PODGORICA, 01.10.2015.

UPRAVNI ODBOR

Na osnovu člana 27 Statuta Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore, Upravni odbor Udruženja, na sjednici održanoj 16.10.2015. godine utvrđuje (donosi)

**METODOLOGIJU PROCJENE VRIJEDNOSTI**

**1. Uvod**

1. Ova Metodologija je upućujući i obavezujući dokument Udruženja, kojeg se, nužno pridržavaju svi licencirani procjenjivači – članovi Udruženja u izradi i prezentaciji procjene vrijednosti imovine, obaveza i kapitala.

**2. Metodologija se zasniva na:**

* Aktima državnih organa Crne Gore:
* Uputstvo o sadržini Izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća sa Metodologijom procjene i Programa transformacije preduzeća (Službeni list RCG br. 16/1992)
* Uputstvo o metodologiji za utvrđivanje vrijednosti oduzetih stvari ili prava – Ministarstvo finansija Crne Gore (Službeni list RCG br. 71/2004)
* Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (Vlada CG 07.07.2011. godine)
* Međunarodnim standardima za oblast procjenjivanja i Međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS i MSFI)
* Nacionalnim standardima za procjenu nekretnina
* Principima prakse procjenjivanja i Kodeksu profesionalne etike Udruženja
* Statutu Udruženja
* Pravilniku o izdavanju licenci i inovaciji znanja Udruženja

**2. Standardi procjenjivanja**

Medjunarodni standardi, Nacionalni standardi procjenjivanja, Principi prakse procjenjivanja i Kodeks profesionalne etike i drugi akti Udruženja obavezuju da se licencirani procjenjivač (član Udruženja) u praksi procjenjivanja mora obavezno pridržavati sljedećeg:

* da bude kompetentan za oblast procjenjivanja,
* da poštuje profesionalni karakter procjene,
* da obezbijedi povjerljiv karakter procjene,
* da procjena mora odgovarati cilju procjenjivanja,
* da uradi tržišno objektivnu i prihvatljivu procjenu utvrđivanjem novčane vrijednosti procijenjenih elemenata objekta procjene (precizna vrijednost ili u odgovarajućem rasponu),
* da procjenu vrši stručno, profesionalno, odgovorno, bez izostavljanja bilo kojeg elementa od značaja za procjenu,
* da procjenu radi nezavisno od bilo čijih interesa,
* da u izboru metoda i postupaka procjene (bez obzira na autonomnost i odgovornost procjenitelja) ispoštuje propisani sadržaj i formu procjene, odnosno da uradi neophodne opise i sadržaje,
* da saopšti i opiše eventualne ograničavajuće faktore i neizvjesnosti,
* da u Izvještaj o procjeni unese specifična objašnjenja, opise i iskaze u cilju potvrde objektivnosti procjene,
* da procjeni validnost i priloži korišćenu dokumentaciju,
* da dâ Izjavu procjenjivača o nepristrasnosti procjene.

**3.Predmet procjene**

3.1 Procjena materijalnih vrijednosti

1. Procjena privrednog subjekta (društva i dr.) u cjelini, odnosno procjena vrijednosti kapitala društva (imovina, obaveza, neto imovine),

2. Procjena raznih kategorija imovine:

* zemljište (građevinsko, poljoprivredno, šumsko i dr.),
* infrastruktura (spoljna, unutrašnja),
* građevinski objekti (niskogradnja, visokogradnja, brane, mostovi, kanali, posebni i privremeni objekti i dr.);
* oprema u najširem smislu (mašine, vozila, plovila, vazduhoplovi i dr.) i instalacije (elektro, hidro, pneumatika, grijanje, hlađenje i sl.);
* poljoprivredni zasadi, stočni fond, šume;
* zalihe;
* potraživanja i obaveze;
* umjetnička djela, dragocjenosti i sl.;
* Sredstva koja nijesu u funkciji (utvrđivanje likvidacione odnosno rezidualne vrijednosti);
* Procjena hartija od vrijednosti i ostalih vrijednosnica;
* Procjena ostalih pozicija aktive subjekta.

3.2. Procjena vrijednosti nematerijalnih sredstva

Procjenjuje se vrijednost nematerijalnih sredstava koja doprinose i stvaraju mogućnost ostvarenja pozitivnih poslovnih rezultata (ekstra dobiti):

* goodwill,
* licence, patenti, autorska prava,
* prava, znanje (know – how),
* tehničko – tehnološke informacije,
* dokumentacija, softveri, podaci.

4**. Pristupi (metode) procjene**

Postoje tri poznata pristupa tehnike procjenjivanja:

* komparativni (tržišni)
* prihodni (prinosni)
* troškovni

Komparativnim pristupom se indikativna vrijednost utvrđuje poređenjem predmetnog sa istim ili sličnim predmetima procjene za koje postoje informacije o cijeni.

Prinosna metoda je dinamički pristup procjeni vrijednosti zasnovan na pretpostavci da predmetna imovina obezbjeđuje ostvarivanje prihoda u budućem periodu.

Ovim pristupom utvrđuju se indikativne vrijednosti svođenjem budućih novčanih tokova u sadašnju kapitalizovanu vrijednost (projekcija neto priliva, odliva i dikontni faktor - realna kamatna stopa i stopa rizika).

Troškovni pristup se najčešće primjenjuje za procjenu metodom amortizovane vrijednosti zamjene. Koristi se kada ili nema podataka o kupoprodajnim cijenama sličnih predmeta procjene ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji vlasnik sredstava uživa. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procjenu specijalizovanih predmeta procjene koji se rijetko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih društava ili subjekata čiji su dio.

**5.Postupak procjene**

Procjenjivač je dužan da definiše svrhu procjene.

Saglasno Medjunarodnim standardima procjenjivanja, procjena vrijednosti imovine, obaveza I kapitala ima u osnovi dvije svrhe (najmene):

* procjene u funkciji vršenja raznih transakcija imovinom (kupoprodaja, kreditiranje i sl.);
* procjene u svrhu finansijskog izvještavanja.

Procjena mora biti izrađena na profesonalan način.

Analizira se predmet procjene čija se vrijednost procjenjuje i svi ostali dostupni podaci, pri čemu procjenjivač mora biti u stanju da odbrani svoj zaključak o procjeni.

Procjenjivač je obavezan:

* pribaviti potrebnu dokumentaciju o predmetu procjene
* dokaz o vlasništvu
* obaviti neposredan uvid u stanje predmeta procjene

Ova obaveza tiče se proceduralnih koraka koji se slijede počevši od uslova o angažovanju, uvida u predmet procjene i njegov pregled, te sadržinu izvještaja o procjeni.

**6. Pojavni oblici vrijednosti**

Saglasno Međunarodnim i Nacionalnim standardima procjenjivanja, a cijeneći objektivne i specifične pretpostavke i namjene procjene, razlikuje se više pojavnih oblika vrijednosti, o čemu procjenjivač treba posebno voditi računa:

* tržišna vrijednost;
* fer vrijednost;
* sinergetska vrijednost;
* investiciona vrijednost;
* amortizovana vrijednost zamjene;
* vrijednost na bazi alternativne upotrebe;
* vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima.

**7. Izvještaj o procjeni**

Izvještaj o procjeni mora biti izrađen u pisanom obliku u sažetoj formi i predstavljen korisnicima i naručiocu procjene na pouzdan i razumljiv način.

Procijenjena vrijednost koju utvrdi procjenjivač mora biti tačno, jasno i nedvosmisleno saopštena naručiocu procjene. Izvještaj o procjeni predstavlja dokument na koji će se naručilac procjene osloniti pri donošenju odluka.

**7.1. Sadržina izvještaja o procjeni**

Izvještaj o procjeni je pisani dokumet u kome se navode: predmet procjene, ključne pretpostavke, metode procjene, zaključci i mišljenja o vrijednosti koji će naručiocu procjene biti objektivna osnova za donošenje odluka.

Procjenjivač sâm odlučuje o izboru forme i detaljnoj sadržini izvještaja, ali i jedno i drugo moraju da zadovolje konkretne instrukcije koje naručilac procjene postavi procjenjivaču, moraju odražavati svrhu procjene i namjenu za koju naručilac procjene namjerava da je iskoristi.

Izvještaj o procjeni treba da sadrži naročito:

* instrukcije za spovođenje zadataka (uslovi angažovanja),
* kvalifikacije procjenjivača,
* osnov i svrhu procjene,
* datum procjene,
* opis predmeta procjene, uključujući i neophodne napomene,
* kratak pregled pravnog konteksta (pravo vlasništva, pravo korišćenja i dr.),
* komentar o tržištu,
* opis i analizu primijenjenog metoda procjene,
* eventualne pretpostavke procjene,
* moguća ograničenja,
* mišljenje o vrijednosti imovine, zajedno sa detaljnim opisom predmeta procjene korišćenih za poređenje, u slučaju da ih ima,
* opis analitičkih postupaka sprovedenih pri vršenju procjene zajedno sa podacima kojima se oni potkrepljuju.

**7.2. Revizija procjene**

Od procjenjivača se može tražiti da izvrši reviziju procjene koju je izradio drugi procjenjivač, iz više razloga, među kojima mogu biti sudski sporovi ili zahtjev partnera.

Njegov izvještaj mora biti saglasan sa zahtjevom revizije.

**8. Odgovornost procjenjivača**

Procjenjivač ima apsolutnu odgovornost za validnost procjene:

* da je kompetentan i kvalifikovan i da ga svi akteri smatraju takvim,
* da njegov angažman nije onemogućen usljed stvarnog, mogućeg ili pretpostavljenog sukoba interesa,
* da je njegovo angažovanje jasno definisano,
* da poštuje profesionalni karakter procjene i obezbijedi njen povjerljiv karakter,
* da u izboru metoda i postupaka procjene ispoštuje sadržaj i formu procjene, odnosno da uradi neophodne opise i sadržaje (predmet procjene, detaljan opis elemenata i sadržaja procjene, pravni status imovine i dokaz o vlasništvu, eventualna poređenja sa standardima slične imovine, eventualnim prethodnim procjenama i sl.),
* da saopšti i opiše eventualne ograničavajuće faktore i neizvjesnosti,
* da u izvještaj o procjeni unese specifična objašnjenja, opise i iskaze u cilju potvrde objektivnosti procjene,
* da procijeni validnost i priloži korišćenu dokumentaiju,
* da priloži Izjavu procjenjivača o nepristrasnosti procjene.

Procjena mora odgovarati cilju procjenjivanja, bez izostavljanja bilo kojeg elementa od značaja za procjenu. Procjena se radi nezavisno od bilo čijih interesa.

Objektivnost procjene (precizna vrijednost ili u odgovarajućem rasponu) i svrha za koju se izrađuje.

Saglasno Međunarodnim standardima procjenjivanja, procjena vrijednosti imovine, obaveza i kapitala ima u osnovi dvije svrhe (namjene):

* procjene u funkciji vršenja raznih transakcija imovinom (kupoprodaja, kreditiranje i sl.),
* procjene u svrhu finansijskog izvještavanja.

**9. Završne odredbe**

Ova Metodologija se, sa svim specifičnostima, odnosi na procjenu vrijednosti svih oblika imovine, obaveza i kapitala, i njena primjena je obavezujuća za licencirane članove Udruženja.

Odredbe akata (domaćih, međunarodnih) na koje se poziva ova Metodologija, primjenjuju se u izvornom obliku.

U eventualnim spornim situacijama o sadržaju i stručnoj obradi procjene (primjedbe naručioca procjene, saznanja da oprocjena nije odrađena u skladu sa ovom Metodologijom i sl.) arbitriraće Komisija za izdavanje licenci i inovaciju znanja u skladu sa Pravilnikom, davati odgovarajuće mišljenje i preduzimati odgovarajuće mjere u skladu sa Statutom i Pravilnikom.

Metodologija se primjenjuje danom donošenja.

Metodologiju istaći na sajtu Udruženja.

Br: 16/10/2015 Predsjednik

16-10-2015 godine Predrag Nikolić