

Na osnovu člana 46. i 47. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14 - dr. zakon, 101/16 - dr. zakoni 47/18 i 111/21 dr. zakoni), člana 66. Stav 1. Tačka 1. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 6/19) i člana 67. Poslovnika Gradskog veća grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 1/14, 5/14 i 8/16), Gradsko veće grada Novog Pazara, na sednici održanoj 12. marta 2026. godine, donosi

## ZAKLJUČAK

Gradsko veće grada Novog Pazara na sednici je razmatralo, utvrdilo i predlaže Skupštini grada Novog Pazara da usvoji:

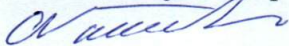
Predlog Odluke o izmenama i dopunama Odluke o usklađivanju osnivačkog akta Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“.

## GRADSKO VEĆE GRADA NOVOG PAZARA

Broj: 023-116/24

U Novom Pazaru, 12. marta 2026. godine

Obradivač  
Nermina Šaćirović Ciljević, dipl. pravnik



## NACRT

Na osnovu člana 20. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. glasnik RS", br. 129/2007, 83/2014 - dr. zakon, 101/2016 - dr. zakon, 47/2018 i 111/2021 - dr. zakon), člana 4, 5. i 79. stav 1. Zakona o javnim preduzećima ("Sl. glasnik RS", br. 15/2016 i 88/2019), kao i člana 46. stav 1. tačka 17. Statuta grada Novog Pazara" ("Službeni list grada Novog Pazara", broj 6/2019), Skupština grada Novog Pazara na sednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2026. godine, donela je

### **ODLUKU O IZMENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O USKLAĐIVANJU OSNIVAČKOG AKTA JAVNOG PREDUZEĆA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA "NOVI PAZAR"**

#### **Član 1.**

U nazivu Odluke o usklađivanju osnivačkog akta Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar" („Službeni list grada Novog Pazara“ broj 8/2016 i 11/2016), reči:

„Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar“  
zamenjuju se rečima:

„Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar“.

#### **Član 2.**

U članu 2. reči:

„Javno preduzeće za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar"  
zamenjuju se rečima:

„Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“.

#### **Član 3.**

U članu 9. stav 1. reči:

„Javno preduzeće za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar", ul. 28. novembar bb“

zamenjaju se rečima:

„Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“, ulica 28. novembra broj 32A“.

Posle stava 1. dodaje se novi stav 2. koji glasi:

„Skrraćeno poslovno ime je JP Direkcija Novi Pazar“.

Dosadašnji stav 2. postaje stav 3.

#### **Član 4.**

Član 10. stav 1. menja se i sada glasi:

Sedište preduzeća je u Novom Pazaru, ulica 28 novembar broj 32A.

Član 5.

U članu 16. nakon stava 1. dodaje se stav 2. koji glasi:

„Ukupan upisani i uneti nenovčani kapital iznosi: 33.573.142,73 RSD“.

Nenovčani kapital se sastoji od opreme i građevinskih mašina“.

Član 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu grada Novog Pazara“.

**SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA**

U Novom Pazaru,

Predsednik,

Dana \_\_\_\_\_ 2026. godine

Samir Lekić

## **OBRAZLOŽENJE**

### **I – PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmenama i dopunama Odluke o usklađivanju osnivačkog akta javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar" sadržan je u odredbama člana 20. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. glasnik RS", br. 129/2007, 83/2014 - dr. zakon, 101/2016 - dr. zakon, 47/2018 i 111/2021 - dr. zakon), člana 4, 5. i 79. stav 1. Zakona o javnim preduzećima ("Sl. glasnik RS", br. 15/2016 i 88/2019), kao i člana 46. stav 1. tačka 17. Statuta grada Novog Pazara ("Službeni list grada Novog Pazara", broj 6/2019).

Navedenim propisima utvrđena je nadležnost jedinice lokalne samouprave da osniva javna preduzeća, vrši izmene osnivačkog akta, odlučuje o nazivu, sedištu, kapitalu i drugim bitnim elementima pravnog statusa javnog preduzeća.

### **II – Razlozi za donošenje odluke**

Skupština grada Novog Pazara je na donela Odluku broj 023-82/24 kojom se daje saglasnost na Odluku o pokretanju inicijative za promenu poslovnog imena JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ u poslovno ime Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, skraćeni naziv JP „Direkcija“ Novi Pazar.

Razlog za donošenje ove odluke jeste potreba usklađivanja naziva, sedišta i podataka o kapitalu javnog preduzeća sa stvarnim stanjem, organizacionim potrebama osnivača i daljim razvojnim planovima grada.

Promena naziva preduzeća vrši se radi jasnijeg definisanja delatnosti i funkcionalnog položaja preduzeća u sistemu lokalne samouprave, kao i radi preciznijeg identifikovanja njegove uloge u planiranju i realizaciji investicionih i infrastrukturnih projekata na teritoriji grada Novog Pazara.

Takođe, vrši se preciziranje sedišta preduzeća, kao i utvrđivanje i iskazivanje ukupnog upisanog i unetog nenovčanog kapitala, u cilju usklađivanja sa važećim propisima i podacima koji se upisuju u registar Agencije za privredne registre.

Donošenjem ove odluke obezbeđuje se pravni kontinuitet javnog preduzeća, bez promene pravnog subjektiviteta, uz istovremeno unapređenje pravne sigurnosti i transparentnosti njegovog poslovanja.

### **III – Obrazloženje pojedinačnih članova**

#### **U član 1.**

Ovim članom vrši se izmena naziva osnovne odluke, odnosno menja se naziv javnog preduzeća u osnivačkom aktu. Promena naziva ima za cilj preciznije određivanje identiteta i funkcije preduzeća, u skladu sa potrebama osnivača i aktuelnom organizacionom strukturom.

#### **U članu 2.**

Ovim članom vrši se terminološko usklađivanje u članu 2. osnovne odluke, tako što se dosadašnji naziv preduzeća zamenjuje novim nazivom. Reč je o tehničkoj izmeni koja obezbeđuje doslednost u celokupnom tekstu osnivačkog akta.

#### **U članu 3.**

Ovim članom vrši se izmena podataka o poslovnom imenu i sedištu preduzeća u članu 9. osnovne odluke.

Precizira se adresa sedišta preduzeća, u skladu sa važećim nazivom ulice i numeracijom, kao i uvodi skraćeno poslovno ime „JP Direkcija Novi Pazar“, radi lakše identifikacije u pravnom prometu.

Izmenom numeracije stavova vrši se tehničko usklađivanje strukture člana.

#### **U članu 4.**

Ovim članom menja se odredba o sedištu preduzeća, radi preciznog navođenja adrese u skladu sa zvaničnim podacima. Ova izmena je značajna radi pravilnog upisa u registar i drugih evidencija.

#### **U članu 5.**

Ovim članom vrši se dopuna odredbe o kapitalu preduzeća.

Utvrđuje se ukupan iznos upisanog i unetog nenovčanog kapitala, u skladu sa finansijskom dokumentacijom i evidencijama osnivača.

Preciziranje kapitala ima za cilj usklađivanje sa Zakonom o javnim preduzećima i obezbeđivanje potpune usaglašenosti podataka koji se upisuju u Agenciju za privredne registre.

#### **Uz član 6.**

Ovim članom propisuje se stupanje odluke na snagu.

### **IV – Finansijski efekti Odluke**

Donošenje ove odluke nema za posledicu dodatno opterećenje budžeta grada Novog Pazara.

Promena naziva javnog preduzeća i preciziranje sedišta predstavljaju statusne i tehničke izmene koje ne utiču na obim delatnosti, način finansiranja niti na postojeća prava i obaveze preduzeća. Sva prava, obaveze, potraživanja i dugovanja javnog preduzeća nastavljaju se u pravnom kontinuitetu, bez potrebe za dodatnim finansijskim izdvajanjima iz budžeta grada.

Utvrđivanje i preciziranje iznosa upisanog i unetog nenovčanog kapitala ne proizvodi nove finansijske obaveze za osnivača, već predstavlja usklađivanje postojećeg stanja sa evidencijama i važećim propisima.

S obzirom na navedeno, može se zaključiti da donošenje ove odluke nema negativne finansijske efekte po budžet grada Novog Pazara.

Obradivač,

Muzafera Nalović

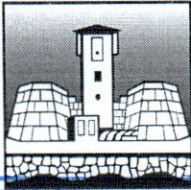
*Muzafera Nalović*



Rukovodilac,

Hidajet Plojović

*Hidajet Plojović*



# JAVNO PREDUZEĆE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA "NOVI PAZAR"

Novi Pazar, ul. 28. Novembra bb  
Tel/fax: 020/ 313 154  
Računovodstvo: 020/ 331 721

PIB: 106389718  
Mat. br: 20591447

Tekući račun: 330-0000021001515-51

JAVNO PREDUZEĆE  
DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA  
NOVOG PAZARA

Brcj. 3934

Datum. 16. 12. 20 24 god.

NOVI PAZAR

Republika Srbija  
Grad Novi Pazar  
Skupština grada

FRANČKA UPRAVA ZA VEŠTAČENJE I POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE - TRAJNI BROJ: 114147  
GRADSKA UPRAVA ZA VEŠTAČENJE I POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE - TRAJNI BROJ: 114147

16.12.2024

Opis	Opis	Opis
I		023-116/24

PREDMET: Zahtev za donošenje Odluke o usklađivanju osnivačkog akta Javnog preduzeća Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara

**Poštovani,**

Na osnovu Odluke Skupštine grada Novog Pazara br: 023-82/24, Odluke Nadzornog odbora br.2900/2 i br.2900/3 i člana 50. Statuta preduzeća, došlo je do promene poslovnog imena preduzeća iz Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar u Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara te je potrebno uskladiti osnivački akt u delu – Poslovno ime javnog preduzeća.

Takođe u delu imovina javnog preduzeća, osnovni kapital, menja se član 16., i sada glasi:

*Član 16.*

*Osnovni uplaćeni i upisani novčani capital preduzeća iznosi 46.583,00 dinara.*

*Iznos nenovčanog uloga je 33.573.142,73 dinara.*

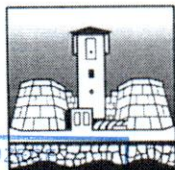
Prilog:

- Odluka Skupštine grada br:023-82/24
- Odluka NO br.2900/2

VD DIREKTOR

Berin Lajić, dipl.prav.





# JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA NOVOG PAZARA

Novi Pazar, ul. 28. Novembra bb  
Tel/fax: 020/630-017  
Računovodstvo: 020/630-016

PIB: 106389718  
Mat. broj: 20591447  
Tekući račun: 155-000038328-68

JAVNO PREDUZEĆE  
DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA  
NOVOG PAZARA  
Brčj. 3934  
Datum 16.12 2024 god.  
NOVI PAZAR

Republika Srbija  
Grad Novi Pazar  
Skupština grada

**PREDMET:** Zahtev za donošenje Odluke o usklađivanju osnivačkog akta Javnog preduzeća  
Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara

**Poštovani,**

Na osnovu Odluke Skupštine grada Novog Pazara br: 023-82/24, Odluke Nadzornog odbora br.2900/2 i br.2900/3 i člana 50. Statuta preduzeća, došlo je do promene poslovnog imena preduzeća iz Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar u Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara te je potrebno uskladiti Osnivački akt u delu – Poslovno ime javnog preduzeća.

Takođe u delu imovina javnog preduzeća, osnovni kapital, menja se član 16., i sada glasi:

### Član 16.

*Osnovni uplaćeni i upisani novčani kapital preduzeća iznosi 46.583,00 dinara.  
Iznos nenovčanog uloga je 33.573.142,73 dinara.*

### Obrazloženje

Na osnovu člana 1. Stava 2 Uputstva o načinu primene metoda za procenu vrednosti kapitala i načinu iskazivanja procenjene vrednosti ( Sl. glasnik RS, br.51/97 i 46/2000 ), 2019 godine odrađena je procena vrednosti imovine i kapitala preduzeća, te će se u skladu sa pomenutim Uputstvom i 2025.godine ponovo raditi.

Prilog:

- Odluka Skupštine grada br:023-82/24
- Odluka NO br.2900/2

VD DIREKTOR  
Berin Lajić, dipl.prav.



2845

29.09 29

Na osnovu člana 22. stav 1. tačka 8) i stava 4. Zakona o javnim preduzećima („Sl. glasnik RS“, br. 15/2016 i 88/2019), člana 3. stav 2. Statuta Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ broj 3617 od 17. novembra 2013. godine i člana 137. Poslovnika Skupštine grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, br. 6/2019), Skupština grada Novog Pazara, na sednici održanoj 19. septembra 2024. godine, donosi

## ODLUKU

### Član 1.

Daje se saglasnost na Odluku o pokretanju inicijative za promenu poslovnog imena Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ u poslovno ime Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, skraćeno ime JP Direkcija Novi Pazar, koju je doneo Nadzorni odbor na sednici održanoj 12. septembra 2024. godine.

### Član 2.

Ovu odluku objaviti u „Službenom listu grada Novog Pazara“.

## SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

Broj: 023-82/24

U Novom Pazaru, 19. septembra 2024. godine



OPREDELJENJE ZA UREĐIVANJE  
POSLOVNOG ZEMLJIŠTA "NOVI PAZAR"  
Novi Pazar  
Broj 2900/2  
Datum 02. 10. 2024  
Novi Pazar

Na osnovu člana 19. Statuta i Odluke Skupštine grada Novog Pazara br: 023-82/24 od 19.09.2024.godine, Nadzorni odbor na svojoj XI sednici održanoj dana 02.10.2024.godine, doneo je sledeću

## ODLUKU

O

Promeni poslovnog imena Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar" u poslovno ime Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, skraćeno ime JP Direkcija Novi Pazar.

Odluku dostaviti:

- Skupština grada
- arhivi

PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA

Spahović Murat



**IZVEŠTAJ**  
**O PROCENI VREDNOSTI**  
**IMOVINE, OBAVEZA I KAPITALA**

JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA  
NOVOG PAZARA, Novi Pazar

Novi Pazar, oktobar 2025. godine

**Procenitelji:**

**Ramo Bakić,**  
*sudski veštak mašinske struke*

**Marija Bjelopavlić,**  
*Ovlašćeni licencirani revizor*

**Jakub Kardović, zakonski zastupnik**

**Datum procene: 31.08.2025. godine**

## IZJAVA PROCENJIVAČA

Izjavljujemo, kao procenjivači da smo izvršili procenu vrednosti imovine, obaveza i kapitala pravnog lica Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar, da nemamo niti smo imali bilo kakve lične interese, niti ćemo učestvovati u otkupu imovine preduzeća na koje se ova procena odnosi.

"Jakub Kardović PR Poreski i Finansijski savetnik Mansken Novi Pazar" nema udela u kapitalu ovog preduzeća, niti će učestvovati u otkupu njegove imovine, te prema tome nije zavistan od preduzeća za koje vrši procenu.

Izjavljujemo takođe:

1. da je procena vrednosti imovine, obaveza i kapitala Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar izvršena je u skladu sa Zakonom o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 i 19/2025 ), Međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI), kao i u skladu sa opšteprihvaćenim međunarodnim standardima za procenu i profesionalnim i etičkim standardima koje primenjuju profesionalna udruženja procenjivača.
2. da smo u našem radu koristili dokumentaciju, projekcije i ostale informacije dostavljene od strane rukovodstva Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar. Oslonili smo se na ove podatke kao realne, bez nezavisne potvrde tačnosti i sopstvene revizije podataka. U tom smislu, ne iskazujemo mišljenje o njihovoj tačnosti ili ispravnosti. Međutim, smatramo da su korišćene dovoljno konzervativne pretpostavke za projekcije koje reflektuju trenutne makroekonomske prilike kao i šire okolnosti u kojima posluje preduzeće.
3. da su analize, mišljenja i zaključci u ovom izveštaju ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim uslovima koji su u njemu navedeni i predstavljaju naše lične, nepristrasne i objektivne analize, mišljenja i zaključke;
4. da su, u skladu sa znanjem koje posedujemo i našim uverenjem, svi zaključci i izneto mišljenje, kao i sve računice i podaci sadržani u ovom Izveštaju na osnovu kojih su izvršene analize, tačne i korekne;
5. da profesionalna nadoknada za izradu ovog Izveštaja nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću u proceni.

Novi Pazar, oktobar 2025. godine

Za tim procenjivača: Jakub Kardović

Jakub Kardović PR Poreski i Finansijski savetnik  
Mansken Novi Pazar



## **IZJAVA KLIJENTA**

### **Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar**

Izjavljujem da je ovom procenom vrednosti kapitala i imovine obuhvaćena sva imovina u vlasništvu preduzeća Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar.

Spisak je sačinilo službeno lice Javnog preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar na osnovu knjigovodstvene evidencije i ista sadrži neophodne knjigovodstvene podatke.

Takođe, potvrđujemo da smo u postupku procene, procenjivačima stavili na uvid svu dokumentaciju za koju smo smatrali da je od značaja za procenjivanje ukupne imovine i kapitala Preduzeća.

Na osnovu datih podataka iz knjigovodstva i ličnim uvidom na licu mesta, procenjivači su u skladu sa zakonskom regulativom utvrdili odgovarajuće fer tržišne vrednosti za svako sredstvo.

Izveštaj o proceni dostaviti Javnom preduzeću „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar u pisanom i elektronskom obliku.

Novi Pazar, oktobar 2025. godine

Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar

## 1. REZIME PROCENE

Procena fer vrednosti imovine, obaveza i kapitala Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar, vršena je na osnovu obuhvata svih pozicija imovine i obaveza iskazanih u popisu koji je sačinjen na dan procene, kao i pozicija imovine i obaveza iskazanih u dostavljenoj knjigovodstvenoj dokumentaciji na dan procene. Za svrhu procene vrednosti imovine, obaveza i kapitala Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar, ulica 28. Novembra bb Novi Pazar korišćene su metode koje predviđa Zakon o privatizaciji (Službeni glasnik R. Srbije broj 83/2014; 46/2015; 112/2015 i 20/2016 i 19/2025 ) i Zakon o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon i 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 i 19/2025), i Zakon o preuzimanju akcionarskih društava ("Sl. glasnik RS", br. 46/2006, 107/2009, 99/2011 i 108/2016). Odmeravanje prilikom priznavanja fer vrednosti izvršeno je u skladu sa MRS-16 i MSFI-13. Iskazana vrednost usklađena je sa Zakonom o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon i 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 i 19/2025). Procena je vršena na licu mesta na osnovu prezentovane dokumentacije i zaduženja u materijalnim knjigama i evidencijama.

U našem radu koristili smo projekcije i ostale informacije dostavljene od strane rukovodstva Preduzeća. Oslonili smo se na ove podatke kao realne, bez nezavisne potvrde tačnosti i sopstvene revizije podataka. U tom smislu, ne iskazujemo mišljenje o njihovoj tačnosti ili ispravnosti. Međutim, smatramo da su korišćene dovoljno konzervativne pretpostavke za projekcije koje reflektuju trenutne makroekonomske prilike kao i šire okolnosti u kojima posluje Preduzeće.

**Procena tržišne - fer vrednosti kapitala preduzeća** – izvršena je primenom metoda neto imovine. Procena vrednost kapitala metodom neto imovine (NI) polazi od pretpostavke da će privredno društvo postojati u neograničenom budućem periodu. Metod neto imovine podrazumeva procenu vrednosti svih pozicija u okviru poslovne imovine i obaveza privrednog društva. Na ovaj način vrši se korekcija i eliminisanje značajnih nedostataka deformacija, koje se mogu javiti u okviru knjigovodstvene vrednosti. Suština ove metode procene je svođenje knjigovodstvenih vrednosti svih elemenata imovine Društva, kao i svih obaveza na realnu-fer vrednost koja se može postići prodajom na tržištu. Osnovna vrednost ukupnog kapitala dobijenog primenom metode tržišne-fer vrednosti, u postupku redovne tržišne prodaje preduzeća, jednaka je razlici između tržišne-fer vrednosti imovine društva i vrednosti njegovih obaveza uvećanih za troškove postupka redovne prodaje. Procenjena vrednost neto imovine u suštini predstavlja korigovanu knjigovodstvenu vrednost kapitala društva, a nastala razlika povećava ili smanjuje neto kapital u zavisnosti da li je pozitivna ili negativna. Fer vrednost prema IASB konceptu je iznos za koji se neko sredstvo može razmeniti ili obaveza izmiriti između obaveštenih, voljnih strana u okviru nezavisne transakcije. Pri utvrđivanju fer vrednosti delova imovine vodilo se računa o stanju imovine i mogućnost korišćenja imovine, kao i dodatnih troškova promene namene imovine.

Napominjemo da vrednost koja može biti postignuta prilikom kupoprodaje procenjivane imovine, može da se razlikuje u odnosu na procenjenu fer vrednost, a usled delovanja faktora kao što su - motivacija strana u transakciji, pregovaračke sposobnosti svake od strana, uslovi finansiranja i drugih uslova koji su specifični za svaku pojedinačnu vrstu imovine, kupoprodajnu transakciju, i određeni dan.

**Procena vrednosti preduzeća kao pravnog lica** - izvršena je primenom metode diskontovanja novčanih tokova (DNT), koji je u praksi inače najčešće korišćeni prinostni metod procene. Suština ovog metoda je da se preduzeće posmatra kao jedinstveni mehanizam tj. sistem za pravljenje profita (dobiti), i da od ove sposobnosti direktno i zavisi vrednost tog mehanizma. Vrednost preduzeća (pravnog lica) je direktno zavisna od sposobnosti da konkretno preduzeće oplodi angažovani kapital i ostvari zaradu - profit. Metod diskontovanog novčanog toka (DNT) pretpostavlja nastavak poslovanja preduzeća i posle projektovanog perioda, po stabilnim stopama, što znači da se značajan deo vrednosti preduzeća nalazi u ovom preostalom - rezidualnom periodu. Vrednost Društva kao pravnog lica po metodi DNT predstavlja sadašnju vrednost neto novčanih tokova koje će društvo ostvariti poslujući na „going concern“ principu. Procenjivači su se odlučili za primenu DNT metoda obzirom da su ispunjeni kako osnovni tako i dopunski uslovi za njegovu primenu, tj. obzirom da potencijal koji Društvo ima u stvaranju dobiti ili novčanog toka, značajno utiče na njegovu vrednost kao pravnog lica, da se budući neto novčani tokovi Društva mogu proceniti relativno pouzdano, da će se budući novčani tokovi Društva značajno razlikovati od tekućeg novčanog toka, da se ne očekuje negativan neto novčani tok u periodu od 10 godina u kome su vršene projekcije, da Društvo ima materijalnu imovinu čija je vrednost značajna po osnovu kojih Društvo kao pravno lice može u budućem periodu očekivati realne ekonomske koristi, koje se prevashodno odnose na finansijski uticaj koji će eksploatacija navedene imovine imati na buduće poslovne prihode, pa stoga i na trenutnu vrednost društva.

Ukupna vrednost kapitala i udela Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ Novi Pazar, na dan 31.08.2025. godine iznosi:

TABELA - VREDNOST KAPITALA I UDELA JAVNOG PREDUZEĆA DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA NOVOG PAZARA, NOVI PAZAR		
Metod procene	Na dan 31.08.2025. godine	
	Ukupni kapital	Za 1% udela
Knjigovodstvena vrednost	28.976.333	289.763,33
Tržišna vrednost na aktivnom tržištu kapitala	ne postoji	
Procenjena vrednost putem DNT metode	49.286.390,77	492.863,91
Procenjena vrednost putem metode neto imovine	96.250.983	962.509,83

Izvor: Informacije i poslovna dokumentacija dobijena od Rukovodstva Preduzeća

Konačna - ukupna vrednost kapitala Preduzeća, procenjena je na osnovu standarda fer tržišne vrednosti, koja se definiše kao "procenjeni iznos za koji bi sredstvo ili obaveza mogli da se razmene na dan procene vrednosti, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja te delovale razumno i bez prinude.

Shodno odredbama člana 475. Zakona o privrednom društvima, prema zahtevu koji je proceniteljima dostavljen od strane Preduzeća, a za potrebe donošenja odluka organa Preduzeća, utvrđuje se procenjena vrednost kapitala i udela Preduzeća primenom metode neto imovine:

Vrednost ukupnog kapitala Javnog preduzeća Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, Novi Pazar na dan 31.08.2025. godine	96.250.983 dinara
--	-------------------

821.430 eura

Vrednost 1% udela Javnog preduzeća Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara Novi Pazar na dan 31.08.2025. godine	962.509,83 dinara
---	-------------------

8.214,30 eura

U prethodnog tabeli je data vrednost Ukupnog kapitala koja po pozicijama izgleda na sledeći način:

1. Osnovni kapital – 33.619.726 dinara,
2. Pozitivne revalorizacione rezerve 5.519.984 dinara,
3. Neraspoređeni dobitak 97.572.689 dinara,
4. Gubitak 40.461.415 dinara.

Datum procene je 31.08.2025. godine.

Detaljan opis procenjene imovine, obaveza i kapitala, dati su u narednim poglavljima ovog izveštaja.

U Novom Pazaru, avgust 2025. godine

Tim procenjivača:



Marija Bjelopavlić,  
Ovlašćeni licencirani revizor

Za "Jakub Kardović PR Poreski i  
Finansijski savetnik Mansken  
Novi Pazar"

  
Jakub Kardović