



BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
AGENCIJA ZA BANKARSTVO  
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

# **UPUTA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KOLATERALA**

**Sarajevo, kolovoz 2020. godine**

Na temelju čl. 5. stavak (1) točka h) i 23. stavak (1) Zakona o Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 75/17), članak 16. stavak (1) točka k) Statuta Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 3/18) i članak 30. stavak (9) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanje očekivanih kreditnih gubitaka („Službene novine Federacije BiH“, br. 44/19 i 37/20), direktor Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine 3. kolovoza 2020. donosi

## UPUTU ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KOLATERALA

### Članak 1.

#### Predmet Upute

- (1) Ovom uputom propisuju se postupci koji se primjenjuju prilikom procjene vrijednosti imovine koja se koristi kao kolateral, izbora neovisnog procjenitelja, provjere kvalitete izvršenih procjena, praćenja tržišne vrijednosti imovine koja se koristi kao kolateral, te slučajevi kada je obvezno procjenjivanje od strane neovisnog procjenitelja.
- (2) Odredbe ove upute primjenjuju se na banke sa sjedištem u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: banka) koje su od Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Agencija) dobile dozvolu za rad.
- (3) Na pitanja vezana za upravljanje kolateralima u banci koja nisu definirana ovom uputom, a definirana su zakonom ili drugim podzakonskim propisima, primjenjivat će se odredbe tog zakona ili podzakonskog propisa.

### Članak 2.

#### Pojmovi

Pojmovi koji se koriste u ovoj uputi imaju sljedeća značenja:

- a) **Kolateral** u smislu ove upute podrazumijeva zalog na pokretnu i nepokretnu imovinu, kao sekundarni izvor naplate potraživanja banke;
- b) **Izvjeshće o procjeni** je pisano izvješće koje samostalno i nepristrano priprema neovisni procjenitelj, u kojem daje mišljenje o tržišnoj vrijednosti imovine na određeni dan, te koje sadrži podatke o utvrđivanju vrijednosti imovine, prikaz i analizu relevantnih tržišnih podataka i drugih značajnih informacija;
- c) **Neovisni procjenitelj** definiran člankom 2. stavkom (1) točkom k) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka;
- d) **Vanjski procjenitelj** je neovisni procjenitelj koji nije zaposlen u banci, koji radi samostalno za bilo koju banku na temelju ugovora i za svoje usluge naplaćuje naknadu;
- e) **Unutarnji procjenitelj** je neovisni procjenitelj koji je zaposlen u banci;
- f) **Lista neovisnih procjenitelja** je lista procjenitelja koji su kvalificirani i kompetentni za obavljanje poslova procjene vrijednosti imovine, s informacijama o poznavanju određenog tržišta i vrste imovine za koju se obavlja procjena, koju sačinjava banka te istu kontinuirano ažurira sukladno ocjeni kvalitete rada svakog od procjenitelja;
- g) **Datum izvješća o procjeni** je datum na koji je završena sveukupna analiza i procjena vrijednosti imovine;
- h) **Datum procjene** je datum na koji je procijenjena vrijednost imovine i podrazumijeva mišljenje o vrijednosti imovine na taj dan, a sam datum procjene može se razlikovati od datuma izvješća;

- i) **Procjena imovine** podrazumijeva aktivnosti procjene vrijednosti imovine od strane procjenitelja s ciljem utvrđivanja vrijednosti predmetne imovine;
- j) **Tržišna vrijednost** je procijenjeni iznos za koji bi neka imovina mogla biti razmijenjena na konkurentnom i otvorenom tržištu, gdje zainteresiran kupac i zainteresiran prodavatelj postupaju razumno i dobrovoljno, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena i pod pretpostavkom da nema neprimjerenog utjecaja na cijenu. Tržišna vrijednost dodatno se definira kao izvršenje prodaje na određeni dan i prenošenje vlasništva s prodavatelja na kupca pod sljedećim uslovima:
  - 1) kupac i prodavatelj imaju uobičajene motive
  - 2) obje strane su dobro informirane i upućene, te postupaju u svom najboljem interesu
  - 3) dano je razumno vrijeme realizacije imovine na tržištu
  - 4) plaćanje se obavlja bezgotovinski ili gotovinski
  - 5) cijena predstavlja uobičajenu naknadu za imovinu koja je predmet prodaje.
- k) **Projektirana tržišna vrijednost** predstavlja tržišnu vrijednost koja se treba zasnivati na sadašnjim i razumno očekivanim tržišnim uvjetima u vremenu završetka izgradnje ili renoviranja nekretnine.
- l) **Najisplativija upotrebna vrijednost** podrazumijeva načelo procjene koje se zahtijeva prilikom procjene tržišne vrijednosti, te utvrđivanje načina najboljeg iskorištenja (upotrebe nekretnine), odnosno da li je upotreba nekretnine fizički i pravno moguća, adekvatno dokumentirana, financijski izvodiva i za rezultat ima najveći financijski povrat;
- m) **Prinudna likvidacijska vrijednost** je vrijednost koja se može dobiti od prodaje u situaciji kada je prodavatelj primoran da izvrši hitnu prodaju imovine. Neovisni procjenitelj prilikom procjene prinudne likvidacijske vrijednosti umanjuje vrijednost imovine za troškove likvidacije i ostale očekivane troškove prodaje. Ova vrijednost trebala bi odražavati skraćeno vrijeme realizacije na tržištu;
- n) **Vrijeme realizacije na tržištu** je procijenjeno vrijeme koje će biti potrebno da se imovina proda na konkurentnom tržištu, a na temelju analize trenutnih tržišnih uvjeta i prognoziranih promjena na tom tržištu;
- o) **Upotrebna vrijednost** je vrijednost koju imovina ima za određenu osobu ili subjekt, a ne za tržište općenito. Ova vrijednost obično ne odgovara tržišnoj vrijednosti s obzirom da zadovoljava potrebe samo jedne osobe ili subjekta;
- p) **Složena imovina** je imovina koja je zbog svojih specifičnih karakteristika (oblik vlasništva, vrsta, stanje imovine, tržišni uvjeti i sl.) kompleksna za samu banku, te koju je potrebno da banka kao takvu definira u okviru svojih internih akata.

### Članak 3.

#### Obvezno procjenjivanje od strane neovisnog procjenitelja

- (1) Procjena vrijednosti nekretnina i pokretne imovine od strane neovisnog procjenitelja obvezna je kod svih inicijalno odobrenih izloženosti koje su osigurane kolateralom, osim u slučajevima:
  - a) gdje iznos izloženosti prema fizičkoj osobi ne prelazi 50 tisuća KM, a za koju se kao kolateral koristi stambena nekretnina u kojoj fizička osoba stanuje ili će stanovati,
  - b) kada se kao kolateral koristi nova pokretna imovina i kada banka koristi vrijednost koju je naveo proizvođač ili vrijednost iz kupoprodajnog ugovora ovisno koja je manja.
- (2) Procjenu u slučajevima iz stavka (1) točka a) ovoga članka obavlja osoba iz članka 16. ove upute.

- (3) Kada postoji razlika između kupoprodajne i interno procijenjene vrijednosti imovine koja služi kao kolateral, banka je dužna izabrati manju od te dvije vrijednosti.
- (4) Procijenjena vrijednost kolaterala od strane neovisnog procjenitelja obvezna je i kod svih naknadnih procjena vrijednosti u skladu s čl. 30. st. (4) i (7) i 32. stavak (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka (u daljnjem tekstu: Odluka).
- (5) Agencija zadržava pravo, u slučaju kada postoji opravdana sumnja da vrijednost postojećeg osiguranja izloženosti nije adekvatna ili kada god to smatra neophodnim, naložiti banci da izvrši novu procjenu vrijednosti kolaterala od strane neovisnog procjenitelja.

#### **Članak 4.**

##### **Interni akti banke**

- (1) Banka je dužna u okviru politika i procedura za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala iz članka 30. stavka (1) Odluke:
  - a) propisati uvjete i kriterije kojima se utvrđuje neovisnost osoba koje naručuju, obavljaju i provjeravaju kvalitetu procjena,
  - b) definirati uvjete i kriterije koje mora ispuniti neovisni procjenitelj da bi mogao vršiti procjenu tržišne vrijednosti kolaterala,
  - c) utvrditi kriterije selekcije i procedura s ciljem evaluacije i praćenja tekućeg rada procjenitelja,
  - d) propisati sadržaj izvješća o procjeni i dokumentiranje korištenih izvora podataka i pretpostavki na način da isti sadrže dovoljno informacija za donošenje odluke o odobravanju izloženosti,
  - e) utvrditi kriterije u pogledu upotrebe procjena u skladu s dobrim bankarskim praksama,
  - f) urediti blagovremeno zaprimanje i provjeru kvalitete izvješća o procjeni prije donošenja odluke o izloženosti, na način koji olakšava donošenje te odluke,
  - g) propisati kriterije za praćenje vrijednosti kolaterala (ovisno o vrsti imovine, vrijednosti imovine, kreditne kvalitete izloženosti za koje je imovina dana kao kolateral, te promjenama u tržišnim uvjetima),
  - h) propisati različite pristupe i metode procjene uvažavajući vrstu kolaterala,
  - i) propisati proces za dokumentiranje i praćenje tržišne vrijednosti kolaterala,
  - j) definirati obuhvat i način procjene složene imovine.
- (2) Banka je dužna osigurati konzistentnu primjenu, adekvatno praćenje i efikasan sustav unutarnjih kontrola primjene politika i procedura iz stavka (1) ovoga članka, uspostaviti odgovarajući sustav izvješćivanja, te po potrebi vršiti izmjene. Predmetne politike i procedure trebaju biti u potpunosti usklađene sa strategijom za preuzimanje i upravljanje rizicima i definiranom sklonošću ka preuzimanju rizika.
- (3) Banka je dužna politiku za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala najmanje jednom godišnje preispitati, te po potrebi revidirati.
- (4) Unutarnja revizija banke dužna je jednom godišnje obavljati procjenu konzistentnosti i kvalitete politika i procedura za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala, neovisnost procesa izbora neovisnih procjenitelja, kao i adekvatnosti provedenih procjena od strane unutarnjeg ili vanjskog procjenitelja, te davati preporuke za otklanjanje utvrđenih slabosti i nedostataka.

## Članak 5.

### Neovisnost procesa vrednovanja

- (1) Ako procjenu obavlja unutarnji procjenitelj, banka je dužna osigurati njegovu neovisnost u odnosu na proces ugovaranja i donošenja odluke o odobravanju izloženosti i ta osoba ne smije imati izravan ili neizravan interes, financijske ili druge prirode, u imovini koja je predmet procjene.
- (2) Ako procjenu priprema vanjski procjenitelj, angažira ga izravno banka ili njen predstavnik (npr. društva za procjenu), isti ne smije imati nikakav izravan ili neizravan interes, financijske ili druge prirode, u imovini koja je predmet procjene ili izloženosti.
- (3) Banka može prihvatiti procjenu vrijednosti nekretnine koju je pripremio procjenitelj kojeg je izravno angažirala neka druga banka, ako od datuma procjene nije prošlo više od šest mjeseci i nije došlo do značajnih materijalnih promjena u imovini koja je predmet procjene, te ako je izvršena provjera kvalitete procjene i ista zadovoljava uvjete definirane internim aktima banke.
- (4) Proces procjene mora biti jasno definiran i neovisan u odnosu na proces odobravanja izloženosti, u smislu da je banka dužna sve zaposlene u banci koji su sudjelovali u naručivanju, obavljanju ili su izvršili provjeru kvalitete procjene, izuzeti iz procesa donošenja odluke o odobravanju izloženosti u vezi s kojim je izvršena predmetna procjena.
- (5) U procesu angažiranja vanjskih procjenitelja neophodno je osigurati blagovremenu i adekvatnu komunikaciju između zaposlenih unutar banke koji rade na vrednovanju i procjenitelja, s ciljem razmjene odgovarajućih informacija u vezi sa samom procjenom vrijednosti.
- (6) Način komunikacije i angažiranja s ciljem osiguranja neovisnosti prilikom procjene treba biti definiran internim aktima banke (npr. banka može razmjenjivati informacije s vanjskim procjeniteljima u smislu dostavljanja kopije kupoprodajnog ugovora, kopije ugovora o iznajmljivanju ili zakupu, te ranije izvršene procjene).
- (7) Banka ne može utjecati, izravno ili neizravno, niti poticati procjenitelja da pogrešno navede ili utvrdi vrijednost imovine ili da pogrešno navede bilo koju drugu informaciju koja je relevantna za imovinu i procjenu vrijednosti imovine.
- (8) U skladu s internim aktima, banka od procjenitelja može zahtijevati da:
  - a) razmotri dodatne informacije o imovini ili usporedivoj imovini u svrhu donošenja adekvatne odluke o odobravanju izloženosti,
  - b) pruži dodatne informacije o osnovi na kojoj se zasniva procjena,
  - c) korigira činjenične greške u procjeni.
- (9) Banka je dužna osigurati da, pored ispunjenja minimalnih kriterija definiranih člankom 2. stavak (1) točka k) Odluke, interni akti isključe i neprimjerene mjere koje bi utjecale na neovisnost procjene, uključujući:
  - a) dostavljanje preliminarne, očekivane ili kvalificirane procjene vrijednosti, iznosa izloženosti ili odnosa između vrijednosti izloženosti i vrijednosti kolaterala procjenitelju,
  - b) navođenje zahtijeva u pogledu vrijednosti imovine koja je potrebna da bi izloženost bila odobrena ili kao uslov naručivanja procjene vrijednosti,
  - c) uvjetovanja naknade procjenitelju odobravanjem izloženosti i/ili vezivanje naknade za procjenu vrijednosti ili prodajnu cijenu,
  - d) neplaćanje naknade zato što imovina nije procijenjena u određenoj vrijednosti,
  - e) impliciranje da sadašnje ili buduće angažiranje procjenitelja ovisi o vrijednosti koju će utvrditi u pogledu dane imovine,

- f) isključivanje procjenitelja iz budućeg angažiranja zato što utvrđena tržišna vrijednost imovine ne prelazi određeni prag.
- (10) Nakon dobivanja izvješća o procjeni, banka može zatražiti drugu procjenu ili izvršiti uvid u stanje imovine, ukoliko postoji opravdana sumnja da procjena nije urađena sukladno internim aktima banke. Pri tome, dužna se pridržavati politike izbora najvjerodostojnije procjene, umjesto procjene s najvišom navedenom vrijednošću.
- (11) Sve informacije, podaci kao i dokumentacija koja se odnosi na kolaterale čini sastavni dio kreditnog dosjea.

## **Članak 6.**

### **Izbor neovisnog procjenitelja**

- (1) Banka je dužna utvrditi kriterije za izbor i praćenje rada neovisnih procjenitelja, koji kao minimum obuhvaćaju sljedeće:
  - a) moraju biti osobe kvalificirane i kompetentne za procjenu vrijednosti nekretnina ili pokretne imovine, te ispunjavati sve uvjete definirane ovom uputom i drugim relevantnim propisima,
  - b) moraju biti u stanju dati nepristrano mišljenje,
  - c) moraju biti neovisni, te ne smiju imati nikakav izravan ili neizravan interes, financijske ili druge prirode, u imovini ili izloženosti, ili drugoj ugovornoj strani s kojom banka posluje,
  - d) moraju imati odgovarajuću edukaciju iz oblasti procjene nekretnina i pokretne imovine, tehničke sposobnosti, stručnost i adekvatno iskustvo u pogledu vrste imovine koja je predmet procjene kao i tržišta na kojem se imovina procjenjuje.
- (2) Banka je dužna ocjenjivati rad procjenitelja najmanje jednom godišnje. Navedene ocjene uključuju i provjeru adekvatnosti provedenih procjena, te analizu broja izvršenih procjena od strane istog procjenitelja kao i analizu plaćenih naknada vanjskom procjenitelju.
- (3) U cilju osiguravanja neovisnosti, procjenitelja ne može preporučiti dužnik ili kreditni referent uključen u predmetni proces odobravanja izloženosti, niti banka može koristiti procjenu koju je direktno naručio ili platio dužnik.
- (4) Banka vodi dokumentaciju kojom dokazuje da je procjenitelj kompetentan, neovisan i da ima relevantno iskustvo i znanja o tržištu, lokaciji i vrsti imovine koja je predmet procjene. Navedeno podrazumijeva pregled licenci i certifikata procjenitelja, edukaciju, prethodna iskustva, liste klijenata i sl. Članstvo u strukovnim udrugama i/ili posjedovanje licenci samo po sebi ne zamjenjuje kompetentnost i stručnost.

## **Članak 7.**

### **Lista vanjskih neovisnih procjenitelja**

- (1) Banka internim aktima propisuje kriterije koje neovisni procjenitelji moraju ispuniti kako bi mogli biti angažirani da obavljaju procjenu vrijednosti imovine.
- (2) Lista neovisnih procjenitelja iz članka 30. stavka (2) Odluke treba sadržavati podatke o procjeniteljima iz različitih sektorskih oblasti procjene imovine, a koji ispunjavaju uvjete i kriterije koje je banka navela u svojim internim aktima. Listu neovisnih procjenitelja banka redovito ažurira, nakon provjere kvalitete procjena tržišne vrijednosti kolaterala izvršenih od strane tih procjenitelja.
- (3) Banka bi trebala osigurati adekvatan sustav rotacije procjenitelja unutar definirane liste procjenitelja, uvažavajući kvalifikacije istih.

- (4) Uvjeti i kriteriji iz stavka (1) ovoga članka odnose se, između ostalog, na uvjete i kriterije koji procjenitelji moraju ispuniti da bi bili stavljeni na listu, kao i kontinuirano preispitivanje rada i stručnosti procjenitelja da bi isti ostali na listi.
- (5) Banka je dužna godišnje Agenciji dostavljati važeću listu neovisnih procjenitelja, a najkasnije do 15. prosinca tekuće godine za narednu godinu.

## **Članak 8.**

### **Angažiranje neovisnog vanjskog procjenitelja**

- (1) Banka angažira neovisnog vanjskog procjenitelja izravno.
- (2) Prilikom angažiranja procjenitelja banka pismenim putem, kao minimum, uključuje sljedeće podatke:
  - a) lokaciju imovine i pravni opis
  - b) namjenu i korisnike
  - c) stupanj u kojem imovinu treba identificirati i pregledati,
  - d) zakonska ili ugovorna ograničenja u pogledu dostavljanja procjene drugim osobama, ukoliko je primjenjivo
  - e) podatke o imovini, kao što su ugovori o iznajmljivanju, ranije procjene, podaci o vlasniku i druga dokumentacija
  - f) zahtjev da procjenitelj čuva, tijekom narednih pet godina, kopiju svoje radne dokumentacije koja sadrži sva istraživanja, podatke i informacije zajedno s kopijom izvješća o procjeni
  - g) format izvješća o procjeni, uključujući i sažetak činjenica i zaključaka o procjeni
  - h) očekivani rok za dostavljanje izvješća te
  - i) naknadu za procjenu.
- (3) Banka je dužna zahtijevati od procjenitelja da posjeduju adekvatnu policu osiguranja za profesionalnu odgovornost s ciljem zaštite od eventualnih negativnih posljedica neadekvatne procjene.
- (4) Kada usluge procjenitelja nisu prihvatljive, banka je dužna o tome u roku od 15 dana obavijestiti procjenitelja, navodeći razloge i informacije koje je potrebno korigirati.
- (5) Usluge procjene koje banka naruči i primi moraju se trajno čuvati u kreditnom dosjeu bez obzira na prihvaćanje ili odbijanje procjene, uz puno objašnjenje u slučaju da procjena nije prihvaćena. Pri tome, samu odluku o odobravanju izloženosti za koje se predmetna imovina koristi kao kolateral, banka ne može donijeti na temelju izvješća o procjeni gdje je između datuma procjene i datuma odobravanja izloženosti prošlo više od šest mjeseci, ukoliko je riječ o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno tri mjeseca ukoliko je riječ procijeni vrijednosti pokretne imovine ili je došlo do značajnih materijalnih promjena u imovini i/ili tržišnih uvjeta koje zahtijevaju novu procjenu.

## **Članak 9.**

### **Standardi procjene**

- (1) Banka je dužna od neovisnog procjenitelja zahtijevati da procjena bude sukladna međunarodno prihvaćenim standardima procjene i svim ostalim zahtjevima iz ove upute i drugih relevantnih propisa. U izvješću o procjeni moraju biti navedeni međunarodno priznati standardi koje je procjenitelj koristio prilikom procjene (standardi Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja (*IVS*) ili standardi Europskog saveza udruga procjenitelja (*TEGoVA*)).
- (2) Kada banka zahtijeva procjenu, primjenjuju se sljedeći minimalni standardi procjene:
  - a) naručuje je direktno banka kao klijent

- b) procjena sadrži mišljenje o tržišnoj vrijednosti, kako je definirano ovom uputom
  - c) procjena sadrži analizu najisplativije upotrebne vrijednosti u svim procjenama vrijednosti nekretnina
  - d) u pisanoj je formi i sadrži dovoljno informacija i analiza za odlučivanje banke o odobravanju izloženosti i ponuđenom kolateralu
  - e) sadrži dovoljno informacija da bude razumljiva, uključujući izračun tržišne vrijednosti
  - f) sadrži potpis procjenitelja uz navođenje svih ograničenja ako je primjenjivo.
- (3) Banka je dužna pribaviti procjenu koja je odgovarajuća za danu izloženost, uzimajući u obzir rizike i složenost izloženosti. Izvješće treba biti u dovoljnoj mjeri detaljno, kako bi banka mogla shvatiti analizu i mišljenje o tržišnoj vrijednosti.
  - (4) Prilikom procjene tržišne vrijednosti kolaterala, potrebno je razmotriti stvarno fizičko stanje imovine, upotrebu i lokaciju na datum procjene.
  - (5) U slučaju izloženosti kojom se financira izgradnja ili renoviranje nekretnine, potrebno je da procjena odražava tekuću tržišnu vrijednost imovine u „trenutnom” stanju i gdje je moguće, projektiranu tržišnu vrijednost po završetku radova.
  - (6) Mišljenje o projektiranoj tržišnoj vrijednosti iz stavka (5) ovoga članka treba se zasnivati na sadašnjim i razumno očekivanim tržišnim uvjetima, te vremenskom okviru na kojem procjenitelj zasniva analizu. Banka treba promatrati nekretninu kao vrijednost „u trenutnom stanju”, razmotriti projektiranu tržišnu vrijednost kod odluke o odobravanju izloženosti i fazu projekta koji se financira.
  - (7) Ako procjena tržišne vrijednosti kolaterala predviđa da će biti potrebno veoma dugo razdoblje realizacije na tržištu, banka bi trebala od procjenitelja zatražiti i procjenu prinudne likvidacijske vrijednosti, kao vrijeme realizacije kolaterala na tržištu, kako bi banka bila bolje upoznata sa svim faktorima rizika kod odlučivanja o izloženosti.
  - (8) Mišljenja o vrijednosti (npr. vrijednosti poslovanja, upotrebne vrijednosti, osobne imovine ili posebne vrijednosti za određenog korisnika imovine) ne mogu se koristiti kao tržišna vrijednost nekretnina. Procjena može sadržavati posebna mišljenja o tim vrijednostima sve dok su jasno utvrđene i objavljene.

#### **Članak 10. Tijek procjene**

- (1) Banka treba osigurati adekvatan sustav rotacije procjenitelja, odnosno u slučaju kada je jedan procjenitelj obavio uzastopno dvije procjene iste nekretnine u proteklom razdoblju, za narednu procjenu predmetne nekretnine potrebno je izabrati novog unutarnjeg ili vanjskog procjenitelja.
- (2) Niži troškovi ili brzina usluge ne bi trebali biti odlučujući faktori prilikom naručivanja procjene ili proces izbora vanjskog procjenitelja.
- (3) Sve procjene nekretnina i pokretne imovine trebaju se zasnivati na pristupu usporedbe prodajnih cijena, odnosno tržišnom pristupu, te obuhvaćati najmanje još jedan od sljedećih pristupa, ovisno o vrsti imovine koja je predmet procjene:
  - a) troškovni pristup
  - b) prihodovni pristup ili
  - c) drugi primjenjivi pristup.
- (4) Iznimno, ukoliko prilikom procjene imovine nije moguće koristiti pristup usporedbe prodajnih cijena iz stavka (3) ovoga članka, procjenitelj je dužan isto adekvatno argumentirati u ograničavajućim uvjetima u Izvješću o procjeni.
- (5) Procjena treba sadržavati podatke o tržišnim uvjetima uključujući:
  - a) relevantne informacije o kretanju vrijednosti imovine na tržištu



- b) faktorima ponude i potražnje
  - c) vremenu realizacije na tržištu
  - d) regulacijske planove lokacije na kojima se nekretnina nalazi.
- (6) Banka je dužna od procjenitelja, prilikom procjene vrijednosti kolaterala zahtijevati da se u procjenu uključe podaci o prodaji i odnosu između tražene i prodajne cijene za najmanje posljednje tri godine za predmetnu imovinu, ukoliko su raspoloživi.
- (7) Iznimno, ukoliko na rezultat procjene utječu podaci stariji od tri godine, onda banka treba zahtijevati od procjenitelja da te informacije uključi u izvješće i analizira.

## **Članak 11.**

### **Izvješće o procjeni**

- (1) Banka određuje razinu detaljnosti izvješća o procjeni, koje se koristi za potrebe donošenja odluke o odobravanju izloženosti, ali pri tome mora voditi računa da tražene informacije ne utječu negativno na vjerodostojnost izvješća.
- (2) Izvješće o procjeni nekretnina i pokretne imovine, ovisno što je primjenjivo, minimalno treba sadržavati:
- a) vrstu, opis, lokaciju i kratku analizu imovine
  - b) ime vlasnika imovine i dužnika, te podatke kojima se utvrđuje identitet naručitelja procjene
  - c) procijenjenu vrijednost imovine
  - d) dva pristupa vrednovanju s vrijednostima procjene uz prateću dokumentaciju, te dodatno vrijednost zemljišta u slučaju procjene vrijednosti nekretnina
  - e) datum izvješća i datum procjene
  - f) informacije o kupoprodajnom ugovoru, predstojećoj promjeni vlasništva (ako je primjenjivo)
  - g) trenutni uvjeti na tržištu koji utječu na imovinu i analiza lokalnog tržišta
  - h) izjavu da li je izvršen uvid u stanje imovine, na koji način, te datum uvida u imovinu
  - i) podatke o prodaji i odnosu između tražene i prodajne cijene predmetne imovine
  - j) analizu najisplativije upotrebne vrijednosti za nekretnine uz prateće podatke
  - k) namjenu, odnosno svrhu procjene
  - l) potkrijepljenu analizu amortizacije, uključujući efektivnu starost i ukupan ekonomski vijek
  - m) procjenu vremena realizacije na tržištu
  - n) usporedivu imovinu, s prodajnom cijenom kao i cijenom zakupa i detaljnim opisom
  - o) obrazloženje zaključaka podržano argumentima
  - p) fotografije koje prikazuju stanje imovine, kao i okruženje u kojem se imovina nalazi, uključujući fotografije enterijera i eksterijera predmetne imovine i fotografije eksterijera uporedive imovine
  - q) izjava o ograničavajućim uvjetima
  - r) opseg rada:
    - 1) navesti sveobuhvatnost procjene
    - 2) opisati proces prikupljanja podataka
    - 3) opisati kako su potvrđeni podaci o usporedivim cijenama
    - 4) navesti razloge zbog kojih nisu primijenjeni određeni pristupi vrednovanja.
  - s) podatke o procjenitelju (ime, kontakt informacije, potpis), te sve ograničavajuće faktore, ukoliko je primjenjivo
  - t) izjavu o tome da li je procjenitelj koji potpisuje izvješće o procjeni dobio značajnu pomoć

i od koga i

- u) sve dodatne informacije koje su bile predmet razmatranja i koje mogu utjecati na vrijednost imovine kao kolaterala, kao i sve izvore informacija koji su korištene u analizi (informacije o prodaji na tržištu, prethodni podaci o prodaji predmetne imovine, javne zemljišne knjige, ostala imovinsko-pravna dokumentacija i sl.).

## **Članak 12.**

### **Dodatni zahtjevi kod procjene pokretne imovine**

- (1) Neovisni procjenitelj odabran za procjenu vrijednosti pokretne imovine mora biti kvalificiran za obavljanje procjene konkretne imovine i koristiti one priznate metode i tehnike koje su primjenjive za danu imovinu.
- (2) U izvješću o procjeni pokretne imovine trebaju biti uključene:
  - a) definicije i analize tržišta sukladno tipu i definiciji vrijednosti, u smislu da postoje različite vrste tržišta za koja postoje različiti podaci (npr. imovina može imati drugačiju vrijednost u veleprodaji, maloprodaji i sl.)
  - b) analize relevantnih ekonomskih uvjeta koji postoje na datum procjene vrijednosti, uključujući tržišnu prihvatljivost pokretne imovine, ponudu, potražnju i sl.
  - c) upotreba imovine na datum procjene, te upotreba imovine predviđena procjenom (vrijednost treba odražavati postojeću upotrebu imovine i ukoliko je primjenjivo alternativne upotrebe).
- (3) Prilikom postupka procjene pokretne imovine primjenjuju se standardi Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja (*IVS*), te ukoliko je primjenjivo, potrebno je uzeti u obzir sljedeće:
  - a) tehničku specifikaciju imovine
  - b) preostali korisni, ekonomski ili efektivni životni vijek, uključujući tekuće i periodično održavanje
  - c) stanje imovine, uključujući povijest održavanja
  - d) bilo kakvu funkcionalnu, fizičku i tehnološku zastarjelost
  - e) ukoliko se imovina ne vrednuje na lokaciji na kojoj se nalazi, troškove razmontiranja, transporta i premještanja, kao i bilo kakve troškove za postojeću lokaciju na kojoj se imovina nalazi
  - f) bilo koji potencijalni gubitak uslijed povezanosti pokretne imovine s drugom imovinom (npr. ukoliko je rad jednog stroja vezan za rad drugog stroja ili ukoliko fizičko izmještanje nekog postrojenja s postojeće lokacije prouzrokuje velike troškove i sl.) te
  - g) pitanja vezana za zaštitu životne sredine.

## **Članak 13.**

### **Provjera kvalitete procjene tržišne vrijednosti kolaterala**

- (1) Banka je dužna izvršiti provjeru kvalitete procjene tržišne vrijednosti kolaterala.
- (2) Prilikom provjere kvalitete procjene potrebno je utvrditi da li procjena sadrži dovoljno informacija i analiza s aspekta zahtjeva propisanih internim aktima banke i ovom uputom.
- (3) Tijekom procesa provjere, banka treba procijeniti je li procjena realna, tj. jesu li metode vrednovanja, pretpostavke i izvori podataka odgovarajući i adekvatno obrazloženi, te ostalo u skladu s definiranim ugovornim uvjetima.
- (4) Rezultate provjere iz stavka (1) ovoga članka banka koristi i u svrhu praćenja i ocjenjivanja kompetentnosti i tekućeg rada procjenitelja.

- (5) Ako banka utvrdi da procjena nije adekvatna, a da procjenitelj ne može otkloniti utvrđene nedostatke, dužna je angažirati drugog procjenitelja, te osigurati novu procjenu prije donošenja odluke o odobravanju izloženosti.
- (6) Osoba koja je angažirana za provjeru kvalitete procjene ne može mijenjati konačnu vrijednost procjene, ukoliko isti nije neovisni procjenitelj.
- (7) Banka je dužna u okviru svojih internih akata vezanih za provjeru kvalitete procjene minimalno uključiti:
  - a) obvezu neovisnosti, te kriterije u pogledu stručnosti osoba koje obavljaju provjeru kvalitete procjene
  - b) način obavljanja procesa provjere kvalitete procjene tržišne vrijednosti kolaterala, kao i razinu detaljnosti procesa provjere kvalitete procjene minimalno uzimajući u obzir vrstu kolaterala i složenost, drugu ugovornu stranu, te iznos izloženosti i vrijednost kolaterala
  - c) proces za otklanjanje nedostataka u procjeni
  - d) standarde u pogledu dokumentacije u svrhu provjere kvalitete procjene, otklanjanje uočenih nedostataka ili slabosti u procjeni, uključujući procedure za priopćavanje uočenih nedostataka i zahtjev da procjenitelj te nedostatke otkloni.

#### **Članak 14.**

##### **Kvalifikacije osoba koje obavljaju provjeru kvalitete procjene**

- (1) Banka je dužna kroz interne akte definirati kriterije za osobe koje mogu obavljati posao provjere kvalitete procjene.
- (2) Osoba iz stavka (1) ovoga članka je neovisna u odnosu na proces ugovaranja i donošenja odluke o odobravanju izloženosti i nema izravan ili neizravan interes (financijske ili druge prirode) u imovini ili izloženosti, kao i u odnosu na zaposlene koji sudjeluju u predmetnom procesu odobravanja izloženosti.
- (3) Razina kvalifikacija i kompetentnosti osoba iz stavka (1) ovoga članka ovisi o razini detaljnosti procesa provjere kvalitete procjene iz članka 13. stavka (7) točka b) ove upute.
- (4) Unutarnja revizija banke dužna je jednom godišnje obaviti provjeru neovisnosti procesa provjere kvalitete procjena, kao i adekvatnosti izvršenih provjera.
- (5) Banka treba definirati stupanj stručnosti osoba koje obavljaju provjeru i sam način obavljanja provjere kvalitete procjena kada je riječ o složenoj imovini, izloženostima koje nose visok rizik i imovini izvan tržišta Federacije Bosne i Hercegovine, odnosno Bosne i Hercegovine.

#### **Članak 15.**

##### **Redovito praćenje tržišne vrijednosti kolaterala**

- (1) Za vrijeme trajanja ugovornog odnosa banka je dužna kontinuirano pratiti tržišnu vrijednost nekretnina i pokretne imovine koje služe kao kolateral za njene izloženosti.
- (2) Ako banka na temelju praćenja utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala u odnosu na uobičajene tržišne cijene, te u slučajevima koji su propisani člankom 30. st. (4) i (7) Odluke, dužna je odmah od neovisnog procjenitelja zatražiti provođenje ponovne procjene njihove tržišne vrijednosti.
- (3) Praćenje tržišne vrijednosti se može obavljati i putem statističkih metoda (npr. putem indeksa cijena) uz uvjet da je tako odabrana statistička metoda primjenjiva za obavljanje adekvatne procjene vrijednosti kolaterala.

- (4) Ukoliko banka koristi indekse cijena kao odabranu statističku metodu, isti moraju biti usvojeni od strane nadležnog organa banke, dokumentirani, redovito revidirani, dovoljno granularni za određeni tip kolaterala, te zasnovani na adekvatnoj seriji povijesnih podataka na tržištu.
- (5) Kod procjene kada je promjena uvjeta na tržištu materijalne prirode, banka je dužna razmotriti individualni i zbirni efekt ovih promjena na vrijednosti kolaterala i rizik u kreditnim portfeljima, te kroz interne akte definirati kriterije za utvrđivanje materijalnosti promjena uvjeta na tržištu.
- (6) Banka treba osigurati procjenu vrijednosti kolaterala za sve izloženosti koje su klasificirane kao nekvalitetne izloženosti, u slučaju da je važeća procjena kolaterala starija od šest mjeseci i ukoliko je iznos izloženosti prilikom klasificiranja u nekvalitetnu izloženost veći od 100 tisuća KM, a nakon toga najmanje jednom godišnje i kontinuirano obaviti reprocjenu dok god je predmetna izloženost klasificirana kao nekvalitetna ili dok god za predmetnu izloženost nisu knjigovodstveno evidentirani očekivani kreditni gubici od 100%.
- (7) Banka je dužna imati adekvatne procese i sustave koji će ukazivati na zastarjelost procjena, te potrebu za novim procjenama.

## **Članak 16.**

### **Ostala interna vrednovanja**

- (1) Kada se sukladno članku 3. ove upute, ne zahtijeva procjena od strane neovisnog procjenitelja, banka može izvršiti interno vrednovanje procjene u skladu s dobrim bankarskim praksama.
- (2) Osoba koja obavlja navedeno vrednovanje je osoba koja je zaposlena u banci i ne mora biti neovisni procjenitelj.
- (3) Banka je dužna dokazati da vrednovanje iz stavka (1) ovoga članka, bilo da ga je pripremio pojedinac ili uz primjenu odabrane statističke metode ili tehničkog procesa, daje pouzdane informacije o tržišnoj vrijednosti kolaterala na određeni datum.
- (4) Potrebno je da izbor metode vrednovanja, uključujući korištenje statističke metode, bude u skladu sa stvarnim fizičkim stanjem i karakteristikama imovine, kao i ekonomskim i tržišnim uvjetima koji utječu na tržišne vrijednosti kolaterala.
- (5) Banka je dužna kroz interne akte definirati sadržaj vrednovanja iz stavka (1) ovoga članka, koje trebaju sadržavati dovoljno informacija o analizi, pretpostavkama i zaključcima za donošenje odluke o izloženosti, koje se dokumentiraju u kreditnom dosjeu i minimalno obuhvaćaju:
  - a) identifikaciju imovine i njenu lokaciju
  - b) opis imovine i njene trenutne i projektirane namjene
  - c) vrednovanje tržišne vrijednosti imovine u stvarnom fizičkom stanju, upotrebi i u slučaju nekretnine pripadnost zoni prema prostornom planu na datum procjene sa svim ograničavajućim uvjetima
  - d) metodu koja je korištena kako bi potvrdio stvarno fizičko stanje imovine
  - e) dodatne informacije koje su bile predmet razmatranja prilikom primjene odgovarajuće metode ili tehničkog procesa.
- (6) U sklopu internih akata, banka je dužna definirati kriterije za izbor, ocjenu i praćenje rada osoba koje obavljaju vrednovanje iz stavka (1) ovoga članka, a minimalno sljedeće:
  - a) odgovarajuću školsku spremu, stručnost, objektivnost, odgovarajuću edukaciju u oblasti procjene vrijednosti kolaterala
  - b) obvezu povremenog preispitivanja rada tih osoba

- c) da izabrana osoba nema nikakav izravan ili neizravan interes (financijske ili druge prirode) u imovini koja je predmet procjene ili izloženosti.

#### **Članak 17.**

##### **Izvješćivanje Agencije**

- (1) Kolateral kao i podatke iz redovnog monitoringa kolaterala banka je dužna evidentirati u svom informacijskom sustavu u bazi podataka, kako bi se uspostavio adekvatan sustav izvješćivanja.
- (2) Banka je dužna voditi evidenciju o svim procjenama provedenim od strane vanjskih i unutarnjih procjenitelja uz navođenje imena procjenitelja, vrijednosti procjene, iznose izloženosti za koje su predmetne nekretnine i pokretna imovina korišteni kao kolateral, kao i o drugim zahtjevanim podacima.
- (3) Izvješća iz stavka (1) ovoga članka banka je dužna dostavljati u obliku, na način i u rokovima propisanim Odlukom o izvješćima koje banka dostavlja Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine.

#### **Članak 18.**

##### **Stupanje na snagu**

Ova uputa stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na službenoj web stranici Agencije, a primjenjuje se od 30. lipnja 2021.

**Broj: 01- 3181/20**  
**Sarajevo, 3. kolovoza 2020.**

**DIREKTOR**

**Jasmin Mahmuzić, s.r**