

GODIŠNJI SEMINAR 2019

PROCENE I FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE

Stanimirka Svičević

Datum: 28.11.2019.

Standardi procenjivanja



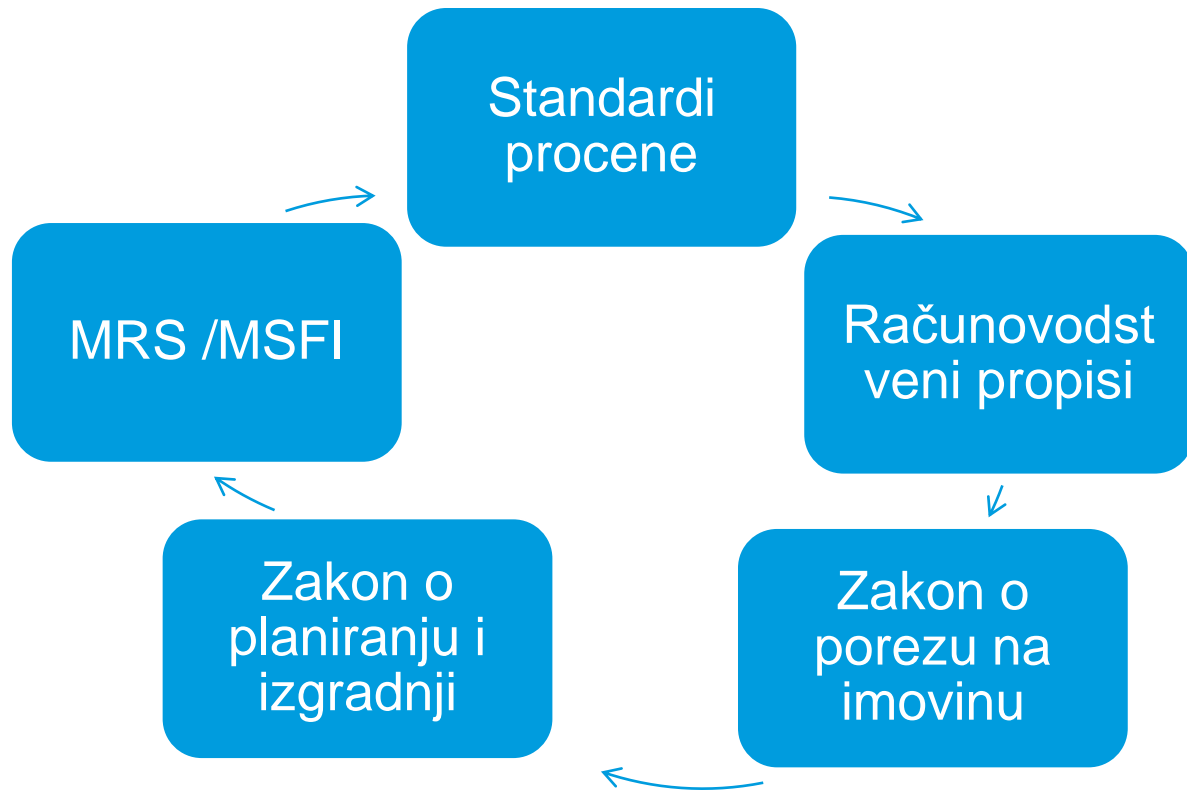
shutterstock.com • 1467380409




РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА



Regulatorni okvir procenjivanja



O čemu treba misliti pred sačinjavanje FI



MRS 1- 15 Finansijski izveštaji treba istinito (fer) da prikažu finansijsku poziciju, finansijski uspeh i tokove gotovine entiteta

MRS 16-51. Rezidualna vrednost i korisni vek sredstva se proveravaju barem na kraju svake finansijske godine, i 58. odvajanje zemljišta od objekata

MRS 36 - Korisni vek je vremenski period u toku kog se očekuje da entitet koristi sredstvo

IFRS 13-15 Odmeravanje fer vrednosti pri razmeni imovine i obaveza, na datum odmeravanja po tekućim tržišnim uslovima

Regulativa za procenu u svrhu finansijskog izveštavanja



NSP 1-Tržišna vrednost i tržišna zakupnina, NSP 2- Proc vred. koja nije zasn. na trž. Vred. – fer vred., NSP 3-Postuplak procene vred.; NSP 4 – Izveštaj o proceni vred., Smernica za proc. Vred. 2 (spv 2)



IVS-101 Delokrug rada, IVS 102 Istraživanja i usaglašenost; IVS 103 Izveštavanja; IVS 104 Osnove vrednosti; IVS 105 Pristupi proceni i metode; IVS 200 Nematerijalna sredstva; IVS 400 Prava na nekretninama; IVS 410 – Nekretnine za razvoj



EVS 1 Tržiš. Vred., EVS 2 Proc. Vred. koja nije zasn. na trž. Vred-Fer vred. EVS 4 Postupak proc. Vred., EVS 5 Izveš. o proceni vred., EVGN1 - Proc.vred. za svrhu finan.izvešt., EVIP 3 Podela vrednosti između zemljišta i objekata

MSFI 13 priznaje tri tehnike procene (stan. tri metode) vred.



Pristup poređenja tržišnih transakcija se koristi u slučajevima u kojima su dostupne tržišne cene



Prinosni pristup primenjuje se u slučajevima u kojima su direktno dostupni novčani tokovi (npr. diskontovani novčani tok)



Troškovni pristup koristi se u slučajevima u kojima ne postoje uporedive tržišne cene, ili cene moraju biti usklađene ili da nepokretnost direktno ne stvara prihod

Neophodni elementi procene za potrebe MSFI

Proceniti preostali korisni vek upotrebe

Amortizovani iznos (trošak sredstva umanjen za rezidualnu vrednost)

Nabavnu i Rezidualnu vrednost

Zemljište pod objektom

Višak zemljišta

Šta odražava procena vrednosti

Tržišna vrednost, tržišna zakupnina i Fer vrednost pri proceni imovine odražavaju njenu najbolju i najisplativiju upotrebu pod uslovima da je način:



fizički moguć

pravno dopušten

finansijski izvodljiv

Odnosi vrednosti nekretnine i zemljišta – preostali vek

Kraj korisnog veka objekta

Početak korisnog veka

Vrednost objekta

Rezidualna vrednost

Vrednost zemljišta



Zasebno evidentiranje objekata i zemljišta

Značajnost ove obaveze

- Objekti imaju korisni vek trajanja i samim tim podležu obračunu računovodstvene i poreske amortizacije, dok se smatra da zemljište ima neograničen vek trajanja i samim tim ne podleže obračunu računovodstvene i poreske amortizacije.
- utvrđivanje osnovice poreza na imovinu se razlikuje za zemljište i objekte;
- Članom 70 Zakona o planiranju i izgradnji definisano je Zemljište za redovnu upotrebu ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za

građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa ovim zakonom, postaje katastarska parcela.

U skladu sa članom 12 tačka 8 Zakona o porezima na imovinu Porez na imovinu ne plaća se na zemljište - za površinu pod objektom na koji se porez plaća, osim na zemljište pod skladišnim ili stovarišnim objektom.



Porez na imovinu i završenost objekta

Zakon po porezu na imovinu i Zakon o planiranju i izgradnji

- Članom 140 Zakona o planiranju i izgradnji definisan je rok važenja građevinske dozvole (dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa građenjem objekta, u roku od tri godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.
 - Dozvola prestaje da važi ako se u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, ne izda upotrebna dozvola (osim infrastruktura i porodične stambene zgrade)
 - može dozvola da ostaje na pravnoj snazi
- još dve godine, ako investitor pruži dokaz da je objekat završen u konstruktivnom smislu,
- Po isteku roka važnosti građevinske dozvole investitor plaća na račun Poreske uprave naknadu u visini poreza na imovinu, koji bi se plaćao u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na imovinu za ceo objekat, da je isti izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, sve dok se za tu lokaciju ne izda nova građevinska dozvola

Razdvajanje zemljišta i objekata

Propisi koji regulišu razdvajanje

- ▶ Preduzeća koja primenjuju MRS /MSFI paragraf 58. MRS 16
- ▶ Mala i srednja preduzeća Odeljak 17 MRS za MSP
- ▶ Mikro pravna lica član 14. Pravilnika
- ▶ Zakon o porezu na imovinu član 6a stav 1
- ▶ Zakona o planiranju I izgradnji član 70



Aspekt revizora na nedostatke procene

ISA 540 Revizija računovodstvenih procena i

IVS 103 Izveštavanje

- Međunarodni revizijski standard 540 (ISA 540 Revizija računovodstvenih procena uključujući računovodstvenu procenu fer vrednosti i povezana obelodanjivanja) bavi se odgovornostima revizora povezanim sa računovodstvenim procenama, uključujući računovodstvene procene fer vrednosti, i s tim u vezi obelodanjivanjima u napomenama uz finansijske izveštaje
- IVS 103 Izveštaj minimum sadrži sledeće
- Obavljen i prihvatljivi delokrug kontrole
- Kontrola ulaznih podataka
- Kontrola odabrane metode
- Zaključak kontrolora sa jasnim razlozima
- Datum izveštaja koji može biti različit od datuma procene



Ocena procena

Uloga revizora u ocenjivanju fer vrednovanja

- * Postupke procene rizika i povezane aktivnosti
- * Identifikaciju i procenu rizika materijalno pogrešnih iskaza
- * Odgovor na procenjene rizike materijalno značajnih pogrešnih iskaza u FI
- * Postupke i metode procene primerene zahtevima standarda
- * Dokumentovanje fer vrednovanja
- * Obelodanjivanje fer vrednovanja



Najčešće greške kod procena

Neki od uobičajnih propustva pri procenjivanju

- * Ne primenjivanje odgovarajućeg metoda redovnoj upotrebi
- * Primena metode koja nema nikakvu potporu
- * Ne postojanje parametara vrednovanja
- * Primena diskontne stope bez dokaza kako se došlo do nje
- * Primena stope kapitalizacije koja nema povezanosti sa stvarnišću
- * Procenjen prostor koji se iznajmljuje kao da je Hongkong, London, Tokio, Moskva ili Pariz
- * Primena DNT metode za objekte koji nisu u



K R A J

HVALA NA PAŽNJI

stanimirka.svicevic@rsm.rs