4.	ZIDNI REG. HLEBA	3		150
5.	ZIDNI REG. VOCA I POV	3		280
6.	ZIDNI REGA. ZA PICE	10		820
7.	DVOSTRANA GONDU.	1		350
8.	METALNI STO	1		180
9.	UGAONI PULT ZA MES.	1		250
10.	PULT ZA ZASTITU STA.	1		180
11.	RAZNI PULTOVI	26		520
12.	NOSAC KORPI	1		20
13.	UGAONI PULT	1		250
14.	PODIJUM	1		150
15.	KORPA GONDOLA	1		250
16.	MET.UG.STO	4		320
17.	KONZUMNI STO	1		120
18.	RASHLADNI ORMAR	1		3 700
19.	RASHLADNA KOMORA	1		4 100
20.	ORMAR ZA MESO	1		3 400
21.	VITRINA KRKA	2		4 300
22.	VITRINA DUBINSKA	3		6 450
23.	VITRINA STAKLENA	2		1 200
24.	RASHLADNI PULT	1		160

25.	REGISTAR KASA	4		880
26.	MLIN ZA KAFU	1		50
27.	MLIN ZA MESO	1		180
28.	MESOREZNICA	1		230
29.	VAGA 5 KG	1		40
30.	VAGA 10 KG	3		240
31.	VAGA PODNA 300	1		260
32.	MASINA RACUNSKA	1		80
33.	MASINA PISACA	1		120
34.	STO KANCELARIJSKI	3		240
35.	STOLICE	3		30
36.	RAZNA OPREMA NAM.	–		700
37.	KLIMA UREDJAJI	1		3 600
Zaključno sa brojem 37		UKUPNO :		34.260 DM

OPREMA STACIONIRANA U UPRAVNOJ ZGRADI

Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U DM
1.	RACUN. MASINA GPO	1		160
2.	DIGITRON TRS	1		80
3.	RACUNSKA MASINA	1		80
4.	PISACA MASINA VE.	1		250
5.	PISACA MASINA MA.	7		350
6.	GAR.NAMJ.DIREKTORA	2		800
7.	GAR.NAMJ.SEFA RACU.	1		200
8.	GAR.NAMJ.RACUNOV.	1		200
9.	GAR.NAMJ.KOMERC.	1		300
10.	GAR.NAMJ.BLAGAJNA	1		200
11.	GAR.NAMJ.SEKRETARI.	1		200
12.	GAR.NAMJ.SALA	1		500
13.	TELEFONSKA CENTR.	1		600
14.	TELEFAX	1		600
15.	FOTOKOPIR	1		800
16.	ELEK.PISACA MASINA	1		180
17.	TELEFON	2		160
18.	APARAT ZA VARENJE	1		300
19.	RADIO APARAT	1		20
20.	KOMPJUTER	5		3.000
21.	MOBILNI TELEFON	2		500
22.	SPORET MALI	1		80
23.	PEC KVARCNA	1		80
24.	ITISONI	8		320
ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 24.		UKUPNO:		9.960 DM

OPREMA STACIONIRANA U TIVTU				
Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROC. VRIJED. U DM
61.	RASHLADNE VITRINE	3		2.400
62.	STOLOVI – PULTOVI	3		492
63.	ORMAR ZELJEZNI	1		80
64.	STALAZE – GONDOLE	38		5.244
65.	HLADNJACA	1		1.660
66.	MLIN ZA MESO	1		660
67.	MLIN ZA KAFU	1		92
68.	KASE – REGISTAR	2		486
69.	VAGA 10 KG	1		168
70.	VAGA 30 KG	1		210
71.	VAGA 300 KG	1		680
72.	KOLICA TRANSPORT.	1		15
73.	MESARSKI PANJ	2		144
ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 13.		UKUPNO:		12.133 DM

OPREMA STACIONIRANA U TOPLOJ				
Br.	NAZIV OPREME	KOM.	POC.VRIJEDNOST %	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U DM
1	RETROPULT	1		700
2	ZIDNE GONDULE	1		560
3	GONDOLE DELIKATE.	1		350
4	GONDOLE HLEBA	2		150
5	GONDOLE VOCA	2		280
6	REM ZA MESO	1		130
7	PULT ZA VOCE	1		280
8	PULT ZA VOCE MANJI	1		190
9	RASHLA. PU. U BIFEU	1		300
10	VITRINA "JUGOSTROJ"	5		7 500
11	VITRINA "KRKA"	1		1 430
12	KASA NCR	2		440
13	KASA ELTING	2		460
14	VAGA OLIMPIJA	3		210
15	VAGA LIBELA	1		280
16	MESOREZNICA	1		230
17	MLIN ZA MESO	1		180
18	MLIN ZA KAVU	1		50
19	KASA CELICNA	1		1200
20	RACUNSKA MASINA	2		160
21	PISACA MASINA	1		120
22	PISACI STO	2		100
23	STOLICA	2		60
24	ORMAR	1		120
25	RAZNA OPREMA	–		700
26	HLADNJACA DUBINS.	1		4 500
ZAKLJUCNO SA REDNIM BROJEM 26.		UKUPNO:		20.680 DM

*

TRANSPORTNA SREDSTVA – VOZILA

Br.	REGISTARSKI BROJ	GOD.PROIZ.	PROC.VRIJED. U DM	NAPOMENA
1	HN 88–29	1990	9 200	ZAS.630–8M
2	HN 92–26	1989	6 200	TAM 80–T
3	HN 22–21	1992	12 100	ZAS.IVECO
4	HN 165–18	1981	5 600	ZAS. 645
5	HN 33–97	1981	5 400	ZASTAVA
6	NEREGISTRO	–	500	ZAS.645AN
7	HN 38–56	1990	7 200	PEZO 405
UKUPNO;			46.200	

*

SUMARNA PROCJENA OPREME "C – VRACAR" HECEG NOVI

Br.	MJESTO LOKACIJE	PROC.VRIJ.U DM	PROC.VRIJ.U DIN
1.	PETROVAC	21.780	174.240
2.	BUDVA	31.363	250.904
3.	TIVAT	12.133	97.064
4.	KOTOR	29.930	239.440
5.	RISAN	29.010	232.080
6.	TOPLA	20.680	165.440
7.	HERCEG NOVI	32.670	261.360
8.	IGALO	34.260	274.080
9.	UPRAVNA ZGRAD.	9.960	79.680
10.	TRANSPO.SREDST.	46.200	369.600
UKUPNO;		267.986	2.143.888

VRIJEDNOST OBRTNIH SREDSTAVA

Provjerom stanja izkazanih Bilansnih pozicija koje su ažurirane i verifikovane popisom, procjenjitelji su ocijenili da su iste urađene u skladu sa pravilima dobrog bilansiranja i realno vrednovane, što je prikazano u narednoj tabeli:

Procjena vrijednosti obrtnih sredstava na dan 31. 12. 1998. godine

Vrijednost obrtnih sredstava

Broj	OBRTNA SREDSTVA	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost
1	2	3	4
I	**ZALIHE**	**1.301.000**	**1.301.000**
1.	Roba	265.000	265.000
2.	Dati avansi	1.036.000	1.036.000
II	**Kratk. potraž. i plasmani**	**804.000**	**804.000**
1.	Kratkoročna potraživanja	804.000	804.000
2.	Kupci	1.000	1.000
3.	Potraž. iz spec. poslova	620.000	620.000
4.	Druga potraživanja	183.000	183.000
III	**Gotovinski ekvivalenti (gotovina)**	**268.000**	**268.000**
UKUPNA OBRTNA SREDSTVA		**2.373.000**	**2.373.000**

Vrijednost ostalih Bilansnih pozicija

vrijednost ostalih Bilansnih pozicija je provjerena i usvojena kako je dato Bilansom stanja na dan 31. 12. 1998. godine, i iznosi:

Br.	Pozicija	Iznos
1.	**DUGOROČNE OBAVEZE**	**-**
2.	**KRATKOROČNE OBAVEZE**	**1.488.000**
2.1.	Dobavljači	226.000
2.2.	Obaveze za zarade	44.000
2.3.	Obaveze za poreze i doprinose	269.000
2.4.	Druge obaveze	949.000
UKUPNO OBAVEZE		**1.488.000**

BILANS STANJA

Na osnovu procijenjenih vrijednosti imovine, prava i obaveza, urađen je Korigovani bilans stanja – Reprodukcione vrijednosti na dan 31. 12. 1998. godine i prikazani su u sledećoj Tabeli:

BILANS STANJA – REPRODUKCIONA VRIJEDNOST

AKTIVA **U Dinarima**

Redni broj	BILANSNE POZICIJE	Knjigovodstveno stanje	INDEX (%)	PROCJENA Reproduk. vrijednost	RAZLIKA (5–3)
1	2	3	4	5	6
A	POSLOVNA AKTIVA				
I	Stalna imovina	3.947.000	6,75	25.675969	+22.728.969
	1.0. Osnovna sredstva	3.922.000	6,79	26.650.969	
	1.1. Zemljište	651.000			
	1.2. Građevinski objekti	3.071.000	7,97	24.488.081	
	1.3. Oprema	181.000	11,84	2.143.888	
	1.4. Poslovni inventar	19.000	1	19.000	
II	Dugoročni finansijski plasmani	25.000	1	25.000	
III	Ukupna stalna sredstva (I+II)	3.947.000	6,75	26.675.969	+22.728.969
IV	Obrtna imovina	2.373.000	1	2.373.000	
	1. Zalihe	1.301.000	1	1.301.000	
	1.1. Roba	265.000	1	265000	
	1.2. Dati avansi	1.036.000	1	1.036.000	
	2. Kratkoročna potaživanja	804.000	1	804.000	
	2.1. Kupci	1.000	1	1.000	
	2.2. Specifični poslovi	620.000	1	620.000	
	2.3. Druga potraživanja	183.000	1	183.000	
	2.4. Gotovina	268.000	1	268.000	
V	Aktivna vremenska razgraničenja	7.000	1	7.000	
VI	Gubitak	336.000	1	336.000	
I+IV+V+VI	Poslovna aktiva	6.663.000	4,41	29.391.969	+22.728.969
	Vanposlovna aktiva	257.000	–	–	
UKUPNO AKTIVA		6.920.000	4,41	29.391.969	+22.728.969

BILANS STANJA – Reprodukciona vrijednost

PASIVA **U dinarima**

Redni broj	BILANSNE POZICIJE	Knjigovodstveno stanje	INDEX (%)	PROCJENA Reproduk. vrijednost	RAZLIKA (5–3)
1	2	3	4	5	6
A	POSLOVNA PASIVA	6.649.000	4,42	29.391.969	+22.742.965
I	Trajni kapital	4.801.000	–	27.903.969	+23.102.965
II	Obaveze	1.488.000	1	1.488.000	–
	1. Kratkoročne obaveze	1.488.000	1	1.488.000	–
	2. Dobavljači	226.000	1	226.000	–
	3. Obaveze za zarade	44.000	1	44.000	–
	4. Obaveze za poreze i doprinose	269.000	1	269.000	–
	5. Druge obaveze	949.000	1	949.000	–
III	Pasivna vremenska razgraničenja	360.000	1	360.000	–
I+II+III	Poslovna pasiva	6.649.000	4,42	29.391.969	+22.742.965
	Van poslovna pasiva	271.000	–	–	–
UKUPNO PASIVA		6.920.000	4,41	29.391.969	+22.471.969

REKAPITULACIJA PROCJENE I IZBOR TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
MTP *C–VRAČAR* DD Nerceg Novi

A) Polazeći od rezultata ptocjene reprodukcione vrijednosti, aktiva MTP *C–VRAČAR) DD Herceg Novi, izgleda ovako:

R. br.	POZICIJA	Procjena u Dinarima	Procjena u DEM
1.	STALNA IMOVINA	26.675.969	3.334.496
2.	OBRTNA IMOVINA	2.373.000	296.625
3.	GUBITAK	336.000	42.000
	UKUPNO	29.384.969	3.673.121

B) Formiranje pasive

R. br.	POZICIJA	Procjena u Dinarima	Procjena u DEM
1.	NETO IMOVINA	27.903.969	3.487.996
2.	KRATKOROČNE OBAVEZE	1.488.000	186.000
	UKUPNO	29.391.969	3.673.996

KOMPRESIVNI PREGLED
VRIJEDNOSTI DRUŠTVENOG KAPITALA DOBIJEN
PRIORITETNIM METODAMA

R. br.	POZICIJA	Procjena u Dinarima	Procjena u DEM
1.	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	3.779.000	472.375
2.	REPRODUKCIONA VRIJEDNOST	27.903.969	3.487.996

ZAKLJUČAK

Imajući u vidu izraženi komparativni pregled trajnog kapiitala dobijenog reprodukcionom metodom, predlažemo da vrijednost kapitala MTP *C–VRAČAR* DD, Herceg Novi, bude onaj dobijen reprodukcionom metodom u iznosu od

27.903.969.– Dinara, ili

3.487.996.– DEM

pri paritetu 1.– DEM = 8.– Dinara.

Ovaj iznos, po mišljenju ekspertskog tima koji je vršio procjenu, predstavlja realnu osnovu za transformaciju kapitala u različite oblike svojine.

Agencija *MONTENEGRO* Bar

Agencija za intelektualne usluge i poslovnog k... MONTENEGRO

PRILOG

Direktor MTP *C–VRAČAR* DD, Gospodin Slobodan Vučurović, uradio je **Predlog za postupak povećanja društvenog kapitala kod ovog Dioničkog društva,** sa molbom da ga priložimo uz ovaj dokument kao fakultativni prilog, što smo sa zadovoljstvom prihvatili.

PREDLOG ZA POSTUPAK POVEĆANJA DRUŠTVENOG KAPITALA
KOD MTP "C-VRAČAR" DD HERCEG NOVI

Ne ponavljajući sve do sada konstatovane činjenice vezano za transformaciju MTP "C-VRAČAR" dd H.Novi fokusiraću samo sledeće:

- Društveni kapital ovog preduzeća izgubio se načinom revalorizacije krajem 1992.godine
- Revalorizacija je izvršena po pozitivnim propisima
- Odnos kapitala po Elaboratu i dopuni Elaborata, a koji je i upisan prilikom registracije u sudski registar je sledeći:

DRUŠTVENI KAPITAL	35.972.211	44,12%
DIONIČKI KAPITAL	45.553.596	55,88%
UKUPNO:	81.525.807	100,00%

PREDLOG:

U toku transformacije nepromenljiva veličina su upisane interne dionice sa popustom, odnosno dionički kapital.

Takođe bi trebalo da bude nepromjenjen i kapital koji ne podliježe transformaciji odnosno društveni kapital.

Pošto se društveni kapital kod ovog preduzeća, na kraju 1992.god. izgubio načinom revalorizacije, trebalo bi ga revalorizovati kao i dionički kapital.

Ukoliko je dioničarski kapital revalorizovan ispravno odnosno u skladu sa zakonskim propisima, a jeste, pravo stanje kapitala možemo dobiti proporcijom.

Znači uzimamo početne procentne odnose kapitala i dioničarski kapital i stavljamo u proporciju da bi dobili veličinu društvenog kapitala.

44,12 - 55,88
x - 6.179.580

$$x = \frac{44.12 \times 6.179.580}{55.88} = 4.879.081$$

Što znači da bi 01.01.1993.god. stanje kapitala bilo sledeće:

DIONIČKI KAPITAL	6.179.580	55,88%
DRUŠTVENI KAPITAL	4.879.081	44,12%

Na ovaj način ispoštovali bi se svi zakonski propisi, jedino bi propis o revalorizaciji društvenog kapitala na kraju 1992. godine bio zanemaren, a društveni kapital bi bio u stvari revalorizovan koeficijentom rasta cijena na malo, znači, kao i ~~društveni~~ DIONIČARSKI kapital.

Ovim postupkom bi se društveni kapital povećao do nivoa procijenjenog kapitala na početku transformacije.

Ne želim da komentarišem kvalitet propisa o revalorizaciji, odnosno koliko su koeficijenti revalorizacije usklađeni sa stvarnim stanjem, samo ću ustvrditi da su u našem knjigovodstvu dosledno primjenjeni.

Po ovom postupku, korigovana vrijednost stalne imovine i kapitala prikazana je u sledećem pregledu:

AKTIVA	stanje u knjig.	korekcija	korig.stanje
stalna imovina	3.921	3.857	7.778
obrtna imovina	2.382	-	2.382
učešće u kap.drugih pravnih lica	25	-	25
vanposl.aktiva	257	-	257
UKUPNA AKTIVA:	6.585	3.857	1o.442
PASIVA			
društveni kapital	1.o22	3.857	4.879
dionički kapital	3.779	-	3.779
kratkor.obaveze	1.848	-	1.848
vanposl.pasiva	271	-	271
prenijeti gubitak	(335)	-	(335)
UKUPNA PASIVA:	6.585	3.857	1o.442

NAPOMENA: Stalna imovina je data u jednoj stavci jer je vršena procjena zemljišta, građevinskih objekata i opreme, pa nam nijesu poznate njihove pojedinačne vrijednosti.

Polazeći od navedenih pozicija PASIVE a koristeći evidenciju o stanju dioničarskog kapitala koji je proizišao iz pojedinačne evidencije svakog dioničara, date u prilogu br.1, struktura kapitala na dan o1.o1.1999.god. je sledeća:

DRUŠTVENI KAPITAL	4.879 - 5o2 (popust)	= 4.377	46.29%
DIONIČARSKI KAPITAL	3.779 + 797 (bud.upl)+ 5o2	= 5.o78	53.71%
		9.455	1oo.oo%

Ukoliko bi svi aktivni dioničari pristali da konvertuju popust u besplatne dionice, odnosno da se odreknu daljih otplata, stanje bi bilo sledeće:

DRUŠTVENI KAPITAL	4.879	-	502 (popust)	= 4.377	50.55%
DIONIČARSKI KAPITAL	3.779	+	502(konv.pop.)	=4.281	49.45%
UKUPNO:				8.658	100.00%

Ovakav postupak bi bio u skladu sa svim zakonskim i knjigovodstveni propisima, jedino bi kako sam napomenuo, zanemario propis o revalorizaciji društvenog kapitala na kraju 1992.godine, zbog čije primjene je i umanjen društveni kapital.

Iz svega proizilazi da bi MTP "C-VRAČAR" dd Herceg Novi trebalo da prenese fondovima kapital u iznosu 4.377.000 dinara po poznatim procentnim odnosima.

DIREKTOR PREDUZEĆA

MJEŠOVITO TRGOVINSKO PREDUZEĆE "C-Vračar" d.d. HERCEG NOVI 1

Slobodan Vučurović

PRILOG BR. 1

STANJE DIONICA MTP "C-VRAČAR" DD SA DANOM o1.o1.1999.godine

I S A N E	6.179.58o,o2	(neto	3.79o.833,76	+ popust	2.388.746,26)
P L A Ć E N E	3.696.844,95	(neto	2.21o.661,oo	+ popust	1.486.183,95)
O T P L A Ć E N E	2.482.735,o7	(neto	1.58o.176,78	+ popust	9o2.558,29)
OCA: NEOTPLAĆENE					
AKTIVNIH	1.299.o78,96	(neto	796.759,43	+ popust	5o2.319,53)
IZGUBILI PRAVO NA DALJU OTPL.	1.183.656,11	(neto	783.417,35	+ popust	4oo.238,76)