

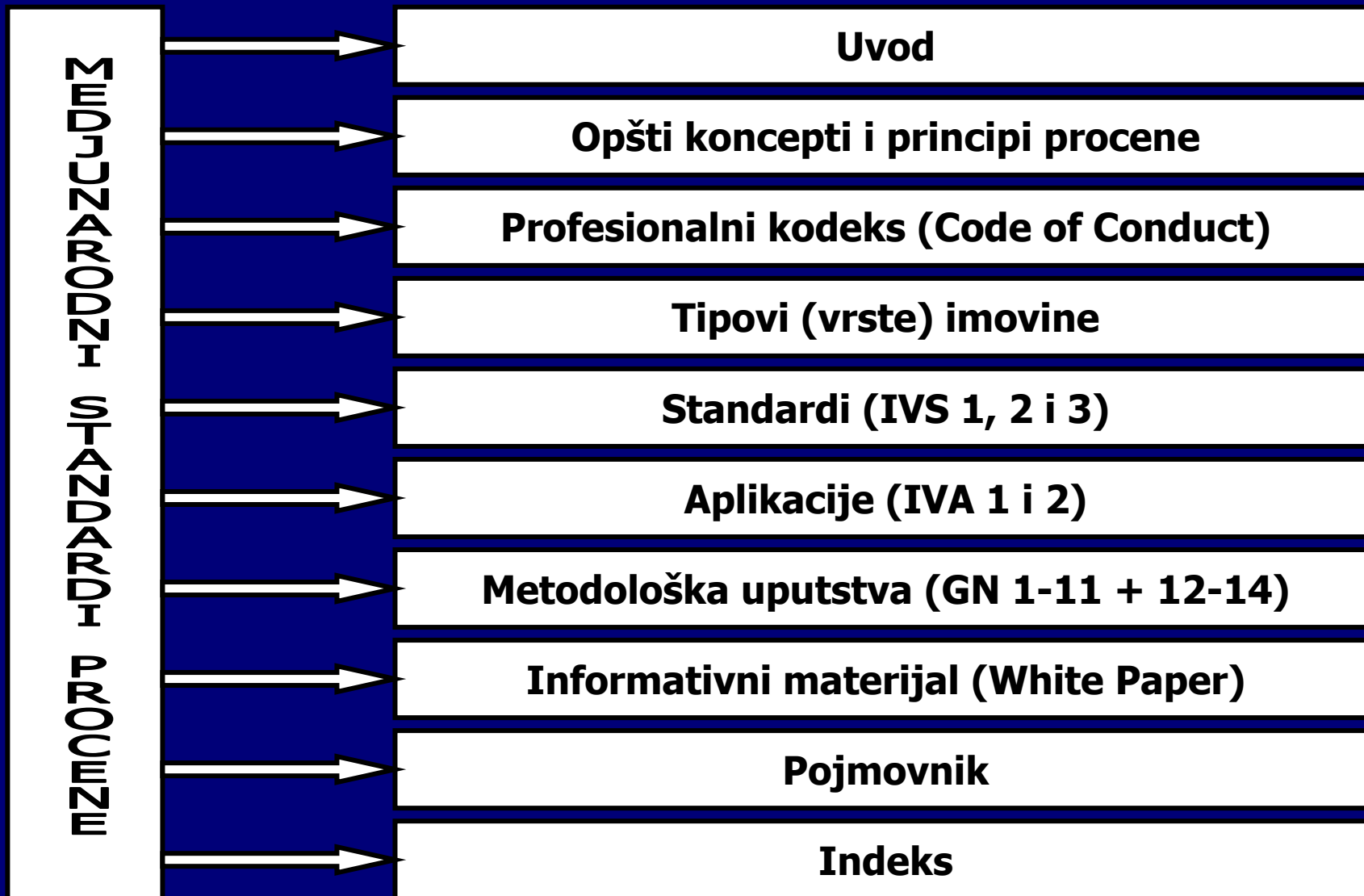


Medjunarodni standardi procene (IVS)

Predavač: Nina Milenković

Sarajevo, 24-25. februar 2005. godine

Sadržaj Medjunarodnih standarda procene



Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

- **Uvod**

- **O Medjunarodnom komitetu za standarde procene (istorijat, članstvo, funkcionisanje, rezultati rada)**

- **O Medjunarodnim standardima procene**

- **Ciljevi i obuhvat**
 - **Organizacija**
 - **Format (struktura)**
 - **Datumi usvajanja**

Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

- **Opšti koncepti i principi procene**
 - **Zemljište i imovina**
 - **Nekretnine, imovina, sredstva**
 - **Cena, trošak, tržište i vrednost**
 - **Tržišna vrednost**
 - **Najbolje iskorišćenje**
 - **Korisnost**
 - **Ostali važni koncepti**
 - **Pristupi u proceni**



Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

- **Code of Conduct**

- **Obuhvat**

- **Definicije**

- **Etika**

- **Kompetentnost**

- **Obelodanjivanje (obrazloženja i izjave)**

- **Izveštavanje o vrednosti**

- **Tipovi imovine**

- **Nepokretna imovina (real property)**

- **Pokretna imovina (personal property)**

- **Preduzeće (business)**

- **Finansijski interes**



Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

- **Standardi**

- **Uvod: definisanje koncepta tržišne i "netržišnih" vrednosti**
- **IVS 1: Procena zasnovana na konceptu tržišne vrednosti**
- **IVS 2: Procena zasnovana na drugim ("netržišnim") konceptima**
- **IVS 3: Izveštaj o proceni**

- **Aplikacije**

- **IVA 1: Procena za potrebe izrade finansijskih izveštaja**
- **IVA 2: Procena za potrebe obezbedjenja duga**

- **White Paper**

- **Procena vrednosti u uslovima tržišta u razvoju (emerging markets)**

Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

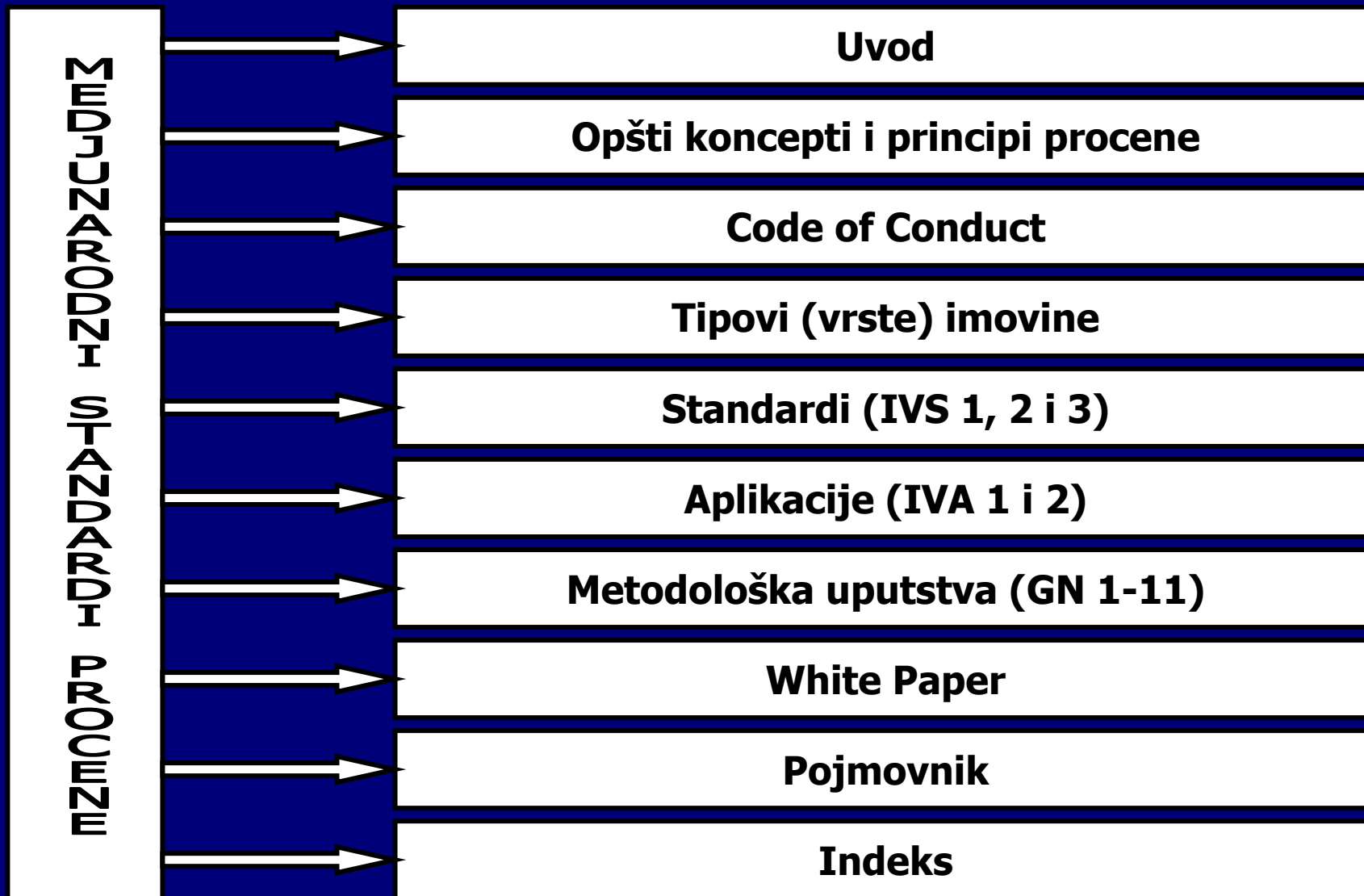
● Metodološka uputstva (Guidance Notes)

- GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine
- GN 2: Procena vrednosti imovine u lizingu
- GN 3: Procena vrednosti postrojenja i opreme
- GN 4: Procena vrednosti nematerijalne imovine
- GN 5: Procena vrednosti pokretne imovine
- GN 6: Procena vrednosti preduzeća
- GN 7: Procena vrednosti imovine izložene opasnim i otrovnim supstancama
- GN 8: Depresirani troškovi zamene (DRC)
- GN 9: Diskontovani novčani tok (primena u tržišnom i "netržišnim" konceptima vrednosti)
- GN 10: Procena vrednosti pojoprivredne imovine
- GN 11: Kontrola procene vrednosti

Sadržaj Medjunarodnih standarda procene

- **Metodološka uputstva (Guidance Notes) dodata u sedmom izdanju IVS (februar 2005)**
 - **GN 12: Procena vrednosti imovine u "specijalizovanoj trgovini" (specialized trading property)**
 - **GN 13: Grupna (masovna) procena za potrebe oporezivanja imovine**
 - **GN 14: Procena vrednosti imovine u ekstraktivnim industrijama**

Sadržaj IVS 2003



Profesionalni kodeksi

- **IVS Code of Conduct**

- **Obuhvat i definicije**

- **Etika**

- **Integritet**
- **Sukob interesa**
- **Poverljivost**
- **Nezavisnost**

- **Kompetentnost**

- **Prihvatanje instrukcija**
- **Spoljna saradnja**
- **Efikasnost i marljivost**

- **Obelodanjivanje
(obrazloženja i izjave)**

- **Izveštavanje o vrednosti**

- **ASA Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics**

- **Obuhvat i definicije**

- **Ciljevi procenjivačkog rada**

- **Primarne dužnosti i odgovornosti
procenjivača**

- **Obaveze procenjivača prema klijentu**

- **Obaveze procenjivača prema kolegama i
Udruženju**

- **Metodologija i praksa procene**

- **Neetički i neprofesionalni procenjivački
postupci**

- **Izveštaji o proceni**

IVS Code of Conduct

- **Obuhvat**

- Procenjivači prihvataju IVS svojevolutno ili u skladu sa zakonima
- Kodeks nema formalni značaj
- Prihvatljivost procene

- **Definicije**

- Pretpostavke
- Ograničavajuće okolnosti
- Procenjivač (interni i eksterni)

IVS Code of Conduct

● Etika

→ Integritet

- **Poštenje, poštovanje zakona i regulativa**
- **Nedozvoljeni dvosmislenosti, prevare, netačnosti, pristrasnosti**
- **Nedozvoljena zloupotreba ili pogrešna interpretacija profesionalne licence**
- **Nedozvoljeno reklamiranje na osnovu netačnih tvrdnji**

→ Sukob interesa

- **Pružanje iste usluge većem broju klijenata**
- **Sukob interesa različitih klijenata, procenjivačke firme, ličnih...**

→ Poverljivost

→ Nezavisnost i nepristrasnost

- **Objektivnost, nezavisnost, nepristrasnost**
- **Neprihvatanje unapred zadatih rezultata ili zaključaka**
- **Neuslovljeni honorari**
- **Provera podataka**
- **Hipotetičke pretpostavke**
- **Objektivnost u kontroli tuđeg rada**

IVS Code of Conduct

● Kompetentnost

→ Prihvatanje instrukcija

- Pre prihvadanja angažmana, procenjivač mora biti siguran da poseduje potrebno znanje, iskustvo i poznavanje odgovarajućeg tržišta, zakona i jezika**

→ Spoljna saradnja

- Obezbedjenje kompetentnosti saradnika**
- Saglasnost klijenta i navodjenje u izveštaju**

→ Efikasnost i temeljnost

- Efikasnost u izvršenju angažmana uz permanentno informisanje klijenta**
- Odbijanje "nemogućih misija"**
- Definisane angažmana u pismenoj formi**
- Nezavisna provera podataka i informacija**
- Priprema i čuvanje prateće dokumentacije (5 godina)**

IVS Code of Conduct

- **Obelodanjivanje (obrazloženja i izjave)**
 - **Definisanje angažmana, pretpostavke, scenarija, ograničavajuće okolnosti**
 - **Obrazloženja za sve izbore, računice i zaključke**
 - **Obelodanjivanje potencijalnog sukoba interesa**
 - **Razgraničenje odnosa sa klijentom (interni/eksterni procenjivač)**
 - **Ograničenja vezana za kvalitet procene i spoljne saradnike**
 - **Ograničavanje mogućnosti upotrebe procene**
 - **Obelodanjivanje odstupanja od Standarda**
- **Izveštavanje o vrednosti**
 - **Definisanje angažmana, opis izvršenog posla, pretpostavke, scenarija, ograničavajuće okolnosti**
 - **Izjava da je procena u skladu sa IVS (i eventualna odstupanja)**
 - **Profesionalne kvalifikacije i potpis procenjivača**
 - **Specifične izjave u skladu sa lokalnom regulativom**

ASA PAP and Code of Ethics

- **Obuhvat i definicije**

- **Članstvo u ASA**

- **Definisanje "Procenjivačke prakse" i "imovine"**

- **Ciljevi Kodeksa**

- **Informisanje clijenata**

- **Uputstvo za članove**

- **Pomoć u postizanju ciljeva Udruženja (širenje, unapredjenje, razvoj...)**

- **Uputstvo za kandidate**

- **Isticanje pozitivnih primera**

- **Ciljevi procenjivačkog rada**

- **Različite vrste ciljeva (svrha i namena)**

- **Objektivni karakter rezultata**

ASA PAP and Code of Ethics

- **Primarne dužnosti i odgovornosti procenjivača**
 - **Obaveza da odredi i opiše odgovarajuću definiciju vrednosti**
 - **Obaveza da odredi numerički rezultat sa odgovarajućim stepenom tačnosti u skladu sa specifičnim zahtevima angažmana**
 - **Obaveza da izbegne netačan numerički rezultat**
 - **Obaveza da ispolji kompetentnost i etiku**
 - **Obaveza da ispolji profesionalizam**
 - **Obaveza prema trećoj strani**

ASA PAP and Code of Ethics

- **Obaveze procenjivača prema klijentu**
 - Poverljivi karakter procene
 - Obaveza da pruži kompetentnu uslugu
 - Obaveza vezana za svedočenje
 - Obaveza da dokumentuje svedočenje (ili procenu)
 - Obaveza u slučaju da više klijenata traži istu uslugu
 - Ugovori o procenjivačkim uslugama
- **Obaveze procenjivača prema kolegama i Udruženju**
 - Zaštita profesionalne reputacije kolega
 - Obaveze vezane za disciplinske akcije Udruženja

ASA PAP and Code of Ethics

● Metodologija i praksa procene

- Različite vrste (definicije) vrednosti**
- Izbor metoda procene**
- Procene delova imovine/preduzeća (fractional appraisals)**
- Nepredvidjene i ograničavajuće okolnosti**
- Hipotetička procena**
- Nemogućnost pristupa važnim podacima**
- Vrednost izražena kao raspon**
- Vrednost pod različitim pretpostavkama (scenarijima)**
- Poseta, pregled, analiza i opis subjekta procene**
- Saradnja između procenjivača i korišćenje usluga eksperata iz drugih profesija**

ASA PAP and Code of Ethics

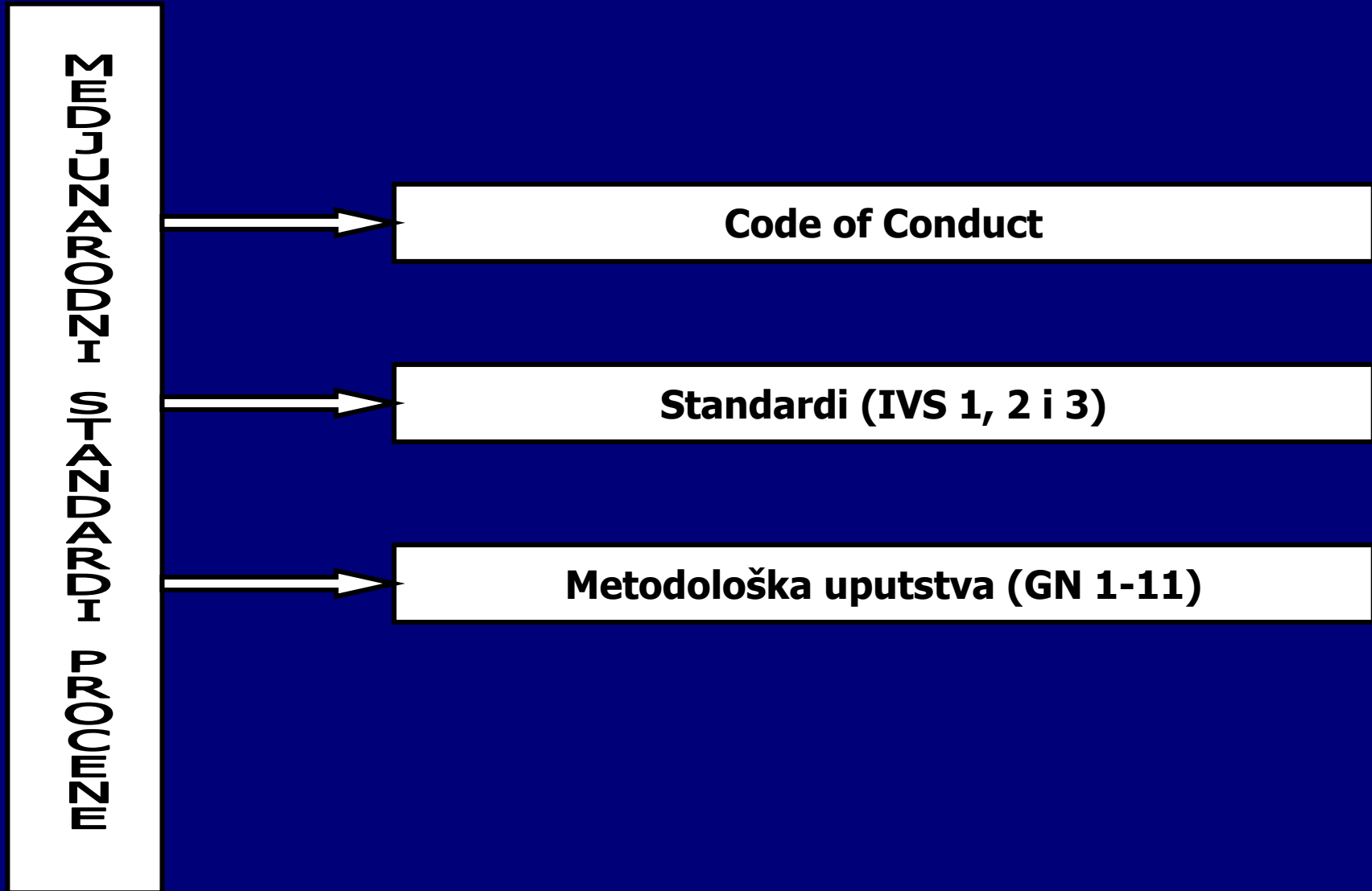
- **Neetički i neprofesionalni procenjivački postupci**
 - **Uslovni honorari**
 - **Procentualni honorari**
 - **Postojanje svojinskog interesa**
 - **Odgovornost u pogledu potpisivanja izveštaja**
 - **Zastupanje (advocacy)**
 - **Površni zaključci i preliminarni izveštaji**
 - **Reklamiranje usluga i privlačenje klijenata**
 - **Zloupotreba profesionalne licence**
 - **Razlozi za disciplinske akcije Udruženja**

ASA PAP and Code of Ethics

● Izveštaji o proceni

- Opis imovine koja je predmet procene**
- Definisavanje ciljeva procene**
- Navodjenje nepredvidjenih i ograničavajućih okolnosti vezanih za procenu**
- Opis i obrazloženje korišćenih metoda procene**
- Izjava o nezavisnosti procenjivača**
- Odgovornost procenjivača za jasnoću i nedvosmislenost analiza, mišljenja i zaključaka iznetih u izveštaju**
- Izjava o obavezi obnavljanja licence**
- Potpisivanje izveštaja i uključivanje suprotnih mišljenja**

Sadržaj IVS 2003



Struktura standarda i aplikacija



IVS 1: Procena tržišne vrednosti

● Obuhvat

- IVS 1 odnosi se na ***TRŽIŠNU*** vrednost *imovine*, prvenstveno nepokretne, kao i povezane elemente
- Procenjivana imovina tretira se kao predmet prodaje na (otvorenom) tržištu, a ne kao deo going-concern

● Definicije

- *Tržišna vrednost je ocenjeni novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena na odredjeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima ("arm's length"), posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obe strane poseduju odgovarajuća znanja i informacije i deluju bez prinude.*
- **HABU (Highest and Best Use)** – najbolje iskorišćenje (upotreba): najverovatnija upotreba koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i rezultira u najvišoj vrednosti imovine

IVS 1: Procena tržišne vrednosti

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima**

- **Procena za svrhe finansijskog izveštavanja - Standardi finansijskog izveštavanja; detaljno elaborirano u IVA 1**

- **Fer vrednost stalnih sredstava najčešće je njihova tržišna vrednost**
 - **Ako nema mogućnosti da se proceni tržišna vrednost, koristi se DRC (depresirani troškovi zamene)**
 - **IAS 16**

- **Razgraničenje računovodstvene i procenjivačke terminologije; dozvoljena upotreba termina "sredstva" umesto "imovina"**

IVS 1: Procena tržišne vrednosti

● Standard

→ Saglasnost sa IVS 1 podrazumeva poštivanje Kodeksa

→ U proceni tržišne vrednosti imovine procenjivač mora:

- Izvršiti i obrazložiti procenu na nedvosmislen i jasan način**
- Obezbediti da korišćeni podaci budu tržišni**
- Obezbediti korišćenje odgovarajućih metoda i tehnika**
- Obezbediti dovoljno informacija da analize, zaključivanje i rezultati budu potpuno razumljivi korisniku izveštaja**
- Napisati izveštaj u skladu sa IVS 3, tj. Izneti u izveštaju:**
 - Definisane angažmana, pretpostavke, scenarija, ograničavajuće okolnosti**
 - Opis i obrazloženje korišćenih metoda procene**
 - Obrazloženja za sve izbore, računice i zaključke**
 - Obelodanjivanje potencijalnog sukoba interesa**
 - Razgraničenje odnosa sa klijentom (interni/eksterni procenjivač)**
 - Ograničenja vezana za kvalitet procene i spoljne saradnike**
 - Ograničavanje mogućnosti upotrebe procene**
 - Obelodanjivanje odstupanja od Standarda**

IVS 1: Procena tržišne vrednosti

- **Zahtevi u pogledu izveštaja**
 - Uglavnom sadržani u tekstu standarda
 - Obavezno navodjenje definicije tržišne vrednosti i najboljeg iskorišćenja imovine
 - U skladu sa IVS 3
- **Dozvoljena odstupanja**
 - Samo ukoliko su u skladu sa IVS 3
- **Početak važenja**
 - 1. juli 2000. godine (*)

(*) Ukoliko nije menjan u sedmom izdanju, februara 2005.

IVS 2 : Procena "netržišnih" vrednosti

- **Obuhvat**

- IVS 2 odnosi se na "**NETRŽIŠNE**" koncepte vrednosti imovine

- **Definicije**

- **Vrednost u upotrebi**

- **Delimično (ograničeno) tržišna vrednost**

- **Imovina posebne namene**

- **Investiciona vrednost**

- **Going-concern vrednost**

- **Vrednost za osiguranje**

- **Oporeziva vrednost**

- **Depresirani troškovi zamene (DRC)**

- **Likvidaciona vrednost**

- **Ostatak vrednosti**

- **Posebna vrednost**

- **Hipotekarna vrednost**



IVS 2 : Procena "netržišnih" vrednosti

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima (kao kod IVS 1)**
 - **Procena za svrhe finansijskog izveštavanja - Standardi finansijskog izveštavanja; detaljno elaborirano u IVA 1**
 - **Fer vrednost stalnih sredstava najčešće je njihova tržišna vrednost**
 - **Ako nema mogućnosti da se proceni tržišna vrednost, koristi se DRC (depresirani troškovi zamene)**
 - **IAS 16**
 - **Razgraničenje računovodstvene i procenjivačke terminologije**

IVS 2 : Procena "netržišnih" vrednosti

● Standard

→ Saglasnost sa IVS 2 podrazumeva poštivanje Kodeksa

→ U proceni "netržišne" vrednosti imovine procenjivač mora:

- Izvršiti i obrazložiti procenu na nedvosmislen i jasan način
- **Obezbediti da korišćeni podaci budu primereni zadatku**
- Obezbediti korišćenje odgovarajućih metoda i tehnika
- Obezbediti dovoljno informacija da analize, zaključivanje i rezultati budu potpuno razumljivi korisniku izveštaja
- Napisati izveštaj u skladu sa IVS 3, tj. izneti u izveštaju:
 - Definisane angažmana, pretpostavke, scenarija, ograničavajuće okolnosti, **pri čemu uz definiciju vrednosti treba naglasiti da nije tržišna**
 - Opis i obrazloženje korišćenih metoda procene
 - Obrazloženja za sve izbore, računice i zaključke
 - Obelodanjivanje potencijalnog sukoba interesa
 - Razgraničenje odnosa sa klijentom (interni/eksterni procenjivač)
 - Ograničenja vezana za kvalitet procene i spoljne saradnike
 - Ograničavanje mogućnosti upotrebe procene
 - Obelodanjivanje odstupanja od Standarda

IVS 2 : Procena "netržišnih" vrednosti

- **Zahtevi u pogledu izveštaja**

- Uglavnom sadržani u tekstu standarda

- Obavezno navodjenje definicije vrednosti, uz naglašavanje da se ne radi o tržišnoj

- Obavezno navodjenje ograničavajućih i nepredvidjenih okolnosti

- U skladu sa IVS 3

- **Dozvoljena odstupanja**

- Samo ukoliko su u skladu sa IVS 3

- **Početak važenja**

- 1. juli 2000. godine (*)

(*) Ukoliko nije menjan u sedmom izdanju, februara 2005.

IVS 3: Izveštaj o proceni

● Obuhvat

- IVS 3 odnosi se na *sve vrste* izveštaja o proceni vrednosti**
- Obavezan je i za interne i za eksterne procenjivače**
- U specijalnim slučajevima nadležne su IVA 1 i IVA 2**

● Definicije

- Izveštaj o proceni**
- Usmeni izveštaj**
- Pismeni izveštaj**
- Definisiranje (specifikacija) angažmana procene**
- Izjave o saglasnosti sa standardima**
- Posebne, neuobičajene ili netipične pretpostavke**

IVS 3: Izveštaj o proceni

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima**
 - **Kada god je moguće, ispuniti zahteve Medjunarodnih računovodstvenih standarda (IAS) i Medjunarodnih računovodstvenih standarda za javni sektor (IPSAS) (*)**
 - **Procena za svrhe finansijskog izveštavanja, razradjena u IVA 1, takodje podleže ovom standardu**

(*) Verovatno i IFRS (Medjunarodni standardi finansijskog izveštavanja)

IVS 3: Izveštaj o proceni

● Standard

→ Saglasnost sa IVS 3 podrazumeva poštivanje Kodeksa

→ Detaljno propisuje sadržaj izveštaja

- Sve definicije, pretpostavke, podaci, analize, zaključci... Moraju biti jasno i nedvosmisleno izneti**
- Sva ograničenja u pogledu korišćenja izveštaja**
- Sve izjave o nezavisnosti, standardima, poverljivosti itd.**
- Svi potrebni podaci o procenjivaču**

→ Definiše upotrebu elektronske forme izveštaja

→ Obavezuje na formiranje i čuvanje radne dokumentacije (5 godina)

IVS 3: Izveštaj o proceni

- **Zahtevi u pogledu izveštaja**

- **Sadržani u tekstu standarda**

- **Procenjivač mora jasno naglasiti svoju ulogu (interni, eksterni, konsultant itd)**

- **Dozvoljena odstupanja**

- **Nisu dozvoljena odstupanja u pogledu jasnoće i tačnosti zaključaka, kao ni osnovnih pretpostavki i ograničavajućih okolnosti**

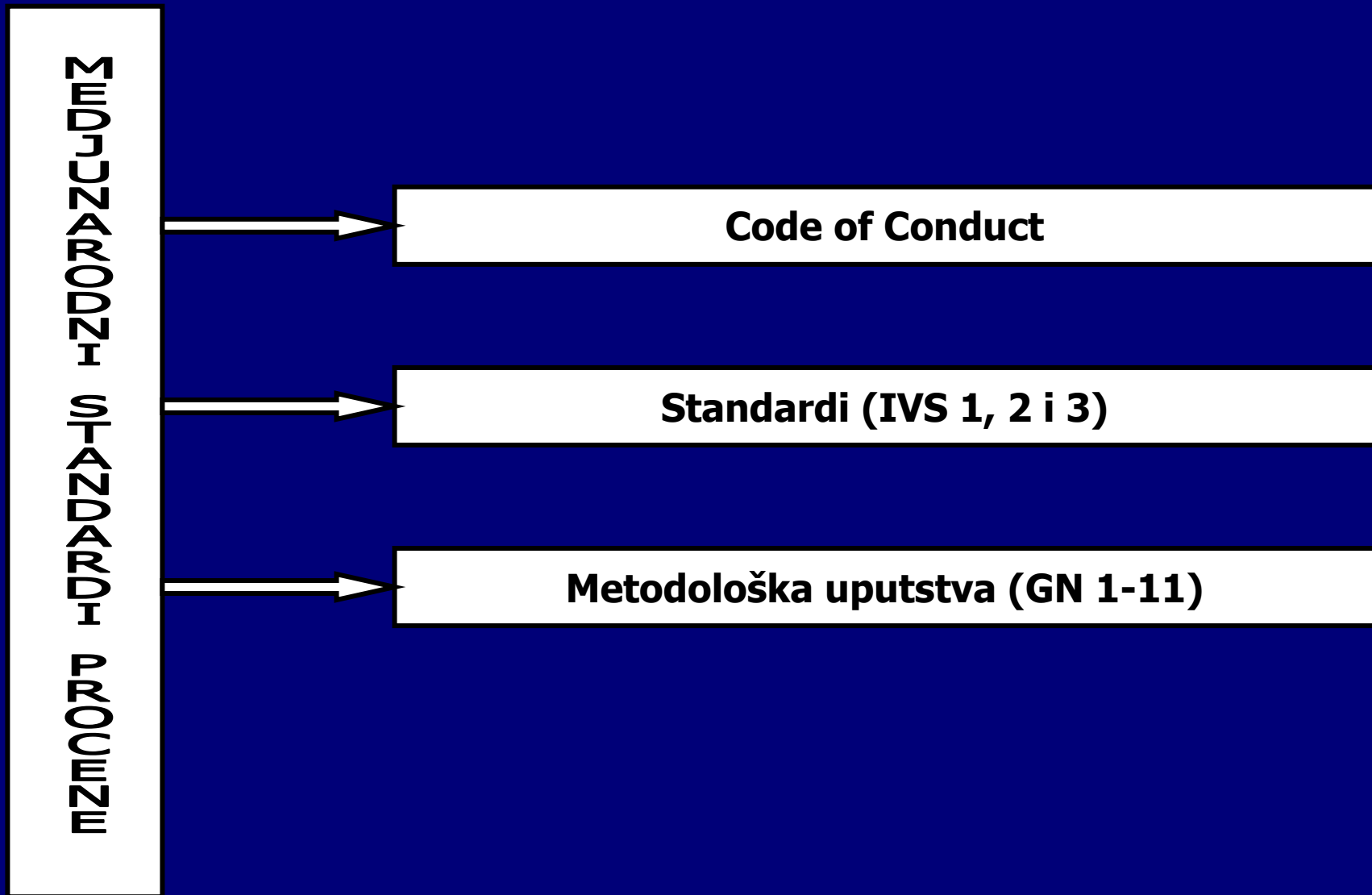
- **U specijalnim slučajevima, samo ukoliko su jasno obelodanjena i ne ugrožavaju kredibilitet rezultata**

- **Početak važenja**

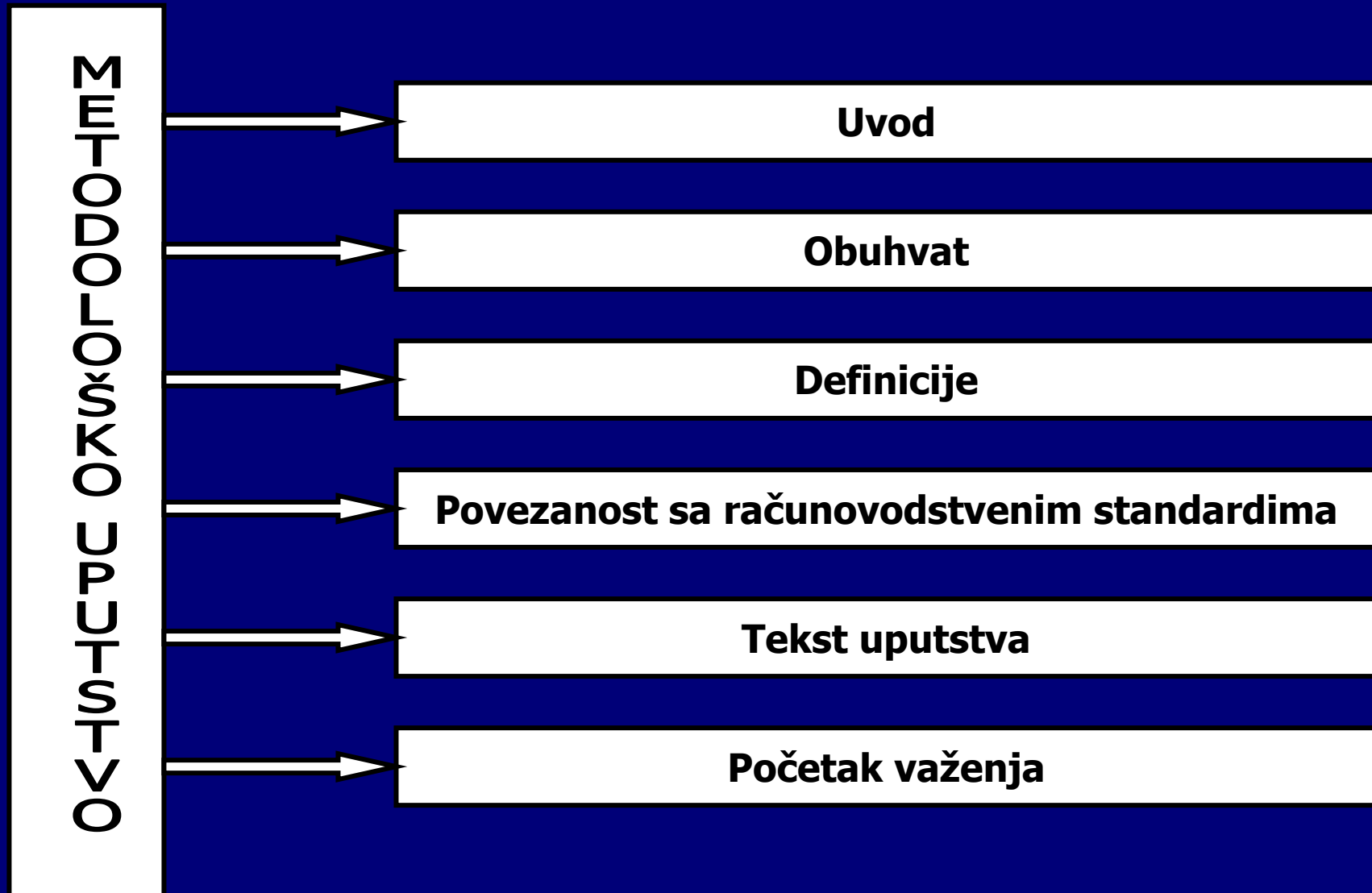
- **30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjan u sedmom izdanju, februara 2005.

Sadržaj IVS 2003



Struktura Metodoloških uputstava



GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

- **Obuhvat**

- **GN 1** odnosi se na procenu vrednosti nepokretne imovine

- **Osnovni elementi GN 1:**

- Ključni termini
 - Rezime postupka procene
 - Objašnjenje važnosti principa i koncepta
 - Diskusija zahteva izveštavanja
 - Prezentacija uputstva

- **NIJE MU NAMENA DA PROPISUJE METODOLOGIJU**

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1**

- **Početak važenja: 30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

● Definicije

- Opšti koncepti i principi**
- Uporedivi podaci**
- Elementi poredjenja**
- Najpolja upotreba**
- Tržište**
- Tržišna vrednost**
- Vlasnička prava**
- Nepokretna imovina (real estate / real property)**
- Jedinice poredjenja**
- Troškovni pristup**

GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

● Uputstvo

- Jasno razgraničiti da li se procenjuje tržišna vrednost ili ne i koristiti odgovarajući standard**
- Razlikovati proces procene od izveštaja o proceni**
- Proces procene**
 - Definisavanje angažmana**
 - Prikupljanje, selekcija i analiza podataka**
 - Opšti podaci (makroekonomski, regionalni i sl)**
 - Specifični za procenjivanu imovinu (istorijat, troškovi, cene, prihodi, upotreba)**
 - Komparativni (konkurencija, slične transakcije itd)**
 - Analiza najboljeg iskorišćenja (zemljište kao slobodno)**
 - Ocena vrednosti zemljišta**
 - Primena pristupa i metoda procene (troškovni, tržišni, prinosni)**
 - Donošenje zaključka o vrednosti**
 - Pisanje izveštaja**

GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

- Insistirati na instrukcijama klijenta i definisanju angažmana u pismenoj formi**
- Kod korišćenja (analize) komparativnih podataka važno je utvrditi elemente uporedivosti, na primer**
 - Fizičke karakteristike**
 - Ekonomske (finansijske) karakteristike**
 - Upotreba**
 - Vlasnička prava**
 - Lokacija**
 - Finansijski i ostali uslovi prodaje**
 - Tržišni uslovi**
 - Eventualni troškovi nastali odmah po kupoprodaji**
 - Elementi transakcije koji nisu nekretnine**

GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

→ Tri moguća pristupa u proceni nekretnina

- Troškovni pristup
- Upoređivanje prodajnih cena
- Kapitalizacija prinosa

→ Kada nije moguće odrediti tržišnu vrednost, koristi se "surogat" – depresirani troškovi zamene (DRC – Depreciated Replacement Cost), objašnjeni u GN 8

→ Tri tipa depresijacije – smanjenja vrednosti (obsolescence)

- Fizičko
- Funkcionalno/tehnološko
- Eksterno (ekonomsko)

→ Obavezna analiza veka trajanja i najboljeg iskorišćenja

- Legalnost, izvodljivost...

GN 1: Procena vrednosti nepokretne imovine

→ Primarni metodi kod procene vrednosti zemljišta

- **Direktno poredjenje prodajnih cena**
- **Podela na profitne delove**
- **Alokacija (zemljište/infrastruktura)**
- **Ekstrakcija (vrednosti infrastrukture)**
- **Rezidualni metod**
- **Kapitalizacija rente**

→ Problemi sa tržištem nekretnina

- **U odnosu na druga tržišta (roba, usluge, novac...) još uvek neefikasno**
- **Investicije visoke i sa dužim rokom povraćaja**

→ Troškovni pristup najprimerljiviji ako su nekretnine novije

GN 2: Procena vrednosti imovine u lizingu

- **Obuhvat**

- GN 2 odnosi se na procenu vrednosti imovine u lizingu

- Primenjuje se u skladu sa opštim konceptima i principima, kao i sa IVS 1 i IVS 2

- Primenljiv samo u državama u kojima se pravo zakupca nad nekretninom u lizingu tretira kao posebna vrsta imovine

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: IAS 17, IAS 16, IAS 40**

- **Početak važenja: 1. juli 2000. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 2: Procena vrednosti imovine u lizingu

● Definicije

→ Lizing

→ Davalac lizinga

→ "Primalac" lizinga, zakupac

→ Stepeni lizinga

→ Tipovi lizinga

- **Lizing zemljišta**
- **Procentualni lizing**

→ Tipovi rente

- **Tržišna renta**
- **Ugovorna renta**
- **Proporcionalna renta**

→ Operativni lizing

→ Finansijski lizing

→ Komponente vrednosti (za vlasnika i za zakupca)

→ Prodaja i obrnuti lizing

GN 2: Procena vrednosti imovine u lizingu

● Uputstvo

- Potrebno detaljno razmotriti konkretne ugovore i prava koja proističu iz njih**
- Posebno obratiti pažnju na mogućnost višestepenog lizinga**
- Svako pravo nad imovinom mora se procenjivati odvojeno**
- Ako se procenjuje tržišna vrednost, koristiti tržišnu rentu**
- Ukoliko je u imovinu u lizingu investirano, ona se može procenjivati sa ili bez poboljšanja (u drugom slučaju, poboljšanja se posebno procenjuju i oduzimaju od "poboljšane" vrednosti)**
- Moguće je da imovina u lizingu ima negativnu vrednost**
 - Ako predstavlja obavezu za klijenta**
 - Ako je ugovorna renta značajno veća od tržišne**
- Uvek je potrebno koristiti originalne ugovore**

GN 3: Procena vrednosti postrojenja i opreme

- **Obuhvat**

- GN 3 odnosi se na procenu vrednosti postrojenja i opreme (delimično se preklapa sa GN 1)

- Primenjuje se u skladu sa IVS 1 i 2 i IVA 1

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1**

- **Početak važenja: 1. juli 1997. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 3: Procena vrednosti postrojenja i opreme

- **Definicije**

- **Postrojenja**

- **Mašine**

- **Oprema**

- **Tržišna vrednost**

- **Vrednost u upotrebi**

- **Likvidaciona vrednost**

- **Ostatak vrednosti (salvage value)**

- **Vrednost za osiguranje**

- **Aukcijska vrednost**

- **Reprodukcionalna vrednost**

- **Vrednost za naknadu štete**

GN 3: Procena vrednosti postrojenja i opreme

● Uputstvo

→ Najvećim delom kao GN 1

→ Moguće je da isti angažman zahteva procenu po više definicija vrednosti – tada ih je potrebno jasno definisati i razdvojiti

→ Za zajedničke delove više postrojenja ili mašina, potrebno je voditi računa da se niti izostave niti ubroje dvaput (naročito ukoliko su u vezi sa već procenjivanim nekretninama)

→ Četiri osnovne kategorije

- Mašine i oprema instalirani u strogoj vezi sa osnovnom delatnošću**
- Prateća oprema (nameštaj, vozni park, kalupi, alati...)**
- Objekti i delovi objekata koji su integrisani sa opremom ili procesom**
- Instalacije i infrastruktura (koji se uobičajeno procenjuju u okviru gradjevina)**

→ U slučaju procene likvidacione vrednosti, voditi računa o periodu likvidacije

GN 4: Procena vrednosti nematerijalne imovine

- **Obuhvat**

- **GN 4 odnosi se na procenu vrednosti nematerijalne imovine (sredstava)**

- **Iako specifičan, usko je vezan sa sva tri IVS**

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: IAS 38 i preko IVA 1**

- **Početak važenja: 1. juli 2000. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 4: Procena vrednosti nematerijalne imovine

- **Definicije**

- **Knjigovodstvena vrednost**

- **Preduzeće**

- **Kapitalizacija (faktor, stopa)**

- **Novčani tok (bruto, od sopstvenog kapitala, od investiranog kapitala)**

- **Diskontna stopa**

- **Ekonomski vek**

- **Going Concern**

- **Goodwill**

- **Zakonski vek**

- **Prinosni, tržišni, troškovni pristup**

- **Nematerijalna ulaganja (prava, odnosi, intelektualna svojina, ostalo)**

GN 4: Procena vrednosti nematerijalne imovine

● Uputstvo

→ Procena se najvećim delom zasniva na klijentovim podacima – citirati

→ Važni faktori u proceni

- Mogućnost precizne identifikacije**
- Prava i obaveze vezane za posedovanje sredstva**
- Preostali ekonomski ili pravni vek**
- Zaradjivačka sposobnost**
- Priroda i istorijat sredstva**
- (Makro)ekonomske okolnosti (postojeće i očekivane)**
- Ranije transakcije vezane za sredstvo**
- Tržišne cene sličnih ili istih sredstava**

→ Tri pristupa u proceni (troškovni, tržišni, prinosni)

GN 5: Procena vrednosti pokretne imovine

- **Obuhvat**

- GN 5 odnosi se na procenu pokretne imovine koja nije obradjena u GN 3

- Postrojenja i oprema takodje predstavljaju pokretnu imovinu (GN 3)

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1**

- **Početak važenja: 30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 5: Procena vrednosti pokretne imovine

- **Definicije**

- **Aukcijska cena**
- **Dogovorena cena**
- **Kolekcija**
- **Troškovni, prinosni, tržišni pristup**
- **Nameštaj i kancelarijska oprema**
- **Inventar**
- **Kapitalizacija dobiti**
- **Suštinska vrednost**
- **Investicije u iznajmljenu imovinu**

GN 5: Procena vrednosti pokretne imovine

- **Uputstvo**

- **U najvećoj meri kao GN 3**

- **Potrebno razmotriti (i proceniti) nematerijalni deo vrednosti (preklapanje sa GN 4)**

GN 6: Procena vrednosti preduzeća

- **Obuhvat**

- GN 6 odnosi se na procenu vrednosti preduzeća kao celine

- Ne može se posmatrati odvojeno od IVS

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1**

- **Početak važenja: 1. juli 2000. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 6: Procena vrednosti preduzeća

● Definicije

- Knjigovodstvena i korigovana knjigovodstvena vrednost**
- Pristup baziran na imovini (troškovni)**
- Prinosni pristup**
- Tržišni pristup**
- Preduzeće**
- Premije i diskonti**
- Novčani tok, diskontna stopa, rezidualna vrednost**
- Sopstveni i investirani kapital**
- Stopa povraćaja**
- Trajna obrtna sredstva**

GN 6: Procena vrednosti preduzeća

● Uputstvo

→ U potpunosti obuhvaćeno prošlim seminarom

→ Koraci procene

- Definisanje angažmana**
- Prikupljanje podataka**
- Analiza podataka**
- Izbor metoda procene**
- Primena metoda procene**
- Donošenje zaključka o vrednosti**
- Pisanje/prezentacija izveštaja**

GN 7: Opasne i otrovne supstance

- **Obuhvat**

- GN 7 odnosi se na procenu imovine u uslovima njene izloženosti opasnim i otrovnim supstancama

- Zbog posebne regulative u nekim državama, moguće su modifikacije

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1, IAS 36**

- **Početak važenja: 19. april 1996. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 7: Opasne i otrovne supstance

- **Definicije**

- **Opasne supstance**
- **Otrovne supstance**
- **Ekološki faktori**

- **Uputstvo**

- **Razmatranje uticaja prisustva opasnih i otrovnih supstanci na vrednost imovine**
- **Potrebno oceniti vlastitu kompetentnost**
- **Fizički, pravni, naučni i tehnički aspekti**
- **Angažovanje eksperata za datu oblast (i citiranje u izveštaju)**
- **Ako postoji smanjenje vrednosti, utvrditi vrednost kao da je otklonjeno**
- **Jasno razgraničiti da li opasnost postoji ili se očekuje i da li utiče na vrednost imovine**

GN 8: Depresirani troškovi zamene (DRC)

- **Obuhvat**

- GN 8 odnosi se na procenu nepokretne i pokretne imovine i u neposrednoj je vezi sa IVS 2 i IVA 1, kao i GN 1-5

- DRC predstavlja primenu troškovnog pristupa i surogat za tržišnu vrednost u uslovima kada su podaci sa tržišta ograničeni

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: IAS 16, IAS 36, IPSAS 17**

- **Početak važenja: 31. januar 2005. godine (*)**

(*) Revidirano u sedmom izdanju, februara 2005.
Novi naziv: Troškovni pristup u proceni za potrebe finansijskog izveštavanja

GN 8: Depresirani troškovi zamene (DRC)

- **Definicije**

- **Depresirani troškovi zamene**
- **Posebna imovina (posebne namene)**
- **Poboljšanja na imovini (improvements)**
- **Adekvatna profitabilnost**
- **Uslužni potencijal**
- **Savremeni (moderni) ekvivalent**
- **Smanjenje vrednosti**
- **Optimizacija**

GN 8: Depresirani troškovi zamene (DRC)

● Uputstvo

- Obavezno razlikovati imovinu kojom se normalno trguje od posebne imovine**
- Vrednost zemljišta odrediti na principu tržišne vrednosti, uz konstatovanje zadatih ograničenja**
- Utvrditi troškove zamene, zatim utvrditi depresijaciju**
- Troškovi zamene mogu se utvrditi preko savremenog ekvivalenta**
- Tri tipa depresijacije – smanjenja vrednosti (obsolescence)**
 - Fizičko**
 - Funkcionalno/tehnološko**
 - Eksterno (ekonomsko)**
- Uzeti u obzir mogućnost alternativne upotrebe**
- Testiranje uslužnog potencijala / adekvatne profitabilnosti**
- Izveštaj u skladu sa IVS 3**

GN 9: Diskontovani novčani tok

- **Obuhvat**

- GN 9 odnosi se na procenu metodom DNT i za tržišni i za "netržišne" koncepte vrednosti (vezan za GN 6)
- Posebna pažnja obraćena na pretpostavke (verovatne, razumne i održive)

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: IAS 36**

- **Početak važenja: 30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 9: Diskontovani novčani tok

- **Definicije**

- **Diskontovani novčani tok**

- **Finansijsko modeliranje**

- **Investiciona analiza**

- **Diskontna stopa**

- **Interna stopa prinosa**

- **Neto sadašnja vrednost**

GN 9: Diskontovani novčani tok

- **Uputstvo**

- **Detaljno pokriveno prošlim seminarom**

- **U najvećoj meri ulazni podaci treba da budu tržišni**



GN 9: Diskontovani novčani tok

→ Postupak

- **Izbor definicije novčanog toka**
- **Analiza i projekcija prihoda**
- **Analiza i projekcija operativnih troškova**
- **Finansijske i ostale obaveze**
- **Investicije u osnovna sredstva**
- **Investicije u trajna obrtna sredstva**
- **Odredjivanje i prilagodjavanje diskontne stope**
- **Rezidualna vrednost**
- **Izračunavanje sadašnje vrednosti**
- **Finalne korekcije**
- **Logička kontrola**

GN 9: Diskontovani novčani tok

- **Vrednost kapitala = suma sadašnjih vrednosti novčanog toka + sadašnja vrednost reziduala**

Stopa rasta u rezidualu Diskontna stopa	2.50% 14.58%						u 000 din.
	I	II	III	IV	V	Rezidual	
NETO NOVČANI TOK	272,497	255,824	289,236	313,560	128,402	131,612	
Diskontni faktor	0.934	0.815	0.712	0.621	0.542	0.542	
Sadašnja vrednost neto priliva	254,572	208,588	205,826	194,745	69,601	71,341	
Suma neto priliva	933,332						
Sadašnja vrednost reziduala	590,669	Rezidualna vrednost =				1,089,682	
Vrednost investiranog kapitala	1,524,001						

GN 10: Procena vrednosti poljoprivredne imovine

- **Obuhvat**

- **GN 10 odnosi se na procenu vrednosti poljoprivredne imovine**

- **Pažnja posvećena klasifikaciji imovine i specifičnostima za poljoprivredu**

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: IAS 16, 40, 41**

- **Početak važenja: 30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 10: Procena vrednosti poljoprivredne imovine

- **Definicije**

- **Ratarska farma**
- **Navodnjavano zemljište**
- **Višegodišnji zasadi**
- **Stočna farma**
- **Mlekarska farma**
- **Šumsko gazdinstvo**
- **Imovina specijalne namene**
- **Integrisane celine**
- **Biološka sredstva**

GN 10: Procena vrednosti poljoprivredne imovine

● Uputstvo

→ Potrebna specijalizovana znanja ili eksperti

→ Klasifikacija poljoprivredne imovine

- Zemljište**
- Strukturna poboljšanja**
- Postrojenja i mašine (fizički vezani za zemljište)**
- Postrojenja i mašine (koji nisu fizički vezani za zemljište)**
- Biološka sredstva (fizički vezana za zemljište)**
- Biološka sredstva (koja nisu fizički vezana za zemljište)**

→ U domenu "klasične imovine" koristiti odgovarajuće GN

→ Razmotriti pažljivo specifičnosti vezane za poljoprivrednu upotrebu i karakter

→ Različite fizičke komponente potrebno odvojeno procenjivati

→ U domenu izveštavanja važi IVS 3

GN 11: Kontrola procene vrednosti

- **Obuhvat**

- **GN 11 odnosi se na kontrolu procene vrednosti izvršene od strane drugog procenjivača**
- **Interna vs. eksterna kontrola**
- **Postupak kontrole i postupak izveštavanja**

- **Povezanost sa računovodstvenim standardima: preko IVA 1**

- **Početak važenja: 30. april 2003. godine (*)**

(*) Ukoliko nije menjano u sedmom izdanju, februara 2005.

GN 11: Kontrola procene vrednosti

- **Definicije**

- **Kontrola procene**
- **Administrativna kontrola**
- **Tehnička kontrola**
- **Kancelarijska kontrola**
- **Terenska kontrola**

GN 11: Kontrola procene vrednosti

● Uputstvo

→ Koraci kontrole slični koracima procene

- Definisanje angažmana**
- Formiranje mišljenja o potpunosti kontrolisanog izveštaja**
- Formiranje mišljenja o adekvatnosti i relevantnosti iznetih podataka**
- Formiranje mišljenja o adekvatnosti izabranih metoda**
- Formiranje mišljenja o kvalitetu analiza, mišljenja i zaključaka iznetih u kontrolisanom izveštaju**

→ Razlikovati definisanje angažmana procene i angažmana kontrole

→ Izveštaj sličan izveštaju o proceni

→ Kao i u proceni, nije dozvoljeno korišćenje informacija o događajima nastalim posle datuma procene

→ Razlozi za slaganje i neslaganje moraju biti detaljno obrazloženi

→ Ukoliko se izvodi kompletna nova procena, mora da bude u skladu sa IVS

Korisne informacije

STANDARDI, METODOLOGIJE, ČLANCI

www.ivsc.org

www.appraisers.org

www.bvappraisers.org

www.damodaran.com

www.bvresources.com

www.ppcnet.com

milenkovic_nina@yahoo.com

+381 63 254 204

PODACI

www.eurostat.com (org)

www.valuationresources.com

www.rmahq.org

www.valueline.com

www.ibbotson.com

www.damodaran.com

www.bizcomps.com

www.BVMarketData.com

www.mergerstat.com

Literatura

- **Poznanić, Leko, Vlahović: *Procena vrednosti kapitala*, Ekonomski institut Beograd, 1998. +381 11 2688-255**
- **Copeland, Thomas E., Tim Keller, and Jack Murrin. *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*. Colorado Springs, CO: John Wiley & Sons, 2000. (800) 825-8763. www.wiley.com.**
- **Damodaran, Aswath, *Investment valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*, 2nd edition. John Wiley & Sons, Inc., 2002. (877) 762-2974. (888) BUS-VALU or www.bvresources.com.**
- **Fischman et al.: *Guide to Business Valuation*, PPC, 2003. www.ppcnet.com**
- **Pratt, Shannon R, Robert F. Reilly, and Robert R Schweihs. *Valuing Small Businesses and Professional Practices*, 3rd edition. New York, NY: McGraw-Hill, 1998. (800) 722-4726. (888) BUS-VALU or www.bvresources.com.**
- **Pratt, Shannon P. *Cost of Capital—Estimation and Applications*, 2nd edition. New York, NY: John Wiley & Sons, 2002. (800) 225-5945. www.wiley.com. (888) BUS-VALU or www.bvresources.com.**

Literatura vezana za procenu vrednosti imovine

- **Richard M. Betts, ASA, and Silas J. Ely. *Basic Real Estate Appraisal* , (2004, 6th edition). www.appraisers.org/pubs**
- **Jeffrey D. Fisher and Robert S. Martin. *Income Property Valuation*, (2004, 2nd edition). CD-ROM included www.appraisers.org/pubs**
- ***Valuing Machinery and Equipment* , American Society of Appraisers (2000) www.appraisers.org/pubs**
- ***The Appraisal of Personal Property (PP Handbook): Principles, Theories, and Practice Methods ...* American Society of Appraisers (1994) www.appraisers.org/pubs**