

20111783986

## МИНИСТЕРСТВО ЗА ЕКОНОМИЈА

Врз основа на член 47 став 1 од Законот за процена („Службен весник на Република Македонија“ бр. 115/2010 и 158/2011), министерот за економија донесе

### МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ПРОЦЕНА НА ВРЕДНОСТА НА ПОДВИЖНИОТ ИМОТ

#### I. Општи одредби

##### Член 1

Со оваа методологија се пропишува начинот на процената на вредноста на подвижниот имот (подвижни средства).

##### Член 2

Процена на вредноста на подвижниот имот се врши во случаите на:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредноста на капиталот во случаите во кои доаѓа до промена на вредноста и структурата на капиталот и при статусни измени,
- стечајна постапка и ликвидација,
- при финансирање и подигање на хипотекарен и заложен кредит,
- пребивање на побарување,
- постапка за експропријација,
- оданочување со даноци на имот,
- инвеститорски консалтинг,
- финансиско известување и
- во други случаи предвидени со закон.

##### Член 3

Предмет на оваа методологија се подвижен имот и хартии од вредност. Како подвижен имот во смисла на оваа методологија се сметаат:

- залихите,
- мебелот,
- ситен и друг инвентар во друштвата, како што се некои инструменти или други ситни алати кои не спаѓаат во основна опрема и
- некои други подвижни ствари како што се накит и уметнички творби.

##### Член 4

При вршењето процена на било кој вид на подвижен имот, од особено значење е следното:

1. Идентификација на проценителот и потврда за неговата компетентност, поткрепена со копија од лиценцата на овластен проценител;
2. Идентификација на клиентот за кого се врши процената и некој друг корисник ако има таков;
3. Намените за коишто се врши процената;
4. Идентификација на средството што се проценува при што треба да се дефинира дали подвижното средство се проценува самостојно или агрегирано со некое друго средство и причините зошто се одлучило да се оди со агрегирана процена ако тоа се направило.
5. Потребната длабочина на истражувањето;

6. Природата и изворите на информациите што се користат;
7. Датумот на процената;
8. Применети претпоставки за процената;
9. Ограничувања за употреба на процената за определени намени ако постојат такви и
10. Потврда дека процената е спроведена согласно оваа методологијата.

## II. Методи на процена

### Член 5

(1) Процената на подвижниот имот се врши со примена на следните методи:

- Метод на директна пазарна споредба;
- Трошковен метод или метод на трошоци за замена
- Приходен метод.

(2) Изборот на методот на процена е во зависност од целите на процената, основата на процената, активноста на пазарот, достапноста на информации за претходни трансакции и други релевантни фактори.

### Член 6

(1) Освен во случаите кога на датумот на процената можат да се идентификуваат исти еквиваленти (средства) на пазарот, во сите останати случаи неопходно е да се изврши соодветен избор на метод за процена (еден или повеќе) кои ќе се применат при вреднување на подвижниот имот.

(2) При изборот на методот/методите треба да се има предвид нивната соодветност и сигурност, но и крутоста на потребните влезни податоци на кои се заснова примената на соодветните методи.

(3) Изборот на методот на процена, односно образложение за примена на определен метод / методи на процена, треба да се елаборира во извештајот за процена.

(4) Од примарниот метод на процена може да се изведе и примени секундарен метод на процена, но само доколку со примарниот метод можат да се извлечат влезни податоци за примена на секундарниот метод.

### Член 7

(1) При изборот на методот на процена, треба да се почитува хиерархијата на методите.

(2) Најчесто применуван метод на процена кај подвижниот имот е методот на директна пазарна споредба иако има определени специфичности кај одделните видови на подвижен имот. Во случај кога постојат информации за цените на трансакции на исти или слични средства што се случиле во период близок до времето на процената, треба да се претпочита овој метод.

(3) Доколку методот од став (2) на овој член не може да се примени затоа што не постои информација за цените или затоа што средството е единствено или има карактеристики кои го прават да биде значајно различно од други средства, приходниот метод или методот на трошоци на замена можат да бидат посоодветни.

(4) Под „значајно различно“, од ставот (3) на овој член се подразбира дека средството според своите карактеристики не може во целост да се спореди со друг пазарен еквивалент, односно има свои специфични карактеристики или агрегатни карактеристики кои не можат да се сретнат кај друг пазарен еквивалент.

### Член 8

При процена на подвижен имот може да се применат повеќе од еден метод. Кога се презема активност за процена на вредноста на подвижен имот, проценителот треба да

процени кој метод би бил најсоодветен за процена во дадениот случај, зависно од целта на процената.

#### Член 9

Во случаите кога проценителот треба да го процени подвижниот имот заедно (агрегирано) со некое друго средство, тогаш проценителот треба јасно да наведе во извештајот за процена дали средството е проценувано самостојно или агрегирано со некое друго средство. Притоа, ако процената е извршена на агрегирана основа, проценителот треба да објасни кои се средствата кои се проценувани заедно и зошто тоа е така направено.

### II.1. Метод на директна пазарна споредба

#### Член 10

(1) Методот на директна пазарна споредба, е метод според кој вредноста на подвижниот имот се проценува на начин што средството што се проценува, се споредува со постигната цена во некоја пазарна активност, односно трансакција која се случила неодамна, за исто или слично средство.

(2) Согласно методот на директна пазарна споредба, средството што се проценува, непосредно се споредува со слични средства што се продале или што се нудат на пазарот или се применува коефициент на процена.

(3) Коефициентот на процена, од став (2) на овој член, се применува кога се вршат определени прилагодувања кои ги рефлектираат различните карактеристики на средството што се продало или што е понудено за продажба, од она што се проценува.

#### Член 11

Информациите потребни за примена на методот на директна пазарна споредба се:

- Цените или ценовните коефициенти кои се однесуваат на неодамнешна продажба на исти или слични подвижни средства и

- Прилагодувања коишто треба да се направат за да ги одразат различните карактеристики на средството што се продало или што е понудено за продажба од она што се проценува, ако има потреба за тоа.

### II.1.1. Примена на коефициент на процена при методот на директна пазарна споредба

#### Член 12

(1) Доколку подвижното средство што се проценува директно создава приход, тогаш методот на директна пазарна споредба може да се примени со употреба на коефициенти на процена на исто или слично средство. Тоа може да биде случај кај определени инструменти или други елементи на инвентарот. Коефициентот на процена се добива со делење на цената на трансакцијата на истото или слично средство кое се продало, со некој финансиски параметар, како што се на пример:

- Приходот генериран од подвижното средство,

- Добивката пред камати и даноци (ДПКД), и

- Добивката пред камати, даноци и амортизација (ДПКДА)

(2) Коефициентот од ставот (1) на овој член, се применува на соодветниот финансиски параметар на средството што се проценува и на тој начин се врши процената.

(3) Во случај кога не постојат трансакции на ист или сличен подвижен имот, или ако постојат такви трансакции, тогаш е потребно да се прават определени прилагодувања и од

тие причини овој метод најчесто се користи како дополнителен метод на некој друг метод на процена.

## II.2. Трошковен метод

### Член 13

(1) Трошковниот метод или методот на трошоци за замена се состои од определување на вредноста на подвижното средство, преку пресметка на трошоците за замена на средството со друго средство со слични или идентични капацитети.

(2) Средството кое се проценува според трошковниот метод ќе биде помалку атрактивно од модерен и современ еквивалент, поради годините на старост или амортизираност. Од овие причини се прават корекции на степенот на амортизираност.

### Член 14

За примена на трошковниот метод потребно е да се направат следниве чекори:

- да се идентификува пазарна цена за средството што се заменува и
- да се определат трошоците за развој и креирање на слично средство.

### Член 15

(1) Потребните податоци и информации за примена на трошковниот метод ги вклучуваат некои од следниве фактори:

- трошокот за развој или купување на идентично средство со еднакви капацитети и перформанси;
- трошокот за развој или купување на слично средство со еднакви капацитети и перформанси и
- разлика во цените меѓу новото, исто или слично средство (еквивалент) и вредноста на средството што треба да се замени, а проценета вредност е онаа што се постигнува со актот на трансакцијата.

(2) Во случај на развој или купување на слично средство со еднакви капацитети и перформанси, потребно е да се направат корекции, односно прилагодување во вредноста за износот на соодветната амортизација;

## II.3. Приходен метод

### Член 16

Приходниот метод за процена на подвижен имот се заснова на приходот кој ќе го генерира средството за време на неговиот преостанат животен век и се проценува таа вредност по пат на капитализација на приходите. За примена на овој метод потребно е да се знаат: приходите, дисконтната стапка и проектираниот тек на приходи. Проекциите на приходите можат да се преземат од некој договор, односно од договорите или пак да бидат определени од добивката која се генерира со употреба или располагање на средствата што се проценуваат.

### Член 17

Методот за процена на подвижниот имот заснован на капитализација на приходите, служи за определување на вредноста на подвижните средства и технологија врз основа на капитализирана вредност на остварените приходи, готовински текови или заштеди, кои се постигнати или хипотетички остварливи од страна на оној пазарен учесник кој го поседува средството.

### Член 18

Методот на капитализација на приходите е тесно поврзан со идните или проектираните финансиски информации (ПФИ), кои произлегуваат од предвидување на следното:

- обртот;
- бруто добивката, оперативната добивка и нето добивката;
- добивките пред и по оданочување;
- должината на преостанатиот корисен век на средството и
- готовинските текови пред и по пресметката на каматата и/или данокот.

### Член 19

(1) Основни методи на процена на подвижен имот засновани на капитализација на приходите се:

- метод на ослободување од надомест за плаќање за користење на авторски права (набавка и одржување) на лиценциран софтвер,
- метод на премиум добивка или позната како метода на инкрементални приходи и
- метод на екстра заработувачка.

(2) Секоја од методите од став (1) на овој член вклучува капитализација на предвидените готовински текови, користејќи ги техниката на дисконтирани готовински текови или пак користење на коефициентот на капитализација, во случаите кога проекциите на готовинските текови се константни во периодот кој се анализира.

#### П.3.1. Техника на дисконтирање на готовинските текови

### Член 20

(1) Техниката на дисконтирање на идните готовински текови (ДГТ) и нивно сведување на сегашни вредности се врши така што се пресметува сегашната вредност на тековите на приходите (користите) остварени од користење на подвижното средство по следната формула:

$$PV_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i} \quad \left| \quad PV_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i} \right|$$

Каде што:

PV<sub>0</sub> - сегашна вредност на идни парични текови за време t

C – очекувани парични текови за временски период t

r – барана стапка на принос (дисконтна стапка)

n – број на години (период за кој се прават проекциите)

(2) Нето сегашната вредност претставува разлика меѓу сегашната вредност на идните готовински текови и иницијалните трошоци на инвестицијата.

### Член 21

Како алтернатива на техниката на дисконтирани готовински текови, во поедноставни случаи може да се користи и техниката на капитализирање на идните готовински текови и/или приходи користејќи го коефициент на капитализација по следната формула:

$$\text{Коефициент на капитализација} = \frac{\text{Очекувани просечни готовински текови од една година}}{\text{Дисконтна стапка}}$$

### II.3.2. Дисконтни стапки

#### Член 22

Во случаите на примена на приходен метод, потребно е проектираните износи од одделните периоди да се намалат за ризикот и за временската димензија на парите или со примена на коефициент за капитализација на соодветниот фиксен финансиски параметар.

#### Член 23

(1) Дисконтната стапка ја одразува временската димензија на парите и ризикот кој е поврзан со подвижното средство кое се проценува. Таа се одредува преку пондериран просечен трошок на капиталот - ППТК (Weighted Average Cost of Capital - WACC).

(2) Доколку постојат информации, се прави логична проверка на ППТК со вообичаените трошоци на пазарот на капитал.

(3) Очекуваниот ризик се изразува или во дисконтната стапка или во готовинските текови, а не во двата елементи на проекцијата, за да не дојде до двојно проценување на ризикот, или пак тој воопшто да не се вклучи.

#### Член 24

(1) Дисконтната стапка по која се врши дисконтирање на идните парични текови претставува просечна пондерирана цена на долгот и капиталот и се пресметува според следната формула

ППТК - WACC по оданочување =  $Re \times E/V + rd \times D/V (1-t_c)$  каде што:

Re е цената на капиталот и го претставува повратот од инвестицијата кој се бара од страна на сопствениците на средството;

rd е цената на долгот и го претставува повратот кој се бара од страна на финансиерите на долгот;

E е пазарната вредност на капиталот;

D е пазарната вредност на долгот, т.е. финансиски позајмици подложни на камата;

V е пазарната вредност на претпријатието (D+E) и

t е соодветната даночна стапка.

(2) Цената на капиталот е составена од следните компоненти:

$Re = Rf + \beta \times ERP + CRP + SRP$  каде што

Rf – (Risk free rate) - Реална стапка на принос на безризични вложувања

$\beta$  – бета коефициент, мерка до кој степен повратот на акциите на претпријатието варираат со повратот на пазарот како целина; (сензитивност на цена на акциите на пазарни ризици) и

ERP - премија за ризик на пазарот на капиталот која се бара за инвестирање на пазарот на капитал споредена со инвестирање во средства ослободени од ризик, (Повраток кој се очекува да го добијат инвеститорите за екстра ризиците на вложувањата) (Enterprise Risk Premium)

CRP – Премија за ризик на земјата (Country Risk Premium)

SRP – Премија за ризик според големина на претпријатието (Size Risk Premium).

#### Член 25

(1) Кога финансиските параметри од употребата на определено средство растат со константна стапка, во таков случај вредноста може да се проектира со примена на коефициент на капитализација.

(2) Коефициентот на капитализација се применува со употреба на:

- Специфични коефициенти за процена за слични средства на пазарот, како цена/заработувачка, или

- Со прилагодување на дисконтната стапка, ако за тоа има потреба.

(3) Споредбените трансакции можат да дадат директни податоци за цената, или можат да се анализираат преку коефициентите на процена. Резултатот од оваа анализа покажува дали средството проценето согласно мултиплицирањето на определениот фактор покажува поголема или помала цена од хипотетичката трансакција која го вклучува соодветното средство.

(4) Доколку се појави голема разлика меѓу вредноста добиена со обичната директна пазарна споредба и вредноста добиена со примена на некои коефициенти на процена, тогаш се применуваат и други методи на процена за да се согледаат некои скриени вредности, синергии, или можеби непогодности во комбинацијата со останатите средства на друштвото сопственик на подвижното средство.

### III. Потребни податоци и информации за процена

#### Член 26

(1) Методите кои се користат за процена имаат потреба од бројни информации за да можат соодветно да се применат.

(2) Информациите од став 1 од овој член вклучуваат:

- Проектирани финансиски информации;
- Цени од споредливи трансакции на ист или сличен подвижен имот;
- Надомест за права од подвижен имот;
- Ефекти од други средства што влијаат на готовинскиот тек;
- Дисконтна стапка;
- Коефициенти на процена и
- Трошок за замена.

(3) За потребите на процената можат да бидат потребни и користени и други информации кои треба да се идентификуваат и да се реферира изворот од каде се добиени и соодветно да се објаснат.

#### Член 27

(1) Сите методи за процена на вредноста во рамките на методот на капитализација на добивката имаат потреба од проектирани финансиски информации (ПФИ).

(2) Капитализацијата на тековите на добивките се базира на следните финансиски параметри: вкупен приход, оперативна добивка, нето добивка, готовински тек и слично.

(3) Во определени случаи ПФИ можат да се потребни и кога се применува метод на директна пазарна споредба, особено кога се користи техника на коефициенти на процена, бидејќи коефициентите можат да се применат и на ПФИ, а не само на историските финансиски параметри.

#### Член 28

ПФИ треба да се оценуваат од аспект на следните фактори:

- Оцена на приходот преку оцена на можноста на самото средство да генерира приход, но и преку оцена на проектираното учество на пазарот;
- Маргините на добивка кои се определуваат како распон, историските маргини на добивката и проектираните маргини на добивка, кои треба прецизно да се објаснат;
- Висина на данокот на добивка;
- Потребата од работен капитал и претпоставките на кои таа потреба е оценета;
- Потребата од капитални издатоци за односното средство и

- Очекувањата за растот во економијата и во дејноста во кое функционира средството, со цел да се обезбеди чувство на реализам за оценките на проценителот.

#### Член 29

(1) Сите претпоставки за влезните информации врз основа на коишто се проектираат финансиските ивештаи треба да се документираат во Извештајот за процена, заедно со реферирање на изворот од каде се користени.

(2) Кога се компилираат ПФИ од различни извори, тие треба да се оценат од аспект на компарабилност, конзистентност и логичност, како и адекватност за конкретната намена.

(3) Кога се прави процена врз основа на методот на директна пазарна споредба, се споредуваат информации за податоци кои се добиени од пазарот и се врши корекција со цел да им се подобри нивната точност и применливост.

(4) Во случаи кога е потребно да се вршат споредби со пазарни информации, особено со примена на коефициенти на процената, треба да се врши прилагодување и за другите специфични показатели, како што се стапките на раст, даночните стапки, работниот капитал, капиталната опременост, особено ако станува збор за средства во амбиенти кои се разликуваат и ако тоа има влијание на финансискиот индикатор кој се користи како основа за мултиплицирање при процената.

#### Член 30

Други фактори кои можат да влијаат на содржините на ПФИ можат да бидат економските и политичките услови во развојот на земјата.

#### Член 31

(1) Периодот за кој се прави проекцијата треба да се усогласи со очекуваниот животен век на подвижните средства што се проценуваат. Ако се смета дека животниот век на средството е со бесконечен животен век се применува принципот на процена при бесконечна терминска вредност. При процената по формулата за бесконечност треба да се има предвид стапката на пораст на готовинскиот тек која се очекува од средството при што претпоставките за порастот треба да се образложат.

(2) Бесконечната вредност се пресметува по следната формула:

$$\text{Терминска вредност} = \frac{\text{Проекција на готовинскиот тек во последната година} * (1 + \text{долгорочна стапка на пораст})}{\text{Дисконтна стапка} - \text{долгорочна стапка на пораст}}$$

(3) Во случаи кога се користат ПФИ за да се процени вредноста на подвижните средства, треба да се подготви анализа на чувствителност со цел да се оцени влијанието на можните варијации во појдовните претпоставки.

(4) Елементите на коишто ПФИ се најчувствителни треба да се ревидираат со цел да се обезбеди конзистентност, доверливост и логичност.

#### Член 32

(1) Во случаи кога постои активен пазар за подвижниот имот, пазарната цена е единствената влезна информација што е потребна и нема потреба од прилагодувања на цената.

(2) Во останатите случаи кога се работи за подвижни средства кои се меѓусебно хетерогени, не се применуваат информациите од активниот пазар.



### Член 33

(1) Информациите добиени при директната пазарна споредба треба да се проверуваат и прилагодуваат со цел да се утврди:

- според кои карактеристики се разликува средството кое се пороценува од споредбената пазарна трансакција;
- дали постоеле некои специфични фактори кои можат да имаат влијание на средството од споредбената пазарна трансакција или на средството кое се проценува во случај на принудна продажба, продажба при поврзани страни или трансакција како дел од реструктурирање на сопственикот;
- дали постојат разлики во пазарите меѓу средството од споредбената пазарна трансакција и средството кое се проценува, како и разлики во времето (и условите на пазарот) кога се случила трансакцијата и тековното време.

(2) Сите специфики во анализата треба да бидат образложени, заедно со причините за изборот на определени методи за процената.

## IV. Процена на залихи

### Член 34

Залихите се јавуваат во три вида и тоа:

- материјали и средства што се чуваат за да се употребат во текот на работата;
- материјали и средства во производство во тек и
- трговски стоки.

### Член 35

Нето продажна вредност на залихите е проценетата продажна цена која може да се добие за залихата во нормалниот тек на работата минус проценетите трошоци за довршување на залихите и за извршување на продажбата.

### Член 36

Вредноста на залихите се проценува врз основа на трошковната (историска) вредност и нето продажната вредност на залихите.

#### IV.1. Трошковна (историска) вредност на залихите

### Член 37

(1) Трошоците на залихите се претставени како збир на сите трошоци за набавка на залихите, трошоците на конверзија и другите трошоци за да се донесат залихите до постојното место и до постојните услови во кои тие се наоѓаат. Вообичаено е можно тие информации да се обезбедат од сметководствената евиденција на друштвото чиешто залихи се проценуваат.

(2) Трошоците на набавка на залихите се состојат од набавната цена, царините и другите давачки, транспортните, манипулативните и другите трошоци кои директно се направени за набавка на залихите. Доколку има попусти и работи, тие се одбиваат од трошоците на набавката.

(3) Трошоците на залихите ги вклучуваат трошоците кои се директно поврзани со производството во кои е вклучена и алокацијата на фиксните (амортизацијата и одржувањето) и варијабилните зависни трошоци на производство кои настануваат при употребата на материјалите и другите инпути во готови производи.

(4) Проценителот може да процени дека има потреба од вклучување и на други трошоци, како на пример: трошоците на дизајнот за посебни клиенти, трошоците на ненормален износ на отпад, трошоците на магационирање и др.

#### Член 38

Кај услужните дејности, трошоците на залихи можат да се појават во вид на трошоци на работната сила ангажирана до периодот на процената за изработка на определен вид услуга.

#### Член 39

Трошоците на залихите на секој производ се алоцираат со специфична идентификација на индивидуалните трошоци поврзани со нивното производство или складирање. Меѓутоа ако постојат голем број на производи, таквата идентификација не е практична, се применува методата на користење на цената на најстарата влезна единица во залихите (FIFO – First In-First Out) или методата на просечен трошок. Притоа ќе се користи истата метода за сите единици на залиха од истата група на залихи. По исклучок, може да се користи друга метода за процена на единици од друга група залихи, но причините за тоа треба да се образложат.

### IV.2. Нето продажна вредност

#### Член 40

(1) Трошоците на набавка и одржување на залихите можат да бидат поголеми од нето продажната вредност на залихите ако тие се оштетени, или ако се застарени.

(2) Процените за нето продажната вредност на залихите се засноваат на докази за движењето на пазарната вредност на слични производи како што се производите кои се наоѓаат на залиха во времето кога се прави процената.

### V. Финансиски инструменти

#### Член 41

Договорот со кој се обезбедува финансиско средство на една страна и финансиска обврска или инструмент на капитал на друга страна како финансиски инструмент креира права или обврски меѓу страните да добијат или платат готови средства или друг финансиски надомест на определена дата или врз основа на определен настан, при што инструмент на капитал е договорот којшто креира право на остаток на средствата на некој субјект по подмирувањето на сите негови обврски.

#### Член 42

Финансиските инструменти можат првенствено да се класифицираат како „готовински инструменти“, коишто ги вклучуваат: кредитите, депозитите, акциите и обврзниците, или „деривативни инструменти“, коишто остваруваат приходи врз основа на едно или повеќе средства коишто ги претставуваат.

#### Член 43

Потребно е целосно разбирање на финансиски инструмент што се проценува со цел да може да се идентификуваат и проценат релевантните пазарни информации кои се достапни за исти или слични финансиски инструменти. Такви информации можат да бидат цените од неодамнешни трансакции на исти или слични финансиски инструменти, понуди од брокери, индекси и други статистички информации.

## V.1. Пазари на финансиски инструменти

### Член 44

Ликвидните финансиски инструменти како што се акции кои котираат на берза, државните хартии од вредност или други финансиски инструменти чии пазарни цени се познати, се применуваат во процената без прилагодување. Процесот на проценка на вредноста на таквите инструменти е со примена на методот на директна пазарна споредба.

### Член 45

За останатите видови на финансиски инструменти, вклучувајќи ги повеќето видови деривативи со кои не се тргува на берзи, потребно е да се применат други методи на проценка.

### Член 46

(1) Во случаите кога се работи за долговни инструменти за кои нема слободна продажба на пазарот на капитал, а кои се издадени од определено друштво, при нивната проценка треба да се земат предвид и елементите кои имаат влијание на кредитниот ризик поврзан со определениот инструмент. Притоа, се анализира дали постои обезбедување за долгот, чијшто инструмент се проценува, и каков е квалитетот на обезбедувањето (примарно или секундарно), дали постои заштита од неможност на плаќање, во вид на гаранција од трето лице, и слично.

(2) Процената на ризикот се користи како елемент при процената на финансиски инструмент на тој начин што таа служи како елемент за прилагодување на споредливата пазарна трансакција на сличен инструмент во примена на методот на директна пазарна споредба или за прилагодување на дисконтната стапка или на коефициентот на капитализација кај приходниот метод.

## V.2. Методи на проценка на финансиските инструменти

### Член 47

Во практиката често се применуваат автоматизирани методи на проценка засновани на сложени алгоритми каде со внесување на пазарните информации се добива проценка на вредноста на определеното средство. Но дури и да се применуваат такви модели, тие во основа се засноваат на комбинации на методот на директна пазарна споредба и приходните методи. Значајно е применетите претпоставки, кои во основа ги претставуваат пазарните услови, да бидат добро оценети и инкорпорирани. Пазарните услови се менуваат и битно е тие да се оценуваат при секоја проценка.

### V.2.1. Метод на директна пазарна споредба на финансиски инструменти

### Член 48

(1) Методот на директна пазарна споредба на финансиски инструменти се применува согласно одредбите во членовите 10, 11 и 12 од оваа методологија.

(2) Специфичностите при процената на финансиските инструменти се состојат во следното:

1. пазарната цена на истиот инструмент, ако тој се продава на пазарот (берзата) се применува без прилагодување;

2. потребни се прилагодувања на информациите што ќе се добијат од берзата во следниве случаи:

- кога инструментот со кој се тргува на берзата не е идентичен со оној што се проценува и има одредени различни карактеристики;
- кога постои голема разлика во обемот на финансиските инструменти што се проценуваат од оние со кои се тргува на пазарот;
- ако времето на тргувањето на инструментот било многу специфично и произвело цени на трансакции кои не се веројатни дека ќе се повторат.

## V.2.2. Приходен метод за проценка на финансиски инструменти

### Член 49

Вредноста на одреден финансиски инструмент може да се процени со употреба на техниката на дисконтирање на идните готовински текови согласно членовите од 16 до 25 од оваа методологија. При што е потребно да се анализираат следните податоци:

- времето на очекуваните приливи на готови средства од финансискиот инструмент (дивиденди, камати, или други приливи);
- дали инструментот има квалитет што креира фиксен прилив на готовина или тој е варијабилен;
- пресметки на приливите: каматите за должничките инструменти, или приливите на одделните инструменти на кои се базираат деривативните инструменти;
- времето и условите во кои би можеле да се реализираат опциите и очекуваните готовински приливи од нив;
- заштита на правата на страните поврзани со инструментот, како на пример условите кои се поврзани со обезбедувањето и соодветниот кредитен ризик, ако постои таков или ако постои можност за таква анализа.

### Член 50

При одредувањето на соодветната дисконтна стапка неопходно е да се утврди приходот од финансискиот инструмент што би бил доволен за да се компензираат ризиците поврзани со:

- временскиот распоред на готовинските текови од инструментот;
- кредитниот ризик поврзани со инструментот;
- валутниот ризик и
- ликвидноста на инструментот.

## VI. Друг подвижен имот

### Член 51

Другиот подвижен имот, како што се мебел, накит, уметнички творби и слично се проценуваат главно врз основа на методот на директна пазарна споредба. Притоа, правилото е дека колку постои поликвиден пазар за средството што се проценува, толку повеќе се применува методот на директна пазарна споредба без никакви прилагодувања. Колку помалку тоа средство може директно да се продаде на пазар, потребно е да се изврши поголемо прилагодување на споредбената цена од сличната пазарна трансакција, или да се примени друг метод на проценка – приходен или трошковен.

## VII. Извештај за процена на подвижен имот

### Член 52

(1) Извештајот за процена на подвижниот имот (во натамошниот текст: извештај за процена) се прави за да се образложат на трети лица сите информации потребни за соодветно разбирање на процената.

(2) Извештајот за процена треба да биде јасен и недвосмислен, сеопфатен, споредлив и веродостоен.

(3) Извештајот за процена треба да содржи јасни и прецизни описи на обемот на задачата, целта и планираната намена, јасно образложение за избраната вредност, приложување на сите претпоставки на кои базира примената на методите на процена, како и ограничувачките фактори што непосредно влијаеле на вредноста.

(4) Извештајот за процена се изготвува во писмена и електронска форма.

### Член 53

(1) Извештајот за процена ги вклучува образложенијата за разликите во вредноста постигнати со примена на примарниот метод и секундарните методи на процена и податоци за: видот на расположливите влезни податоци, нивната расположливост и достапност, оценка за нивната релевантност и веродостојност и оценка за оправданоста на примената на определен метод на процена.

(2) Извештајот од ставот (1) од овој член треба да ги содржи влезните информации со најголема и со најмала релевантност, а оттаму и релативната веродостојност и точност на резултатите добиени со примена на различните методи на процена.

### Член 54

Извештајот за процена треба да ги содржи следните информации:

- Име и презиме на проценителот и потврда (лиценца) за неговата компетентност, при што доколку во процената е користена помош од други релевантни лица, друга експертиза и сл., зависно од обемот и сложеноста на задачата, тогаш тоа посебно се образложува од аспект на обемот и природата на таквиот ангажман;

- Назив на клиентот (нарачател на процената), како и евентуални други корисници;

- Цел на процената;

- Идентификација на подвижниот имот - предмет на процена при што околку подвижниот имот – предмет на процена се користи во комбинација со други видови средства, се појаснува дали таквите средства се вклучени или исклучени;

- Основа на утврдување на вредноста, при што основата за утврдување на вредноста претставува извештај за основните претпоставки за процена на вредноста на подвижниот имот и зависи од целта на процената. Основа на вредноста се утврдува во три основни категории:

1.Проценка на вредноста, односно утврдување на цената што ќе се постигне за средството во хипотетичка размена на слободен и отворен пазар или за т.н „пазарна вредност“;

2.Проценка на користа што определен субјект ја ужива од поседување на определено средство, како и специфичната вредност на средството кое е во посед на еден субјект, но може да нема никаква вредност за другите пазарни учесници, односно за утврдување на инвестициската и специфичната вредност на средството;

3.Определување на разумна или „објективна цена“ која може да биде договорена меѓу две специфични страни за размена на тоа средство. Во овој случај, средството не е неопходно да е пазарно експонирано, туку е сосема доволно цената да ги рефлектира

предностите и слабостите од поседување на средството за договорните страни, а не за пазарот земен во целина;

- Датум на процена;

- Обем на анализата со наведување на целокупната документација која е на располагање за спроведување на анализите, пресметките, истражувањата, евентуални истражувања со користење на прашалници, како и сите ограничувања со кои се соочува проценителот во текот на процената;

- Извори на информации со наведување на природата и изворите на секоја информација поврзана со процесот на процена, независно од тоа дали се располага со соодветна верификација на таквите информации;

- Претпоставки на кои базира процената;

- Ограничувања за објавување

Доколку е неопходно или пожелно да се ограничи користењето на процената и на податоци поврзани со неа и тоа јасно да се наведе;

- Изјава на проценителот дека процената е извршена според законски усвоената методологија и дека истата е направена професионално и непристрасно;

- Избор на методи на процена со образложение за применетиот методолошки пристап;

- Проценета вредност и валута во која се врши процената и

- Изјава на нарачателот на процената или давателот на информации дека дадените податоци и информации се точни и веродостојни и одговараат на фактичката состојба.

#### Член 55

Извештајот за процена се составува во три еднообразни оригинални примероци од кои два за нарачателот и еден за изготвувачот на проценката.

### VIII. Завршна одредба

#### Член 56

Оваа методологија влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“.

Бр.15-10110/4  
21 декември 2011 година  
Скопје

Министер за економија  
**Ваљон Сараќини, с.р**