



# **PRIRUČNIK**

## **ZA PRAKTIČNU PRIMJENU STANDARDA I METODOLOGIJE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE I KAPITALA**

---

Autori:

**dr Đorđije Rakočević**  
**prof. dr Slavko Rakočević**

Koautori:

**mr Aleksandra Rakočević**  
**Amina Idrizović Kolić**

---

# SADRŽAJ

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. UVOD .....</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| 1.1. Razlozi za objavljivanje Priručnika .....                                                                             | 11        |
| 1.2. Pravni okvir i značaj Pravilnika za utvrđivanje metodologije procjene,<br>koji je poslužio za izradu Priručnika ..... | 12        |
| 1.3. Ciljevi i svrha Priručnika .....                                                                                      | 13        |
| 1.4. Ključni akteri u procesu procjene .....                                                                               | 14        |
| <b>2. SMJERNICE ZA IMPLEMENTACIJU METODOLOGIJE<br/>PROCJENE VRIJEDNOSTI .....</b>                                          | <b>15</b> |
| 2.1. Postupak angažovanja ovlašćenog procjenjivača.....                                                                    | 15        |
| 2.2. Priprema potrebne dokumentacije .....                                                                                 | 16        |
| 2.3. Sadržaj izvještaja o procjeni .....                                                                                   | 17        |
| <b>3. OPŠTI PRINCIPI PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE I KAPITALA .....</b>                                                     | <b>19</b> |
| 3.1. Osnovne definicije i pojmovi .....                                                                                    | 19        |
| 3.2. pristupi i metode procjene .....                                                                                      | 20        |
| 3.3. Faktori koji utiču na procjenu imovine .....                                                                          | 31        |
| <b>4. POSTUPAK PROCJENE I ANGAŽOVANJE PROCJENJIVAČA .....</b>                                                              | <b>35</b> |
| 4.1. Instrukcije i uslovi za angažovanje procjenjivača .....                                                               | 35        |
| 4.2. Kvalifikacije procjenjivača .....                                                                                     | 36        |
| 4.3. Osnov i svrha procjene .....                                                                                          | 36        |
| 4.4. Datum procjene .....                                                                                                  | 38        |
| <b>5. NAJČEŠĆE GREŠKE U PROCJENI I KAKO IH IZBJEĆI .....</b>                                                               | <b>39</b> |
| 5.1. Pogrešna primjena metodologije .....                                                                                  | 39        |
| 5.2. Neusklađenost sa zakonskim propisima .....                                                                            | 42        |
| 5.3. Nedovoljna analiza tržišnih faktora .....                                                                             | 43        |
| <b>6. VRSTE VRIJEDNOSTI U PROCJENI IMOVINE .....</b>                                                                       | <b>45</b> |
| 6.1. Definicija vrijednosti .....                                                                                          | 45        |
| 6.2. Fer vrijednost .....                                                                                                  | 45        |
| 6.3. Fer tržišna vrijednost .....                                                                                          | 46        |
| 6.4. Tržišna vrijednost .....                                                                                              | 46        |
| 6.5. Tržišna renta .....                                                                                                   | 47        |
| 6.6. Hipotekarna vrijednost .....                                                                                          | 47        |
| 6.7. Investiciona vrijednost .....                                                                                         | 47        |
| 6.8. Sinergetska vrijednost .....                                                                                          | 47        |
| 6.9. Latentna vrijednost .....                                                                                             | 48        |
| 6.10. Likvidaciona vrijednost .....                                                                                        | 48        |
| 6.11. Pretpostavka vrijednosti .....                                                                                       | 50        |

|                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. PRISTUPI, PREDMET PROCJENE I IZVJEŠTAJ O PROCJENI .....</b>                                                                                                                                 | <b>51</b> |
| 7.1. Opis i analiza predmeta procjene .....                                                                                                                                                       | 51        |
| 7.2. Predmet procjene .....                                                                                                                                                                       | 52        |
| 7.3. Analiza tržišta .....                                                                                                                                                                        | 52        |
| 7.4. HABU analiza – Najbolja upotreba i namjena .....                                                                                                                                             | 54        |
| 7.5. Pretpostavke procjenjivača na kojima je zasnovana procjena<br>vrijednosti u izvještaju o procjeni .....                                                                                      | 71        |
| 7.6. Moguća ograničenja izvještaja o procjeni .....                                                                                                                                               | 71        |
| 7.7. Zaključak (mišljenje) o vrijednosti predmeta procjene na dan procjene .....                                                                                                                  | 72        |
| 7.8. Opis sprovedenih analitičkih postupaka u postupku procjene .....                                                                                                                             | 72        |
| 7.9. Izjava procjenjivača o nezavisnosti .....                                                                                                                                                    | 73        |
| 7.10. Izjava naručioca posla o vjerodostojnosti i sveobuhvatnosti<br>prezentiranih podataka .....                                                                                                 | 73        |
| <b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEMATERIJALNIH SREDSTAVA .....</b>                                                                                                                                     | <b>75</b> |
| 8.1. Procjena nematerijalnih sredstava putem tržišnog pristupa .....                                                                                                                              | 75        |
| 8.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti<br>nematerijalnih sredstava putem tržišnog pristupa .....                                                                          | 76        |
| 8.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                                                   | 78        |
| 8.2. Procjena nematerijalnih sredstava putem prinosnog pristupa .....                                                                                                                             | 83        |
| 8.2.1. Metod oslobođenja od plaćanja naknade za korišćenje sredstava .....                                                                                                                        | 83        |
| 8.2.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti nematerijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa - Metod oslobođenja od plaćanja naknade<br>za korišćenje sredstava ..... | 90        |
| 8.2.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                                                 | 91        |
| 8.2.2. Metod uvećane zarade .....                                                                                                                                                                 | 96        |
| 8.2.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti nematerijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa – Metod uvećane zarade .....                                             | 98        |
| 8.2.2.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                                                 | 99        |
| 8.2.3. Metod „sa” i „bez” .....                                                                                                                                                                   | 107       |
| 8.2.3.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti nematerijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa – Metod „sa” i „bez” .....                                               | 110       |
| 8.2.3.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                                                 | 112       |
| 8.2.4. „Greenfield” metod .....                                                                                                                                                                   | 120       |
| 8.2.4.1 Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti<br>nematerijalnih sredstava putem prinosnog pristupa<br>- Greenfield metoda .....                                                 | 124       |
| 8.2.4.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                                                 | 125       |
| 8.3. Procjena nematerijalnih sredstava putem troškovnog pristupa .....                                                                                                                            | 128       |
| 8.3.1. Metod amortizovanih troškova zamjene .....                                                                                                                                                 | 128       |
| 8.3.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti<br>nematerijalnih sredstava putem troškovnog pristupa –<br>Metod amortizovanih troškova zamjene .....                            | 132       |

|                                                                                                                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.3.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                  | 133        |
| 8.3.2. Metod troškova reprodukcije .....                                                                                                                           | 135        |
| 8.3.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti nematerijalnih sredstava putem troškovnog<br>pristupa – Metod troškova reprodukcije .....      | 138        |
| 8.3.2.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                  | 139        |
| <b>9. PROCJENA VRIJEDNOSTI MATERIJALNIH SREDSTAVA .....</b>                                                                                                        | <b>141</b> |
| 9.1. Procjena materijalnih sredstava putem tržišnog pristupa .....                                                                                                 | 141        |
| 9.1.1. Procjena vrijednosti zemljišta .....                                                                                                                        | 141        |
| 9.1.1.1 Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti zemljišta putem tržišnog pristupa –<br>Metod uporednih cijena .....                             | 143        |
| 9.1.1.2. Praktičan primjer procjene vrijednosti zemljišta .....                                                                                                    | 144        |
| 9.1.2. Procjena vrijednosti građevinskih objekata .....                                                                                                            | 145        |
| 9.1.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti građevinskog objekta putem tržišnog<br>pristupa – Metod uporednih cijena .....                 | 146        |
| 9.1.2.2. Praktičan primjer procjene tržišne vrijednosti<br>stambenog objekta .....                                                                                 | 147        |
| 9.1.3. Procjena vrijednosti investicionih nekretnina .....                                                                                                         | 149        |
| 9.1.3.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti investicionih nekretnina putem tržišnog<br>pristupa – Metod uporednih cijena .....             | 149        |
| 9.1.3.2. Praktičan primjer procjene vrijednosti investicionih<br>nekretnina .....                                                                                  | 151        |
| 9.1.4. Procjena vrijednosti razvojnih projekata .....                                                                                                              | 152        |
| 9.1.4.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti razvojnih projekata putem tržišnog<br>pristupa – Metod uporednih cijena .....                  | 152        |
| 9.1.4.2. Praktičan primjer procjene vrijednosti razvojnog<br>projekta .....                                                                                        | 154        |
| 9.1.5. Procjena vrijednosti postrojenja i opreme .....                                                                                                             | 156        |
| 9.1.5.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti postrojenja i opreme putem tržišnog<br>pristupa – Metod uporednih cijena .....                 | 156        |
| 9.1.5.2. Praktičan primjer procjene vrijednosti linije za<br>proizvodnju peleta .....                                                                              | 158        |
| 9.2. Procjena materijalnih sredstava putem prinosnog pristupa .....                                                                                                | 161        |
| 9.2.1. Metod direktne kapitalizacije .....                                                                                                                         | 162        |
| 9.2.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti materijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa – Metod direktne kapitalizacije .....       | 162        |
| 9.2.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                  | 163        |
| 9.2.2. Metod diskontovanih novčanih tokova .....                                                                                                                   | 167        |
| 9.2.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti materijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa – Metod diskontovanih novčanih tokova ..... | 168        |

|                                                                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.2.2.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                    | 169 |
| 9.2.3. Rezidualni metod .....                                                                                                                                        | 177 |
| 9.2.3.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti materijalnih sredstava putem prinosnog<br>pristupa – Rezidualni metod .....                      | 178 |
| 9.2.3.2. Praktični primjer .....                                                                                                                                     | 179 |
| 9.3. Procjena materijalnih sredstava putem troškovnog pristupa .....                                                                                                 | 181 |
| 9.3.1. Metod amortizovanih troškova zamjene .....                                                                                                                    | 181 |
| 9.3.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti materijalnih sredstava putem troškovnog<br>pristupa – Metod amortizovanih troškova zamjene ..... | 182 |
| 9.3.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                    | 183 |
| 9.3.2. Metod troškova reprodukcije .....                                                                                                                             | 185 |
| 9.3.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>vrijednosti materijalnih sredstava putem troškovnog<br>pristupa – Metod troškova reprodukcije .....          | 185 |
| 9.3.2.2. Praktični primjeri .....                                                                                                                                    | 187 |

## **10. PROCJENA VRIJEDNOSTI BIOLOŠKIH SREDSTAVA ..... 191**

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10.1. Primjena metodologije procjene po vrstama bioloških sredstava .....    | 192 |
| 10.1.1 Voćarstvo .....                                                       | 192 |
| 10.1.1.1. Paktičan primjer procjene vrijednosti plantaže jabuka ...          | 193 |
| 10.1.2. Ratarstvo .....                                                      | 194 |
| 10.1.2.1. Paktičan primjer procjene vrijednosti pšenice u fazi razvoja ..... | 195 |
| 10.1.3. Maslinarstvo .....                                                   | 196 |
| 10.1.3.1. Primjer procjene vrijednosti maslinjaka .....                      | 197 |
| 10.1.4. Stočarstvo .....                                                     | 198 |
| 10.1.4.1. Primjer procjene vrijednosti tovne junadi pred klanje ....         | 199 |
| 10.1.5. Šumarstvo .....                                                      | 200 |
| 10.1.5.1. Praktični primjeri .....                                           | 203 |

## **11. PROCJENA VRIJEDNOSTI KAPITALA ..... 209**

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 11.1. Procjena kapitala putem tržišnog pristupa .....                                                                                     | 211 |
| 11.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu kapitala<br>putem tržišnog pristupa .....                                             | 212 |
| 11.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                                          | 213 |
| 11.2. Procjena kapitala putem prinosnog pristupa .....                                                                                    | 216 |
| 11.2.1. Metod diskontovanih novčanih tokova (DCF) .....                                                                                   | 216 |
| 11.2.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu<br>kapitala putem prinosnog pristupa – Metod<br>diskontovanih novčanih tokova ..... | 219 |
| 11.2.1.2. Praktičan primjer .....                                                                                                         | 221 |
| 11.2.2. Metod direktne kapitalizacije .....                                                                                               | 224 |
| 11.2.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu kapitala<br>putem prinosnog pristupa – Metod direktne<br>kapitalizacije .....       | 224 |

|                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11.2.2.2. Praktičan primjer .....                                                                                   | 227        |
| 11.3. Procjena kapitala putem troškovnog pristupa .....                                                             | 228        |
| 11.3.1. Metod neto imovine .....                                                                                    | 228        |
| 11.3.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu kapitala putem troškovnog pristupa – Metod neto imovine ..... | 229        |
| 11.3.1.2. Praktičan primjer primjenom Metoda neto imovine .....                                                     | 231        |
| 11.3.2. Likvidacioni metod .....                                                                                    | 232        |
| 11.3.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu kapitala putem troškovnog pristupa – Likvidacioni metod ..... | 234        |
| 11.3.2.2. Praktičan primjer primjenom Likvidacionog metoda .....                                                    | 237        |
| <b>12. PROCJENA VRIJEDNOSTI BIZNISA .....</b>                                                                       | <b>239</b> |
| 12.1. Pristup prihodima .....                                                                                       | 240        |
| 12.1.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti biznisa putem pristupa prihodima .....              | 241        |
| 12.1.2. Praktični primjeri .....                                                                                    | 243        |
| 12.2. Tržišni pristup .....                                                                                         | 247        |
| 12.2.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti biznisa putem tržišnog pristupa .....               | 247        |
| 12.2.2. Praktični primjeri .....                                                                                    | 249        |
| 12.3. Pristup zasnovan na imovini .....                                                                             | 253        |
| 12.3.1. Koje podatke treba obezbijediti za procjenu vrijednosti biznisa putem pristupa zasnovanog na imovini .....  | 253        |
| 12.3.2. Praktični primjeri .....                                                                                    | 257        |
| <b>13. RAZLIKA IZMEĐU PROCJENE VRIJEDNOSTI KAPITALA I BIZNISA .....</b>                                             | <b>261</b> |
| 13.1. Praktičan primjer razlike u procjeni vrijednosti biznisa i kapitala .....                                     | 263        |
| <b>14. PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE I KAPITALA ZA POTREBE FINANSIJSKOG IZVJEŠTAVANJA .....</b>                      | <b>265</b> |
| 14.1. Pristupi procjeni .....                                                                                       | 266        |
| 14.2. Dokumentovanje i izvještavanje .....                                                                          | 269        |
| <b>15. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA POTREBE STATUSNIH PROMJENA .....</b>                                                 | <b>271</b> |
| 15.1. Praktični primjeri .....                                                                                      | 273        |
| 15.1.1. Pripajanje društva, spajanje društava i podjela društva – primjena sva tri pristupa .....                   | 273        |
| 15.1.2. Razdvajanje društva (podjela uz osnivanje novog društva) – Imovinski pristup .....                          | 276        |
| <b>16. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA PORESKE SVRHE .....</b>                                                              | <b>279</b> |
| 16.1. Praktični primjeri .....                                                                                      | 282        |

|                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>17. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA POTREBE STEČAJNOG POSTUPKA<br/>I LIKVIDACIJE PREDUZEĆA .....</b>       | <b>285</b> |
| 17.1. Metode procjene u slučaju likvidacionog postupka .....                                          | 287        |
| 17.2. Metode procjene u slučaju postojanja plana reorganizacije .....                                 | 294        |
| 17.3. Praktični primjeri .....                                                                        | 298        |
| 17.3.1. Stečaj bez plana reorganizacije – Likvidacioni scenario .....                                 | 298        |
| 17.3.2. Stečaj sa planom reorganizacije .....                                                         | 299        |
| <b>18. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA POTREBE SUDSKIH SPOROVA .....</b>                                      | <b>303</b> |
| 18.1. Praktični primjeri .....                                                                        | 306        |
| 18.1.1. Naknada štete zbog uništenja proizvodnog postrojenja<br>u požaru .....                        | 306        |
| 18.1.2. Ekonomska šteta zbog blokade računa .....                                                     | 308        |
| <b>19. PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE ZA POTREBE EKSPROPRIJACIJE .....</b>                              | <b>309</b> |
| 19.1. Metodologija procjene .....                                                                     | 310        |
| 19.2. Praktični primjeri .....                                                                        | 311        |
| 19.2.1. Procjena vrijednosti zemljišta i rušenje ograde radi izgradnje<br>lokalnog puta .....         | 311        |
| 19.2.2. Procjena vrijednosti zemljišta, metalne ograde i stabala<br>masline radi izgradnje puta ..... | 313        |
| 19.2.3. Procjena vrijednosti čempresa uništenih u postupku<br>eksproprijacije .....                   | 316        |
| <b>20. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA SLUŽBENOSTI .....</b>                                               | <b>319</b> |
| 20.1. Praktični primjeri .....                                                                        | 322        |
| <b>21. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA POTREBE FIDUCIJA I HIPOTEKE .....</b>                                  | <b>325</b> |
| <b>22. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZA POTREBE VOĐENJA EVIDENCIJE<br/>I REGISTRA DRŽAVNE IMOVINE .....</b>    | <b>329</b> |
| 22.1. Praktični primjeri .....                                                                        | 331        |
| <b>LITERATURA .....</b>                                                                               | <b>335</b> |
| <b>RECENZIJU .....</b>                                                                                | <b>337</b> |
| <b>O AUTORU .....</b>                                                                                 | <b>341</b> |