



KOMORA PROCJENITELJA CRNE GORE



CRNOGORSKI EDUKATIVNI CENTAR

STATUS PROCJENITELJA U CRNOGORSKOM ZAKONODAVSTVU – PRAVNI OKVIR

Prof. dr Miloš Vukčević

Dekan Pravnog fakulteta Univerziteta Mediteran Podgorica

Podgorica, 24.11.2018.



MONT AUDIT d.o.o.
revizija, kontroling, konsalting



Ministarstvo finansija Crne Gore



“SAVJETOVANJE U VEZI PRIMJENE METODOLOGIJE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE”



Ko može da vrši procjenu?



Djelatnošću procjene nepokretnosti se bave ovlašćeni procjenjivači vrijednosti nepokretnosti, umesto do skoro, sudski vještaci građevinske ili mašinske struke.

Profesije procjenjivača je tek u početnoj fazi i potrebno je dosta vremena i energije da se implementira i zaživi u praksi.

Radi zaštite interesa i razvoja profesije procjenjivača, isti se organizuju u profesionalna udruženja.



Pravni okvir za ovlaštene procjenjivače vrijednosti nepokretnosti



Zakonom o računovodstvu se uređuju:

- uslovi i način vršenja procjene vrijednosti nepokretnosti od strane licenciranih procjenjivača,
- stručna osposobljenost lica i uslovi za dobijanje licence za vršenje procjene vrijednosti nepokretnosti,
- obaveznost procjene vrijednosti nepokretnosti,
- nadzor nad vršenjem procjene vrijednosti nepokretnosti,
- provjera rada licenciranih procjenitelja,
- kao i druga pitanja u vezi sa vršenjem procjene vrijednosti nepokretnosti od strane licenciranih procjenitelja.



Obavezna primjena Zakona



Zakon se obavezno primjenjuje na procjene vrijednosti nepokretnosti koje se vrše za potrebe:

- 1) zaključenja ugovora o kreditu obezbijeđenih hipotekom i zaključenja drugih poslova finansijskih institucija obezbijeđenih hipotekom;
- 2) utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti u postupku stečaja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje stečaj;
- 3) prodaje nepokretnosti u postupku vansudskog namirenja,

Licencirani procjenjivač može vršiti procjenu vrijednosti

- u izvršnom postupku
- u postupku masovne procjene vrijednosti.



Ko može da vrši procjenu?



Procjenu vrijednosti može da vrši fizičko lice koje ima zvanje ovlašćenog procjenjivača i licencu za obavljanje procjene vrijednosti izdatu od Ministarstva finansija.

Zvanje ovlašćenog procjenjivača može se steći kod pravnog lica u Crnoj Gori kome je povjereno vršenje tih poslova, a koje je član Savjeta za međunarodne standarde procjene vrijednosti (International Valuation Standards Council - IVSC) ili Evropskog udruženja procjenjivača (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA), u skladu sa opštim aktima organizacije.



Važne informacije



- Kandidat za sticanje zvanja licencirani procjenitelj je dužan da prije polaganja ispita pohađa stručnu obuku.
- Licencirani procjenitelj je dužan da se kontinuirano profesionalno usavršava u cilju održavanja i unapređenja znanja.
- Ovlašćeni procjenjivač dužan je da prije početka vršenja poslova zaključi ugovor o obaveznom osiguranju od odgovornosti za štetu koju bi svojim radom mogao da prouzrokuje licu za čije potrebe vrši procjenu vrijednosti imovine.



Važne informacije



- Licencirani procjenitelj je dužan da se pridržava nacionalnih standarda i kodeksa etike
- Licencirani procjenitelj je dužan da kao povjerljive čuva sve podatke, činjenice i okolnosti koje je saznao tokom vršenja procjene, osim podataka koji su javno dostupni.



I. Profesionalizam

Nikada ne stavljaš svoj interes iznad interesa klijenta prema kome imaš profesionalnu odgovornost čak i ako su oni u suprotnosti.

Ia Sukob interesa

U situacijama kada utvrdite da postoji konflikt interesa potrebno je o tome da obavijestite klijenta.

Sukob ili konflikt interesa postoji kada procjenjivač privatni interes stavlja ispred interesa klijenta radi sticanja materijalne koristi ili privilegija.

II. Objektivnost

Uvijek daj pošten i prigodan savjet.

Ne dozvoli da tvoj interes utiče na tvoje rasuđivanje.



III. Integritet

Osiguraj da kvalitet tvog profesionalnog mišljenja ne trpi uticaje.

IV. Pokloni i gostoprimstvo

Prihvatanje direktno ili indirektno, poklona veće vrijednosti, mita ili drugih povlastica je neprihvatljivo.

Gostoprimstvo prihvaćeno u formi poslovnog sastanka, ali isključivo ako je recipročno može biti prihvatljivo (forma radnog ručka ili nekog sportskog ili muzičkog događaja).

V. Stručnost i kontinuirano obrazovanje

Članovi će se potvrgnuti kontinuiranom treningu u cilju boljeg razumijevanja i predstavljanja profesionalnog interesa.



Ostali standardi profesionalnog ponašanja



Nelojalna konkurencija

“Preduzimanje radnji usmjerenih na raskidanje poslovnog odnosa između drugih subjekata ili radi sprečavanja, odnosno otežavanja zasnivanja takvog odnosa”.

Izbjegavajte sve akcije koje dovode do nelojalne konkurencije koje bi mogle značajno da uruše vaš profesionalni ugled i ugled vaše firme.

Razotkrivanje povjerljivih informacija

Izbjegavajte da razotkrivate povjerljive informacije vezano za svoju firmu, klijente, dobavljače....itd, možete da uzrokuje znatnu štetu firmi ili klijentu i da narušite sebi ugled.



Ostali standardi profesionalnog ponašanja



Zabrana konkurencije

Smatra se ne etičkim zapošljavanje osoblja kod tvoje konkurencije u cilju smanjenja njihove kompetencije ili preuzimanje poslova koji su proistekli iz poslovne saradnje sa drugim subjektima (klauzula zabrane konkurencije).

Zabrana konkurencije može da se utvrdi samo ako postoje uslovi da zaposleni radom kod poslodavca stekne nova, posebno važna tehnološka znanja, širok krug poslovnih partnera ili da dođe do saznanja važnih poslovnih informacija i tajni.

U poslovnom odnosu zabrana konkurencije postoji ako se prekrše **Non-Competition Agreement** .



Ostali standardi profesionalnog ponašanja



Standardi u reklamiranju

Vaša je obaveza da osigurate da je sav vaš reklamni materijal istinit, precizan i da ne dovodi u zabludu klijenta.

Smatra se da je svako poređenje, aluzija na neke postupke kompeticije ili nipodoštavanje konkurencije nije profesionalno i etičko.

Relacije sa lokalnim stanovništvom

U situacijama ako radite u drugim manjim lokalnim sredinama, morate da budete svjesni da će lokalna zajednica da koristi svaku vašu radnju da vas profesionalno ocijeni.

Radnje koje mogu da utiču na ugled firme ili lični ugled:

- korišćenje alkohola ili droga;
- učestvovanje u sumnjivim transakcijama (pranje para);
- zagađenje životne sredine;



Odgovornost procjenjivača



Možemo da razlikujemo tri vrste odgovornosti:

1. Odgovornost koja proizilazi iz povreda standarda procjene, statuta udruženja ili opštih akata i etičkog kodeksa, koja nije prouzrokovala direktnu štetu drugoj strani;
2. Odgovornost koja proizilazi iz povrede ugovornih obaveza ili nemarnosti procjenjivača koja je prouzrokovala štetu drugoj strani;
3. Krivičnu odgovornost procjenjivača;



Povreda standarda procjene, statuta i etičkog kodeksa procjenitelja



Razlikujemo:

1. Nepoštovanje obaveza i odgovornosti predviđenih statutom ili opštim aktima;

2. Neprofesionalno ponašanje;

3. Neetičko ponašanje;

Sankcija ja disciplinske prirode i može biti u obliku:

-Sugestije;

-Suzpenzije;

-Isključenja iz udruženja i u tom slučaju može da se traži od procjenitelja da preda potvrdu o registraciji ili licencu.



II Nemarnost (negligence)



Odgovornost procjenitelja može da proistekne kao rezultat:

1. Kršenja ugovornih obaveza (ugovorna odgovornost)

a) neispunjenje ugovornih obaveza;

b) propuštanje da se postupi po ugovornoj obavezi onako kako je preuzeta;

2. Namjere ili nepažnje (vanugovorna odgovornost);

Strana u obligacionom odnosu dužna je da u izvršavanju obaveze iz svoje profesionalne djelatnosti postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka- *duty of care*).



Opšte pretpostavke za postojanje odgovornosti procjenitelja



1. Procjenitelj se ponaša u izvršenju svojih obaveza **nesavjesno ili sa nepažnjom** tj. ne izvršava svoju ugovornu obavezu onako kako ju je preuzeo;
2. **Da je izvještaj (nalaz i mišljenje) procjene netačan, neprecizan ili da dovodi u zabludu klijenta;**
3. **Da se klijent, u razumnoj mjeri oslonio na izvještaj** prilikom donošenja poslovne odluke;
4. **Da je nastala šteta** za klijenta zbog pogrešne procjene;



Opšte pretpostavke za nastanak štete ZOO



1. postojanje štetnika i oštećenika između kojih nastaje taj odnos;
2. postojanje štete - umanjenje nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njenog povećanja (izmakla korist);
3. da je šteta nastala nečijom radnjom ili propuštanjem;
4. da se ta radnja i nastala šteta ne mogu pripisati u krivicu drugog lica;
5. da postoji uzročna veza između radnje i štete;



Nejčešće greške prilikom procjene nepokretnosti



1. Prikupljanje podataka i identifikacije nekretnina;
2. Analize podataka;
3. Upotrebe (neodgovarajućeg) metoda procjene;
4. Kontrole kvaliteta izvještaja;
5. Komunikacije između klijenta i procjenitelja;
6. Neprimjenjivanje standarda prilikom procjene;
7. Rečnik, terminologija, sintaksa;



Odstupanje od ostvarene kupoprodajne cijene



Normalno i uobičajeno odstupanje - ljudski faktor, subjektivnost u procjeni.

Procijenjena vrijednost je MIŠLJENJE, a ne kupoprodajna cijena, međutim to MIŠLJENJE treba da bude najpribližnije moguće cijeni koja bi se ostvarila u prometu te nekretnine.

U međunarodnoj studiji, iniciranoj od strane IPD (International Property Database) i RICS, ispitivano je odstupanje procijenjene vrijednosti od ostvarene cijene u UK, Francuskoj, Njemačkoj i Holandiji.

- Istraživanje je pokazalo da su u prosjeku, ostvarene prodajne cijene bile veće od procijenjene vrednosti, osim u Nemačkoj (odstupanje se kreće u rasponu od oko 10% do oko 17%);
- 64% nepokretnosti prodatih u UK postiglo je veću prodajnu cenu od procijenjene;
- sve zemlje su pokazale rastući trend u razlici procijenjene i ostvarene cijene.



Krivična odgovornost



- (1) Ovlašćeni procjenjivač koji prilikom procjene imovine privrednog društva ili drugog subjekta privrednog poslovanja zloupotrijebi svoje ovlaštenje i time sebi ili drugom pribavi kakvu korist ili drugom nanese kakvu štetu, kazniće se zatvorom od tri mjeseca do pet godina.**
- (2) Ako je djelom iz stava 1 ovog člana pribavljena imovinska korist ili prouzrokovana šteta koja prelazi iznos od tri hiljade eura, učinilac će se kazniti zatvorom od jedne do osam godina.**
- (3) Ako je djelom iz stava 1 ovog člana pribavljena imovinska korist ili prouzrokovana šteta koja prelazi iznos od trideset hiljada eura, učinilac će se kazniti zatvorom od dvije do deset godina.**



METODOLOGIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE



OBAVEZNI ELEMENTI IZVJEŠTAJA O PROCJENI IMOVINE ILI KAPITALA

- Instrukcije i uslovi angažovanja**
- kvalifikacije procjenitelja**
- osnov i svrha procjene**
- datum procjene**



Ugovor o angažovanju



Uslovi angažovanja ovlašćenog procjenivača se dogovaraju između naručioca procjene i ovlašćenog procjenivača u pisanom obliku u formi ugovora o angažovanju, prije nego što se naručiocu procjene dostave podaci za potrebe procjene.

Ugovorom o angažovanju naručilac procjene i ovlašćeni procjenjivač definišu predmet, svrhu i datum procjene, metodologiju procjene, ko ima pristup izvještaju, ograničenja procjene i izvještaja kao i naknadu za ugovoreni posao. U cilju očuvanja objektivnosti ovlašćenog procjenivača, naknada za ugovoreni posao mora biti fiksna i nezavisna od rezultata procjene.



Izvještaj o procjeni



- identitet naručioca izvještaja o procjeni, uključujući naziv, adresu i ovlašteno lice ispred naručioca;
- identitet ostalih korisnika izvještaja o procjeni, ukoliko postoje, uključujući naziv, adresu i svrhu zbog koje im je potreban pristup procjeni, a
- ukoliko se izvještaj o procjeni dostavlja i licu koje nije naručilac procjene, neophodno je da ovlašćeni procjenjivač dostavi, a treće lice potpiše pismo o odricanju od odgovornosti;
- identitet ovlašćenog procjenjivača, a u slučaju pravnog lica naziv kompanije i adresa, uz navođenje imena fizičkog lica koje mora biti ovlašćeni procjenjivač i kao takvo bi izvršilo procjenu za pravno lice, a u slučaju fizičkog lica ime, prezime i kvalifikacije ovlašćenog procjenjivača;
- precizno naveden predmet procjene, kao i relevantna prava i ograničenja koja se odnose na predmet procjene, a koja utiču na definiciju i pretpostavku vrijednosti i koja mogu imati materijalan efekat na vrijednost;
- osnov i svrhu procjene, kao i napomenu da je upotreba rezultata procjene ograničena samo u svrhu procjene koja je navedena u instrukcijama i uslovima za angažovanje;



- **definicija vrijednosti i pretpostavka vrijednosti koja mora biti u skladu sa svrhom procjene i metodologijom procjene koja će se primijeniti;**
- **posebne pretpostavke koje će biti korišćene prilikom procjene, a koje su u skladu sa pravima i ograničenjima koja su vezana za predmet procjene;**
- **metode procjene koje će biti korišćene u procjeni;**
- **datum procjene vrijednosti;**
- **valutu procjene, a u slučaju da se procjena vrijednosti vrši u valuti koja nije euro (EUR), tj. u stranoj valuti, potrebno je u izvještaju o procjeni prikazati kurs između strane valute i valute EUR;**
- **izjava da ne postoji potencijalni sukob interesa;**
- **sva ograničenja koja se tiču predmeta procjena, svrhe procjene ili samog rada ovlašćenog procjenivača, a koja mogu imati materijalan efekat na procjenu;**
- **napomenu da je naknada za ugovoreni posao fiksnog karaktera i da je naknada nezavisna od rezultata procjene i tom prilikom nije potrebno navesti i sam iznos naknade;**
- **izjavu ovlašćenog procjenivača o postupanju u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine.**



Kvalifikacije procjenitelja



Potpisnik ugovora o angažovanju između naručioca procjene i ovlaštenog procjenivača, može biti pravno ili fizičko lice.

U oba slučaja procjenu vrši fizičko lice koje je ovlašćeni procjenivač i koji je dužan da navede sljedeće u okviru izvještaja o procjeni:

ime lica koje je angažovano kao ovlašćeni procjenivač, kvalifikacija i koju licencu posjeduje;

biografiju (CV) ovlaštenog procjenjivača;

osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi svojim radom mogao da prouzrokuje licu za čije potrebe vrši procjenu u skladu sa zakonom kojim se uređuje računovodstvo u skladu sa Zakonom o računovodstvu.

U slučaju da je predmet procjene državna imovina, neophodno je da u izvještaju o procjeni, ovlašćeni procjenjivač priloži dokaz da je nadležan za vršenje procjene državne imovine, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina.



Osnov i svrha procjene



Svaka procjena imovine i/ili kapitala mora da ima svoju svrhu koja mora biti jasno i nedvosmisleno navedena. Metodologija procjene se određuje na osnovu svrhe procjene i ovlašćeni procjenjivač je dužan da se pridržava tako određene metodologije.

Procjena vrijednosti se može vršiti u različite svrhe i to:

za potrebe finansijskog izvještavanja u skladu sa Međunarodnim računovodstvenim standardima, odnosno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja; za potrebe analize, razmatranja ili sprovođenja transakcije, tj. kupoprodaje imovine, obaveza ili kapitala, spajanja i pripajanja ili restrukturiranja, za interne potrebe rukovodstva privrednog društva radi donošenja odluka od strateškog značaja; za potrebe sudskog, investicionog ili komercijalnog spora; za svrhu pribavljanja dodatnih izvora finansiranja i obezbjeđenja hipoteke ili zaloge; za potrebe procjene vrijednosti imovine pri stečajnom postupku, u skladu sa Zakonom o stečaju; druge svrhe koje su u skladu sa zakonskim aktima i međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti.

U slučaju da su u zakonskim aktima i međunarodnim standardima procjene vrijednosti predviđene određene specifične pretpostavke (npr. kada se vrši procjena nekretnina zbog eksproprijacije) koje ovlašćeni procjenjivač mora da uzme u obzir, takve pretpostavke moraju biti navedene u uslovima angažovanja ovlašćenog procjenjivača i detaljno obrazložene u izvještaju o procjeni vrijednosti.



Datum procjene



Svaki izvještaj o procjeni imovine i/ili kapitala se priprema na određeni datum procjene. Dobijena vrijednost važi isključivo na taj datum, ukoliko nije drugačije navedeno u izvještaju o procjeni.

Bez obzira na datum izrade izvještaja o procjeni, događaji koji su nastali posle datuma procjene ovlašćeni procjenjivač ne uzima u obzir i takvi događaji ne mogu biti od uticaja na procijenjenu vrijednost predmeta procjene.

Dodatno, potrebno je da ovlašćeni procjenjivač u svom izvještaju o procjeni, pored datuma procjene jasno naznači datum kada je pripremljen izvještaj o procjeni, uz naznaku da događaji posle datuma izrade izvještaja nisu uzeti u obzir i da mogu uticati bitno na procjenu vrijednosti.

Potrebno je da se datum procjene usklađuje sa:

instrukcijama za angažovanje;

svrhom procjene;

zakonskim aktima i međunarodnim standardima koji su predstavljali osnov za procjenu vrijednosti.



Definicija vrijednosti



Svrha procjene određuje definiciju vrijednosti na kojoj ovlašćeni procjenjivač bazira svoju procjenu kao i na osnovu koje metodologije. Neophodno je da definicija vrijednosti bude u skladu sa svrhom procjene i da bude prikazana u izvještaju o procjeni, sa navođenjem izvora tako prikazane definicije vrijednosti, kao i da bude primijenjena u postupku procjene u skladu sa smjernicama koje su navedene u dokumentu koji je predstavljao izvor za definiciju vrijednosti.



Fer vrijednost je cijena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum procjene.

Fer tržišna vrijednost je cijena koju bi voljni kupac platio voljnom prodavcu u transakciji na otvorenom tržištu, kada nijedan učesnik nije pod prinudom da učestvuje u transakciji i kada oba učesnika poznaju sve relevantne činjenice.

Razlika između fer vrijednosti i fer tržišne vrijednosti je u tome da fer tržišna vrijednost predstavlja vrijednost između hipotetičkog kupca i prodavca, dok fer vrijednost predstavlja vrijednost koja pripada identifikovanom kupcu i prodavcu uzimajući u obzir sve prednosti i nedostatke za svaku stranu u transakciji.

Shodno tome, u postupku procjene fer tržišne vrijednosti ovlašćeni procjenjivač primjenjuje diskonte kao što su diskont za neutrživost ili diskont za manjak kontrole, dok se u slučaju fer vrijednosti ne primjenjuju diskonti jer su kupac/prodavac već identifikovani i sredstvo/obavezu razmjenjuju u postojećem stanju sa svim prednostima i nedostacima.



Tržišna vrijednost je ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude.

Tržišna renta je procijenjena vrijednost za koju će se nepokretnost izdati u zakup na dan procjene između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, po odgovarajućim uslovima zakupa (stvarnog ili pretpostavljenog), u transakciji pod objektivnim uslovima, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude

Hipotekarna vrijednost vrijednost imovine koja je zasnovana na razumnoj procjeni buduće utrživosti imovine, dugoročnog očekivanog trenda na tržištu, kao i trenutnoj i alternativnoj upotrebi imovine.



Investiciona vrijednost je vrijednost imovine za specifičnog kupca ili potencijalnog kupca koji vrši investiciju sa specifičnim ciljem.

Sinergetska vrijednost rezultat kombinacije dva ili više sredstava ili interesa, kod kojih kombinovana vrijednost iznosi više od zbira vrijednosti svakog pojedinačnog sredstva ili interesa.

Sinergetska vrijednost se najčešće koristi u slučajevima kad kupac nekretnine vrši, na primjer, i kupovinu susjedne nekretnine, usljed čega nastaje mogućnost da kao vlasnik obje nekretnine ostvari pozitivan sinergetski efekat. Prema Evropskim standardima procjene, u uslovima angažovanja i izvještaju o procjeni je potrebno jasno navesti ukoliko se procjenjuje sinergetska vrijednost. Dodatno, potrebno je navesti i koja je to tržišna vrijednost, ukoliko postoji razlika između tržišne vrijednosti i sinergetske vrijednosti.



Latentna vrijednost je iznos viška koji je, na datum procjene, tržište spremno da plati u očekivanju više upotrebne vrijednosti ili razvojne prilike koja može biti ostvarena, u odnosu na ono što je trenutno dozvoljeno uzimajući u obzir regulaciju razvoja, postojeća infrastrukturna ograničenja i ostala ograničenja koja su na snazi.

Likvidaciona vrijednost je vrijednost koja se može dobiti od prodaje poslovnih sredstava/poslovnog subjekta pod pretpostavkom hipotetičke redovne ili prinudne likvidacije.

Ovlašćeni procjenjivač je dužan da precizira da li je svoju procjenu bazirao na jednoj od sljedećih pretpostavki vrijednosti:

pretpostavci, odnosno načelu kontinuiranog poslovanja;

pretpostavci redovne likvidacije;

pretpostavci prinudne prodaje;

pretpostavci najbolje upotrebe i namjene.



Načelo kontinuiranog poslovanja se koristi kod procjene kapitala poslovnih subjekata i pretpostavlja da je društvo poslovni subjekt sa neograničenim rokom poslovanja i pretpostavlja da će rukovodstvo primjenjivati samo one finansijske i poslovne odluke koje će uvećavati vrijednost za vlasnike društva, kao i da ne postoji neizvjesnost u vezi budućih događaja (kao što je kontinuirano poslovanje sa gubitkom i finansijskim poteškoćama) koje mogu dovesti u pitanje funkcionisanje društva kao entiteta sa neograničenim rokom poslovanja.

Likvidacija se koristi kao pretpostavka vrijednosti u situacijama redovne likvidacione prodaje, pod uslovom da postoji razuman vremenski period da se nađe kupac (ili kupci) i da je prodavac primoran da proda sredstvo u postojećem stanju i na postojećoj lokaciji.

U tom slučaju ovlašćeni procjenjivač treba da prilikom procjene primijeni odgovarajući diskont, kao i da obračuna troškove koji nastaju u postupku redovne likvidacije.



Prinudna (ubrzana) prodaja se koristi kao pretpostavka vrijednosti u situacijama kada je prodavac primoran da izvrši hitnu prodaju (prinudnu likvidaciju). U tom slučaju ovlašćeni procjenjivač treba da prilikom procjene primijeni odgovarajući diskont, kao i da obračuna troškove koji nastaju u postupku prinudne (ubrzane) likvidacije.

Najbolja upotreba i namjena se koristi kao pretpostavka vrijednosti u najvećem broju slučajeva pri procjeni vrijednosti materijalnih sredstava i predstavlja pretpostavljenu vrijednost sredstva kada se ono koristi na način koji je fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njegove upotrebe.



Pristupi procjeni vrijednosti imovine



Postoje tri opšteprihvaćena pristupa procjene vrijednosti imovine (nematerijalnih i materijalnih sredstava) i kapitala koji su definisani u okviru Međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti:

**tržišni pristup;
prinosni pristup; i
troškovni pristup.**



Ministarstvo finansija Crne Gore



www.komoraprocjenitelja.me



CRNOGORSKI EDUKATIVNI CENTAR



MONT AUDIT d.o.o.
revizija, kontroling, konsalting

**Napredujemo
kroz saradnju!
Progress through sharing!**