

**RAZVOJNA BANKA FEDERACIJE  
BOSNE I HERCEGOVINE  
Predsjednik Uprave**

**UPUTSTVO  
o minimalnom sadržaju nalaza sudskog vještaka  
za procjenu predmeta zaloga  
kao instrumenata osiguranja naplate kredita  
- prečišćeni tekst -**

**Sarajevo, decembar/prosinac 2014. godine**

## Sadržaj

1. Definicija i svrha nalaza sudskog vještaka
  - 1.1. Pravna podobnost
  - 1.2. Utrživost
  - 1.3. Finansijska vrijednost
  
2. Sadržaj nalaza o procjeni vrijednosti zaloga
  - 2.1. Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga
    - 2.1.1. Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga u obliku nekretnine
    - 2.1.2. Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga u obliku pokretnih stvari
  - 2.2. Procjena tržišne vrijednosti zaloga
    - 2.2.1. Metode procjene zaloga u obliku nekretnina
    - 2.2.2. Metode procjene zaloga u obliku pokretnih stvari
  - 2.3. Mišljenje i zaključak
  - 2.4. Prilozi
  - 2.5. Ovjera nalaza i mišljenja
  
3. Završne odredbe

## **1. Definicija i svrha nalaza sudskog vještaka**

Vještačenje sudskog vještaka predstavlja stručni nalaz i mišljenje o ponuđenom zalogu za osiguranje naplate potraživanja tražilaca kredita Razvojne banke Federacije Bosne i Hercegovine (u nastavku: Banka).

Svrha sačinjavanja nalaza sudskog vještaka jeste davanje mogućnosti tražiocu kredita i Banci kao njegovom budućem povjeriocu da steknu potpunu i sistematiziranu sliku o stanju ponuđenog zaloga, njegovoj pravnoj podobnosti, utrživosti i finansijskoj vrijednosti.

### **Pravna podobnost predmeta zaloga**

Predmet zaloga – kolateral smatra se pravno podobnim za zalog ako postoji nesumnjiv i nesporan dokaz o zakonitom vlasništvu zalagodavca nad dobrom koje se zalaže (nekretnina, pokretne stvari, vrijednosni papiri, prava i dr.), odnosno kad je u mogućem prinudnom programu likvidacije potraživanja Banke, odnosno likvidacije korisnika, osigurano nesumnjivo zakonsko i fizičko raspolaganje Banke založenim dobrom.

Nije prihvatljivo zalaganje nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona, grada, općina i javnog fonda, ili nekretnina i pokretnih stvari ustanova koje se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz budžeta, a koje su osnovane za obavljanje djelatnosti od javnog interesa, ako nekretnina služi za obavljanje djelatnosti te ustanove, i ako cilj obavljanja djelatnosti nije sticanje dobiti, shodno odredbama Zakona o dopunama Zakona o izvršnom postupku ("Sl. novine Federacije BiH" broj 39/09), zbog toga što ne može biti predmet izvršenja u sudskom izvršnom postupku.

### **Utrživost zaloga**

Utrživost predmetnog zaloga potrebno je cijeliti prema tome da li za založeno dobro postoje stabilne cijene i poznato - aktivno tržište za brzo i efikasno utrženje odnosno namirenje iz vrijednosti prodatog dobra.

### **Finansijska vrijednost zaloga**

Finansijska vrijednost zaloga utvrđuje se po pouzdanim i stabilnim cijenama, te drugim metodama procjene vrijednosti, i u pravilu, mora da prelazi iznos potraživanja Banke, te treba biti dovoljna da potpuno zaštiti Banku od mogućeg gubitka glavnice, kamate, naknade i troškova naplate.

Mišljenje o finansijskoj vrijednosti i utrživosti predmeta zaloga daje sudski vještak odgovarajuće struke, primjenom odabrane metodologije za procjenu predmeta zaloga.

## **2. Sadržaj nalaza o procjeni vrijednosti zaloga**

Vještak odgovarajuće struke dužan je da izradi Nalaz o procjeni tržišne vrijednosti zaloga sa procjenom njegove utrživosti. U nalazu se obavezno navodi svrha procjene i datum pregleda predmeta zaloga.

Nalaz sudskog vještaka o procjeni vrijednosti zaloga treba da sadrži minimalno tri segmenta:

- identifikaciju i interpretaciju predmeta zaloga (elaboriranje stanja zaloga i to: tekstualno, originalnim fotografijama i tehničkim crtežima za nekretnine);
- procjenu tržišne vrijednosti zaloga (provođenje postupaka prema primijenjenoj metodologiji, u skladu sa opće prihvaćenim standardima procjene);
- zaključak i mišljenje.

## Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga

Kako je naprijed navedeno, predmet zaloga može biti u obliku nekretnine i u obliku pokretnih stvari (opreme).

### Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga u obliku nekretnine

Ukoliko se radi o procjeni predmeta zaloga u obliku nekretnine, identifikacijom i interpretacijom smatraju se:

- opći podaci o predmetnoj nekretnini sa kopijom dokumentacije koja potvrđuje status iste u zemljišnim odnosno katastarsko knjižnim evidencijama i vlasništvo (potpuno ili etažno) nad istom (ZK izvadak, kopija katastarskog plana i sl.), kumulativni pregled ponuđenih nekretnina, i navođenje knjižnog i/ili vanknjižnog stanja istih;
- tehnički opisi nekretnina koji podrazumijevaju opis: svojstva, geometrijskih i položajnih elemenata nekretnina (površina, godina izgradnje, godina sticanja vlasništva, amortizacija, oblik, stepen izgrađenosti i opremljenosti, pristupnost, udaljenost od glavnih saobraćajnica....);
- podaci o legalitetu izgradnje i usklađenosti sa zakonskom regulativom: (ne)postojanje urbanističke saglasnosti, građevinske dozvole, upotrebne dozvole i sl.

Podaci koje vještak treba prikupiti radi procjene zaloga u obliku nekretnine uglavnom se mogu svrstati u tri kategorije, koje se odnose na:

- okruženje,
- samu nekretninu,
- ponudu i potražnju na tržištu takvih nekretnina.

U okruženje spadaju podaci koji se odnose na društvena, gospodarska, politička i zakonska svojstva regije, grada, susjedstva. Pritom treba usvojiti načelo predviđanja i pokušati prepoznati kretanja (promjene).

U drugoj su grupi svojstva same nekretnine kao što su površine i volumeni pojedinih prostora i njihove namjene te infrastruktura. Površine (volumeni) su osobito značajne jer se mogu izraziti brojčano (u m<sup>2</sup> i m<sup>3</sup>), a vrijednost im se mijenja ovisno o sadašnjoj i budućoj namjeni. Treba pregledati fizička svojstva nekretnine, eventualna poboljšanja (popravke) da se odredi fizička istrošenost, a prema tome i mogućnost građevine da udovolji predviđenoj namjeni; treba dobiti potpune informacije o finansijskom stanju u vezi s nekretninom (npr. krediti koji su uz nju vezani, hipoteke, prava trećih osoba i dr.) te o postupcima vezanim uz njezino održavanje i doznati podatke o sličnim nekretninama na tom tržištu (radi usporedbe).

Vežano uz ponudu i potražnju, vještak treba doznati podatke o prodajama, cijene iznajmljivanja, troškove održavanja, te fizička svojstva i utjecaj položaja nekretnine.

Elementi koji određuju vrijednost nekretnine su:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost, ...);
- zakonska regulativa, slobodno tržište;
- socijalno-privredni elementi;
- procijenjeno umanjeno vrijednosti (amortizacija), koje može biti fizičko, funkcionalno i eksterno;
- zasićenost, ponuda-potražnja;
- legalitet, usklađenost.

## **Identifikacija i interpretacija predmeta zaloga u obliku pokretne imovine**

Ukoliko se radi o procjeni predmeta zaloga u obliku pokretne imovine (opreme), identifikacijom i interpretacijom smatraju se:

- opći podaci o predmetnoj pokretnoj imovini sa kopijom dokumentacije koja potvrđuje vlasništvo nad istom, određivanje lokaliteta na kojem su pokretne stvari smještene (i/ili montirane), kumulativni pregled ponuđene opreme;
- tehnički opisi pokretne imovine koji podrazumijevaju opis: svojstava opreme, godinu proizvodnje, identifikaciju proizvođača opreme, funkcionalnu i ekonomsku zastupljenost;
- opis starosti, stanja i upotrebljivosti pokretne imovine.

Elementi koji određuju vrijednost pokretne imovine su:

- vrsta opreme;
- troškovi zamjene opreme;
- starost opreme;
- opće stanje opreme;
- kvalitet opreme (tj. efektivna starost);
- procijenjeno umanjenje vrijednosti (amortizacija), koje može biti fizičko, funkcionalno i eksterno i
- zasićenost, ponuda-potražnja.

### **Procjena tržišne vrijednosti zaloga**

Procjena tržišne vrijednosti zaloga je postupak kojim vještak određene struke određuje vrijednost predmeta zaloga u sadašnjem vremenu, uzimajući u obzir moguće utjecaje (pravne, ekonomske, urbanističke, građevinske i druge utjecaje) u budućem vremenu.

Prilikom rada na procjeni predmeta zaloga vještaci mogu koristiti slijedeće metode:

- troškovna metoda (metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti ili statička metoda);
- usporedna metoda (metoda uspoređivanja vrijednosti) i
- metoda kapitalizacije dobiti (metoda vrednovanja prinosa ili dinamička metoda).

### **Metode procjene zaloga u obliku nekretnina**

Troškovna metoda procjene zaloga u obliku nekretnina polazi od vrijednosti izgradnje ekvivalentne nekretnine u sadašnjim uslovima, obuhvata prosječni vjerovatni vijek trajanja takve nekretnine, umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta - amortizaciju i, izuzev ukoliko se radi o potpuno novoj nekretnini, u pravilu, polazi od:

- procjene konstrukcije objekta prema empirijskom obrascu, uzimajući u obzir vjerovatni vijek trajanja konstrukcije;
- procjena amortizovanosti, odnosno upotrebljivosti objekta u ovisnosti od fizičke i tehničke starosti, funkcionalne starosti, te vanjske starosti;
- procjene amortizovanosti, odnosno upotrebljivosti u normalnim uslovima korištenja za grupaciju zanatskih, završnih i instalaterskih radova;
- procjene troškova uređenja gradskog zemljišta, u skladu sa troškovima definisanim za teritoriju kantona, odnosno općine kojoj nekretnine pripadaju i pogodnosti lokacije.

Ova metoda može se primjenjivati za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina, ili za one nekretnine za koje je teže vrednovati prinos.

Pri utvrđivanju trenutne tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je uzeti u obzir sljedeće faktore (koeficijente):

- **Fl** - faktor lokacije
- **Fkp** - faktor korisne površine
- **Fp** - faktor za poslovne objekte
- **Fkv** - faktor kvalitete
- **Fu** - faktor usklađenosti
- **Fi** - faktor izgrađenosti
- **Fpp** - faktor ponude i potražnje

Procjena trenutne tržišne vrijednost nekretnine razlikuje se od procjene hipotekarne vrijednosti nekretnine gdje se vrijednost nekretnine utvrđuje na temelju procjene buduće utrživosti nekretnine pri čemu se u obzir uzimaju dugoročni održivi parametri koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine, uobičajeni i lokalni tržišni uvjeti, trenutačno korištenje i moguće alternativno korištenje nekretnine. Hipotekarna vrijednost nekretnine je, u pravilu, niža od trenutne tržišne vrijednosti iste.

Ukoliko za predmetnu nekretninu koja je predmet procjene postoji mogućnost poređenja sa drugim nekretninama sličnih karakteristika i vrijednosti, vještak može primijeniti usporednu metodu pri iskazivanju trenutne tržišne vrijednosti nekretnine.

Ukoliko je predmetna nekretnina koja je predmet procjene poslovni objekat, turistički objekat i sl., i od koje se i u budućnosti očekuje dobit, procjena vještaka može biti temeljena na metodi kapitalizacije dobiti, odnosno dinamičkoj metodi, uz obrazloženje koeficijenata kapitalizacije.

Pri procjeni vrijednosti nekretnina vještak može koristiti jednu od navedenih metoda ili kombinovati iste, uz jasno obrazloženje primjenom koje metode je utvrdio konačnu tržišnu vrijednost nekretnine.

S obzirom da tržište nekretnina u BiH još uvijek nije dovoljno organizirano, te da ne postoji jedinstvena baza podataka o provedenim kupoprodajama nekretnina, Banka najčešće prihvata procjenu nekretnina urađenu po troškovnoj metodi ili kombinaciji troškovne i usporedne metode.

### **Metode procjene zaloga u obliku pokretnih stvari (opreme)**

Troškovna metoda procjene zaloga u obliku pokretnih stvari (opreme) bazira se na principu zamjene – substitucije, pri čemu se polazi od aksioma da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cijenu višu nego što bi bilo potrebno da iznova napravi istu ili sličnu opremu ili da izgradi slična postrojenja.

Pretpostavka na kojoj počiva ovaj način procjene jeste da je inherentna tržišna vrijednost imovine približno jednaka troškovima njene zamjene, tj. troškovima rada i materijala koji su potrebni da se slična imovina izradi.

Ukoliko za predmetne pokretne stvari (opremu) koje su predmet procjene postoji mogućnost poređenja sa drugim pokretnim stvarima (opremom) sličnih karakteristika i vrijednosti, onda vještak može primijeniti komparativnu ili usporednu metodu pri iskazivanju trenutne tržišne vrijednosti pokretnih stvari (opreme), ili kombinovati naprijed navedene metode.

### **Mišljenje i zaključak**

Sudski vještak je u procjeni dužan pravilno protumačiti faktore koji utječu na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina, odnosno pokretnih stvari, te interpretirati primijenjeni metodološki pristup i rezultate metodološkog pristupa, i to elaborirati u Nalazu kroz završno mišljenje i zaključak o realnoj tržišnoj vrijednosti i utrživosti ponuđenog zaloga.

## Prilozi

Obavezni prilozi u Nalazu sudskog vještaka o procjeni predmeta zaloga su sljedeći:

- Rješenje nadležnog organa o imenovanju sudskog vještaka;
- dokumentacija koja potvrđuje status i vlasništvo nad predmetom zaloga (ZK izvadak, kopija katastarskog plana, tehnički crteži – za nekretnine, ugovor o kupoprodaji, faktura, ....);
- fotografije predmeta zaloga u boji.

## Ovjera Nalaza sudskog vještaka

Nakon uvezivanja Nalaza sudskog vještaka o procjeni predmeta zaloga, pored ovjere pečatom i potpisom vještaka koji se nalaze u donjem desnom uglu svake pojedine stranice Nalaza, sudski vještak obavezan je pečatom izvršiti ovjeru sastavljenih stranica uvezanog nalaza, stavljanjem pečata u gornji lijevi ugao, gdje su spojene dvije strane, za sve stranice Nalaza.

Nalazi sudskog vještaka koji nisu ovjereni na način iz prethodnog stava neće biti prihvaćeni.

## 3. Završne odredbe

Ukoliko postoji opravdana sumnja u pogledu objektivnosti i realne procjene predmeta zaloga koja je već izvršena, Banka može zahtijevati nalaz i mišljenje drugog ovlaštenog vještaka iste struke ili putem Kreditnog odbora umanjiti vrijednost ponuđenog predmeta zaloga - kolaterala.

Takva procjena Kreditnog odbora smatrat će se konačnom u pogledu vrijednosti predmeta zaloga.

Vrijednost predmeta zaloga utvrđena odlukom Kreditnog odbora se uzima kao element ugovora o kreditu, notarskog ugovora o hipoteci i ugovora o zalozi pokretnih stvari.

Ovaj prečišćeni tekst sačinjen je na osnovu Odluke o dopunama Uputstva o minimalnim sadržaju nalaza sudskog vještaka za procjenu predmeta zaloga kao instrumenata osiguranja naplate kredita broj: 14089-IX/14 od 10.12.2014. godine.

Broj: 14090-IX/14  
Sarajevo, 10.12.2014. godine

**Predsjednik Uprave**  
**Salko Selman**