

TEHNIČKI PODACI

za

PRUŽANJE KONSULTANTSKIH USLUGA U
PROCENAMA IMOVINE I KAPITALA
- Predstava o konsultantu i reference -



INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE

Bulevar M. Pupina 10 B/I, 11070 Beograd

Tel: 011/ 20 53 550

Fax: 011/ 20 53 590

WWW.IEF.RS

Beograd, decembar 2010.

I Z J A V A

Ovde su dati podaci koji upućuju na organizaciju i programe INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE u oblasti procene imovine i kapitala sa ciljevima da zainteresovanog klijenta obavesti o uslugama koje može očekivati od njega.

Sadržaj

IZJAVA

I. PROFIL INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE

1. Istorijska beleška.....	3
2. Iskustva sa najvećim kompanijama.....	4
3. Najznačajniji klijenti po oblastima poslovanja	5
4. Programi.....	6
5. Saradnja sa inostranim institucijama i državnim organima	7
a) Saradnja sa inostranstvom	7
b) Saradnja sa državnim organima na našim programima	8

II. ISKUSTVA U PROCENAMA IMOVINE I KAPITALA

1. Program procene imovine i kapitala.....	9
a. Procene kapitala	9
b. Procena imovine.....	9
c. Ciljevi procenjivanja i klasifikacija procena	10
2. Reference u poslovima procene.....	11
a) Procena kapitala u procesu privatizacije društvenog kapitala.....	11
b) Procena nekretnina, postrojenja, opreme prema MRS 16.....	11
c) Procena imovine i pravnog lica kao stečajnog dužnika	12
d) Procena nekretnina, postrojenja i opreme radi hipoteke	11

III. PRILOZI

- Lista obavljenih procena imovine i kapitala
- Identifikacioni podaci INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE
- Licenca za procenu kapitala

I. PROFIL INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE

1. Istorijska beleška

INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE je osnovan 1990. godine na osnovu programa Vlade SFRJ "*Prestrukturisanje jugoslovenske privrede putem uvođenja malih i srednjih preduzeća i preduzetništva*". Organizacija je osnovana sa nazivom "SAM Konsalting centar" i dobila nadležnost za dejstvo na realizaciji programa restrukturisanja u Srbiji. Cilj organizacije je definisan u smislu davanja saveta u oblasti restrukturisanja velikih preduzeća uz primenu preduzetničkog koncepta. Ideja je bila da se deluje po programu transformisanja velikih preduzeća, gde bi se stvarao niz novih preduzeća koja bi se osamostalila da deluju autonomno.

Nakon raspada SFRJ „SAM Konsalting centar“ nastavlja da deluje samostalno, na profitnim ciljevima uz primenu tržišnih principa poslovanja, tražeći svoju novu fizionomiju. Ta nova fizionomija je uobličena 1994. godine kada je organizacija dobila svoje današnje ime: INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE i kada su uspostavljeni programi na kojima danas deluje.

Iskustva u radu INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE, stvarana u skoro dve decenije rada, bazirana su na radu sa top menadžmentom na poduhvatima strategijskog karaktera. Reč je o menjanju orijentacije, o promenama u strukturi preduzeća, o promenama u svojini, o poduhvatima razvoja i preorijentacije. Orijehtacija u programima INSTITUTA je menjala svoje naglaske, ali je u suštini ostajala ista. U retrospektivi gledano, mogu se razlikovati sledeće razvojne faze:

- Početni period rada (1990-92) - težište rada je bilo *restrukturisanje velikih preduzeća primenom koncepta uvođenja malih i srednjih preduzeća i preduzetništva*. Na nivou savezne vlade formulisan je projekat pod nazivom: "*Prestrukturisanje jugoslovenske privrede putem uvođenja malih i srednjih preduzeća i preduzetništva*" i naša organizacija je imala nadležnost za rad na teritoriji Srbije. Bio je formulisan poseban projekat čiji cilj je bio stvaranje novih jedinica u okviru postojećih velikih preduzeća, koje su, po ocenama, imale razvojni potencijal. Takve jedinice je trebalo da dobijaju samostalnost i mogućnost da se izdvajaju i žive ekonomski samostalno. Sva infrastruktura za dejstvo je formirana, neki eksperimenti su napravljeni, ali je početak rata sprečio širi razmah.
- Faza traženja i ustaljena nove orijentacije (1992-94) je nastala nakon raspada SFRJ i žestokih turbulencija koje su nastale potom. Naglasak u životu društva je izmenjen, ton je postao neekonomski, a ekonomija se urušila. U toj fazi smo sebe restrukturisali i postavili novu orijentaciju na samostalan ekonomski život. *Finansijski i računovodstveni problemi, problemi svojinskih transformacija su postali centralna programska orijentacija.*
- Ustaljenje programske strukture od 1994. godine donelo je one sadržaje koje imamo i danas, a koji su opisani u narednom tekstu.
- Od 2000. godine nastaju značajne promene u INSTITUTU koje označavaju učestvovanje u privatizaciji koja je postala masovna. Centar naše aktivnosti su u ovom periodu poslovi privatizacije, posebno vezani za Agenciju za privatizaciju, ali i u drugim slobodnim angažmanima.

2. Iskustva sa najvećim kompanijama

KNJAZ MILOŠ ARANĐELOVAC - kompleksna dugogodišnja saradnja koja podrazumeva procenjivanje kapitala, izradu programa svojinske transformacije, izradu due dilligence, savetovanje u poslovnim poduhvatima finansijske prirode. Saradnja teče od 1997. godine pa do kraja 2004. Tokom 2004. godine, kada je preduzeće preuzeto, i kada su ostvareni veoma značajni finansijski efekti bili smo savetnik menadžmentu. Vrednost transakcije – preko 100 miliona evra.

HEMOFARM VRŠAC – procena vrednosti i savetodavne usluge u procesu privatizacije prema starom zakonu, u periodu od 1993. do 1994. Tokom 2004. obavili smo procene NPO svih preduzeća Koncerna u okviru priprema za potrebe finansijskog izveštavanja i finansijskog konsolidovanja.

YUGOIMPORT SDPR Beograd - kompleksna dugogodišnja saradnja koja podrazumeva procenjivanje kapitala posebno za zavisna preduzeća u sistemu.

NIŠKA BANKA NIŠ – priprema za privatizaciju koja je uspešno okončana prodajom mađarskoj banci OTP u decembru 2005. Cena transfera: 14 miliona evra. Naš posao je bio: izrada finansijskog, operativnog i komercijalnog due diligence, procene kapitala i organizacija date room.

PANONSKA BANKA NOVI SAD – priprema za privatizaciju koja je uspešno okončana. Naš posao je bio: izrada finansijskog, operativnog i komercijalnog due diligence, procene kapitala i organizacija date room.

CREDY BANKA KRAGUJEVAC – priprema za privatizaciju. Naš posao je bio: izrada finansijskog, operativnog i komercijalnog due diligence, procene kapitala i organizacija date room.

KNAUF – VUNIZOL SURDULICA – priprema za preuzimanje. Poduhvat uspešno okončan, preduzeće preuzeto. Naš posao je bio: izrada finansijskog due diligence i procena kapitala.

VERANO MOTORS BEOGRAD – sistem od nekoliko preduzeća, u pet poslednjih godina obavljali smo procene kapitala, izrade financial due diligence izveštaja, pripreme za spajanja, preuzimanja i prodaju pojedinih preduzeća u sistemu.

PIVARA ČELAREVO ČELAREVO - kompleksna dugogodišnja saradnja koja podrazumeva procenjivanje kapitala, izradu programa svojinske transformacije, izradu due dilligence zaključno sa 2003. godinom kada je reprivatizovana. Vrednost transakcije preko 100 miliona evra.

SRBIJAVODE BEOGRAD – finansijski due diligence, savetodavstvo u računovodstvenim poslovima za sve kompanije u sistemu. Saradnja od 1999. do 2002 godine. Orijentaciona vrednost kompanije veća od 10 milijardi dinara.

NIS RAFINERIJA BEOGRAD – finansijsko savetovanje i istraživanje kvaliteta finansijskog izveštavanja. Istraga iskrivljivanja bilansnih iskaza u kompaniji. Revizija poslovnih knjiga. Projekat izvođen od 2000. do 2001. godine.

NIS INŽINJERING NOVI SAD – preinvesticione studije projekta Produktovoda Pančevo – Niš. Posao je izveden tokom 2002. godine. Orijentaciona vrednost investicionog projekta iznosi oko 70 miliona dolara.

PRVA PETOLETKA TRSTENIK – Konsultantstvo u transformaciji, podeli i uspostavljanju podeljenih preduzeća, zatim u proceni kapitala kao i oceni kvaliteta finansijskog izveštavanja. U pitanju je dugogodišnja saradnja počev od 2000. do 2003. godine. Orijentaciona vrednost kompanije 6 milijardi dinara.

KABLOVI JAGODINA – Procena vrednosti, priprema za privatizaciju, finansijsko izveštavanje. Saradnja teče od 1994. godine do danas neprekidno.



TELEFONKABL BEOGRAD – Procena vrednosti kapitala, privatizacija prema prethodnim zakonima, procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja. Saradnja teče od 1997. do danas neprekidno.

POLET NOVI BEČEJ – Ocena kvaliteta računovodstvenih sistema, finansijske pozicije i zarađivačke sposobnosti. Saradnja ide u kontinuitetu od 1999. do privatizacije u 2003. godini.

LUTRIJA SRBIJE – Procena vrednosti kapitala i priprema za privatizaciju kapitala. Projekat rađen 2000 godine. Orijentaciona vrednost projekta 200.000.000 dinara.

BOŽO TOMIĆ FABRIKA HARTIJE ČAČAK – revizija i specijalna revizija po narudžbini Agencije za privatizaciju za potrebe privatizacije po novom zakonu. Vrednost kompanije 600.000.000 dinara.

TEHNIKA BEOGRAD – 17 preduzeća. Restruktuiranje preduzeća i razdvajanje u posebnih 17 kompanija. Projekat rađen 1996. Vrednost projekta 500.000.000 dinara.

3. Najznačajniji klijenti po oblastima poslovanja

Javni sektor: JP "Srbija vode" – Beograd, JP "Službeni glasnik"; JP "Direkcija za izgradnju grada Niša" – Niš, JKP "Vodovod" – Niš, JKP "Vodovod" – Leskovac, JKP "Vodovod" – Gornji Milanovac, JKP "Vodovod i kanalizacija" – Zrenjanin; JKP "Vodovod" – Kraljevo, JKP "Toplana" – Kraljevo; JKP "Pijaca" – Kraljevo; JKP "Stambeno" – Kraljevo; JKP "Čistoća" – Kraljevo; JKP "Pijaca" – Leskovac; JKP "Standard" – Bačka Palanka; JKP "Vodovod i kanalizacija" – Indija, JKP "Vodovod" – Kruševac; JKP "Vodovod i kanalizacija" – Gornji Milanovac; JKP "Tržnica" – Novi Sad; "Poslovni prostor" – Novi Beograd; "Poslovni prostor" – Zaječar, "Poslovni prostor" – Kruševac, "Poslovni prostor" – Mladenovac, "Urbanizam" – Novi Sad, JP "Direkcija za izgradnju Užica" – Užice, JP "Direkcija za zemljište i izgradnju" – Lazarevac, JP "Direkcija za urbanizam i izgradnju" – Valjevo, JP "Direkcija za urbanizam i izgradnju" – Kruševac; JKP "6. oktobar" – Kikinda; JP za skloništa - Beograd

Prehrambena grana: "Knjaz Miloš" – Arandjelovac, "PIK – Zemun" – Zemun, "Pivara Čelarevo" – Čelarevo, "Vitamin" – Horgoš; "Maltinex" – Bačka Palanka; "PIK Pešter" – Sjenica, "Hladnjača" – Vršac; "Voda Vrnjci" – Vrnjačka Banja; "Heba" – Bujanovac, "Palanački kiseljak" – Smederevska Palanka

Građevinarstvo: "Toza Marković" – Kikinda; "Polet" – Novi Bečej; "IMS" Institut - Beograd, "Graditelj" – Beograd, "Graditelj" – Leskovac, "Zlatibor" – Užice, "Stari gad" – Čačak, "Mehanizacija" – Vladičin Han, "Građevinarstvo" – Vladičin Han, "Feldspat" – Bujanovac, "Nemetali" – Topola, "Jedinstvo" – Smederevo, "Ferbild" – Beograd; "Dom" – Beograd

Farmaceutska industrija: "Hemofarm" – Vršac, "Jugoremedija" – Zrenjanin

Metalska industrija: "Kablovi" – Jagodina; "Prva petoletka" – Trstenik; "FMP" – Beograd, "MIB" – Blace, "TIB" – Blace, "Fagar" – Podujevo, "Petar Drapšin" – Novi Sad; Sartid Metalac - Ražanj

Energetika: "Rafinerija" – Beograd, "Gas Ruma" – Ruma, veliki broj gradskih toplana

Telekomunikacijski sektor: "SBB" – Kragujevac; "Telefonkabl" – Beograd; "Telefonija" – Beograd

Sektor usluga: Kompanija "Novosti" – Beograd; "Privredni savetnik" – Beograd; "Lutrija Srbije" – Beograd, "Lutrija Beograd" – Beograd, "BAS" – Beograd, "Pegaz" – Ivanjica, "Institut za istraživanje tržišta" – Beograd, "KFT" – Beograd, "INOS" – Beograd, "Grafopromet" – Čačak, "Radio Smederevo" – Smederevo, "Naš glas" – Smederevo, "Tehnika" – Beograd; JUGINUS – Beograd

Hoteli i restorani: "Srbija" – Beograd; "Cental" – Zemun; "Šumadija" – Gornji Milanovac, "Šumadija" – Sombor; "NISSA" – Niš; "Caričin grad" – Vlasina; "Sirmijum" – Sremska Mitrovica; "Jugoprevoz ugopromet" – Čačak, "Balkan" – Leskovac

Trgovina: "Ateks" – Beograd; "Centrotekstil" – Beograd; "Savremena administracija" – Beograd, "Jugopapir" – Beograd "Trgopromet" – Subotica; "Morava" – Jagodina; "Partizan" – Čačak, "Jugokomerc" – Čačak, "Kolektiv" – Arandjelovac, "Uzor" – Smederevska Palanka; "Promet" – Beograd

Hemijska industrija: "Beohemija" – Beograd; "Hemik" – Kikinda; "PKS-LATEX" – Čačak

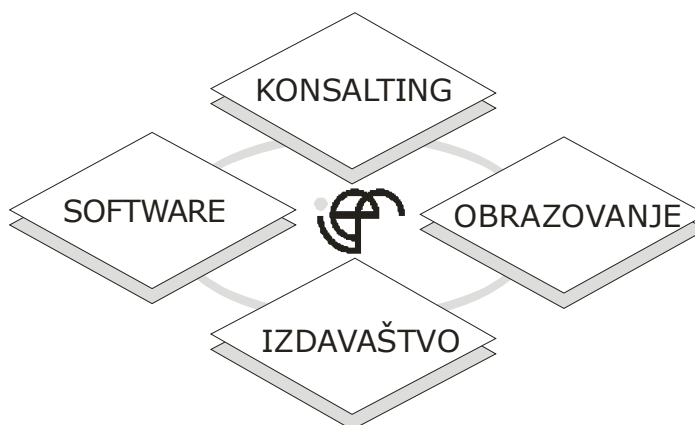
Sekundarne sirovine: "INOS Deligrad" – Aleksinac; "Metalopromet" – Kikinda; "Industrosirovina" – Knjaževac; "Topčider" – Beograd; "Metal" – Arandjelovac; INOS Angropromet - Valjevo

4. Programi

INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE je organizovan programski. Glavni programi su:

- **Konsalting** (privatizacija, finansije, računovodstvo, investicije);
- **Obrazovanje** (uglavnom za potrebe transformisanja preduzeća i radi servisiranja top menadžmenta sa novim konceptima i metodologijama neophodnim za preduzimanje zahvata restrukturisanja preduzeća);
- **Izdavaštvo** (uglavnom u oblasti transformacije preduzeća, njegovog restrukturisanja i time obezbeđenja menadžmenta sa najmodernijim konceptima i alatima koji su pogodni za promene koje obezbeđuju višu ekonomiju);
- **Software** (orijentisani na proizvodnju alatki za rešavanje računovodstvenih, opšte obračunskih i specifičnih software-a – reč je o funkcionalnim programima koje razvijamo kako za sopstvene potrebe tako i za potrebe svojih klijenata);
- **Zakonodavno i pravno konsultantstvo** (tumačenje zakona i podzakonskih akata, nalaženje specifičnih pravnih rešenja za specifične poslove, ugovorno konsultantstvo, ocena i izrada interne pravne regulative: za potrebe ispravnog zakonitog funkcionisanja preduzeća i radi normativnog usaglašavanja dejstva svih činilaca u preduzeću).

PROGRAMSKA STRUKTURA INSTITUTA



Svaki program ima karakter centra u kome se realizuje generalna strategija, pri čemu svaki ima opseg svog autonomnog dejstva. Sklad u dejstvu svih ovih programa obezbeđen je jedinstvenom linijom delovanja radi rešavanja problema preduzeća u svim njegovim aspektima: racionalna ekonomska rešenja, sa zakonima usaglašeno delovanje, snabdevenost informacijama i puna kontrola dejstva.

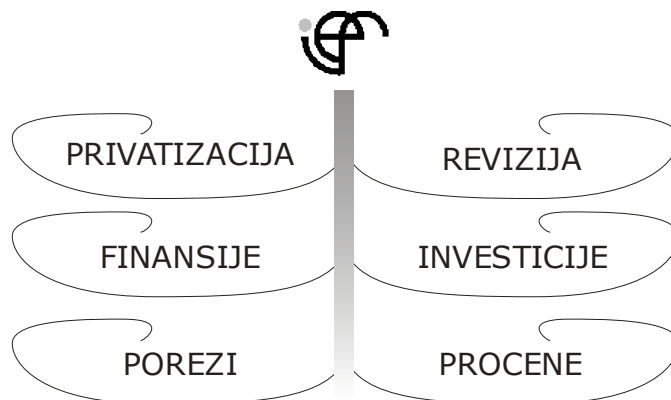
Konsalting zauzima dominantno mesto u strukturi aktivnosti INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE i u njemu su angažovani glavni resursi. Ostali programi su uglavnom u funkciji konsultantstva. Reč je o različitim oblastima konsultantstva gde je sve postavljeno sa fokusom na *finansijskom konsaltingu i privatizaciji, kao i restrukturiranju preduzeća*.

Programi konsultantstva čine u celini integrisani skup aktivnosti rešavanja zadataka koji se odnose na efektivno usaglašavanje preduzeća koja savetujemo sa potrebama dejstva na principima jačanja ekonomske sposobnosti da efektivno realizuju svoje ciljeve. Programe konsultantstva realizujemo kroz ciljna dejstva koja se mogu označiti kao:

- privatizacija društvenog kapitala (aukcijska, tenderska, preuzimanje, restrukturisanje);
- restrukturiranje poslovanja u celini, u pojedinim aspektima i posebno finansijski;
- računovodstvo i finansije.

Sva znanja koja negujemo i plasiramo pod navedenim imenima čine deo jednog jedinstvenog kompleksa znanja: znanja umešnog privređivanja koje čini suštinu uspeha u tržišnoj ekonomiji. Zato, i pored prividne diversifikovanosti znanja, INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE svoje dejstvo koncentriše oko razumevanja računovodstva i principa racionalnog ekonomskog delovanja u tržišnoj ekonomiji.

PROGRAMSKA STRUKTURA KONSALTINGA



INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE beleži stalan uspon aktivnosti u ovim programima, što je posledica orijentacije da se klijentima pruži kvalitetna usluga. Neprekidno narastanje obima poslova istovremeno pruža priliku za neprekidnim usavršavanjima. Programi su međusobno tesno povezani što omogućava jaku koncentraciju napora i efektivnost u realizaciji zadataka.

5. Saradnja sa inostranim institucijama i državnim organima

a. Saradnja sa inostranstvom

Od svog formiranja naš Institut je imao orijentaciju ka saradnji sa institucijama van granica Srbije odnosno Crne Gore. Godine koje su iza nas, ograničavale su ili skoro onemogućavale saradnju, koja se sada postepeno vraća. Institucije iz sveta sa kojima saradujemo su:

- *ING* – Holandska multinacionalna finansijska organizacija sa kojom smo radili na finansijskim due diligence za banke koje su spremne za privatizaciju
- *EPIC (Beč)* - investicioni fond sa austrijsko-češkim kapitalom, sa kojim smo vezani u poslovima izrade due diligence i procene vrednosti kapitala. Koordinator: Boba Ristić
- *Pharos Group – Washington* - investicioni fond iz USA za koji smo obavili istraživanja u dva preduzeća i za koji ćemo dalje raditi. Koordinator: Snežana Kovijanić.
- *School for advanced urban studies – University of Bristol*, sa kojim smo radili tokom 1991-92. godine na projektu razvoja male privrede i novih oblika vlasništva u Jugoistočnoj Evropi. Koordinator sa njihove strane: Will Burtlet.
- *School for Entrepreneurship and Management – Crocow Univesity of Economics* sa kojim radimo na obrazovnim programima za menadžment malih preduzeća u uslovima privatizacije. Koordinator: Zbignew Pascek, direktor škole.
- *PIC GEA Colledge – Ljubljana* sa kojima saradujemo na poslovima restrukturisanja preduzeća primenom preduzetničkog koncepta. Koordinator: Miroslav Glas.



- Posebno naglašavamo veoma *ozbiljne veze sa našom dijasporom u inostranstvu*, što smatramo predstavlja jedan od najvećih izvora potencijalnih investicija u srpsku privredu. Ističemo činjenicu da nam se do sada obraćao veliki broj naših ljudi iz inostranstva.

b. Saradnja sa državnim organima na našim programima

U poslovima privatizacije i savetovanja klijenata ostvarujemo saradnju sa državnim organima. Te veze su žive i neprekidno se nanovo intenziviraju kada treba razmenjivati mišljenja o zakonskim projektima, njihovom potencijalnom i praktičnom uticaju na privrednu praksu. U tom smislu ističemo saradnju sa sledećim institucija:

- *Ministarstvo finansija Republike Srbije*, sa kojim razmenjujemo svoja iskustva u oblasti poreske politike i ocena dejstva pojedinih mera te politike na poziciju preduzeća. U organizaciji INSTITUTA ZA EKONOMIKU I FINANSIJE godišnje održimo po više stručnih skupova na kojima savetujemo klijente, a na kojima značajno učešće imaju stručnjaci iz ovog ministarstva.
- *Ministarstvo ekonomije i regionalnog razvoja Republike Srbije*, za koje smo sačinili veliki broj procena vrednosti kapitala kao i programa privatizacije po kojima su preduzeća pristupala privatizaciji. Tokom proteklih godina održali smo više savetovanja i seminara na kojima smo savetovali menadžment u preduzećima kako da pristupi promenama na najefektniji način.
- *Ministarstvo za državnu upravu i lokalnu samoupravu Republike Srbije* – institucija sa kojom sarađujemo u savetovanjima sa preduzećima čiji su osnivači republika i lokalna samouprava. INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE ima redovnu dugogodišnju saradnju sa javnim preduzećima za koje je uradio veliki broj projekata u vezi sa njihovom procenom vrednosti, organizacijom, restrukturisanjem i računovodstvenom organizacijom.
- *Ministarstvo prosvete Republike Srbije*, sa kojim zajednički organizujemo dva programa obrazovanja menadžmenta u obrazovnim organizacijama (neke programe finansijski je podržavala Svetska banka). Teme na kojima sarađujemo odnose se na: upravljanje, normativu i organizaciju, računovodstvo, poreze, privatizaciju.
- *Ministarstvo omladine i sporta Republike Srbije*, za koje smo radili na konsultantstvu u organizaciji sportskih saveza u skladu sa potrebama poboljšanja sistema finansijskog izveštavanja. Teme na kojima sarađujemo odnose se na: upravljanje sportskim organizacijama, organizacione aspekte delovanja sportskih saveza i sportskih organizacija, probleme obračuna i računovodstvene organizacije, poreska pitanja, privatizaciju.
- *Narodna banka Srbije* - institucija sa kojom u dugom periodu sarađujemo, još od perioda kada je bila savezna institucija. Tokom 1995. godine obavili smo za njene potrebe obimna istraživanja sa temom: Gde je obrtni kapital Jugoslavije?
- *Ministarstvo za nauku i tehnološki razvoj Republike Srbije* - Saradnja sa ovim ministarstvom je ostvarivana uglavnom na programima podržavanja istraživačke i izdavačke aktivnosti Instituta.
- *Nacionalna služba za zapošljavanje RS i Beograda* – Programi naše saradnje obuhvataju obrazovne potrebe ljudi koji čekaju posao. Do sada smo u više navrata izvodili programe po kojima su se ljudi osposobljavali za preduzetničku akciju, za informatiku i za računovodstvo.
- *Sportski savez Srbije* - je institucija sa kojom koordinišemo svoje napore na transformaciji sportskih organizacija. Dugogodišnja saradnja se sada kanališe u smeru formiranja koncepcije privatizacije i restrukturisanja u sportu.

II. ISKUSTVA U PROCENAMA IMOVINE I KAPITALA

1. Program procene imovine i kapitala

Na procenama kapitala i imovine INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE ima tradiciju dugu dve decenije. Od osnivanja započeo je rad na programu procenjivanja, a zahtevi za procenama su se neprekidno širili i diversifikovali. Početkom 90-ih zahtevi su bili za procenom radi transformacije, što je značilo uglavnom radi prenosa kapitala na zaposlene. Kasnije su te procene služile za prodaju kapitala najpre u zatvorenim aranžmanima (uglavnom zaposlenima koji su realno uplaćivali a ne samo pasivno primali kapital) a kasnije u otvorenim procesima koje je organizovala država.

Institut je od početka uspostavio svoj program rada na poslovima procene, formirajući stručne ljude, organizujući ih u ekipe, radeći na metodologiji i razvoju znanja, razvijajući marketing i prihvatajući poslove procenjivanja.

a. Procene kapitala

Prvi posao procenjivanja kapitala na masovnoj osnovi započeo je 1990, u skladu sa saveznim Zakonom o kapitalu. Godinu dana potom došao je Srpski zakon po kome se procenjivao kapital uglavnom radi prenosa na zaposlene.

Pregled etapa masovnog procenjivanja kapitala u Srbiji

<i>Period</i>	<i>Zakonski osnov</i>	<i>Institucija</i>
1990-1991	Savezni zakon SFRJ	Privredni sudovi
1991-1994	Srpski zakon	Agencija za procenu kapitala RS
1994-1997	Period rev. Privatizacije	Agencija za procenu kapitala RS
1997-2002	Zakon o transformaciji	Agencija za procenu kapitala RCG
2002 -	Zakon o privatizaciji	Agencija za privatizaciju RS

U svim etapama masovnog pristupa procenjivanju društvenog kapitala INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE je imao aktivno učešće i obavio je veliki broj procena. U prvoj etapi obavljao je procene i u Crnoj Gori. Napominjemo da smo tokom transformacije društvenog u privatni kapital imali funkciju savetnika kod sledećih institucija:

- Agencija za procenu kapitala RS 1990 – 2001
- Agencija za privatizaciju Crne Gore 1990 – 1997
- Agencija za privatizaciju RS 2002 – 2009

b. Procene imovine

Procena imovine je posao procenjivanja koji se odnosi samo na imovinske delove, koji su u svim našim procenama kapitala bili samo deo. Drugim rečima, svaka procena kapitala podrazumevala je uglavnom i procenu imovine.

Poslovi procene imovine, a koje smo obavljali, odnose se na:

- Procene u skladu sa MRS 16 koji se odnosi na nekretnine, postrojenja i opremu;
- Procene imovine u celini ili u pojedinim delovima u cilju određivanja početne prodajne cene za potrebe javne prodaje na aukcijama, ili radi određivanja fer vrednosti u procesima prodaje koji su već obavljani;
- Procene imovinskih delova (materijalnih i nematerijalnih) u cilju dokapitalizacije.

c. Ciljevi procenjivanja i klasifikacija procena

Procene imovine i kapitala izvode se u različitim okolnostima, povodima i sa različitim ciljevima. Opšte je usvojen stav da se prema cilju procene diferenciraju metodologije procene i sve procedure. Struka poslovnih finansija je u okviru sebe razvila posebnu granu – proceniteljsku profesiju. Ova se bavi kodifikacijom posla i isprodukovala je ogromnu literaturu i standarde za različite ciljeve procenjivanja.

Za naše pragmatične potrebe procenjivanja sačinili smo i primenjujemo svoju sopstvenu:

- *Katalogizaciju i tipizaciju slučajeva procenjivanja kapitala i imovine;*
- *Metodologiju procenjivanja, baziranu na opšteusvojenim preporukama i razvijenim standardima procenjivanja, a izdiferenciranu prema posebnim vrstama procene;*
- *Procedure procenjivanja kapitala i imovine i komunikacije sa stručnim ljudima i menadžmentom u ekonomskim entitetima za koje izvodimo procene.*

PREGLED VRSTA PROCENE I OSNOVA ZA IZVOĐENJE

<i>Okolnosti procenjivanja</i>	<i>Ciljevi i primenljivi standardi</i>
<p>➤ Primene standarda MRS/MSFI pošteno prikazivanje vrednosti u finansijskim izveštajima</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ispravno finansijsko izveštavanje • Fair vrednost • MRS 16; Standardi IVSC
<p>➤ Privatizacija društvenog kapitala za pripremu prodaje društvenog kapitala – aukcije ili tenderi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ocena transferne vrednosti • Formiranje početne vrednosti na tenderu i aukciji • Zakonska akta koja normiraju procenu
<p>➤ Restrukturisanje kada se vrši veliko spremanje, kapital se vrednuje u različitim opcijama</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Donošenje strategijskih odluka prema opcijama • Standardi proceniteljske profesije
<p>➤ Statusne promene spajanja i razdvajanja kapitala</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ocene vrednosti kapitala koji se deli ili pojedinačnih kapitala koji se spajaju • Standardi proceniteljske profesije
<p>➤ Dokapitalizacija u obavezama pri kupovini društvenog kapitala i u svim slučajevima kada se vrši dodavanje kapitala po odlukama</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procena materijalnih i nematerijalnih objekata koji su predmet unošenja radi dokapitalizovanja • Standardi proceniteljske profesije
<p>➤ Prodaje udela i obavezni otkupi za potrebe ponude postojećim akcionarima za otkup akcija</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procene vrednosti koja se prodaje • Objektiviziranje prava na naknadu po obaveznom otkupu • Standardi proceniteljske profesije
<p>➤ Stečaj iz stečaja se izlazi bankrotstvom ili reorganizacijom; i jedno i drugo traže procenu kapitala</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procene likvidacione vrednosti • Procena vrednosti po opcijama reorganizacije • Nacionalni standardi

2. Reference u poslovima procene

a. Procene kapitala u procesu privatizacije društvenog kapitala

U poslovima procena radi privatizacije od 1990. godine uradili smo, prema statistici kojom raspolažemo, procenu blizu 1000 preduzeća. Ovde dajemo pregled samo nekoliko značajnijih poslova u poslednjim godinama.

God	Naziv firme	Delatnost	Svrha
2003	146 preduzeća sa liste za aukcijsku prodaju 70% društvenog kapitala	Građevinarstvo, trgovina, proizvodnja i razno	Priprema za aukcijsku prodaju kapitala
2002	Pivara „Čelarevo“ – Čelarevo	Bezalkoholna pića	Privatizacija
2003	Beogradski sajam – Beograd	Usluge	Priprema za privatizaciju
2004	„Knjaz Miloš“ – Aranđelovac	Bezalkoholna pića	Priprema za privatizaciju
2004	„Vunizol“ – Surdulica	Građevinski materijali	Ponuda za preuzimanje
2005	„Niška banka“ – Niš	Finansije	Priprema za privatizaciju
2005	„Radijator“ – Zrenjanin	Metalska proizvodnja	Priprema za ponudu
2006	„Panonska banka“ - Novi Sad	Finansije	Priprema za prodaju
2007	„Beohemija“ – Beograd	Hemijska proizvodnja	Ocena vrednosti
2007	„Parking servis“ - Beograd	Komunalne delatnosti	Finansijsko izveštavanje
2007	„Poliester“ – Priboj	Proizvodnja	Tenderska prodaja kapitala
2008	„Zlatara Majdanpek“ - Majdanpek	Metalska industrija	Procena u restrukturisanju
2008	„Gradina“ – Beograd - Zemun	Građevinarstvo	Finansijsko izveštavanje
2008	„Optika“ – Beograd	Usluge	Priprema za privatizaciju
2008	„Verano motors“	Trgovina	Finansijsko izveštavanje
2008	„BAS“ – Beograd	Usluge	Finansijsko izveštavanje
2008	„Beograf“ – Beograd	Grafika	Priprema za prodaju
2009	„Ecoagri Serbia“ – Bela Crkva	Poljoprivreda	Finansijsko izveštavanje
2009	„Krušik akumulatori“ – Valjevo	Proizvodnja akumulatora	Finansijsko izveštavanje
2009	„ZANNINI“ – Vršac	Grafika	Provera vrednosti kapitala radi prodaje

b. Procene nekretnine, postrojenja, opreme prema MRS 16

Poslovi procene imovine su redovno predmet procenjivanja u okviru procena kapitala, jer je ova njen sastavni deo. Otuda je svaka od blizu 1000 procena kapitala sadržala i procenu imovine. Izvan toga, ilustrativno (dakle, ne ceo pregled) dajemo ilustrativni pregled izvršenih procena imovine.

God	Naziv firme	Delatnost	Svrha
2004	„Optika“ – Beograd	Usluge	MRS 16 procena NPO
2004	„Yucom“ – Tavankut	Poljoprivreda	MRS 16 procena NPO
2005	„Ferbild“ – Beograd	Građevinarstvo	MRS 16 procena NPO
2005	„Verano motors“ – Beograd	Trgovina	MRS 16 procena NPO
2005	„PKS Latex“ – Čačak	Hemijska industrija	Hipotekarno obezbeđenje
2006	„Bannini“ – Vršac	Konditorska industrija	Procena opreme
2006	„Knjaz Miloš“ – Aranđelovac	Konditorska industrija	Procena opreme
2006	„Podzemna ekspl. uglja“ - Resavica	Rudarstvo	MRS 16 procena NPO
2006	„Sartid Metalac“ – Ražanj	Sekundarne sirovine	Prodaja imovine
2006	„Hemofarm“ – Vršac	Farmaceutika	MRS 16 procena NPO
2006	„Kolubara gas beton“ – Vreoci	Građevinarstvo	MRS 16 procena NPO
2007	„Sartid stečajna masa“ – Smederevo	Sekundarne sirovine	Prodaja imovine u stečaju
2008	„Beograf Bukulja“ - Beograd	Grafička industrija	MRS 16 procena NPO
2008	„FEP“ – Donji Milanovac	Metalska industrija	Prodaja imovine u restrukturisanju
2008	„Privredna komora Srbije“ – Beograd	Usluge	MRS 16 procena NPO
2008	„Jarmenovci“ - Jarmenovci	Poljoprivreda	MRS 16 procena NPO
2008	„Telefonrokabl“ – Beograd	Građevinarstvo	MRS 16 procena NPO
2009	„IMS Institut“ – Bela Crkva	Usluge	MRS 16 procena NPO
2009	„Synergetic“ – Beograd	Proizvodnja	MRS 16 procena NPO
2009	„Novkabel“ – Novi Sad	Kablovska industrija	Procena opreme
2010	„Briko spec“ – Niš	Promet nekretnina	MRS 16 procena NPO
2010	„Zastava promet - Beograd	Trgovina	Nekretnine
2010	„PZP Valjevo“ - Valjevo	Putari	NPO



2010	„Frigo Srem“ - Irig	Poljoprivreda	NPO
2010	„Resavica“ – Resavica	Rudarstvo	NPO
2010	JKP „Niskogradnja“ – Kragujevac	Putari	NPO
2010	„Zastava metal“ - Resavica	Prerada metala	NPO
2010	„Grampex“ - Vršac	Poljoprivreda	NPO
2010	JKP „Kraljevica“ - Zaječar	Komunalna	NPO

c. Procene imovine i pravnog lica kao stečajnog dužnika

Ovaj posao obavljamo za potrebe stečja koji vodi reorganizaciji ili bankrotstvu. U prvom slučaju radimo na procenama radi oporavka, a u drugom radi ocene vrednosti koje se uzimaju kao osnov za obračune radi likvidacije. Naši klijenti u ovom poslovanju su:

- Agencija za privatizaciju, kada je ovoj poveren slučaj preduzeća u stečaju;
- Organi stečajnog postupka, kada se stečaj vodi pod nadzorom suda.

<i>God</i>	<i>Naziv firme</i>	<i>Delatnost</i>	<i>Svrha</i>
2007	„Strela osiguranje“ - Valjevo	Finansije	Likvidacija
2008	„Bela stena“ - Baljevac	Rudarstvo	Prodaja pravnog lica
2010	„Kraguj“ – Batočina	Poljoprivreda	Prodaja pravnog lica
2010	„Lepenka“ – N. Kneževac	Prerađivačka	Prodaja pravnog lica
2010	„NLB Nova penzija“	Fond	Likvidacija

d. Procene nekretnine, postrojenja i opreme radi hipoteka

Pretežni predmet procene radi uspostavljanja hipoteka na objektima čine nekretnine. Naš domen čine pravna lica, pa ova često daju pod hipoteku i svoje posebne linije ili pojedinačnu opremu, usled čega su i ove stavke predmet procene.

<i>God</i>	<i>Naziv bake</i>	<i>Sedište</i>
1	Intesa	Beograd
2	Komerdijalna banka	Beograd
3	Unicredit banka	Beograd
4	Fond za razvoj RS	Beograd
5	NLB banka	Novi Sad

INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE

Beograd, Bulevar Mihajla Pupina 10 B/I tel. (011) 20 53 550; fax 20 53 590

LISTA OBAVLJENIH PROCENA IMOVINE I KAPITALA

(izvod sa referenc liste)

- Grupa 66 . vodoprivredna pred. – 12 AP
- GP 77 – delovi iz SFRJ – 16 preduzeća AP
- Grupa 13K – 18 preduzeća – AP
- Grupa 42 – 10 preduzeća – AP
- Grupa 8K – 16 preduzeća – AP
- Grupa 26 – 14 preduzeća – AP
- Grupa 36 – 12 preduzeća – AP
- Grupa 3K – 15 preduzeća – AP
- Agro plus – Bačka Palanka
- Autoprevoz – Gornji Milanovac
- Autoremont – Beograd
- Autotehna – Topola
- BAS – Beograd
- Beogradski sajam – Beograd
- Beograf – Beograd
- Beohemija – Beograd
- Beteks – Zemun
- Branko Bajić – Indija
- Budućnost – Paraćin
- Ciklonizacija - Novi Sad
- Direkcija za izgradnju – Niš
- DIP – Mladenovac
- Dvorana Doma sindikata – Beograd
- EI Štampana kola – Niš
- Fabrika hartije – Čačak
- Fagar – Podujevo
- FCG – Beograd
- Feldspat – Bujanovac
- FMP – Beograd
- Građevinarstvo – Vladičin Han
- Graditelj – Leskovac
- Grafopromet – Čačak
- Hemofarm – Vršac
- Hladnjača "Vršac" – Vršac
- HLC PKS – Čačak
- IMS – Beograd
- INKO – Indija
- INOS – Beograd
- Institut za istraživanje tržišta – Beograd
- Internacional – Beograd
- Jedinstvo - S. Palanka
- Jelovica – Kravujevac
- JKP 6. oktobar – Kikinda
- JKP 17. septembar - Gornji Milanovac
- JKP Čistoća – Kraljevo
- JP Komunalac – Bečej
- JP Vodokanal – Novi Bečej
- JKP Obrenovac – Obrenovac
- JKP Pijaca – Leskovac
- JKP Toplana – Kraljevo
- JKP Tržnica – Novi Sad
- JKP Vodokanal – Bečej
- JKP Vodovod – Kraljevo
- JKP Vodovod – Leskovac
- JKP Vodovod i kanalizacija – Zrenjanin
- JP Vodovod – Niš
- JP Direkcija za izgradnju – Kraljevo
- JP Direkcija za izgradnju – Niš
- JP Poslovni prostor – Kruševac
- JP Poslovni prostor – Novi Beograd
- JP Poslovni prostor – Novi Sad
- JP Poslovni prostor – Zaječar
- JP Putevi – Kraljevo
- JP Urbanizam – Novi Sad
- JP za građevinsko zemljište – Kikinda
- JUGINUS – Beograd
- Jugoinspekt – Beograd
- Jugokomerc – Čačak
- Jugopapir – Beograd
- Jugoremedija – Zrenjanin
- Kablovi – Jagodina
- KFT Inžinjeri – Beograd
- Knjaz Miloš – Aranđelovac
- Kolektiv – Aranđelovac
- Kolubara Gas Beton – Vreoci
- Lab – Podujevo
- Lovćen – Podgorica
- Lutrija Srbije - Beograd
- Lutrija Beograd – Beograd
- Mala Banjska – Žaocani
- Mehanizacija - Vladičin Han
- MIB – Blace
- Morava – Jagodina
- Nameštaj - Novi Sad
- Naš glas – Smederevo
- Nemetali – Topola
- Parking servis – Beograd
- Partizan - Čačak
- Partizan – Kragujevac
- Pegaz – Ivanjica
- Petrovaradin - Petrovaradin
- PIK - Zemun
- PIK Pešter – Sjenica
- PKS – Latex – Čačak
- Pobeda – Aranđelovac
- Podmladak – Beograd
- Prodor - Novi Sad
- Radijator – Zrenjanin
- Radio S – Smederevo
- Radio Smederevo – Smederevo
- Savremena administracija – Beograd
- Synergetik – Beograd
- Srbija vode – Beograd
- Stari grad – Čačak
- Svetlost – Beograd
- SZ "Institut" – Beograd
- Tehnika – Beograd – 14 preduzeća
- Telefonkabl – Beograd
- TIB – Blace
- Trikotaža – Novi Pazar
- Ulpin-Manex – Leskovac
- Utva silosi – Kovin
- Uzor – S. Palanka
- Verano motors – Beograd
- VF – Zemun
- Vunizol – Vlasotince
- Zlatibor – Užice
- ZUP – Beograd

INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJ IDENTIFIKACIONI PODACI

Administrativna identifikacija

Naziv firme	INSTITUT ZA EKONOMIKU I FINANSIJE d.o.o.
Adresa	Bulevar Mihajla Pupina 10 B/I, 11070 Novi Beograd
Direktor	Dr Miroslav M. Milojević
Pravna forma	Društvo sa ograničenom odgovornošću
PIB	100134767
Matični broj	07425449
Tekući račun	160-7932-45
Devizni - račun IBAN	RS35160005080000017088
Intesa banca	SW DBDBCSBG
Registracijski broj	6009188418
Šifra delatnosti	07425449

Komunikacije

Veb sajt	www.ief.rs
E-mail	office@ief.rs
Tel/fax	011 20 53 550; 011 20 53 590

Profesionalna licenca

Licenca za procenu kapitala

Rešenje ministarstva

Rešenje ministra za ekonomsku i vlasničku transformaciju Republike Srbije broj 01-023-618/97, od 20.10.1997. godine, red. br. 31
Objavljeno u Službenom glasniku br. 51/97

Prostorni kapacitet

- *Lokacija – zvanična*
- *Lokacija - radna adresa*
- *Površina poslovnog prostora*

Bulevar umetnosti 27/I, 11070 Novi Beograd
Bulevar Mihajla Pupina 10 B/I, 11070 Novi Beograd
650 kv. m.

Informacioni sistem

- *Kompjuterizacija*
- *Software - legalnost*
- *Software – programi*

Potpuno kompjuterizovan sistem rada
Legalizovani software
Interno izgrađen software za konsalting

Finansijski kapacitet

- *Godišnji promet u 2009.*
- *Finansijska stabilnost*
- *Finansijska uspešnost*

450.000 EUR
Sasvim stabilni i finansijski samostalni
Uspešni

Organizacija

- *Kvalitet*
- *Naglasak*

Interni sistem kvaliteta
Obrazovanje kao kritičan faktor kvaliteta



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство за економску и власничку трансформацију

додељује

ЛИЦЕНЦУ

за процену вредности капитала предузећа

*„Институт за економску
и финансије“ Нови Сад*

У БЕОГРАДУ

30.10.1997.

