



OBRTNA SREDSTVA	12707	76230	232649447	360
ZALIHE	4256	25282	1344	164
Mat. rez. dje. i inv.	4256	25282	577	102
Materijal	0	7865	767	0
Rez. djelovi	0	10471	0	0
Sitan inventar	0	6946	0	62
Proizvodnja	0	0	0	0
Proizvodi	0	0	0	0
Roba	0	0	0	0
KRAT. POTR. IZ POSL.	3247	8148	232647254	146
Av. depoz. i kauc.	133	0	1477	0
Kupci	2567	7095	232645776	146
Kupci u zemlji	0	7095	232645776	146
Kupci u inost.	0	0	0	0
Potr. iz zaj. posl.	547	1053	0	0
Potr. od pov. pred.	0	0	0	0
Potr. iz spec. posl.	0	0	0	0
Razna potr. iz posl.	0	1053	0	0
KRAT. FIN. ULAGANJA	250	28000	0	0
Ul. u pov. pred.	0	0	0	0
Ul. u banke	0	28000	0	0
Ul. sredstva	0	0	0	0
Kred. u zemlji	0	0	0	0
Kred. u inost.	0	0	0	0
Ost. fin. ul.	0	0	0	0
OSTALA KRAT. POTR.	4545	11274	41	38
Potr. od dré. inst.	0	0	0	0
Potr. za više ispl. LD	0	0	0	0
Ost. potr. od radnika	3319	4032	41	38



Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

BILANS STANJA ((F))9

PASIVA:

TRAJNI KAPITAL	55392	318387	44076403	1710
NOMINIRANI KAPITAL	54241	5697	1405439	1710
Poslovni fond	54241	5507	1394602	1658
Podetni kapital	0	1938	0	0
Kapital iz rezultata	0	0	0	0
Ostali kapital	0	3569	0	1658
Deonički kapital	0	190	10837	13
Deonička glavnica	0	74	10837	13
Poveš. vrijed. deonice	0	116	0	0
Trajni uložci	0	0	0	0
Trajni uložci domaćih lica	0	0	0	0
Trajni uložci stranih lica	0	0	0	0
Kapital inostranog vlasnika	0	0	0	0
NENOMINIRANI KAPITAL	1151	312692	0	0
Zakon., stat. i slob. rez.	1151	387	0	24
Revalor. rezerve	0	312305	20534	0
Nerasp. debit ran. god.	0	0	42650427	0
DUGOROČNA REZERVIRANJA	0	0	0	0
DUGOROČNE OBAVEZE	100	0	0	0
Ob. prema povez. pred.	0	0	0	0
Oročena plag. domaćih lica	0	0	0	0
Oročena ulaga stranih lica	0	0	0	0

Krediti od banaka u zemlji	0	0	0	0
Ostali krediti u zemlji	0	0	0	0
Krediti u inostranstvu	0	0	0	0
Prodane obveznice	0	0	0	0
Ostale dugoročne obaveze	0	0	0	0
<b>KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>12804</b>	<b>46072</b>	<b>139819783</b>	<b>146</b>
<b>KRATKOROČNE OBAV. IS POSL.</b>	<b>10766</b>	<b>32565</b>	<b>136282826</b>	<b>86</b>
Av., depoz. i kaucije	6	0	0	22
Dobavljači	7669	21475	0	18
Dobav. u zem.	0	21475	0	18
Dobav. u ino.	0	0	0	0
Dobav. za nefakt. robu	0	0	0	0
Instr. plaća. i hart. od vr.	0	0	0	0
Kratk. ob. iz zaj. posl.	1239	0	26	0
Ob. prema povez. pred.	0	0	0	0
Ob. iz spec. posl.	0	0	0	0
Razne ob. iz posl.	0	0	0	0
Obaveze za LD	1852	11099	136282799	46
<b>KRAT. FIN. OBAVEZE</b>	<b>528</b>	<b>3363</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
Ob. prema pov. pred.	0	0	0	36
Ob. za udr. i ulož. sr.	0	0	0	0
Kred. od banaka u zem.	0	0	0	0
Ost. kred. u zem.	0	2500	0	0
Kred. iz inost.	0	0	0	0
Ost. krat. fin. ob.	0	863	0	0
<b>OSTALE KRAT. OBAVEZE</b>	<b>1510</b>	<b>10144</b>	<b>53536957</b>	<b>24</b>
Ob. za por., dopr. ...	990	6438	53191357	17
Ostale obaveze	520	3706	345600	7
Razne obaveze	0	0	0	0



Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

BILANS USPJEHA ((F))9

	1991	1992	1993	1994
RASHODI:				
POSL. RASHODI	67485	136578	166866449	2308
MATERIJALNI TRGAKOVI	30831	85440	3274	1231
Trgakovi	21029	84632	3173	1042
Tr. materijala	0	4982	27	32
Tr. energije	0	42427	567	695
Tr. rez. djel.	0	15887	2291	246
Otpis sit. in.	0	3336	287	69
Usluge	2127	3041	101	84
Transp. usluge	0	1649	88	37
Ostale usluge	0	1392	0	47
Uk. rez. mat. tr.	0	0	0	0
Rev. mat. tr.	0	0	0	0
Uk. rezerv.	0	0	0	0
Amortizacija	7675	15767	120	125
Amortizacija	0	900	0	125
Reval. amort.	0	14867	0	0
Smanj. amort.	0	0	0	0
NEMATERIJALNI TRGAKOVI	10946	21346	30234770	453
Uk. mater. tr.	10239	14755	5517	295
Uk. por. i dop.	707	6591	30229252	154
Uk. rez. nemat. tr.	0	0	0	0
Uk. Bruto LD	25708	29792	136623404	589

Uk. bruto id	25328	29785	136628404	589
Uk. br. znak. LD	380	7	0	0
TRIAKOVI PERIODA	67485	136578	166866449	2293
BILANS USPJENA (IF) 19				
SMANJ. VR. ZALIHA	0	0	0	0
POVEĆ. VR. ZALIHA	0	0	0	0
NABAVNA VRIJED.	0	0	0	12
N.vr.vprod. robe	0	0	0	0
N.vr.vprod. mat.	0	0	0	12
Rez. po os. robe i zeml.	0	0	0	0
RASHODI FINANSIRANJA	443	523	179234	192
RASHODI OD PODOJAVE STOS I MOT.				
Rash. fin. iz odnosa	0	0	0	0
Kamate	443	523	0	0
Neg. kur. raz.	0	0	0	0
Smanj. vr. fin. ul.	0	0	0	0
Os. rash. fin.	0	0	0	0
Sm. rash. fin.	0	0	0	0
VANREDNI RASHODI	3247	195	438	30
Vanr. mat. rash.	224	0	0	0
Vanr. nem. rash.	3023	195	438	30
UKUPNI RASHODI	71175	142006	167046122	2527
IZUZIMANJE REVALORIZACIJE				
BRUTO DOBIT	2001	9959	65616045	17
SVEGA RIJEŠENJA	73176	160965	232662167	2644



((F))9

Str: 3((F))7

Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

BILANS USPJEHA ((F))9

PRIHODI:

POSLOVNI PRIHODI	69562	148325	232662164	2540
------------------	-------	--------	-----------	------

PRIHODI OD PRODAJE	69562	148325	232662164	2540
--------------------	-------	--------	-----------	------

Prih. od prod. u zemlji	69562	148325	232660301	2540
-------------------------	-------	--------	-----------	------

Prih. od prod. u inostr.	0	0	0	0
--------------------------	---	---	---	---

Grupa prihoda	0	0	0	0
---------------	---	---	---	---

Prih. iz dopr.	0	0	0	0
----------------	---	---	---	---

Drugi prihodi	0	0	1813	0
---------------	---	---	------	---

PRIHODI OD PRODAJE ROBE I MAT.	0	0	0	0
--------------------------------	---	---	---	---

Pr. od pr. u zem.	0	0	0	0
-------------------	---	---	---	---

Pr. od pr. u ino.	0	0	0	0
-------------------	---	---	---	---

Grupa prihoda	0	0	0	0
---------------	---	---	---	---

Drugi prihodi	0	0	0	0
---------------	---	---	---	---

PRIHODI OD FINANSIRANJA	0	0	0	0
-------------------------	---	---	---	---

Pr. iz odnosa	0	0	0	0
---------------	---	---	---	---

Pr. od kamata	0	7136	0	0
---------------	---	------	---	---

Poz. kurs. raz.	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---

Ostali prihodi	0	0	0	0
----------------	---	---	---	---

Sa. pr. od fin.	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---

VANREDNI PRIHODI	3614	5504	3	4
------------------	------	------	---	---

UKUPAN PRIHOD	73176	160965	232662167	2544
---------------	-------	--------	-----------	------

GUBITAK POSLOVNE GODINE	0	0	0	0
-------------------------	---	---	---	---

SVEGA	73176	160965	232662167	2544
-------	-------	--------	-----------	------





Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

OCCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9

— POKAZATELJI LIKVIDNOSTI PREDUZEĆA —

POKAZATELJI POSLOVNE DEJAVNOSTI — ((F))9

Tabela:

	1991	1992	1993	1994	Početno
Trenutna likvidnost:	3.19 %	7.65 %	0.00 %	8.22 %	50 %
Tekuća likvidnost:	55.00 %	110.53 %	122.56 %	134.25 %	100 %
Opšta likvidnost:	99.24 %	165.46 %	122.56 %	246.58 %	100 % i manje

FINANSNA RASPODABA: 71175 142000 167046122 2900

Struktura PRIBITKA

od prod. proizvoda i usluga	75.00 %	62.15 %	100.00 %	99.99 %
od prod. robe i usluga	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
od finansiranja	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Vanredni prihodi	25.00 %	37.85 %	0.00 %	0.01 %

Trenutna likvidnost =	Gotovina
Trenutna likvidnost =	Kratkoročne obaveze - Krediti
Tekuća likvidnost =	Obrtna sredstva - Zalihe
Tekuća likvidnost =	Kratkoročne obaveze

Opšta likvidnost = Obrtna sredstva / Kratkoročne obaveze

Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

OCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9((F))7

POKAZATELJI FINANSIJSKE STRUKTURE ((F))9

POKAZATELJI POSLOVNE USPJEŠNOSTI ((F))9

Dionici: kapital i stalna sredstva

Tabela: 1991 1992 1993 1994

Dinamika PRIHODA:	73176	160965	232662167	2544
		219.97 %	***** %	0.00 %

Dinamika RASHODA:	71175	142006	167046122	2527
		199.52 %	***** %	0.00 %

Dionici: dugoročni kapital i stalna sredstva

Struktura PRIHODA:

od prod. proiz. i usl:	95.06 %	92.15 %	100.00 %	99.84 %
od prod. robe i materij:	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
od finansiranja:	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Vanredni prihodi:	4.94 %	3.42 %	0.00 %	0.16 %

Struktura RASHODA:

Mater. troš. i amort.:	43.32 %	60.17 %	0.00 %	49.51 %
Nematerijalni troškovi:	15.38 %	15.03 %	18.10 %	17.93 %
Bruto LD:	36.12 %	20.98 %	81.79 %	23.31 %
Troškovi perioda:	94.82 %	96.18 %	99.89 %	90.74 %
Nabavna vrijednost:	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.47 %
Vanredni rashodi:	4.56 %	0.14 %	0.00 %	1.19 %

Dobit - gubitak: 2001 18959 65616045 17

Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

OCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9((F))7

-- POKAZATELJI FINANSIJSKE STRUKTURE --((F))9

Tabela:

Odnos trajnog kapitala i stalnih sredstava

	1991	1992	1993	1994	Prosilino
Ukupno dugoročno kapital	38.10 %	41.49 %	43.84 %	42.10 %	38 %
Ukupno stalna sredstva	38.10 %	41.49 %	43.84 %	42.10 %	38 %
Ukupno kapital i rezervi	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	Prosilino
Ukupno dugoročno kapital	99.34 %	105.23 %	***** %	114.46 %	r 100

ACIJA ISE

Odnos dugoročnog kapitala i stalnih sredstava

Tabela:

	1991	1992	1993	1994	Prosilino
Ukupno dugoročno kapital	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	Prosilino
Ukupno stalna sredstva	99.52 %	105.23 %	***** %	114.46 %	r 100

Odnos dugoročnog kapitala sa stalnim sredstvima i zalihama

Tabela:

	1991	1992	1993	1994	Prosilino
Ukupno dugoročno kapital	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	Prosilino
Ukupno stalna sredstva i zalihama	92.46 %	97.11 %	***** %	103.14 %	r 100

Priloga: ...

...

...



Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

OCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9((F))7

--- POKAZATELJI RENTABILNOSTI ---((F))9

Ukupni prihodi i uk. rashodi  
Rentabilnost ukupnog kapitala

Tabela:

	1991	1992	1993	1994	Prorok
	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	na 12.12.
	2.89 %	4.97 %	28.05 %	0.92 %	

Ukupni posl. prihodi i posl. rashodi

Tabela:

	1991	1992	1993	1994	Prorok
	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	na 12.12.
Stopa dobiti	2.88 %	12.78 %	28.20 %	0.67 %	

Neto rentabilnost sopstvenog kapitala

Tabela:

	1991	1992	1993	1994
	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %
	3.61 %	5.95 %	148.87 %	0.99 %

- Rentabilnost ukupnog kapitala = Dobit pre oporezivanja / Ukupna pasiva
- Stopa dobiti = Dobit pre oporezivanja / Poslovni prihodi
- Neto rentabilnost sopst. kap. = Dobit pre oporezivanja / Trajni kapital



Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KOTOR

OCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9((F))7

-- POKAZATELJI EKONOMIČNOSTI --((F))9

Odnos uk. prihoda i uk. rashoda  
Kreditna reprezentacija

Tabela:

Godina	1991	1992	1993	1994	Poseljno
	102.81 %	113.35 %	139.28 %	100.67 %	najmanje

Odnos posl. prihoda i posl. rashoda

Poseljno od dobavljača

Tabela:

Godina	1991	1992	1993	1994	Poseljno
	103.08 %	108.60 %	139.43 %	110.20 %	najmanje

Odnos isplativosti

Tabela:

Godina	1991	1992	1993	1994
--------	------	------	------	------



Obrada: STERLING

Preduzeće: AUTOBOKA KO

OCJENA STANJA I POSLOVANJA PREDUZEĆA ((F))9((F))7

Procjena vrijednosti društvenog kapitala UP "AUTOBOKA" iz kojega izvršio se utvrđivanje tržišne vrijednosti proizvede uz prethodno iskazivanje društvenog kapitala po knjigovodstvenoj vrijednosti (knjigovodstvena metoda) na dan 31.03.1994.g.

-- OSTALI POKAZATELJI -- ((F))9

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti proizvede koristi se sljedeće obavezne metode procjene i to:

- troškovi metoda

Pokazatelj obrta zaliha

Tabela:	1991	1992	1993	1994
---------	------	------	------	------

1. KNJIGOVODSTVENA METODA  
1719.35 % 636.65 % \*\*\*\*\* % 1551.22 %

Prema obaveznoj metodologiji, knjigovodstvena vrijednost društvenog kapitala utvrđuje se tako što se POSLOVNA AKTIVA (AOP 51) umnoži za stavku elemente iz BILANSA STANJA ( na dan 31.03.1994.g. ) i to:

Pokazatelj obrta imovine

Tabela:	1991	1992	1993	1994
- gubitak (AOP 007)	131.23 %	53.20 %	***** %	170.28 %
- dionički kapital (AOP 007)				

- trajne uloge (AOP 110)

Učeeće troškova u poslovnom prihodu

Tabela:	1991	1992	1993	1994
Troškovi materijala:	0.00 %	3.36 %	0.00 %	1.26 %
Materijal i energija:	0.00 %	44.92 %	0.00 %	41.02 %
Plate:	36.96 %	20.09 %	58.72 %	23.19 %
Amortizacija:	11.03 %	10.63 %	0.00 %	4.92 %

- vrednost taganja u teritorijama prema civilnu zastitu i narodnu i branu

- Pokazatelj obrta zaliha = Ukupan prihod / Zalihe

- Pokazatelj obrta uk. imovine = Ukupan prihod / Ukupna imovina

## IV. METODE I NAČIN PROCJENE VRIJEDNOSTI PREDUZEĆA

Procjena vrijednosti društvenog kapitala DP "AUTOBOKA" iz Kotora izvršiće se utvrđivanjem tržišne vrijednosti preduzeća uz prethodno iskazivanje društvenog kapitala po knjigovodstvenoj vrijednosti (knjigovodstvena metoda) na dan 30.09.1994.g.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti preduzeća koristiće se dvije obavezne metode procjene i to:

- troškovi metoda;
- prinosna metoda.

### 1. KNJIGOVODSTVENA METODA

Prema obaveznoj metodologiji, knjigovodstvena vrijednost društvenog kapitala utvrđuje se tako što se POSLOVNA AKTIVA (AOP 61) umanji za sledeće elemente iz BILANSA STANJA ( na dan 30.09.1994.g.) i to:

- gubitak (AOP 058);
- dionički kapital (AOP 107);
- trajne uloge (AOP 110);
- kapital inokosnog vlasnika (AOP 113);
- nenominirani kapital - rezerve koje pripadaju poznatim vlasnicima (AOP 114);
- dugoročne obaveze (AOP 119);
- kratkoročne obaveze (AOP 128);
- vrednost ulaganja u teritorijalnu odbranu, civilnu zaštitu i narodnu odbranu.

Na osnovu napred navedene metodologije utvrđena je KNJIGOVODSTVENA

VREDNOST DRUŠTVENOG KAPITALA DP "AUTOBOKA" Kotor u visini od dinara prema sledećoj tabeli:

UTVRDIVANJE KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI  
DRUŠTVENOG KAPITAKA

			u dinarima
R. B.	AOP	O P I S	I Z N O S
1.	061	POSLOVNA AKTIVA	1.856.00
2.	058	GUBITAK	-
3.	107	DIONIČKI KAPITAL	13.00
4.	110	TRAJNI ULOZI	-
5.	113	KAPITAL INOKOSNOG VLASNIKA	
6.	114	NENOMINIRANI KAPITAL (REZERVA)	24.00
7.	119	DUGOROČNE OBAVEZE	-
8.	128	KRATKOROČNE OBAVEZE	146.00
9.		T. O. ; C. Z. ; i N. O.	-
10.		ODBITNE STAVKE (29)	183
11		KNJIGOVODSTVENA VREDNOST DRUŠTVENOG KAPITALA NA DAN 30.09.1994. GODINE	1.673.00

Napomena: podaci izraženi u hiljadama dinara

## 2. TROŠKOVI METODA

Troškovna metoda se zasniva na procjeni tržišne vrijednosti sredstava preduzeća.

Tržišna vrijednost preduzeća utvrđena je sa stanjem na dan 30.09.1994. g. prema tekućim tržišnim cijenama.

Tekuće tržišne cijene utvrđene su za pojedine djelove imovine DP "AUTOBOKA" Kotor na slijeći način.

## 2.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Na osnovu podataka iz Katastarske opštine Kotor, DP "AUTOBOKA" iz Kotora raspolože, odnosno koristi gradsko građevinske zemljište u ukupnoj površini od:

- 1 ha
- 71 a
- 46 m<sup>2</sup> ili
- 17.146 m<sup>2</sup> ukupno (Prilog iz zemljišne knjige K.O. Kotor)

Sadašnja knjigovodstvena vrijednost ovog zemljišta sa stanjem na dan 30.09.1994. g. (kod zemljišta se ne vrši otpis) iznosi 936.-dinara.

Prema izvršenoj procjeni vrijednost građevinskog zemljišta iznosi

1. kompleks autobaze  
2. autobuska stanica

714.480 din.

395.100 din

1.109.580 din

✓

Socijalistička Republika Crna Gora

Opština

KOTOR  
OPŠTINSKA UPRAVA  
ZA KATASTARU

Na osnovu čl. 101. Zakona o premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima (Sl. list SRCG, br. 25/84 i 2/89), izdaje se

## IZVOD IZ KATASTARSKOG OPERATA

Potvrđuje se da su za SRO AUTO BOKA (Prezime i ime)

(Vlasnika ili firma i naziv korisnika)

2034743  
(Matični broj)

iz KOTORA, ul. \_\_\_\_\_, br. \_\_\_\_\_

Opština KOTOR, K.O. BKAGARI I, Sifra K.O. 2908023

utvrđeni podaci o nepokretnostima iz člana 55. Zakona o premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima, u katastarskom operatu, i to:

PODACI O ZEMLJISTU

Parcela br.	List nepokretnosti br.	Broj plana	Naziv potesa ili ulica i broj	Način korišćenja zemljišta	Klasa	Površina zemljišta			Pravo korišćenja ili pravo su na zemljiš obim pra
						ha	a	m	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
281	195	2	ŠKABARI	POD ZGRADOM			5	15	KORIŠĆENJE ODLUKA I UNIK. OR 11.878 m <sup>2</sup>
				POD ZGRADOM			6	77	
				POD ZGRADOM			1	46	
				DVORIŠTE		1	05	40	
				<del>518 78</del>					
283	195	2	ŠKABARI	DVORIŠTE				30	11.878 m <sup>2</sup>
370	195	3	+	SAOBRAĆAJNI OBJEKTI			31	64	
371	195	3	+	POD ZGRADOM				200	
				POD ZGRADOM				188	
				POD ZGRADOM				99	
				POD ZGRADOM				22	
				DVORIŠTE			15	65	
							20	74	
Ukupna površina							442	36	7

1. zgrada  
1. ulaz





PODACI O TERETIMA

1 Parcela br.	2 List nepokre- tnosti br.	3 zgrada	Dio zgrade			7 Naziv tereta i ograničenja ili određenog pravnog stanja na nepokretnostima	8 Sadržaj i otkim službenosti ili stvarnog tereta ili novčani iznos zbog koga je založno pravo ustanovljeno	9 Katastarska oznaka povlasnog dobra ili naziv firma, ime i adresa titulara, prava ili prezime i lično ime ograničenika
			4 ulaz	5 sprat	6 broj posebnog dijela			

Taksa za ovaj izvod naplaćena je u iznosu od 888 din. po tački br. 100

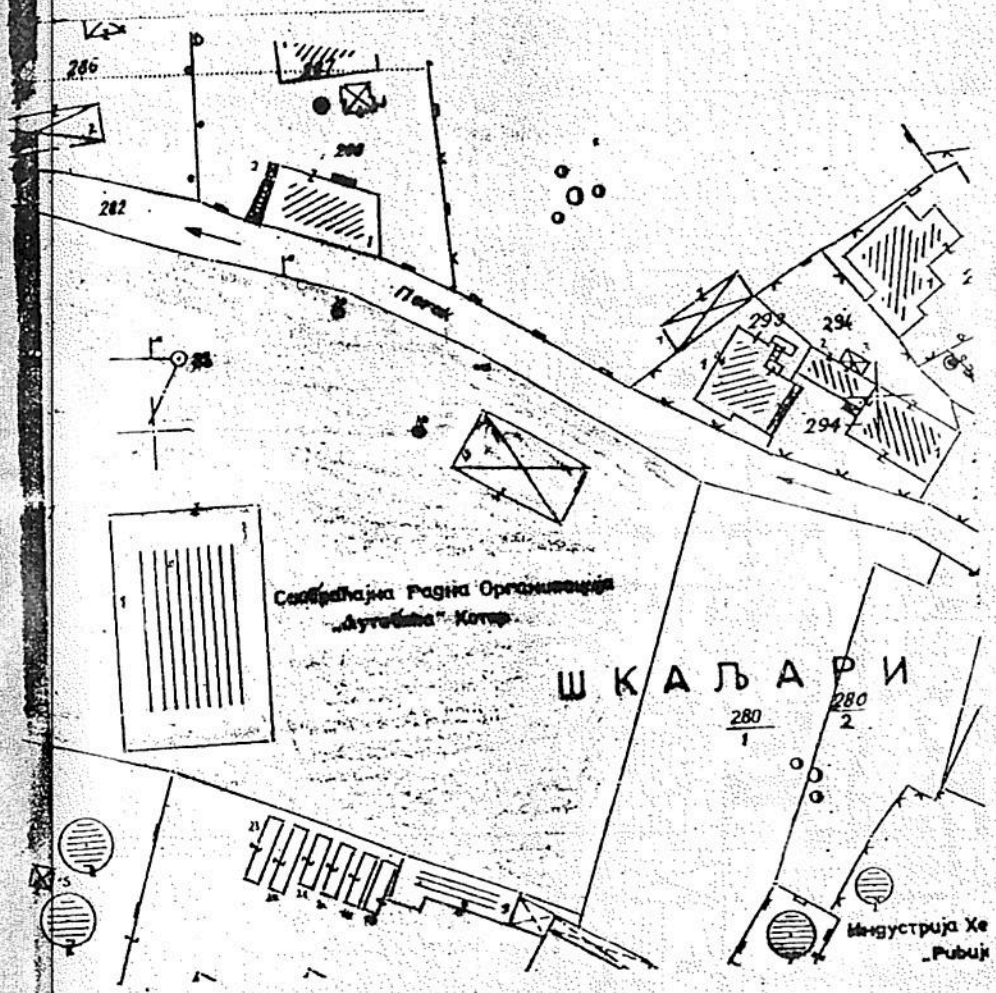
Zakona o administrativnim taksama.



(M.P.)



НА



Да је ова копија верна својој оригиналу према последњем стању у катастру

Тврди и оверава

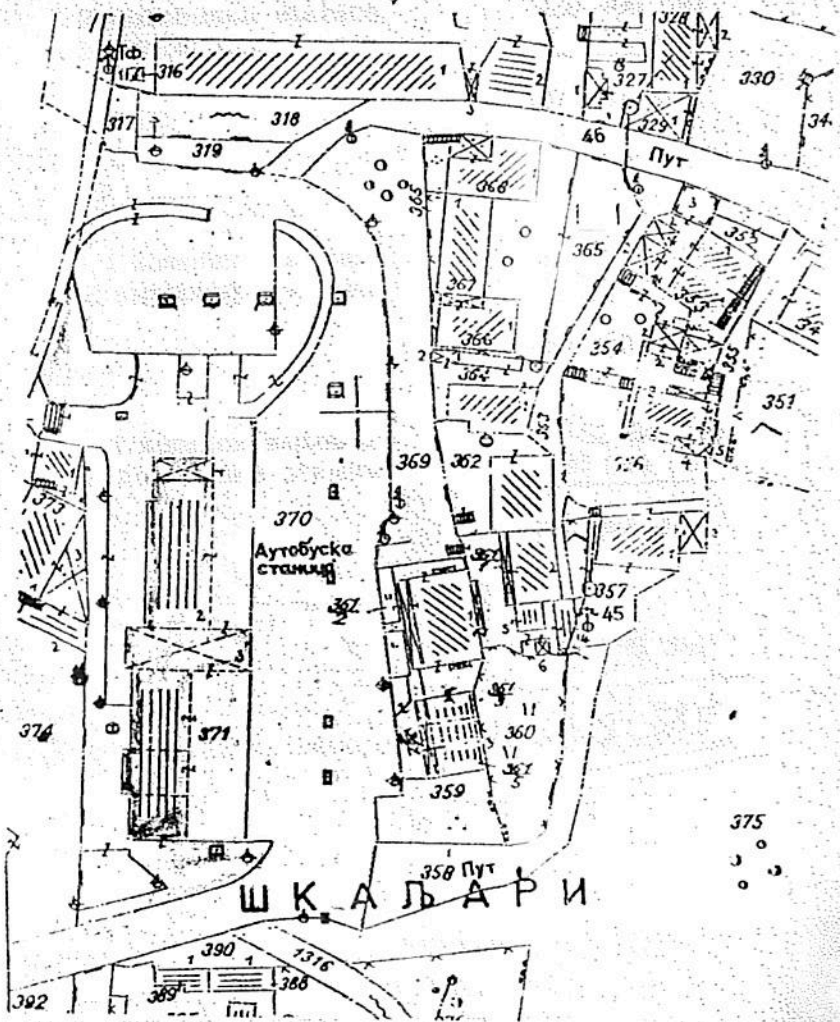
31. 05 1982/4 год.

*Valentina Tihonova*



# ЈА ПЛАН

1: 1000



Да је ова копија верна своје оригиналу према последњем стању у катастру

31. 05.

1982 год.

Тврди и оверава

*Obalović Sibruša*

## 2.2. GRADEVINSKI OBJEKTI

Prema izvršenoj procjeni vrijednost građevinskih objekata iznosi:

OBJEKTI	1. kompleks autobaze	472.007 din
	2. autobuska stanica	428.400 din
	3. biletarnica	<u>7.200 din</u>
		907.607 din

SAOBR. POVRŠINE	1. kompleks autobaze	127.890 din
	2. autobuska stanica	<u>322.560 din</u>
		450.450 din

INFRASTRUKTURA	1. kompleks autobaze	52.840 din
	2. autobuska stanica	<u>136.644 din</u>
		189.484 din

SVEGA GRADEVINSKI  
OBJEKTI

1.544.585 din ?

1.547.585



## Procjena vrijednosti nepokretne imovine

### A. Osnovni podaci

Nepokretnu imovinu D.P. "Autoboka" - Kotor čine: građevinsko zemljište, objekti i infrastruktura koji se uglavnom nalaze u Kotoru odnosno jedino se objekti privremenog statusa nalaze i u drugim opštinama. Prema lokaciji i namjeni, nepokretna imovina je grupisana na sledeći način:

- Kompleks autobaze u Kotoru
- Autobuska stanica u Kotoru
- Biletarnice-kiosci u Baru i Tivtu

Mikrolokacija autobaze i autobuske stanice je u užem gradskom području Kotora definisanom urbanističkim planom grada. Prema aktuelnom DUP-u predviđeno je preseljenje autobaze u industrijsku zonu Kotora.

Oba kompleksa su prema izvodu iz katastarskog operativa KO Škaljari I sifra K.O. 2908023 upisana u list nepokretnosti br. 195 kao vlasništvo "Autoboke"

U namjeri da se stekne uvid u nekretnine koje posjeduje "Autoboka" u nastavku se daju: tehnički opis lokacija, objekata i infrastrukture kao i podaci o utvrdjenom stanju ovog dijela imovine u dijelu koji može biti od značaja za procjenu vrijednosti.



## I Komplex Autoboke

### 1. Tehnički opis

#### 1.1. Lokacija

Autoboka je locirana u užem gradskom području Kotor<sup>A</sup> u naselju škaljari. Komplex zahvata prostor površine 1.902m<sup>2</sup>. Prostor ograničavaju sa jedne strane potok-kanal, a sa ostalih susjedni objekti. U blizini kompleksa prolazi gradska saobraćajnica na koju se kompleks preko kraćeg prolaza priključuje. Ostala primorska infrastruktura je obezbjeđena priključcima na gradske distributivne mreže i komunalne objekte.

Na kompleksu su izgrađeni sledeći sadržaji:

- upravna zgrada
- remontna radionica
- višenamjenski objekti
- otvoreni kanal
- saobraćajnice i parking prostori

#### 1.2. Objekti

a. Upravna zgrada je prizemni objekat dimenzija u osnovi (16,70x9,0) m korisne površine cca 142m<sup>2</sup>. Objekat je montažni sa troslojnim zidovima od saloniča, mineralne vune i iverice. Krov je drveni pokriven saloniteom. Sa spolje strane zidovi su dijelom obradjeni drvenim letvicama. Prozori su drveni sa drvenim zaluzima. Plafoni su od iverice. Podovi su betona zavrno obradjeni: toplim podom, itisonom i keramikom zavisno od namjene.

U objektu su izvedeni instalacije: vodovoda, kamalizacije i elektroinstalacije. Objekat je izradjen 1979. god.

b. Remontna radionica je jednobrodna hala dimenzije u osnovi (32,50x20,50)m u korisne visine od 7,50m (za nižu kotu) do 6,0m. Korisna površina objekta je cca 653m<sup>2</sup>. Kota poda je na dijelu dimenzija (5,0x32,5)m spuštена za 1,5m tj. na kotu dna kanala u koje se sa ovog nivoa ulazi. U hali je izvedeno osam kanala dimezija u osnovi (12,0x1,0) m. Konstrukciju čine sistem željeznih stubova od punih profila i rešetkasti krovni nosači. Spoljni zidovi i krovni pokrivač su od jednostukog aluminijumskog lima. Podna konstrukcija je od betona. Na ulznoj fasadi izvedena su na cijeloj produžnoj strani, vrata od bravarije. Druga podružna strana je do visine od 1,30m od betonskog zida, a prozori su u bravariji zastakljeni kopilit. staklom. Na dijelu iznad spuštenog poda dimenzija u osnovi (29,0x3,0)m. izvedena je galrija na visini oko 4,5m. Konstrukcija je željezna sa drvenim podom. Na platformi su formirane pri kancelarije improvizovane izredbe od drveta i leonita, površine cca 50m<sup>2</sup>.

U objektu su izvedene elektroinstalacije.

Objekat je sagrađen 1976.god.

c. Višenamjenski objekat je prizemna zgrada "L" oblika - u osnovi. Kako je prostor u ovom objektu različite namjene tehničkih karakteristika i kvaliteta obrade to će se u nastavku pojedinačno opisati.

c-1 Magacin (zgrada stare garaže) je korisne površine 136m<sup>2</sup> i korisne visine 4,0m. Konstrukcija je kombinovanog sistema: masini obimni zidovi od opeke sa arm.betonskim stubovima i gredama. Krovna konstrukcija je od drveta. Krovni pokrivač je salonit. Plafon je od lesonita. Pod je betonski, vrata i prozori su od bravarije. U objektu su izvedeni elektroinstalacije.

c-2 Radionice (stari dio) čine sledeći radionski prostori: stolarska, limarska, tapetarska radionica 20m<sup>2</sup>, tokarska radionica 28m<sup>2</sup>, mehaničarsko meljačko odjeljenje 45m<sup>2</sup>, gumara 16m<sup>2</sup>, radionica za motore 32m<sup>2</sup>, "bož" odjeljenje 20m<sup>2</sup>. Ukupna korisna površina radionskog prostora u starom dijelu objekta iznosi 161m<sup>2</sup>. Konstrukcija objekta je od nosećih zidova sa arm.betonskim serklazima. Krovna konstrukcija je drvena sa krovim pokrivačem od salonita. Zidovi su spolja malterisani. Pod je betonski. Prozori i vrata su drveni.

U svim prostorima su izvedeni elektroinstalacije a u nekim i instalacije vodovoda i kanalizacije.

c-3 Dispačer je organizovan takodje u starom dijelu objekta u prostoru korisne površine 26m<sup>2</sup>. Konstrukcija je kao kod predhodnih prostorija. Zanatski je kvalitetnije obradjen. Izveden je plafon od trske u malteru. Ulazna vrata su metalna. Za stari dio objekta ne zna se tačno vrijeme izgradnje a prema izjavi poznavacca prilika izradjen je prije više od 50 godina.

c-4 Nova radionica je dogradjeni prostor korisne površine 146m<sup>2</sup>. Konstrukciju čine armirano betonski stubovi i grede sa zidovima od betonskih blokova. Zidovi nijesu malterisani sa unutrašnje strane. Krovna konstrukcija je drvena sa krovim pokrivačem od salonita. pod je betonski, plafon od tamela. Vrata su metalna. U prostoriju su izvedene elektroinstalacije.

#### d. Portirnice i stražare

Na ulazu u kompleks nalazi se dva objekta, prizemni zidovi površine 7m<sup>2</sup> i kiosk 12m<sup>2</sup>. Pored ovih objekta na kompleksu se nalazi i kiosk 4m<sup>2</sup> i kontejner 9m<sup>2</sup>.

e. Spoljni kanal sa rampom je dimenzija u osnovi (10,0x1,0)m i dubine 1,5m. Zidovi i pod kanala su od armiranog betona.

#### 1.3. Spoljno uređenje

Prostor kompleksa uglavnom nije uređen. Izveden je prilazni put i dio unutrašnje saobraćajnice završno obradjene asfalt betonom površine 600m<sup>2</sup>. Ispred radionskog prostora izgradjen je prostor za parkiranje autobusa površine 450m<sup>2</sup> izgradjen od betona. Ispred remonte radionice sa njene prednje strane uređen je betonski

# plato takodje od betona površine 440m<sup>2</sup>. Takodje od betona i plato za pranje autobusa površine 120m<sup>2</sup>. Ostale površine su od #  
# slijunčanog tampona. *Kalčica?*  
Po ostacima ograde vidi se da je kompleks nekada bio ogradjen, sada ograde nema.

## 2. Stanje nekretnina

Gledano u cjelini objekti ovog kompleksa su u dotrajalom stanju. Na osnovu vizualnog pregleda objekata i infrastruktu daju se sledeće pojedinačne ocjene:

- upravna zgrada je uglavnom u stanju koje odgovara njenoj starosti i kategoriji. Izuzetak su djelimična oštećenja fasadnog dijela zida.

- Remontna radionica je s obzirom na tehničke karakteristike prilično neuslovna za djelatnost koja se u njoj odvija. Ističu se sledeći uočeni nedostaci: mjestimično oštećenje limenog zida posebno na bočnoj strani, oštećenje podne konstrukcije, korodirala bravarija.

- Stari dio višenamjenskog objekta posebno radionski prostor se loše održava: dotrajala stolarija, uočen prodor vlage, plafoni od lesonita oštećeni, podovi oštećeni, na fasadi malter oštećen, a molerski i fasaderski radovi nijesu radjeni godinama.

- Novi dio objekta je u relativno dobrom stanju.

- Sekundarna infrastruktura je takodje dotrajala.

## II Kompleks autobuske stanice

### 1. Tehnički opis

#### 1.1. Lokacija

# Kompleks autobuske stanice se nalazi u užem gradskom području #  
# Kotora i zahvata površinu od 5,28m<sup>2</sup>. Prostor kompleksa #  
ograničavaju susjedni objekti i asfaltna saobraćajnica sa kojom je kompleks povezan prilazima za ulaz i izlaz autobusa i pješačkim prelazom.

Primarna infrastruktura je riješena priključcima na gradske distributivne mreže i komunalne objekte.

Kompletne autobuske stanice čine sledeći sadržaj:

- stanička zgrada
- peroni
- parkinzi i saobraćajnica

## 1.2. Objekti

A: Stanična zgrada zatvoreni prostor dimenzija u osnovi (53,80x7,50)m i korisne visine od 2,80m i 4,60m. Objekat čine dva trakta malo izmaknuta po širini koji imaju nižu od navedenih visina. Središnji dio objekta dimenzija u osnovi (5,80x7,50)m. je veće visine. Korisna površina objekta je 383m<sup>2</sup>. Prostor se koristi za sledeće namjene: biletarnica, čekaonica, kancelarijski prostor, restoran sa kuhinjom, sanitarni evor, maloprodajni prostori i dr.

Konstrukciju nižeg dijela objekta čine noseći zidovi od blokova sa armirano betonskim serklazima, stubovima i gredama. Krovna konstrukcija je "monta" d=20cm., preko koje je izveden sloj za pod i hidroizolacija.

Krovna konstrukcija visokog dijela je od čelika sa dvostranim nagibom. krovni pokrivač je od siporeks ploča.

Podovi su zavisno od namjene: keramika, teraco ploče i vinaz. Zidovi su obosran malterisani i obradjeni sa spoljne strane fasadom obradom, a sa unutrašnje zavisno od namjene: moleraj ili keramika.

U objektu su izvedene instalacije: vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacije.

b. Nadkrovni prostor formiran je uz staničku zgradu i nadkriva ulazni dio - formiranih 10 perona. Površina nadkrovnog prostora iznosi 477m<sup>2</sup>. Konstrukcija nadstrešnice je od čelika sa sekundarnim nosačima. Sa strane perona konstrukcija se oslanja na čelične stubove, a sa strane zgrade na noseće elemente zgrade koju djelimično i nadkriva. Nadkrovni prostor je izveden od betona.

## 1.3. Peroni, parkinzi i saobrasćajnica

Kompletne stanice pored zatvorenog i pokrivenog prostora čine i prostor za prihvat i opremu autobusa. Ovaj prostor se sastoji od prilaznih puteva za uzal izlaz vozila, peronskog i parking prostora. Prilazni putevi u dužini cca 100m širine kolovoza 5,0m sa završno obradjenim kolovozom asfaltnim betonom. Prihvat i otprema autobusa obavlja se sa deset perona. Pored perona uradjeni su manipulativni prostori i prostori za parkiranje autobusa. Ovi prostori su takodje završno obradjeni asfalt betonom ukupna površina svih opisanih prostora iznosi cca 3.360m<sup>2</sup>.

Ostale površine oko stanice su djelimično parterno i hortikularno uređene.

## III Biletarnice kiosci

"Autoboka" posjeduje dva kioska koji služe za prodaju karata. Locirani su u Baru i Tivtu na privremenim lokacijama. Pojedina površine cca 10m<sup>2</sup>.

## B Procjena vrijednosti

### 1. Primijenjene tehničke procjene

Procjena vrijednosti nepokretne imovine D.P. "Autoboka"-kotor izvršena je korištenjem sve tri tehnike procjene predložene upustvom o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća (Sl.list RCG br. 16/92.). Mogućnost istovremene primjene sve tri tehnike kod procjene svih objekata prostora, tehničke karakteristika i dr. U ovom slučaju, sve tri tehnike kao realne pokazatelje, moguće je koristiti samo za procjenu autobuske stanice. Za ostale objekte moguće je koristiti pojedine tehnike kao mjerodavne, a ostale kao komplementarne zavisno od mogućnosti obezbjeđenja podataka sa tržišta.

Kako se razmatrane nekretnine nalaze u sklopu kompleksa to se procjenjivač opredjelio za drugu tehničku procjenu kao prioritetnu jer ona pruža mogućnost nekazivanja vrijednosti svakog elementa nepokretne imovine kao dijela funkcionalne cijene.

Druga tehnika je kombinacija tržišnog i troškovnog pristupa procjeni. Procjena vrijednosti nekretnina se utvrđuje na osnovu zbira cijene izgradnje objekta sa svim elementima potrebnim za obezbjeđenje funkcije predviđene namjene; cijene izgradnje infrastrukture i tržišne cijene neopremljenog građevinskog zemljišta.

Za procjenu cijene izgradnje objekata korištene su cijene izgradnje sličnih odnosno uporedivih objekata formirane ili na osnovu ponuda za izgradnju ili na osnovu aproksimativnog predračuna radova. U oba slučaja su korišćeni podaci od izvođača sa lokalnog tržišta: "Lovćeninvest" Podgorica, "Gorica" Podgorica, "Rad" Bijelo Polje i dr. koji su važili sredinom 1994. godine.

Na osnovu analiza sakupljenih tržišnih pokazatelja, i mogućnosti njihove primjene na objekte koji su predmet procjene utvrđene su jedinične cijene izgradnje za sve opisane objekte u rasponu od 400 din/m<sup>2</sup> do 800 din/m<sup>2</sup>.

Vrijednost primarne i sekundarne infrastrukture procijenjena je na osnovu učesća ovih radova u cijene izgradnje objekata iskazane po jedinici mjere, odnosno odnosa na osnovu procjene komunalnog doprinosa.

Peroni, parkinzi, manipulativne i saobraćajne površine na osnovu aproksimativnog predračuna korišćenjem tržišnih cijena sa lokalnog i šireg tržišta.

Prema dostavljenim dokazima o posjedu imovine "Autoboka" je vlasnik zemljišta na kome se nalaze kompleksi. Vrijednost neopremljenog građevinskog zemljišta procijenjena je na osnovu podataka o cijenama koje su sredinom 1994.god. formirane u prometu na području Kotora. Cijene zavise od mikrolokacije i urbanizmom definisane namjene.

## 2. Koeficijent umanjenja-korekcija tržišnih cijena

Cijene objekata i infrastrukture zavise pored ostalog i od vijeka trajanja. Trajnost objekata definiše više faktora: konstruktivne karakteristike, kvaliteta primijenjenih materijala, kvaliteta održavanja, starost, uticaja sredine i dr. Objekti koji posjeduju "Autoboka" izgradjeni su od različitih materijala odnosno različitih su tehničkih karakteristika. Zavisno od tehničkih karakteristika objekti su svrstani u kategorijama od II do IV što će se u tabelarnom pregledu procjene posebno iskazati za svaki objekat. Staros objekata je takodje različita i kreće se: od visine od 50 god. i do 4 god. Koeficijenti umanjenja vrijednosti objekata po osnovu amortizacije utvrdjeni su na osnovu obrazca:

$$A = 0,70 \times \frac{n}{N} \times \frac{(n + N)}{2}$$

gdje je  $n$  starost objekta, a  $N$  vijek trajanja zavisan od kategorije objekta.

Pored vremenske amortizacije kod znatnog dijela objekata, zavise od utvrdjenog stanja, izvršice se umanjenja koja su posledica ložeg održavanja i neadekvatnih tehničkih rješenja. Korekcionni koeficijenti po ovom osnovu utvrdice se na osnovu procjene vrijednosti radova koji bi bili potrebni za otklanjanje nedostataka i njihovog ucesca u ukupnoj vrijednosti objekta. Korekcije po ovom osnovu takodje će se pojedinačno iskazati u tabelarnom pregledu.

## 3. Utvrdjena procjena

Procjena vrijednosti nepokretne imovine D.P. "Autoboka" izvršena je korišćenjem objašnjenih tehnika i korekcija primjenom utvrdjenih koeficijenata umanjenja. u narednoj tabeli će se dati sintetizovana procjena nepokretne imovine za prioritetnu tehniku procjenom, a za svaki element nepokretne imovine.

Na osnovu iskazane procjene vrijednosti u tabelarnom pregledu izvršice se rekapitulacija procjene koja se iskazuje po namjeni i osnovnoj tehničkoj strukturi.

Строительная бригада неокрепшие участки  
 4 участка - 2000 кв. м  
 (на год 30.06.1934 г.)

№	Формы Взм-мощ. м <sup>2</sup>	Основания и материалы (наименование)	Классовые материалы (наименование)	Мощность (кв. м)	Прочность (кг/см <sup>2</sup> )	% прочности	Стоимость в руб.
1	11878	11878	60	714.480	714.480	→ 57.9 м <sup>2</sup> /м <sup>2</sup>	714.480
2	11902	11902	60	703.500	703.500	→ 348 дж/м <sup>2</sup>	703.500
3	1356	1356	450	33.900	33.900	→ 18.5	33.900
4	1393	1393	500	331.500	331.500	→ 23.10	331.500
5	135	135	600	81.000	81.000	→ 34.10	81.000
6	164	164	550	88.500	88.500	→ 16.15	88.500
7	146	146	600	87.000	87.000	→ 2.1	87.000
8	26	26	600	15.000	15.000	→ 4.9	15.000
9	4	4	400	1.150	1.150	→ 16.10	1.150
10	25	25	400	15.000	15.000	→ 30	15.000
11	10	10	160	1.500	1.500	→ 30	1.500
12	1976	1976	182.700	182.700	182.700	→ 94 дж/м <sup>2</sup>	182.700
13	1916	1916	70	119.700	119.700	→ 30	119.700
14	11	11	35	70.000	70.000	→ 30	70.000
15	11	11	65	22.140	22.140	→ 39 дж/м <sup>2</sup>	22.140
16	11	11	65	85.140	85.140	→ 40	85.140
17	11	11	65	1.688.820	1.688.820	→ 7008 дж/м <sup>2</sup>	1.688.820

$A = 0,110 \times \frac{15}{40} \times \frac{55}{80} = 18\%$   
 $A = 0,110 \times \frac{15}{40} \times \frac{55}{80} = 23\%$   
 $A = 0,11 \times \frac{40}{71} \times \frac{114}{114} = 31\%$   
 $A = 0,11 \times \frac{53}{71} \times \frac{124}{112} = 16\%$   
 $A = 0,11 \times \frac{2}{11} \times \frac{114}{112} = 2\%$

Всего: 11878 + 11902 + 1356 + 1393 + 135 + 164 + 146 + 26 + 4 + 25 + 10 + 1976 + 1916 + 11 + 11 + 11 = 11878 + 11902 + 1356 + 1393 + 135 + 164 + 146 + 26 + 4 + 25 + 10 + 1976 + 1916 + 11 + 11 + 11

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
II									
1	Аутоподјача етанолна	5.228			75	395.100			395.100
2	Зенскилик	860 <sup>л</sup>				497.200			497.200
2.1	Спанико зграда	1975 3.53	спросторна (1)		800	305.100	10		275.150
2.2	Насипеница	477	Келик		400	190.800	20		152.540
3	Шепали са одретој и Навичи. Урбан.	1975 3.250			120	100.000	90		300.550
4	Цицкиса са одретој	1975				145.050			145.050
4.1	Спо. бач. и некал. урбан				153 одретој	135.050			112.544
4.2	Старо село "Хура. Урб.	1000			30	30000	20		24.000
	Σ 1+2+3+4					1.160.560			1.181.700
									1.992.000/4.2
III	Билево селу								
	Урбан	20			100	8.000	10		7.200
	Σ 1+2+3+4								2.657.165

A = 0.7 \* 20 \* 103 = 103 \* 166  
83

→ 498 km/4.2

→ 159 km/4.2

→ 1.992 km/4.2



Рахитиулацја процујенске вриједности  
 петокретне зградне зграде "Аутадак" - Катиф  
 (на 30.06.1994г.)

1	2 Некретност	Процујенска вриједност (дин.)				7 УКУПНО (3+4+5+6)
		3 Земљиште	4 Објекти	5 Садржај зградн.	6 Инфраструктура	
1.	Котлоке Аутадак	714.480	472.007	127.890	52.840	1.367.217
2.	Аутадак вртани	395.100	428.400	300.560	136.624	1.260.784
3.	Билданарни	—	7.200	—	—	7.200
	УКУПНО: (1+2+3)	1.109.580	907.607	450.450	189.464	2.657.101
		↓42%	↓34%	↓639.937 24%		↓100%

$$\frac{2.657.101 \text{ дин}}{2236 \text{ м}^2} = 1.189 \text{ дин/м}^2$$

- земљиште 498 дин/м<sup>2</sup>
- објекти 404 дин/м<sup>2</sup>
- инфрастр. 285 дин/м<sup>2</sup>
- ук. 1.187 дин/м<sup>2</sup>