



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

## **UPUTSTVO**

# **o izmjenama i dopunama Uputstva za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala**

*Sarajevo, april/travanj 2022. godine*

Na osnovu čl. 5. stav (1) tačka h) i 23. stav (1) Zakona o Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 75/17), člana 16 stav (1) tačka k) Statuta Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 3/18) i člana 30. stav (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 dana 06.04.2022. godine donosi

## **UPUTSTVO O IZMJENAMA I DOPUNAMA UPUTSTVA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KOLATERALA**

### **Član 1.**

- (1) U Uputstvu za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine broj: 01-3181/20 od 03.08.2020. godine, u članu 2. tačka c) iza riječi: „gubitaka“ dodaju se riječi: „(u daljnjem tekstu: Odluka)“.
- (2) U tački f) iza riječi: „procjenitelja“ brišu se riječi: „koji su kvalifikovani i kompetentni“.
- (3) U tački p) iza postojeće rečenice se dodaje nova rečenica, koja glasi: „Složenom imovinom može se smatrati imovina koja je jedinstvena na tržištu na kojem se vrši procjena, odnosno za koju ne postoji imovina uporedivih karakteristika ili koja ima neuobičajen dizajn, fizičke karakteristike, lokaciju (npr. golf tereni, elektrane, brodovi i slično).“.

### **Član 2.**

- (1) U članu 3. stav (1) tačka a) broj: „50“ zamjenjuje se brojem: „100“.
- (2) Stav (3) mijenja se i glasi:  
„(3) U slučaju kada postoji razlika između vrijednosti iz kupoprodajnog ugovora i vrijednosti imovine procjenjene od strane nezavisnog procjenitelja ili internog procjenitelja u skladu sa članom 16. ovog uputstva, banka je dužna da koristi manju od te dvije vrijednosti.“.
- (3) Stav (4) se briše.
- (4) Dosadašnji stav (5) postaje stav (4).

### **Član 3.**

- (1) U članu 4. u stavu (1) tačka g) mijenja se i glasi:  
„g) propisati pristup, učestalost i kriterije za praćenje tržišne vrijednosti kolaterala (u zavisnosti od vrste imovine, vrijednosti imovine, kreditnog kvaliteta izloženosti za koje je imovina data kao kolateral, te promjenama u tržišnim uslovima)“.
- (2) U stavu (1) iza tačke j) dodaje se nova tačka k) koja glasi:  
„k) propisati procedure za ponovnu procjenu kolaterala, određujući pristupe ponovnoj procjeni.“.

### **Član 4.**

- U članu 5. u stavu (9) tačka a) mijenja se i glasi:
- „a) dostavljanje preliminarne, očekivane ili konačne procjene vrijednosti kolaterala ili odnosa između vrijednosti izloženosti i vrijednosti kolaterala procjenitelju,“.

### **Član 5.**

- (1) U članu 6. u stavu (1) tačka a) mijenja se i glasi:  
„a) moraju biti lica koja imaju stručne kvalifikacije i odgovarajuće ovlaštenje (licencu, rješenje i sl.) potrebne za utvrđivanje vrijednosti nekretnine ili pokretne imovine, te ispunjavati sve uslove definisane ovim uputstvom i drugim relevantnim propisima,“.

(2) tačka d) mijenja se i glasi:

„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, te dobro poznavati tržište nekretnina i pokretne imovine na kojem se imovina procjenjuje.“.

### **Član 6.**

(1) U članu 7. u stavu (2) iza riječi: „procjenitelja banka“ riječ: „redovno“ se briše, a iza riječi: „ažurira“ dodaju se riječi: „najmanje jednom godišnje,“.

(2) Stav (3) mijenja se i glasi:

„(3) Potrebno je da banka osigura adekvatan sistem rotacije procjenitelja unutar definisane liste procjenitelja, uvažavajući kvalifikacije istih i raspoloživost istih za određene lokacije, izuzev kada zbog specifične lokacije kolaterala nije moguće obezbijediti adekvatnu rotaciju procjenitelja.“.

(3) Stav (5) se briše.

### **Član 7.**

(1) U članu 8. u stavu (2) tačka d) riječi: “zakonska ili” se brišu.

(2) Stav (5) mijenja se i glasi:

“(5) Usluge procjene koje banka naruči i primi moraju se trajno čuvati u kreditnom dosijeu bez obzira na prihvatanje 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 osnovu izvještaja o procjeni gdje između datuma procjene i datuma odobravanja izloženosti prošlo više od godinu dana, ukoliko je riječ o procjeni vrijednosti poslovne nekretnina, odnosno šest mjeseci ukoliko je riječ o stambenoj nekretnini, te tri mjeseca ukoliko je riječ o pokretnoj imovini ili je došlo do značajnih materijalnih promjena u imovini i/ili tržišnim uslovima koji zahtjevaju novu procjenu.

(3) Iza stava (5) se dodaju novi st. (6) i (7) koji glase:

„(6) Ukoliko se radi o plasmanu pojedinačnih kreditno-garantnih proizvoda iz odobrenog limita, odnosno okvira za kreditno-garantne plasmane, nakon inicijalno izrađenog izvještaja o procjeni od strane nezavisnog procjenitelja prilikom odobrenja i plasmana pojedinačnog kreditno-garantnog plasmana nije potrebno izrađivati novi izvještaj o procjeni pripremljen od strane nezavisnog procjenitelja, osim ukoliko je došlo do značajnih promjena u imovini i/ili tržišnim uslovima.

(7) Izuzetno od stava (5) ovog člana, u slučaju kada nije moguće obezbijediti procjenu pokretne imovine s obzirom da se ista ne nalazi u zemlji, banka može uzeti u obzir vrijednost koju je dobavljač naveo u ugovoru/fakturi, s tim da je procjenu vrijednosti predmetne imovine potrebno obezbijediti naknadno, to jest kada ista bude u vlasništvu klijenta.“.

### **Član 8.**

U članu 9. stav (7) mijenja se i glasi:

“(7) Ako procjena tržišne vrijednosti kolaterala predviđa da će biti potreban veoma dug period realizacije na tržištu, ili u slučaju kada trenutno ne postoji aktivno tržište za predmetnu imovinu na određenoj lokaciji, izvještaj o procjeni treba da sadrži procjenu prinudne likvidacione vrijednosti, kao i vrijeme realizacije kolaterala na tržištu, kako bi banka bila bolje upoznata sa svim faktorima rizika kod odlučivanja o izloženosti.”.

### Član 9.

- (1) U članu 10. u stavu (1) iza riječi: „treba“ dodaju se riječi: „ukoliko je isto moguće“ i dodaje se nova rečenica, koja glasi: “Obaveza rotacije primjenjuje se počev od procjena koje su izvršene nakon stupanja na snagu ovog uputstva iz člana 18. ovog uputstva”.
- (2) U stavu (3) iza riječi: „tržišnom pristupu, te da“ dodaju se riječi: „osim u slučaju stambenih nekretnina,“.
- (3) U stavu (4) riječi: „Izuzetno, ukoliko“ zamjenjuje se riječju: „Ukoliko“.

### Član 10.

Član 11. mijenja se i glasi:

#### „Član 11.

##### Izveštaj o procjeni

- (1) Banka određuje nivo detaljnosti izvještaja o procjeni, koji se koristi za potrebe donošenja odluke o odobravanju izloženosti, ali pri tome mora voditi računa da tražene informacije ne utiču negativno na vjerodostojnost izvještaja.
- (2) Izvještaj o procjeni nekretnina i pokretne imovine, u zavisnosti šta je primjenjivo, minimalno treba da sadrži:
  - a) vrstu, opis, lokaciju i kratku analizu imovine,
  - b) ime vlasnika imovine i dužnika, te podatke kojima se utvrđuje identitet naručioca procjene,
  - c) procijenjenu vrijednost imovine,
  - d) dva pristupa vrednovanju sa vrijednostima procjene uz prateću dokumentaciju, te dodatno vrijednost zemljišta u slučaju procjene vrijednosti poslovnih nekretnina, odnosno jedan pristup vrednovanja u slučaju stambene nekretnine;
  - e) datum izvještaja i datum procjene,
  - f) trenutni uslovi na tržištu koji utiču na imovinu i analiza lokalnog tržišta,
  - g) izjavu da li je izvršen uvid u stanje imovine, na koji način, te datum uvida u imovinu,
  - h) analizu najisplativije upotrebne vrijednosti za nekretnine uz prateće podatke, osim u slučaju stambenih nekretnina,
  - i) namjenu, odnosno svrhu procjene,
  - j) potkrijepljenu analizu amortizacije, uključujući efektivnu starost i ukupan ekonomski vijek,
  - k) procjenu vremena realizacije na tržištu,
  - l) uporedivu imovinu, sa prodajnom cijenom kao i cijenom zakupa i detaljnim opisom,
  - m) obrazloženje zaključaka podržano argumentima,
  - n) 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,
  - o) izjava o ograničavajućim uslovima,
  - p) obim rada:
    - 1) navesti sveobuhvatnost procjene,
    - 2) opisati proces prikupljanja podataka,
    - 3) opisati kako su potvrđeni podaci o uporedivim cijenama,
    - 4) navesti razloge zbog kojih nisu primjenjeni određeni pristupi vrednovanja.
  - q) podatke o procjenitelju (ime, kontakt informacije, potpis), te sve ograničavajuće faktore, ukoliko je primjenjivo,
  - r) izjavu o tome da li je procjenitelj koji potpisuje izvještaj o procjeni dobio značajnu pomoć i od koga, i
  - s) sve dodatne informacije koje su bile predmet razmatranja i koje mogu uticati 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.).
- (3) Imovinsko pravna dokumentacija iz stava (2) tačka s) ovog člana treba biti interno definisana od strane banke, pri čemu ne može biti starija od šest mjeseci.
  - (4) Banka je dužna preispita procjene vrijednosti koje dobivaju od procjenitelja, u smislu razumljivosti pretpostavki koje su korištene prilikom procjene, opravdanost korištenih pretpostavki (npr. u vezi s novčanim tokovima i diskontnim stopama) te utvrditi da li je način identifikovanja uporedivih nekretnina adekvatan i jasno obrazložen.“.

### **Član 11.**

Član 15. mijenja se i glasi:

#### **„Član 15.**

##### **Redovno 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, pri čemu je dužna uzeti u obzir vrstu i vrijednost kolaterala, status kolaterala (npr. novi, korišteni), kvalitet izloženosti koja je obezbijeđena kolateralom, pretpostavke navedene u procjeni, promjene tržišnih uslova i slično.
- (2) Banka treba u internim aktima odrediti učestalost praćenja tržišne vrijednosti kolaterala uzimajući u obzir vrstu i vrijednost kolaterala u trenutku odobravanja izloženosti i iznos izloženosti, kao i uslove čija ispunjenost ukazuje na potrebu provođenja ponovne procjene (npr. promjena pretpostavki koje su korištene prilikom procjene).
- (3) Banka može praćenje tržišne vrijednosti kolaterala obavljati putem statističkih metoda (npr. putem indeksa cijena), pod uslovom da su te metode odobrene od strane nadležnih organa banke, dokumentovane i razumljive, primjenjive za obavljanje adekvatne procjene vrijednosti za vrstu kolaterala koja se prati, te zasnovane na adekvatnoj i dovoljno granularnoj seriji historijskih podataka o određenoj vrsti kolaterala na tržištu.
- (4) Kod procjene da li je promjena uslova na tržištu materijalne prirode, banka je dužna da razmotri individualni i agregatni efekat ovih promjena na vrijednost kolaterala i rizik u kreditnim portfolijima, te da u internim aktima definiše kriterijume za utvrđivanje materijalnosti promjena uslova na tržištu.“.

### **Član 12.**

Iza člana 15. dodaje se novi član 15a. koji glasi:

#### **„Član 15a.**

##### **Ponovne procjene vrijednosti kolaterala**

- (1) Banka bi trebale uspostaviti politike i procedure za ponovnu procjenu vrijednosti kolaterala određujući pri tome pristupe ponovnoj procjeni za različite vrste kolaterala, osiguravajući pri tome da je pristup ili kombinacija pristupa razumna i razmjerna vrsti i vrijednostima kolaterala i izloženosti.
- (2) 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. stav (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka.
- (3) Ako banka na temelju praćenja (npr. statističkom metodom) utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala u odnosu na uobičajene tržišne cijene, te u slučajevima koji su propisani članom 30. st. (4) i (7) Odluke, dužna je odmah od neovisnog procjenitelja zatražiti provođenje ponovne procjene (reprocjena) njihove tržišne vrijednosti.
- (4) Banka treba osigurati procjenu vrijednosti kolaterala za sve izloženosti koje su klasificirane kao nekvalitetne izloženosti, u slučaju da je važeća procjena kolaterala starija od godinu dana i ukoliko je iznos izloženosti prilikom klasificiranja u nekvalitetnu izloženost veći od 100 hiljada 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%.

- (5) Banka je dužna imati adekvatne procese i sisteme koji će ukazivati na zastarjelost procjena, te potrebu za novim procjenama.
- (6) Za ponovnu procjenu vrijednosti stambenih nekretnina, izuzev slučajeva iz stava (3) ovog člana, banka može koristiti statističke metode, ukoliko zadovoljava kriterije iz čl. 15 st. (5) i (6) i 16. ovog uputstva”.

#### **Član 13.**

- (1) U članu 16. iza stava (4) se dodaje novi stav (5) koji glasi:  
“(5) Banka treba da raspolaže odgovarajućim informatičkim procesima, sistemima i resursima, te kvalitetnim podacima za korištenje izabranog internog metoda vrednovanja.”.
- (2) Dosadašnji st. (5) i (6) postaju st. (6) i (7).

#### **Član 14.**

- (1) U članu 17. naslov: “Izvještavanje Agencije” zamjenjuje se naslovom: “Evidencija kolateralna i Izvještavanje Agencije”.
- (2) Stav (3) mijenja se i glasi:  
“(3) Banka je dužna dostavljati izvještaje o kolateralima u obliku, na način i u rokovima propisanim Odlukom o izvještajima koje banka dostavlja Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine.”.

#### **Član 15.**

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

Ovo uputstvo stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na službenoj internet stranici Agencije.

**Broj: 01-1367/22**  
**Sarajevo, 06.04.2022. godine**

**DIREKTOR**

**Jasmin Mahmuzić, s.r.**