

МСФИ 13: Одмеравање фер вредности – како да одредимо фер вредност машине?

Ми имамо машину и потребно је да одредимо њену фер вредност.

Ми смо купили машину пре око 2 године за 50.000 НЈ и онда смо платили још 10.000 НЈ како би машину прилагодили за употребу.

Ми сада користимо машину у нашем пословању. Како ми можемо да одредимо њену фер вредност?

Ово је велико питање јер одређивање фер вредност не финансијске имовине је веома изазовно, и често захтева значајна просуђивања јер тржишне цене једноставно нису увек расположиве.

Правила за одређивање фер вредности

Пре свега ви би требали да погледате стандард МСФИ 13 Одмеравање фер вредности који говори о главним принципима помоћу који се одређује фер вредност.

МСФИ 13 наводи неколико напомена око **не финансијске имовине**.

Али, **шта је фер вредност?**

То је **цена која би била добијена за продају имовине, или плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања.**

За не финансијску имовину, постоји **једно специјално правило**:

Фер вредност не финансијске имовине мора да рефлектује **највећу и најбољу искоришћеност имовине** из перспективе учесника на тржишту.

Највећа и најбоља искоришћеност имовине значи да би учесници на тржишту користили имовину тако да **максимизирају вредност** имовине (или групе имовине).

Због тога када ви вреднујете вашу властиту не финансијску имовину ви увек морате размишљати о највећој и најбољој искоришћености имовине.

Да ли постоји нека алтернативна употреба имовине?

Која би била фер вредност неке имовине ако би је користили на неки други начин?

За лустрацију, рецимо да сте ви припремили земљиште за индустријску употребу – ви желите да изградите на том земљишту складиште и постројење.

Али, у вашем окружењу, многи власници земљишта су почели да граде апартмане, тако да овде и ви треба да размислите о потенцијалној употреби вашег земљишта за изградњу апартмана.

Рецимо да је вредност индустријског земљишта 100.000 НЈ, али да је вредност земљишта на којем се могу изградити апартмани 140.000 НЈ.

Плус, ви треба да платите 10.000 НЈ за дозволу за промену намене земљишта, тако да је вредност земљишта на којем се могу градити апартмани 140.000 мање 10.000 = 130.000 НЈ.

И сада ви видите да највећа и најбоља искоришћеност вашег земљишта није његова употреба као индустријског већ као употреба земљишта за градњу апартмана и његова фер вредност је 130.000.

Нормално, ви претпостављате да **текућа употреба ваше имовине је највећа и најбоља искоришћеност имовине**, али као што смо видели у претходном примеру да би били сигурни морате размотрити одредбе из МСФИ 13 о највећој и најбољој искоришћености имовине.

Технике процене вредности

Вратимо се сада назад нашој машини.

Добро, не постоји тржишни податак о 2 године коришћеној машини.

У овом случају, ви треба да употребите извесне **технике процене вредности**.

МСФИ 13 допушта 3 технике процене вредности:

1. **Тржишни приступ** – овде ви одређујете фер вредност ваше машине уз референцу на тржишне трансакције са идентичним или сличним машинама. Ово повлачи једно дискутабилно питање јер тешко да постоје идентичне или сличне машине са истим нивом искоришћености.
2. **Добитни приступ** – овде је потребно да процените будуће новчане токове и да их онда дисконтујете на садашњу вредност.
3. **Трошковни приступ** – или приступ трошкова замене по којем је фер вредност износ захтеван да замените вашу текућу имовину.

Коју од техника процене вредности би ви употребили?

Не постоји приоритет дефинисан у стандарду, али ви би дефинитивно **максимизирали употребу уочљивих инпута** у овим техникама (слично тржишним ценама) и **минимизирали употребу неуочљивих инпута**.

Ако ви немате тржишне цене, онда поновимо, употреба уочљивих инпута је дискутабилно питање.

Међутим, ви треба да употребите технику **одговарајућа за ваше околности** и некада ви можете употребити више од једне технике.

Извесно, када ви користите више од једне технике да процените вредност ваше имовине, може се десити да добијене фер вредности неће бити исте.

У овом случају, ви би посматрали све добијене фер вредности и изабрали једну која је **највише репрезентативна** да буде фер вредност у вашим околностима.

То захтева **доста вашег просуђивања**.

Илустрација: технике процене вредности

Сада ћемо илустровати наша претходна излагања на примеру наше машине.

Претпоставимо за почетак да је текућа употреба машине њена највећа и најбоља искоришћеност, тако да нема потребе да узмемо у обзир друге алтернативе.

И претпоставимо да машина може генерисати новчане токове на самосталној основи, тако да ми можемо да применимо добитни и трошковни приступ.

Због тога, што је машина значајно коришћена, то не би било разумно применити тржишни приступ.

Опет – ово је просуђивање, јер ако је машина потрошена мало, онда ви можете применити тржишни приступ са прилагођавањима.

Сада, претпоставимо да ви желите да примените прво добитни приступ.

Ви прво претпостављате све приходе од машине и све претпостављене расходе за одржавање машине и дисконтуете их на садашњу вредност – и добијете износ од 75.000 НЈ.

Онда ви желите још да примените трошковни приступ. Потребно је да узмете многе факторе у обзир, као што је текуће стање машине, временску и физичку похабаност, трошкове текућих подешавања и трошкове инсталације и добијете износ од 65.000 НЈ.

Коју фер вредност би изабрали?

Потребно је употребити просуђивање.

Ми би рекли да је **трошковни приступ** више репрезентативан, јер захтева мање просуђивања и инпути су мање субјективни него код добитног приступа.

У добитном приступу, ви одређујете новчане токове на основу неких предвиђања, али они су такође под утицајем високог степена неизвесности.

Са друге стране по трошковном приступу, ви вероватно узимате у обзир текуће продајне цене идентичне машине од реалних продаваца, тако да је овај инпут мање субјективан.

Отуда, ми би рекли да је фер вредност 65.000 НЈ као што је одређеном помоћу трошковног приступа.

Ово је веома изазовно јер свака ситуација и имовина је различита и ви треба да сваки пут примените здрав разум.¹

Аутор: Драженко Лукач

¹ Извор: www.ifrsbox.com