

20111783985

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЕКОНОМИЈА

Врз основа на член 47, став 1 од Законот за процена („Службен весник на Република Македонија“ бр. 115/10 и 158/11), министерот за економија донесе

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ПРОЦЕНА НА МАШИНИ И ОПРЕМА

I. Општи одредби

Член 1

Со оваа методологија се пропишува начинот на процена на вредноста на машините, и опремата.

Член 2

Одредбите од оваа методологија се применуваат и на постројки.

Член 3

Процената на вредноста на машините, постројките и опремата се врши во случај на:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредноста на капитал во случаи 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 и
- во други случаи предвидени со закон.

Член 4

(1) Машините, опремата и постројките се материјални средства кои имаат различни карактеристики од останатите материјални средства.

(2) Машините, опремата и постројките вообичаено можат да бидат реалоцирани и преселени од една на друга локација, без да се направи значителна штета на земјиштето или градежните објекти и имаат значително покус животен век, што ги разликува од земјиштето и градежните објекти. Сопственоста на машините, постројките и опремата може да биде раздвоена од сопственоста на земјиштето и градежните објекти.

(3) Вредноста на машините, постројките и опремата може да се разликува зависно од тоа дали тие се проценуваат во комбинација со други средства во рамки на оперативната единица или пак тие ќе се проценуваат како посебна ставка поради нивна размена.

Член 5

(1) Машините и опремата се средства:

- со кои располага трговското друштво, јавното претпријатие или друг деловен ентитет (во понатамошниот текст „претпријатие“) и ги користи во производството или понудата на стоки и услуги, и/или за изнајмување на трети лица или за административни цели и
- кои се користат во одреден временски период.

(2) Машините се апарати (посебни или збир на машини) кои се користат во специфични процеси поврзани со операциите на претпријатието.

(3) Опрема се други средства кои се користат со цел да ги помогнат работните процеси на претпријатието.

(4) Постројка е комплексна структура која е технолошки зависна целина која по својата структура и функционалност е единствена и составена е од градежни конструкции и машински инсталации и/или опрема и машини вградени во градежната конструкција.

II ФАКТОРИ КОИ ВЛИЈААТ НА ПРОЦЕНАТА НА ВРЕДНОСТА НА МАШИНИТЕ ПОСТРОЈКИТЕ И ОПРЕМАТА

Член 6

При проценка на машините, постројките и опремата треба да се земаат предвид следните фактори:

- Трошоците за инсталирање,
- Трошоците за реалокација, преселба и можна преинсталација,
- Ограничениот век на постројките во кои се сместени машините и опремата и
- Трошоци за обезбедување на заштита на животната и работната средина.

Член 7

На процената на вредноста на машините, постројките и опремата соодветно влијание имаат и нематеријалните средства поврзани со нив како што се: модел или прототип, оперативен софтвер, технички податоци и производствените документации, зависно од тоа дали тие ќе бидат вклучени или не во проценетата вредност.

Член 8

(1) Машините, постројките и опремата кои се предмет на финансиски лизинг не можат да се продадат без да се изврши крајно пребивање меѓу давателот и примателот на лизингот.

(2) Машините, постројките и опремата кои се предмет на оперативен лизинг се сопственост на трета страна и истите не се предмет на проценка.

Член 9

(1) При проценка на машините, постројките и опремата треба да се има предвид дека некои постројки и опрема со кои се обезбедуваат услуги при градење на градежни објекти треба да се вклучат во вредноста на градежните објекти кои се предмет на размена и ја зголемуваат нивната вредност, а нивната вредност се искажува одделно и е вклучена во вредноста на градежните објекти.

(2) При вршење на процената на градежните објекти и при пресметка на надоместоците за закуп на објектите, треба да се земе предвид и дополнителната вредност што за таквите објекти ја генерираат машините, постројките и опремата кои се вградени во објектите и го овозможуваат и/или подобруваат нивното функционирање, како на пример, постројка како трафостаница која обезбедува електрична енергија, или постројка во која се сместени машини и опрема за ладење, греење, вентилација и ескалатори, лифтови и сл.

III Претпоставки кои можат да се користат за процена на машините, постројките и опремата

Член 10

Вредноста на машините, постројките и опремата може да се проценува во различни околности и тоа како:

- целина, на лице место, под претпоставка дека бизнисот продолжува со работа,
- целина, на лице место, под претпоставка дека бизнис се затвора и
- посебни ставки кои можат да се пренесат од нивната постојна на друга локација.

IV Методи во процената

Член 11

(1) Процената на постројките, машините и опремата може да се врши со примена на следните методи:

- Метод на директна пазарна споредба, преку споредба на извршени продажби,
- Трошковен метод (намалување за трошок за амортизација) и
- Приходен метод.

(2) Во најголем број случаи најсоодветна основа за утврдување на вредноста претставува пазарната вредност која претставува проценет износ за кој сопственоста треба се размени на датумот на процената, по соодветен маркетинг, меѓу купувачот и продавачот кои сакаат да ја изведат трансакцијата и кои се запознаени со трансакцијата, и тоа го прават без никаква присила.

(3) При процена на машините, постројките и опремата, проценителот треба да воспостави и определи дополнителни претпоставки кои се соодветни, имајќи ја предвид природата на средството и целта на процената. Овие претпоставки можат да се однесуваат на состојбата на бизнисот за кој се користат дадените средства (машини/постројки/опрема) или степенот до кој индивидуалните ставки (средства) се агрегирани со други средства.

1.Метод на директна пазарна споредба

Член 12

(1) Метод на директна пазарна споредба, е метод според кој вредноста на машините, постројките и опремата 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 продано или што е понудено за продажба од она што се проценува.

Член 13

Методот на директна пазарна споредба се применува со користење на следните информации:

- Цените или ценовните коефициенти кои се однесуваат на неодамнешна продажба на исти или слични машини, постројки и опрема и

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

2. Трошковен метод

Член 14

(1) Трошковен метод уште познат како метод на трошоци на замена се состои во определување на вредноста на машините, постројките и опремата, преку пресметка на трошоците за замена на средството со друго средство со слични или идентични капацитети.

(2) Процена на средството од став 1 на овој член, според трошковен метод, се врши преку определување на пазарната вредност на произведен еквивалент и корекција на таа вредност за стапката на амортизираност на средството што се проценува.

(3) Примената на трошковен метод се состои од идентификација на пазарната цена на средството што се заменува или се определуваат трошоците за развој и креирање на слично средство, доколку не постои пазарен еквивалент и утврдување на фактичкото ниво на амортизираност на средството.

Член 15

За примена на трошковен метод се користат некои од следниве фактори:

- трошокот за развој или купување на идентично средство со еднакви капацитети и перформанси;

- трошокот за развој или купување на средство со слични капацитети и перформанси;

- во случај на развој или купување на средство со слични капацитети и перформанси, потребно е да се направат корекции, односно прилагодување во вредноста за износот на соодветната амортизација и

- разликата 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 во актот на трансакцијата.

3. Приходен метод

Член 16

(1) Приходен метод за процена на машини, постројки и опрема е метод кој се заснова на капитализација на готовинскиот тек или заштедите, кои се фактички постигнати или хипотетички остварливи од страна на оној пазарен учесник кој го поседува средството, за време на неговиот преостанат животен век.

(2) Капитализацијата од став (1) на овој член, се врши со примена на две техники и тоа:

- Техника на дисконтирање на готовинските текови со користење на дисконтен фактор доколку се работи за променливи готовински текови или

- Техника на капитализација на приходите со помош на коефициент на капитализација во случај на константни готовински текови.

(3) За примена на приходниот метод од став 1 на овој член, треба да се знаат: приходите, дисконтната стапка и проектираниот готовински тек.

(4) Проектиите на приходите се утврдуваат од договорите и/или од приходот кој се создава со нивна употреба или нивно располагање.

Член 17

Техниката на дисконтирање на готовинските текови кои ќе настанат во иднина и нивно сведување на сегашни вредности се врши на следниот начин:

- Се пресметува сегашната вредност на готовинските текови остварени од користење на машините, постројките и опремата според формулата:

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

Каде:

PV₀ - 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)

- Се пресметува нето сегашната вредност како разлика меѓу сегашната вредност на идните готовински текови и иницијалните трошоци на инвестицијата.

Член 18

Во случаите на примена на приходниот 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. Капитализацијата на фиксниот износ на нето приходите може да се набљудува како поедноставена изведба на методата на дисконтиран готовински тек (ДГТ).

Член 19

(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 20

(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 = $r_e \times E/V + r_d \times D/V (1-t_c)$ каде што,

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

r_d 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 следниве компоненти:

$r_e = R_f + \beta \times ERP + CRP + SRP$ каде што

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

β – 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 21

(1) Во случај кога финансиските параметри од употребата на определено средство растат со константна стапка од година во година, тогаш вредноста на средството може да се процени со примена на коефициент на капитализација. Тоа може да се постигне со употреба на:

- Специфични коефициенти за процена за слични средства на пазарот и тоа: релевантни пазарни информации и индикаторот цена / заработувачка и

- Прилагодување на дисконтната стапка ако за тоа има потреба.

(2) Кога споредбените трансакции не можат да дадат релевантни и веродостојни податоци за цената, истите се проверуваат со примена на коефициентите на процена. или можат да се анализираат преку коефициентите на капитализација. Во овие случаи примената на коефициентот на капитализација покажува дали средството проценето согласно мултиплицирањето на определениот фактор покажува поголема или помала цена од хипотетичката трансакција која го вклучува соодветното средство.

(3) Доколку се појави голема разлика меѓу вредноста добиена во обичната директна пазарна споредба и вредноста добиена со примена на некои коефициенти на процена тогаш треба да се применат и други методи на процена за да се согледаат скриените вредности, синергии, и/или непогодности во комбинацијата со останатите средства на друштвото сопственик на средството кое е предмет на процена.

Член 22

Техниката на капитализирање на идните готовински текови и/или приходи користејќи го коефициент на капитализација се применува врз основа на следната формула:

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

V. Процена на машини, опрема и постројки во јавниот сектор

Член 23

(1) Средствата во јавниот сектор се средства кои генерираат готовински текови и средства кои не генерираат готовина, како што се културното наследство, заштитените подрачја, инфраструктурните средства, јавните објекти, постројки за испорака на јавни услуги и средства за рекреација.

(2) За средствата кои не генерираат готовина, а се значајни за вршење на дејноста на јавното претпријатие, или за пошироката заедница, посоодветен е методот на директна пазарна споредба или трошковниот метод.

Член 24

(1) Процената на машините, постројките и опремата се разграничува во зависност од тоа дали тие се во сопственост на субјект од приватниот или јавниот сектор.

(2) За процена на средствата од став (1) на овој член, во јавниот сектор се користат истите методи како и за процена на соодветните средства во претпријатијата во приватна сопственост.

(3) При процена на средствата во јавен сектор може да се користи приходниот метод земајќи ја предвид претпоставката дека средствата ќе продолжат да бидат користени во производниот процес.

VI. Извештај за процена на машините, постројките и опремата

Член 25

Извештајот за процена на машините, постројките и опремата (во натамошниот текст: извештај за процена) треба особено да содржи податоци кои се релевантни за целта на процената како што се:

- Влијанието на вредноста на машините/постројките/опремата врз вредноста на градежните објекти, доколку се работи за средства кои обезбедуваат определени услуги за објектите, односно нивната вредност се искажува во склоп на вредноста на градежниот објект и

- Влијанието на вредноста на машините/постројките/опремата карактеристични за постоење на некое нематеријално средство.

Член 26

(1) По завршувањето на процената на машините, постројките и опремата се изготвува извештај за процена.

(2) Целта на извештајот за процена е да се образложат на трети лица сите информации потребни за соодветно разбирање на процената, и затоа тој треба да биде јасен, сеопфатен и недвосмислен.

Член 27

(1) За да ги обезбеди споредливоста, релевантноста и веродостојноста, извештајот за процена треба да содржи јасни и прецизни описи на обемот на задачата, целта и планираната намена, јасно образложение за избраната вредност, наведување на сите претпоставки на кои се заснова примената на методите како и ограничувачките фактори на примена на методите на процена што непосредно влијаеле на вредноста.

(2) Извештајот за процена се составува во писмена и во електронска форма.

Член 28

Задолжителни компоненти на извештајот за процена се:

- 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 средството - предмет на процена, при што доколку машините, постројките и опремата – предмет на процена се користат во комбинација со друго средство, ќе биде неопходно да се појасни дали тие средства се вклучени, исклучени, со

претпоставка дека ќе бидат на располагање или пак исклучени со претпоставка дека нема да бидат на располагање;

- Основа на утврдување на вредноста, при што основата за утврдување на вредноста зависи од целта на процената, која претставува извештај за основните претпоставки за процена на вредноста на машините, постројките и опремата;

- Датум на процената;

- 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 пристапи и 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 29

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

VII Завршна одредба

Член 30

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

Бр.15-10110/3
21 декември 2011 година
Скопје

Министер за економија,
Ваљон Сараќини, с.р.