



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

## Očitovanje na primjedbe i prijedloge dostavljene u okviru javne rasprave o nacrtu Uputstva za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala

Broj pitanja:	1
Pitanje banke:	<b>Nejasno definisanje „ nezavisnog procjenitelja“, odnosno da isto ostavlja prostor za različita tumačenja u dijelu minimum kvalifikacija procjenitelja</b>
Odgovor FBA:	<p>Trenutna praksa u bankama jeste da procjene vrijednosti kolaterala rade sudski vještaci (lica koja vrše poslove vještačenja, prema Zakonu o vještacima FBiH, a imenovani su od strane Federalnog Ministarstva pravde) i procjenitelji (lica koja vrše procjenu ekonomske vrijednosti pravnog lica, imovine, obaveza i kapitala u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja, te predstavljaju udruženje - BHPA koje kao takvo nema ovlaštenje državnog organa). Vlada Federacije BiH je u 2013.godini usvojila Uredbu o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala („Službene novine Federacija BiH“, broj 70/13 ) kojom se definira ovlašteno procjenitelj koji obavlja poslove procjenjivanja ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala, te kojem je ovlašteno Federalno Ministarstvo pravde da izdaje licence (dozvole za rad), a na osnovu ispita koji organizuje i provodi Savez računovođa, revizora i finansijski radnika u FBiH.</p> <p>S obzirom na nedovoljnu pravnu uređenost oblasti procjenjivanja, gdje postoje subjekti koji su imenovani od strane državnog organa za vršenje procjene vrijednosti imovine, ali isti u praksi nužno ne postupaju u skladu sa međunarodnim standardima vrednovanja, te drugi subjekti koji postupaju u skladu sa standardima ali nemaju ovlaštenje državnog organa za vršenje procjena, smatramo da se kroz sam period implementacije Uputstva ostavi mogućnost da subjekti koji trenutno vrše procjene steknu nedostajuće kvalifikacije i znanje za obavljanje procjena kako se to ovim Uputstvom zahtijeva, odnosno u skladu sa jednim od međunarodno priznatim standardom vrednovanja. Predmetnim Uputstvom se zahtijeva postupanje po Međunarodnim standardima vrednovanja, te smatramo da lica koja vrše procjene moraju imati certifikate kojima se potvrđuje da su savladali, odnosno da poznaju i postupaju po međunarodnim standardima.</p> <p>Također, s obzirom na činjenicu da se ista lica drugačije nazivaju kroz zakonsku i podzakonsku regulativu Federacije BiH (u Zakonu o bankama „neovisni procjenitelj“, u Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH „ovlašteno procjenitelj“, u Odluci o izračunavanju kapitala „nezavisni procjenitelj“, itd.) smatrano je da je najispravnije da</p>

	<p>se zahtijeva da se procjene rade na jednoobrazan način, uz određeno ispunjavanje minimalnih kriterija, odnosno naglasak je stavljen više na kompetencije i kvalifikacije tih lica, nego na sam formalan naziv istog. Pri tome, banka je u obavezi da odabere nezavisne procjenitelje koje smatra kompetentnim za vršenje procjena (bilo da su to sudski vještaci ili procjenitelji), odnosno da definiira nivo stručnosti procjenitelja za njihove potrebe, te da se praćenjem kvaliteta izvršenih procjena određena lica stavljaju na listu ili skidaju sa iste ukoliko njihov isporučeni rezultat kontinuirano ne zadovoljava zahtjevani kvalitet od strane Banke. Banka bi trebala na svojoj listi da ima procjenitelje koji poznaju različite vrste imovina i njihovih tržišta.</p>
Broj pitanja:	<b>2</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljeno je pitanje banke u vezi „važćih međunarodno priznatih standarda“, odnosno da se navedu koji su to standardi.</b>
Odgovor FBA:	Pod pojmom važćih međunarodno priznatih standarda za potrebe ovog Uputstva smatraju se standardi Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja (IVS) ili standardi Evropskog saveza udruženja procjenitelja (TEGoVA).
Broj pitanja:	<b>3</b>
Pitanje banke:	<b>Primjena TEGoVA standarda pri procjeni, obzirom da isti u Bosni i Hercegovini nisu prevedeni.</b>
Odgovor FBA:	Treba se uzeti u obzir i činjenica da postoje procjenitelji u Bosni i Hercegovini koji rade po TEGoVA standardima, i priznati su od strane istih. Pored navedenog, ovo Uputstvo nije isključilo mogućnost angažovanja procjenitelja i iz drugih zemalja, niti posjedovanje međunarodnih licenci (npr. REV), s obzirom na mogućnost da lokacija kolaterala bude izvan zemlje, te smatramo da ograničavanje procjenitelja samo na IVS standarde nije primjereno.
Broj pitanja:	<b>4</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljena su pitanja i komentari vezano za kvalifikacije i kompetencije za procjenjivanje, u smislu potrebnog zvanja, stručne spreme, tehničke sposobnosti, obrazovanja i svega ostalog što određuje neko lice za procjenitelje.</b>
Odgovor FBA:	<p>S obzirom na različite prakse u bankama, u smislu da pojedine banke imaju interno zaposlenog procjenitelja koji vrši provjeru kvaliteta urađenih procjena od strane eksterno angažovanih procjenitelja, zatim postojanje internih nezavisnih procjenitelja koji rade u bankama, te nedovoljnu pravnu uređenost oblasti procjenjivanja, predmetnim Uputstvom se željela postići uporedivost između banaka, te postaviti određeni minimalni standardi. U samom procesu nadzora tokom godina, ustanovljeno je da su pojedine procjene neadekvatne u smislu procijenjenih iznosa vrijednosti kolaterala, te slučajevi gdje sve procjene u banci radi samo jedna osoba, što je sa aspekta broja traženih procjena i potrebnog vremena prosto nesrazmjerno.</p> <p>Samim tim, definicija liste nezavisnih procjenitelja obuhvata procjenitelje koje banka smatra kvalifikovanim i kompetentnim za njene potrebe. Odnosno, pored navedenih minimalnih kriterija koje lice mora ispuniti da bi vršilo procjenu vrijednosti kolaterala (postupanje u skladu sa međunarodnim standardima vrednovanja IVS i TEGoVA), isto mora poznavati vrstu imovine koja je predmet procjene (tehnička sposobnost), te tržište predmetne imovine. To znači da lice koje radi procjenu vrijednosti nekretnina ne mora</p>

	nužno da bude i lice koje vrši procjenu vrijednosti neke industrijske mašine, za čiju procjenu su potrebna specifična znanja. Sama banka definiše kriterije koja su lica dužna da ispune, te tokom praćenja i provjere njihovog rada ili putem nalaza interne revizije, nadzora Agencije ili drugih spoljnih faktora donosi odluku o zadržavanju lica na datoj listi.
Broj pitanja:	<b>5</b>
Pitanje banke:	<b>Potrebno je detaljnije pojasniti pojam složene imovine, u smislu šta složena imovina obuhvata.</b>
Odgovor FBA:	Sam pojam složene imovine svaka banka treba da definiše zasebno u skladu sa poslovnim aktivnostima koje obavlja, u smislu da procjenjuje šta za samu Banku predstavlja složena imovina npr. da li su u pitanju elektrane, brodovi, avioni ili druge slične vrste imovine koje nisu česte, imovina čija vrijednost zavisi od poslovanja (hoteli, pumpe i sl.), imovina koja je zbog neke svoje karakteristike (gledano sa fizičkog, tržišnog ili pravnog aspekta) specifična za procjenu, te za koju je potrebna procjena koja je po svom obuhvatu i suštini kompleksnija od drugih procjena
Broj pitanja:	<b>6</b>
Pitanje banke:	<b>Potrebno je precizirati na koji način će se vrijednovati nekretnina/ pokretna imovina u slučajevima gdje iznos izloženosti prema fizičkom licu ne prelazi 50 hiljada KM, a za koju se kao kolateral koristi stambena nekretnina u kojoj fizičko lice stanuje ili će stanovati.</b>
Odgovor FBA:	Član 3. Uputstva se odnosi na izuzetke kod obaveznog vršenja procjene od strane nezavisnog procjenitelja, gdje procjene vrši banka u skladu sa dobrim bankarskim praksama, a samo lice ne mora biti nezavisni procjenitelj, odnosno ne mora da ima odgovarajuće certifikate, ali je potrebno da ima određena znanja iz oblasti procjenjivanja da bi moglo dokumentovati svoje nalaze i potvrditi tržišnu vrijednost kolaterala na određeni datum. Navedena procjena u datim slučajevima može podrazumjevati korištenje kupoprodajne vrijednosti ili primjenu statističkih metoda da bi se došlo do tržišne vrijednosti. U članu 18. Uputstva je detaljnije pojašnjeno način na koji se vrši vrednovanje nekretnina iz člana 3 stav (1) a).
Broj pitanja:	<b>7</b>
Pitanje banke:	<b>Obavezna procjena od strane nezavisnog procjenitelja u kontekstu člana 30. stav 4. Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, odnosno da li procjenu može raditi interni procjenitelj ako zadovoljava uslove nezavisnog procjenitelja i da li procjena može biti u formi reprocjene. Ako banka na osnovu redovnog praćenja utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene, dužna je odmah od nezavisnog procjenitelja zatražiti provođenje ponovne procjene. Neovisno od prethodno navedenog, za sve izloženosti koje iznose više od 5% priznatog kapitala ili jednog miliona KM ( u zavisnosti šta je niže) Banka je dužna obezbijediti naknadnu nezavisnu procjenu od strane nezavisnog procjenitelja najmanje svake tri godine.</b>
Odgovor FBA:	Banka vrši reprocjene u okviru redovnog praćenja vrijednosti kolaterala, te ukoliko u toku navedenog postupka utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene, obavlja se nezavisna

	<p>procjena vrijednosti kolaterala. Ukoliko interni procjenitelj zadovoljava uslove iz definicije nezavisnog procjenitelja u skladu sa Uputstvom isti može vršiti ponovno utvrđivanje vrijednosti nekretnine za koju se u toku redovnog praćenja utvrdilo da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene. Međutim, potrebno je uzeti u obzir i zahtjeve iz člana 10. stav (1) Uputstva tj. banka bi trebala osigurati adekvatan sistem rotacije procjenitelja, odnosno u slučaju kada je jedan procijenitelj obavio uzastopno dvije procjene iste nekretnine imovine u proteklom periodu, za narednu procjenu predmetne nekretnine imovine potrebno je izabrati novog internog ili eksternog procjenitelja.</p>
Broj pitanja:	<b>8</b>
Pitanje banke:	<b>Da li banka svojim aktima može definisati obavezu izrade procjene i za izloženosti koje su manje od 50 hiljada KM, zatim da li bi procjena bila neophodna za stanove u izgradnji/rekonstrukciji u momentu odobravanja izloženosti, te da li bi se umjesto procjene mogla koristiti ugovorena kupoprodajna vrijednost ili je dovoljno dostaviti procjenu nakon završetka izgradnje/rekonstrukcije, i po kojoj vrijednosti se zalaže postojeća nekretnina.</b>
Odgovor FBA:	<p>Članom 3. stav (1) Uputstva propisana je obaveza procjene vrijednosti kolaterala od strane nezavisnog procjenitelja kod svih inicijalno odobrenih izloženosti, osim u slučajevima koji su u okviru te podtačke navedeni.</p> <p>Međutim, banka svojim internim aktima može propisati obavezu izrade procjene od strane nezavisnog procjenitelja i za izloženosti koje su manje od 50 hiljada KM. Takođe, Uputstvom je definisano u kojim slučajevima može da se koristi kupoprodajna vrijednost (vrijednost iz kupoprodajnog ugovora). Kupoprodajna vrijednost može se koristiti i u slučaju procjena definisanih članom 16. Uputstva, ukoliko je primjenjivo. Za sve druge okolnosti i slučajeve vrednovanja kolaterala nije dozvoljeno korištenje kupoprodajne vrijednosti.</p> <p>Razlog insistiranja na procjeni vrijednosti nekretnina naspram kupoprodajne vrijednosti proizilazi iz činjenice da se u praksi dešavalo da sama vrijednost kupoprodajnih ugovora bude nerealno visoka i da je proizašla iz dogovora između zainteresovanih strana, umjesto da odražava stvarnu vrijednost imovine na tržištu. Na ovaj način data je prednost samoj procjeni, a kupoprodajna vrijednost bi se prihvatila jedino u slučaju da je navedena manja u odnosu na procijenjenu vrijednost.</p> <p>Odnos između izloženosti i vrijednosti nekretnina koje se zalažu i koje se koriste kao kolateral banka mora da definiše svojim internim aktima.</p>
Broj pitanja:	<b>9</b>
Pitanje banke:	<b>Da li je prihvatljivo da naručivanje, obavljanje i provjeru kvaliteta radi ista osoba.</b>
Odgovor FBA:	<p>Članom 14. Uputstva propisano je da je Banka dužna da kroz interna akta definiše kriterije za lica koja mogu da obavljaju posao provjere kvaliteta procjene. Naručivanje i obavljanje procjene se odnosi na aktivnosti same procjene, dok se provjera kvaliteta procjene odnosi na naknadu provjeru utvrđene tržišne vrijednosti. Shodno tome, obavljanje procjene i provjeru kvaliteta obavljene procjene ne mogu da vrše ista lica, dok, naručivanje procjene i provjeru kvaliteta obavljene procjene smatramo da mogu da vrše ista lica.</p>
Tema:	

Broj pitanja:	<b>10</b>
Pitanje banke:	<b>Da li je obaveza provjere kvaliteta izvještaja o procjeni prije donošenja odluke o izloženosti nužna za svaki pojedinačni kolateral ili se primjenjuje određeni prag u odnosu na vrijednost kolaterala i plasmana.</b>
Odgovor FBA:	U skladu sa članom 13. stav (7) Uputstva, Banka je dužna da vrši provjeru kvaliteta procjena tržišne vrijednosti kolaterala, pri čemu internim aktima definiše način vršenja procesa provjere kvaliteta procjena, a minimalno uzimajući u obzir iznos izloženosti, drugu ugovornu stranu, te vrijednost kolaterala. Samo vršenje provjere kvaliteta procjena detaljnije je objašnjeno u odgovorima vezanim za predmetnu tačku Uputstva.
Broj pitanja:	<b>11</b>
Pitanje banke:	Da li je prihvatljivo da se pravila koja su propisana za opremu primjenjuju samo za izloženosti koje prelaze 5% kapitala, dok za ostale banka može da propiše minimalne kriterije uzimajući u obzir godišnju amortizaciju opreme i smanjivanje vrijednosti, jer kontrola procjene vrijednosti specifičnih vrsta mašina podrazumijeva posjedovanje specifičnih znanja o opremi koju imaju samo pojedini stručnjaci specijalizovani za određene oblasti mašinstva.
Odgovor FBA:	Uputstvom je definisano da ukoliko Banka pri odobravanju izloženosti kao kolateral koristi novu pokretnu imovinu, tada može da koristi vrijednost koju je naveo proizvođač ili vrijednost iz kupoprodajnog ugovora u zavisnosti koja je od ove dvije manja. U svim drugim slučajevima Banka je obavezna da obezbijedi da procjenu vrijednosti pokretne imovine obavi nezavisni procjenitelj koji je kvalifikovan za vršenje procjene konkretne imovine, te da koristi one priznate metode i tehnike koje su primjenjive za datu imovinu. Dio koji se tiče provjere kvaliteta procjena vezanih za pokretnu imovinu takođe je pojašnjen u očitovanju u vezi sa članom 13.
Broj pitanja:	<b>12</b>
Pitanje banke:	<b>Da li banka može svojim aktima uređivati oblast koja je već uređena drugim eksternim aktima, pošto je obavezna da svojim internim aktima propiše uslove i kriterije koje mora ispuniti nezavisni procjenitelj da bi mogao vršiti procjenu vrijednosti kolaterala.</b>
Odgovor FBA:	Posjedovanje licenci/rješenja za ovlaštene procjenitelje/sudske vještake trebao bi biti samo minimalni preduslov za angažovanje istih od strane banaka, jer se definisanje uslova i kriterija koje nezavisni procjenitelj mora ispuniti, odnosi, između ostalog, na relevantno iskustvo i znanja o tržištu, lokaciji i vrsti imovine koja je predmet procjene, prisustvo stalnim edukacijama, prethodno iskustvo, kvalitet i vrijeme izrade obavljenih procjena (izrada velikog broja procjena u kratkim vremenskim intervalima dovodi u pitanje kvalitet obavljenih procjena). Pored navedenog, u obzir se trebaju uzeti i druge informacije kao što su: utvrđena značajna odstupanja između procjenjenih vrijednosti kolaterala i prodajnih vrijednosti istih, utvrđena odstupanja između procijenjene vrijednosti i one vrijednosti koja je utvrđena kroz proces provjere kvaliteta procjena, pritužbe na rad nezavisnih procjenitelja, kao i druge formalne i neformalne informacije koje se mogu vezati za svakog pojedinačnog nezavisnog procjenitelja, a koje utiču na ocjenu njegove kompetentnosti i kvalifikovanosti.
Broj pitanja:	<b>13</b>

Pitanje banke:	<b>Da li se (in) direktni interes eksternog procjenitelja i banke odnosi na bilo kakvu saradnju (npr. otvoren račun procjenitelja u banci, korištenje kartičnih i kreditnih proizvoda).</b>
Odgovor FBA:	Primjeri direktnog interesa bi bili da eksterni procjenitelj ima poslovni odnos sa dužnikom/klijentom banke, osim posla procjene, da je povezano lice sa kupcem ili prodavcem imovine koja je predmet procjene, odnosno ukoliko je lice uključeno u sam proces prodaje ili iznajmljivanja pomenute imovine i sl. Primjeri koje navodi banka, otvoreni račun ili korištenje kreditnih proizvoda, predstavljaju uobičajeni poslovni odnos banke i komitenta u ovom slučaju eksternog procjenitelja i ne predstavljaju direktan interes u imovini koja predmet procjene.
Broj pitanja:	<b>14</b>
Pitanje banke:	<b>Da li Banka isključivo naručuje procjenu za klijenta, te na koji način je uređen sistem plaćanja ovako naručene procjene.</b>
Odgovor FBA:	U skladu sa članom 8. stav (1) Uputstva banka angažuje nezavisnog eksternog procjenitelja direktno, odnosno naručuje procjenu vrijednosti kolaterala za klijenta kojem odobrava izloženost. Cilj ovog Uputstva jeste da se ukaže na činjenicu da, s obzirom na proces upravljanja kolateralima, banka treba biti ta koja naručuje i plaća procjenu procjenitelju, odnosno da je banka klijent koja angažuje procjenitelja da u njeno ime izvrši procjenu vrijednosti imovine koja služi kao obezbjeđenje izloženosti. Banka naručuje konkretnu procjenu i zaključuje ugovor sa procjeniteljem, plaća navedenu procjenu, a za taj trošak može zahtijevati nadoknadu od klijenta, odnosno banka ne mora nužno snositi trošak procjene nekretnina. S obzirom da banka svojim internim aktima definiše minimalne kriterije koji se tiču procjene vrijednosti kolaterala, te šta sve lica moraju ispuniti da bi bili na listi nezavisnih procjenitelja banke, smatramo da je najadekvatnije da banka, s obzirom na vrstu imovine angažuje procjenitelja na konkretnoj procjeni, umjesto samog klijenta/dužnika ili da dužnik bira sa liste procjenitelja, kako je to do sada bila praksa u nekim bankama. Smatramo i da navedeno postupanje banke ne bi trebalo da dovede do većih troškova za klijenta, jer ako je to slučaj onda će navedeno ukazati na činjenicu da su klijenti u dosadašnjoj praksi procjenitelje birali po principu najnižih troškova procjene, naspram najvjerodostojnije procjene, što opet nije cilj ovog Uputstva, niti smatramo da je to u skladu sa bančinom strategijom za preuzimanje rizika.
Broj pitanja:	<b>15</b>
Pitanje banke:	<b>Da li banka može da prihvati procjenu vrijednosti nekretnine koju je pripremio procjenitelj koga je direktno angažovala neka druga banka, ako od datuma procjene nije prošlo više od šest mjeseci. Pitanje banke se odnosi na osnovu za utvrđivanje značajnih materijalnih promjena u imovini.</b>
Odgovor FBA:	Smatramo da je značajna materijalna promjena svaka promjena koja može značajno uticati na vrijednosti kolaterala. Banka svojim internim aktima treba da utvrdi procedure kako da obezbjedi podatke o materijalno značajnim promjenama u tržišnim uslovima, kao i uticaj značajne promjene na vrijednost kolaterala i u skladu sa tim prihvatljivost te procjene gdje je za određene vrijednosti nepohodno obaviti i uvid na licu mjesta. U skladu s tim, banka može prihvatiti i procjenu koji je pripremio procjenitelj koga je direktno angažovala neka druga banka, ako taj procjenitelj zadovoljava uslove propisane internim aktima banke (u pogledu kvalifikacija i



	kompetetnosti) i ako nije bilo značajnih materijalnih promjena u tržišnim uslovima i na predmetu procjene.
Broj pitanja:	<b>16</b>
Pitanje banke:	<b>Da li je potrebno formirati poseban organizacioni dio koji bi bio neovisan o procesu kreditnog odlučivanja ili definisani broj zaposlenika može biti dio odjeljenja koje je nezavisno od procesa kreditnog odlučivanja, a u kontekstu ispunjenja uslove nezavisnosti internog procjenitelja iz Uputstva.</b>
Odgovor FBA:	Smatramo da formiranje posebnog odjeljenja ne predstavlja nužnost. Nezavisnost funkcije internog procjenitelja se posmatra u odnosu na proces ugovaranja i odobravanja izloženosti. Ako se interni procjenitelj nalazi u istoj organizacionoj jedinici onda se nezavisnost postiže na način da se poduzmu određene mjere, odnosno da lica koja učestvuju u procjeni ujedno ne učestvuju u ugovaranju i odobravanju predmetne izloženosti.
Broj pitanja:	<b>17</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljena je sugestija banke da se u članu 5. stav (4) umjesto termina "odobravanje izloženosti" koristiti termin "ugovaranje izloženosti"</b>
Odgovor FBA:	Navedena formulacija podrazumjeva da lice koje je učestvovalo u procjeni (naručilac procjene) ili lice koje je vršilo provjeru kvaliteta procjene ne učestvuje u odobravanju izloženosti za koju je imovina data kao kolateral, a koja je predmet procjene. Također, isto lice automatizmom neće biti uključeni ni u proces ugovaranja kredita. Izmjenjen je stav (1) člana 5. Uputstva kojim je jasno definisano da interni procjenitelj ne može biti uključen u proces ugovaranja i donošenje odluke o odobravanju izloženosti.
Broj pitanja:	<b>18</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljena su pitanja od strane banaka u smislu šta se podrazumijeva pod relevantnom edukacijom iz oblasti procjena, tehničke sposobnosti, stručnost i iskustvo u pogledu vrste imovine koja je predmet procjene kao i tržišta na kojem se imovina procjenjuje.</b>
Odgovor FBA:	<p>Relevantna edukacija iz oblasti procjena obuhvata sve one edukacije koje se tiču standarda vrednovanja propisanih ovim Uputstvom (registrovana lica za pružanje relevantne edukacije iz oblasti vrednovanja kolaterala, kao i relevantne edukacije organizovane od strane Ministarstva pravde FBiH, Saveza računovođa i revizora, određena revizorska društva i sl).</p> <p>Banke, pored minimalnih kriterija koja lica sa liste procjenitelja moraju ispuniti prilikom odabira procjenitelja uzimaju u obzir i edukacije, prethodno iskustvo na procjenama i sl. kojima potkrepljuju kompetentnost tih lica. Ovim Uputstvom se željela ukazati potreba za kontinuiranim edukacijama iz oblasti procjenjivanja, te to da samo posjedovanje sertifikata ili rješenja predstavlja samo minimalni kriterij koje bi banke trebale zahtijevati. S obzirom na promjene u oblasti procjenjivanja, novim standardima procjene, potrebno je da lica koja rade procjene za banke prate navedene trendove i kontinuirano usvajaju nova znanja da bi mogli adekvatno da vrše procjene vrijednosti imovine za potrebe banaka. Navedeno znači npr. da banka kroz praćenje prethodnog iskustva, te kontinuiranih edukacija, provjere kvaliteta izvršenih procjena procjenitelja može adekvatno odrediti procjenitelje za pojedine procjene, te da za različite procjene postoji potreba za licima sa različitim znanjima i iskustvima u pogledu vrsta imovine koje su predmet procjene.</p> <p>Sagledavanjem trenutne prakse u Bosni i Hercegovini konstatovano je da se određene stručne licence dobijaju na neodređen vremenski period pa se postavlja pitanje kvaliteta</p>

	tako izdatih licenci. Takođe, ne postoji zvaničan podatak ni o tome koliko je procjenitelja/vještaka izgubilo dozvolu za rad zbog nesavjesnog/neadekvatnog procjenjivanja, čime bi se ukazalo na odgovornost procjenitelja u vršenju procjena. Samim tim, smatramo da je za procjenu kolaterala u bankama, pored posjedovanja licenci/rješenja, potrebna kontinuirana edukacija iz oblasti procjenjivanja, te praćenje iskustva tih procjenitelja, njihovih prošlih procjena, klijenata. Sve navedeno utiče na ocjenu kompetentnosti procjenitelja od strane banke.
Broj pitanja:	<b>19</b>
Pitanje banke:	<b>Da li se obaveza godišnjeg ocjenjivanja rada procjenitelja najmanje jednom godišnje odnosi samo na eksterne nezavisne procjenitelje ili uključuje i interne nezavisne procjenitelje.</b>
Odgovor FBA:	<p>Član 6. stav (2) podrazumjeva ocjenu rada nezavisnog procjenitelja (internog ili eksternog). Ukoliko se ocjenjuje rad eksternog procjenitelja navedene ocjene uključuju pored provjere adekvatnosti provedenih procjena i broja istih procjena i analizu plaćenih naknada. Ukoliko banka ima internog neovisnog procjenitelja njegov rad je također podložan praćenju i ocjenjivanju. Također, u skladu sa članom 4. stav (4) Interna revizija banke na redovnoj osnovi vrši provjeru adekvatnosti provedenih procjena od strane internog ili eksternog procjenitelja, te daje preporuke za otklanjanje utvrđenih slabosti i nedostataka.</p> <p>Interna revizija smatra se „trećom linijom odbrane“ od potencijalnih rizika neadekvatnih procjena, s obzirom da utvrđuje li je cijeli proces, od samog angažovanja procjenitelja do izvršene provjere kvaliteta provedenih procjena, u skladu sa internim aktima banke. Od interne revizije se ne zahtijeva da ima znanja koja su potrebna za izradu procjena ili provjeru kvaliteta procjena, već da u okviru svojih redovnih aktivnosti izvrši reviziju koja se tiče procesa vrednovanja, u smislu usklađenosti sa propisima banke.</p>
Broj pitanja:	<b>20</b>
Pitanje banke:	U okviru člana 6. stava (1) Uputstva i utvrđivanja kriterija za izbor i praćenje rada nezavisnih procjenitelja, dostavljen je upit banke da li nezavisni procjenitelj može biti pravno lice, te da li isto može biti registrovano u drugoj zemlji.
Odgovor FBA:	<p>Nezavisni procjenitelj može biti pravno lice, uz uslov da lica koja su zaposlenici istog moraju ispunjavati uslove iz Uputstva kako bi zadovoljili definiciju nezavisnog procjenitelja. Ukoliko se radi o pravnom licu u drugoj zemlji potrebno je ispitati svrsihodnost da lice u drugoj zemlji obavlja procjene vrijednosti kolaterala koji se nalaze u BiH, te vjerodostojnost takvih procjena. Također, potrebno je provjeriti i druge relevantne zakonske uslove koji uključuju na koji način nerezidentna pravna lica mogu obavljati određene privredne djelatnosti u BiH, pitanje poreza i dr. Također, obzirom da izvještaje o procjeni potpisuje procjenitelj koji je zaposlenik pravnog lica koje izabrano za procjenitelja, Banka je dužna da izvrši provjeru stručnog znanja i kompetentnosti kako pravnog lica tako i zaposlenike tog pravnog lica koji će obavljati procjene.</p> <p>Napominjemo da u najvećem broju standardiziranih procjena se ne očekuje da iste obavljaju nerezidentna pravna lica. što ne znači da u određenim izuzetnim slučajevima kod procjene određene složene imovine neće biti potrebno angažovati odgovarajuće nerezidentno pravno lice sa stručnim znanjima za procjenu te vrste imovine.</p>
Broj pitanja:	<b>21</b>
Pitanje banke:	<b>Banka je dostavila komentar vezano za stav koji se odnosi na obavezu godišnjeg dostavljanja važeće liste nezavisnih procjenitelja, te predložila izmjenu na način</b>



	<b>da stav glasi: „Banka je dužna godišnje Agenciji dostavljati važeću listu nezavisnih procjenitelja, a najkasnije do 15. decembra tekuće godine“.</b>
Odgovor FBA:	Komentar banke se prihvata, izmijenjen je relevantni stav.
Broj pitanja:	<b>22</b>
Pitanje banke:	<b>Da li se lista nezavisnih procjenitelja iz člana 7. Upustva odnosi na listu eksternih procjenitelja.</b>
Odgovor FBA:	Da, član 7. Uputstva se odnosi na listu eksternih nezavisnih procjenitelja, te je u tom kontekstu dopunjen i sam naslov ovog člana.
Broj pitanja:	<b>23</b>
Pitanje banke:	<b>Pojašnjenje pojma „adekvatne polise osiguranja za profesionalnu odgovornost“.</b>
Odgovor FBA:	Ovom odredbom htjelo se ukazati na potrebu zaštite banaka od eventualno negativnih posljedica pogrešne procjene. Samim tim, od banaka se očekuje da zahtijevaju od procjenitelja polise za profesionalnu odgovornost. Banka svojim internim aktima propisuje uslove za ispunjenje adekvatne police osiguranja za profesionalnu odgovornost procjenitelja u zavisnosti od vrste i složenosti posla koje preuzima i rizika kojima se izlaže prilikom angažmana procjenitelja.
Broj pitanja:	<b>24</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljeno je pitanje banke vezano za tumačenje člana 8. stav (2) odnosno angažovanje nezavisnog eksternog procjenitelja pisanim putem i veza sa zahtjevima za sadržaj Izvještaja o procjeni iz člana 11. Uputstva.</b>
Odgovor FBA:	U skladu sa članom 8. stav (2) Uputstva, banka u okviru angažmana procjenitelja pismeno definiše (pismo o angažmanu ili bilo koji oblik pisane komunikacije) minimalne zahtjeve od a) do i) za konkretnu imovinu za koju se vrši procjena. Banke navedeno mogu organizovat na različite načine i to: mogu imati potpisan okvirni ugovor sa eksternim procjeniteljima u kojem su definirani minimalni zahtjevi iz člana 8. stava (2), mogu imati potpisanu izjavu procjenitelja kojom isti garantuje da je upoznat sa očekivanjima Banke u pogledu vršenja procjene ili definisat pismo o angažmanu za svaku pojedinačnu procjenu. Član 11. Uputstva se odnosi na sam sadržaj izvještaja o procjeni i šta isti minimalno treba da obuhvati.
Broj pitanja:	<b>25</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljen je prijedlog za izmjenu člana 8. stav( 5) odnosno da se u drugoj rečenici ovog stava, riječ "nije" zamjeni sa "je".</b>
Odgovor FBA:	Prijedlog banke se prihvata. novi stav (5) glasi: <i>“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 je prošlo više od šest mjeseci, ukoliko je riječ o procjeni vrijednosti nekretnina...”</i>
Broj pitanja:	<b>26</b>
Pitanje banke:	<b>Da li kreditni referent može da naručuje procjenu od strane procjenitelja uz uvjet da se procjenitelji sa Liste moraju angažovati unaprijed definisanim redosljedom?</b>

Odgovor FBA:	U skladu sa članom 6. stav (3) Uputstva u cilju obezbjeđivanja nezavisnosti, procjenitelja <b>ne može da preporuči dužnik ili kreditni referent uključen u predmetni proces odobravanja izloženosti</b> . Lista procjenitelja sadrži procjenitelje sa ekspertizama iz različitih oblasti, te nije dobra praksa rukovoditi se čistim redoslijedom sa liste, već birati procjenitelja za konkretnu procjenu u skladu sa njegovim stručnim kvalifikacijama vezano za tip imovine koja je predmet procjene.
Broj pitanja:	<b>27</b>
Pitanje banke:	<b>Obaveza čuvanja odbijenih procjena, gdje banka navodi da se kreditni fajl generiše samo u slučaju odobravanja plasmana, a samim tim dokumentacija o procjeni nepokretne/pokretne imovine.</b>
Odgovor FBA:	Napominjemo da se navedena odredba odnosi na odbijene procjene od strane banke, a ne na odbijene kreditne zahtjeve. Može se desiti da banka odbije procjenu od strane jednog procjenitelja i zatraži drugu procjenu u svrhu adekvatnog odobravanja kreditnog plasmana. U slučaju kada nije odobren kredit te nije formiran kreditni dosije banka nema obavezu čuvati odbijene procjenu za taj kredit.
Broj pitanja:	28
Pitanje banke:	<b>Pitanja u vezi dozvola i članstva procjenitelja</b>
Odgovor FBA:	Navedeno će biti isključeno u konačnoj verziji, s obzirom da se članstvo u udruženju/posjedovanje licence/rješenja podrazumjeva i navedeno je kao obavezno i kroz ranije odredbe Uputstva.
Broj pitanja:	<b>29</b>
Pitanje banke:	U vezi komentara da je član 9. stav (4) kojim je definisano da banka ne može ograničiti procjenitelja u pogledu primjene određenih podataka ili metodologije koji je u suprotnosti sa članom 30. stav 5) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka gdje je definisano da se troškovna metoda procjene može koristiti samo u izuzetnim slučajevima, što je propisano i smjericama Evropske Centralne Banke.
Odgovor FBA:	Iako su kroz druge odredbe Uputstva data određena ograničenja u pogledu standarda koji će se primjenjivati prilikom vrednovanja, ne smatramo da je navedena odredba u suprotnosti sa samim Uputstvom. Rečenicom „banka ne može ograničiti procjenitelja u pogledu primjene određenih podataka ili metodologije“ htjelo se ukazati na činjenicu da sama pogrešna procjena nekad može biti rezultat i nedovoljnih podataka, te jednostavno ograničavanja procjenitelja od strane banaka u samom procesu procjene. Međutim, predmetni stav je isključen iz konačne verzije Uputstva da ne bi doveo do pogrešnog tumačenja od strane banaka.  Što se tiče smjernice Evropske centralne banke u vezi korištenja troškovne metode, isto se odnosi na vrednovanje nekretnina, te je na sličan način definisano u Odluci o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, da se može koristiti u izuzetnim slučajevima.. Navedeno nije u suprotnosti sa članom 30.Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, jer Uputstvo utvrđuje obavezu primjene najmanje dva pristupa od kojih je uporedni ili tržišni primaran, a ostali su dodatni. U tom kontekstu, a obzirom da se procjena vrijednosti kolaterala vrši od strane lica koja primjenjuju međunarodne standarde vrednovanja, u kojima su obuhvaćena sva tri pristupa, smatramo za primjerenim da procjenitelj, s obzirom na svoje kompetencije, ocijeni koji bi to najadekvatniji pristup bio za procjenu vrijednosti nekretnine, pored tržišnog. Uopšteno, treba izbjegavati troškovni pristup u

	procjenama vrijednosti nekretnina, osim kada se radi provjera osnovanosti vrijednosti utvrđene drugim pristupom.
Broj pitanja:	<b>30</b>
Pitanje banke:	<b>Potrebno je definisati u Uputstvu raspone stopa kapitalizacije (minimalne – maksimalne, po regijama i vrstama objekata), obzirom da su korištene stope kapitalizacije nerealno niske za naše tržište.</b>
Odgovor FBA:	Slazemo sa komentarom o mogućnosti korištenja nerealnih stopa kapitalizacije za naše tržište. Smatramo da banke kroz postupak provjere kvalitete procjene tržišne vrijednosti naročito pažnju treba da posvete ovom pitanju i u slučaju da utvrde nerealnost korištenih pretpostavki imaju obavezu da traže od procjenitelja da navedeno ispravi ili da angažuju drugog procjenitelja.
Broj pitanja:	<b>31</b>
Pitanje banke:	<b>Vežano za član 9 stav (6) Uputstva i izloženosti kojom se finansira izgradnja ili renoviranje nekretnine, te potrebi da procjena odražava tekuću tržišnu vrijednost imovine u „trenutnom” stanju i, gdje je moguće, projektovanu tržišnu vrijednost po završetku radova. Da li ovo znači da se može uzeti u obzir trenutno stanje nekretnine u izgradnji?</b>
Odgovor FBA:	Kod procjene vrijednosti nekretnine u izgradnji moguće je uzeti vrijednost imovine u trenutnom stanju obzirom da predstavlja važan podatak pri procjeni rizika, ali isto ne znači da će se ta imovina može koristiti kao prihvatljiv kolateral u kontekstu Odluke o upravljanju kreditnom riziku i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka.
Broj pitanja:	<b>32</b>
Pitanje banke:	<b>Nejasno je na osnovu čega će procjenitelji procjenivati likvidacionu vrijednost i vrijeme realizacije, jer značajan broj procjenitelja nema iskustvo u likvidacionim postupcima i naplati, te ne postoje javne baze podataka o prodatim kolateralima.</b>
Odgovor FBA:	Banka treba imati u vidu i određene specifične kolaterala koji se ne mogu realizirati u nekom uobičajenom roku, za koje je potreban izuzetno dug rok realizacije, te mora biti upoznata u tim slučajevima i sa likvidacionom vrijednošću kako bi mogla sagledati sve aspekte kolaterala prije odobravanja izloženosti. Utvrđivanje likvidaciona vrijednost je sastavni dio standarda procjene sa kojim bi trebali biti upoznati procjenitelji.
Broj pitanja:	<b>33</b>
Pitanje banke:	<b>Tumačenje člana 9 stava (2) Standardi procjene odnosno koje su to situacije u kojima banka zahtijeva procjenu.</b>
Odgovor FBA:	Banka zahtijeva procjenu u svim situacijama kada se to zahtijeva Uputstvom osim izuzetaka definiranih u članu 3. Uputstva (odobravanje nove izloženosti, značajno smanjenje vrijednosti kolaterala tokom redovnog praćenja, nekvalitetna izloženost i dr.).
Broj pitanja:	<b>34</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljena su pitanja banaka koja se odnose na to da li se obaveza rotacije procjenitelja odnosi samo na eksterne ili na sve (interne i eksterne) ili samo na nekretnine koje služe za osiguranje NPE?</b>
Odgovor FBA:	Navedena odredba se odnosi na sve nekretnine i na nezavisne eksterne ili interne procjenitelje. Iako je poznato da pojedine banke imaju zaposlenog samo jednog internog procjenitelja, smatramo da zbog dosadašnjih iskustava, jedno lice ne može adekvatno da obavlja sve procjene koje banka zahtijeva. Smatramo da se mora obezbijediti dodatni vid kontrole, te podjela poslova, pa samim tim i rotacija koja je

	pomenuta u predmetnom stavu. Smatramo kako je isto neophodno da bi se obezbijedila nezavisnost i nepristrasnost prilikom procjenjivanja vrijednosti kolaterala. Međutim, navedeni stav će djelimično uvažiti pitanje banke, tj. u konačnoj verziji Uputstva glasit će: „Banka bi trebala osigurati adekvatan sistem rotacije procjenitelja, odnosno u slučaju kada je jedan procjenitelj obavio uzastopno dvije procjene iste nekretnine u proteklom periodu, za narednu procjenu predmetne nekretnine potrebno je izabrati novog internog ili eksternog procjenitelja.“
Broj pitanja:	35
Pitanje banke:	Dostavljeni su komentari i sugestije koji se tiču člana 10 stava (3) Uputstva u smislu da Međunarodni standardi vrednovanja propisuju tri pristupa (tržišni, prinostni i troškovni), pri čemu unutar svakog od pristupa može da postoji više metoda koje je procjenjivač dužan da obrazloži u izvještaju o procjeni, ako ih je primjenio, te da ovakva formulacija predmetnog člana može da stvori određene probleme u praksi jer se govori o metodama, a ne pristupima. Dostavljen je i prijedlog da se pored metode poređenja prodajnih cijena kao obavezne metode doda i prihodovni pristup u zavisnosti šta je primjenjivije za datu vrstu nekretnine. Dodatno, postavljeno je pitanje na šta se misli pod drugim primjenjivim metodama?
Odgovor FBA:	<p>Predmetnim Uputstvom detaljnije se propisuju zahtjevi prethodno definisani Odlukom o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka. S obzirom da su pomenutom Odlukom definisane tri metode, smatrano je da je bankama poznato o kojim metodama je riječ, iako se kroz međunarodne standarde procjene iste nazivaju „pristupima“. Međutim, terminologija/formulacija korištena u Uputstvu glasit će: „Sve procjene vrijednosti kolaterala treba da se zasnivaju na metodu poređenja prodajnih cijena, odnosno tržišnom pristupu, te da obuhvataju najmanje još jedan od sljedećih pristupa, u zavisnosti od vrste imovine koja je predmet procjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- troškovni pristup,</li> <li>- prihodovni pristup, ili</li> <li>- drugi primjenjiv pristup.“</li> </ul> <p>Što se tiče prijedloga vezanog za prihodovni pristup podrazumijeva se da, ukoliko za određenu vrstu imovine nije moguće koristiti tržišni pristup, će se tada koristiti druga dva pristupa ili drugi primjenjivi pristup (npr. rezidualni pristup definisan međunarodnim standardima vrednovanja).</p> <p>U konačnoj verziji Uputstva dodat je novi stav koji glasi:</p> <p>„Izuzetno, ukoliko prilikom procjene imovine nije moguće koristiti pristup poređenja prodajnih cijena iz stava (3) ovog člana, procjenitelj je dužan isto adekvatno argumentovati u ograničavajućim uslovima u Izvještaju o procjenu“.</p>
Broj pitanja:	36
Pitanje banke:	<b>U vezi član 10. stav (2) Uputstva gdje se smatra da se procjenitelj ne smije ograničavati u pogledu brzine izrade procjene i cijene procjene, jer će kreditni proces biti usporen, na štetu klijenta.</b>
Odgovor FBA:	Navedeni stav člana 10. se odnosi na „neprimjeren“ izbor neovisnog procjenitelja na način da banka neće preferirati određenog procjenitelja zbog brzih rokova i cijena a na račun kvaliteta procjene.

Broj pitanja:	<b>37</b>
Pitanje banke:	<b>Dokaz o kvalifikovanosti procjenitelja</b>
Odgovor FBA:	Navedeno će biti isključeno iz konačne verzije Uputstva s obzirom da procjenitelj mora imati potrebne kvalifikacije da bi uopšte bio izabran na listu procjenitelja i izabran od strane banke za konkretnu procjenu. Izmijenjeni dio će glasiti: „podatke o procjenitelju (ime, kontakt informacije, potpis), te sve ograničavajuće faktore, ukoliko je primjenjivo,“
Broj pitanja:	<b>38</b>
Pitanje banke:	Odvojena procjena zemljišta u slučaju nekretnina i kako postupiti sa slučajevima gdje se vrijednost zemljišta ne može izraziti, te je predloženo da se navedeni zahtjev izostavi.
Odgovor FBA:	Članom 11. stav (2) Uputstva definisan je sadržaj Izvještaja o procjeni, u zavisnosti šta je primjenjivo. Ukoliko se vrijednost ne može odvojeno iskazati, ista se neće ni uključiti u Izvještaj o procjeni. Međutim, kao što je definisano međunarodnim standardima vrednovanja, ukoliko se kao metod utvrđivanja vrijednosti npr. nekretnine koristi trošak zamjene, onda ista mora odražavati sve troškove uključene u vrijednost same nekretnine, a to podrazumjeva npr: vrijednost zemljišta, infrastrukture, naknade za dizajn, finansijske troškove i sl. Napominjemo da su procjenitelji u svojoj dosadašnjoj praksi u velikom broju slučajeva odvojeno navodili vrijednost pripadajućeg zemljišta i objekta, te smatramo da nije potrebno brisati navedeni zahtjev.
Broj pitanja:	<b>39</b>
Pitanje banke:	Koji relevantni dokument predstavlja potvrdu podataka o uporedivim cijenama.
Odgovor FBA:	Kroz Uputstvo definisano je da Izvještaj o procjeni vrijednosti kolaterala minimalno treba da sadrži, između ostalog, obim rada sa opisom kako su potvrđeni podaci o uporedivim cijenama. Shodno navedenom, od procjenitelja se ne zahtijeva nikakav dokument, već opis o tome na koji način, tj. putem kojih izvora su prikupljeni podaci o npr. nekretninama sa sličnim karakteristikama i sa bliskim ili sličnim lokacijskim uslovima koje se koriste kao uporedive, da li postoje podaci o prodatim nekretninama sa sličnim karakteristikama, i drugi relevantni podaci koji bi doprinijeli stvaranju jasnije slike o utrživosti same nekretnine, te o njenoj tržišnoj vrijednosti.
Broj pitanja:	<b>40</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljeno je pitanje banke da li je ista u obavezi vršiti provjeru svake pojedinačne procjene ili npr. može definisati granične vrijednosti ( npr. predmet provjere na pojedinačnoj osnovi nisu stanovi čija procijenjena vrijednost je ispod određenog iznosa). Također, dostavljen je komentar vezan član 13. stav (7) u smislu da je neophodno pojasniti način na koji lice angažovano za provjeru kvaliteta procjene mijenja konačnu vrijednost procjene.</b>
Odgovor FBA:	Člana 13 stav (1) je izmjenjen i glasi: <i>„Banka je dužna da izvrši provjeru kvaliteta procjene tržišne vrijednosti kolaterala.“</i> U skladu sa stavom 7. člana 13. koji se odnosi na provjeru kvaliteta procjene banka je dužna da u okviru svojih internih akata propiše način vršenja procesa provjere kvaliteta procjene kao i nivo detaljnost procesa provjere uzimajući u obzir vrstu kolaterala i složenost, drugu ugovornu stranu, te iznos izloženosti i vrijednost kolaterala. Navedeno podrazumjeva da Banka internim aktima definiira između ostalog i "prag" vrijednosti



	<p>kolateralna i vrijednosti izloženosti za koje se obavlja i provjera kvaliteta izvještaja o procjeni.</p> <p>Banka treba internim aktima odrediti detaljnije sam proces provjere kvaliteta procjena. Taj proces se može podijeliti na proces prije i poslije odobrenja izloženosti, a uzimajući u obzir npr. visinu izloženosti ili vrijednost kolateralna. Banka može odrediti da prije samog odobrenja izloženosti, za izloženosti za koje odredi da nisu materijalno značajne, vrši samo formalnu kontrolu procjene, dok za materijalno značajne izloženosti ili veliku vrijednost kolateralna banka može odrediti da interni procjenitelj detaljno pregleda procjenu i eventualno izvrši korekciju vrijednosti ukoliko je to potrebno. Za sve izloženosti za koje se ne vrši detaljna provjera kvaliteta prije odobrenja (jer npr. nisu materijalno značajne), banka može po principu uzorka nakon odobrenja izloženosti izvršiti provjeru. Isto je i navedeno u okviru ove tačke, odnosno da sama detaljnost provjere zavisi od iznosa i rizika izloženosti, druge ugovorne strane, te vrste, vrijednosti i složenosti imovine.</p> <p>Ukoliko nezavisni procjenitelj prilikom provjere kvaliteta izvršene procjene utvrdi da iznos procjene značajno odstupa od onog koji bi on utvrdio na osnovu postojeće dokumentacije i priloženih podataka/informacija, od prvobitno angažovanog procjenitelja se zahtijeva da dodatno razmotri sve i koriguje utvrđenu vrijednost. Ukoliko prvobitno angažovani procjenitelj ne želi korigovati utvrđenu vrijednost, vrijednost može korigovati lice koje je izvršilo provjeru kvaliteta procjene uz obrazloženje, te jedino ukoliko je riječ o licu koje je isto tako nezavisni procjenitelj.</p>
Broj pitanja:	<b>41</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljena su pitanja koja se tiču potrebne stručne spreme, znanja i kompetentnosti lica koja vrše provjeru kvaliteta procjene? Da li lica koja vrše provjeru kvalitete procjene moraju posjedovati Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka od strane Federalnog Ministarstva pravde? Odnosno da li postoji mogućnost da banka oformi tim za kontrolu koja će se sastojati od dvije osobe od kojih jedna ima odgovarajuće kvalifikacije i sertifikat, a druga kao dio tima za kontrolu može imati niže kvalifikacije (certifikate) te joj rad u timu omogućuje sticanje adekvatnog iskustva.</b>
Odgovor FBA:	Lica koja vrše provjeru kvaliteta procjene iz člana 13. Uputstva ne moraju biti nezavisni procjenitelji u skladu sa definicijom iz člana 2. stav (2) Uputstva. Ukoliko je riječ o formalnoj provjeri potpunosti podataka u samoj procjeni, a u skladu sa zahtjevima iz internih akata banke onda samu provjeru mogu da rade i npr. kreditni referenti koji ne učestvuju u odobravanju predmetne izloženosti (osoba sa nižim kvalifikacijama iz primjera banke). Ukoliko je riječ o detaljnoj provjeri kvaliteta, s obzirom na visinu izloženosti/vrijednosti kolateralna i sl. onda provjeru kvaliteta treba da radi nezavisni procjenitelj banke (interni ili eksterni)).
Broj pitanja:	42
Pitanje banke:	Da li lica koja vrše provjeru kvalitete procjene mogu biti pravna lica? Ako DA, može li isto biti registrovano u drugoj zemlji?
Odgovor FBA:	Lica koja vrše provjeru kvaliteta procjene mogu biti pravna lica, uz uslov da lica koja su zaposlenici istog moraju ispunjavati uslove iz Uputstva kako bi udovoljili definiciji iz člana 14. Uputstva. Ukoliko je isto pravno lice registrovano u drugoj zemlji potrebno je ispitati svrsihodnost da lice u drugoj zemlji obavlja provjeru kvaliteta procjene vrijednosti kolateralna koji se nalaze u BiH, te vjerodostojnost takvih reprocjena. Također, potrebno je provjeriti i druge relevante zakonske uslove koji uključuju način obavljanja privredne djelatnosti u BiH, pitanje poreza, uslova za eksternalizaciju i dr.

<b>Područje:</b>	
Broj pitanja:	<b>43</b>
Pitanje banke:	<b>Da li ponovnu procjenu tržišne vrijednosti kolaterala izrađuje interni nezavisni procjenitelj ili eksterni nezavisni procjenitelj?</b>
Odgovor FBA:	Ukoliko se redovnim praćenjem vrijednosti kolaterala utvrdi da je došlo do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala, te u slučajevima koji su propisani članom 30. st. (4) i (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka banka je dužna obezbijediti novu procjenu od strane nezavisnog procjenitelja. Navedenu procjenu može izvršiti i interni i eksterni procjenitelj.
Broj pitanja:	<b>44</b>
Pitanje banke:	<b>Vežano za redovno praćenje vrijednosti kolaterala te ponovnu procjenu u slučaju značajnog smanjenja tržišne vrijednosti u odnosu na uobičajene tržišne cijene, odnosno da li banka određuje prag značajnog umanjenja vrijednosti, te da li se za sve nekvalitetne izloženosti radi nova procjena ili reevaluacija kolaterala.</b>
Odgovor FBA:	Banka interno određuje prag značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala u odnosu na uobičajene tržišne cijene. Banka treba da obezbijedi nezavisnu procjenu vrijednosti kolaterala (ponovna procjena) za sve izloženosti koje su klasifikovane kao nekvalitetne izloženosti, u slučaju da je važeća procjena starija od 6 mjeseci, a nakon toga najmanje jednom godišnje i kontinuirano vršiti reprocjenu (reevaluacija) dok god je predmetna izloženost klasifikovana kao nekvaliteta. Navedena reprocjena se odnosi i na stambene nekretnine.
Broj pitanja:	<b>45</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljeno je pitanje banke u smislu da li je potrebno za nekvalitetne izloženosti koje su 100% rezervisane u bilansu, odnosno kada se prebace u vanbilans kontinuirano vršiti reprocjenu tržišne vrijednosti kolaterala jednom godišnje, te prijedlog da se bankama ostavi mogućnost internog definisanja praga materijalne značajnosti nekvalitetnih izloženosti iznad kojih će se zahtijevati procjena.</b>
Odgovor FBA:	Za one izloženosti koje su 100% rezervisane u bilansu nije potrebno raditi reprocjenu svake godine. Prijedlog se prihvata u smislu da će odredba Uputstva u konačnoj verziji glasiti: „Banka treba da obezbijedi procjenu vrijednosti kolaterala za sve izloženosti koje su klasifikovane kao nekvalitetne izloženosti, u slučaju da je važeća procjena kolaterala starija od šest mjeseci i ukoliko je iznos izloženosti u momentu klasifikovanja kao nekvalitetan veći od 100 hiljada KM, a nakon toga najmanje jednom godišnje i kontinuirano vršiti reprocjenu dok god je predmetna izloženost klasifikovana kao nekvalitetna ili dok god za predmetnu izloženost nisu knjigovodstveno evidentirani očekivani kreditni gubici od 100%.“
Broj pitanja:	<b>46</b>
Pitanje banke:	<b>Dostavljen komentar banke vežano za statistički metod procjene gdje banka smatra da je isto potrebno dopuniti u dijelu: koji izvori historijskih podataka su prihvatljivi, za koji vremenski period (npr. 3-5 godina ili duže ili kraće periode), da li se podaci interno prikupljeni od strane Banke mogu koristiti za seriju historijskih podataka?</b>

Odgovor FBA:	Agencija u ovoj fazi neće propisivati sve karakteristike statističkog metoda procjene, već banke koje primjenjuju statistički metod trebaju u svojim internim aktima detaljno propisati: izvore podataka, vremenski period, i druge korištene pretpostavke. Na tržištu su dostupne različiti izvori podataka (poreska uprava, agencije za prodaju i najam nekretnina), te postoje i specijalizovane agencije koje pružaju ovaj vid usluge. Banka može koristiti i interne baze podataka uz uslov da su dovoljno granularne i sa adekvatnom vremenskom serijom (pet godina bi se smatralo dovoljnom vremenskom serijom).
Broj pitanja:	<b>47</b>
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke da li se pod pojmom „reprocjena“ podrazumijeva nužno nova procjena nezavisnog procjenitelja ili banka reprocjenu može interno uraditi (monitoring kolaterala), te da li je nužno za sve izloženosti i sve vrste kolaterala vršiti reprocjenu na godišnjem nivou. Također, banka je dostavila upit na koji način obezbijediti prihvatanje predmetnih procjena od suda u slučaju izvršnog postupka?
Odgovor FBA:	Pod pojmom reprocjena podrazumijeva se monitoring i reevaluacija kolaterala bez obaveze provođenja procjene od strane nezavisnog procjenitelja ukoliko nije došlo do značajnog smanjenja vrijednosti imovine. Reprocjene se mogu obavljati interno od strane banke (kvalifikovano lice koje radi kontrolu kvaliteta procjena) ili putem statističke metode, što znači bez dodatnih troškova za banku. Procijenjena vrijednost kolaterala od strane nezavisnog procjenitelja obavezna je i kod svih naknadnih procjena vrijednosti u skladu sa članom 30. stav (4) i (7) i članom 32. stav (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka. Cilj ovog Uputstva je unapređenje i standardizacija praksi banaka u upravljanju i vrednovanju kolaterala, te korištenju kolaterala u izračunu očekivanih kreditnih gubitaka u skladu sa Odlukom o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka i internim metodologijama banaka. Njime se neodređuje koja će lica biti prihvatljiva od strane suda u slučaju izvršnog postupka, a što je regulisano drugim zakonima i isto ne može biti predmet ovog Uputstva. Navedeno ne znači da jedno te isto lice ne može zadovoljavati kriterije i uslove propisane ovim Uputstvom i biti prihvaćen od strane suda u izvršnom postupku.
Broj pitanja:	<b>48</b>
Pitanje banke:	Dostavljeni su komentari banke vezano za definisanje naknadne izloženosti i kada se postojeće procjene mogu koristiti za odobrenje naknadne izloženosti.
Odgovor FBA:	U cilju otklanjanja određenih nejasnoća u konačnoj verziji Uputstva ovaj član je isključen.
Broj pitanja:	<b>49</b>
Pitanje banke:	Da li lica koja vrše interne procjene isključivo mora biti zaposlenik Banke, te da li može biti pravno lice? Ako da, može li isto biti registrovano u drugoj zemlji (npr. član Grupe).
Odgovor FBA:	Napominjemo da se interne procjene iz ovog člana odnose na procjene imovine za izloženosti niske vrijednosti koje su definirane u članu 3. Uputstva. U vezi angažovanja stranih pravnih lica vidi ranije odgovore.
Broj pitanja:	<b>50</b>

Pitanje banke:	Kvalifikacija lica koja vrše internu procjenu.
Odgovor FBA:	Interne procjene može vršiti zaposlenik banke koji <b>nije</b> nezavisni procjenitelj u smislu definicije istog iz člana 2. Uputstva (onaj koji postupi po međunarodnim standardima vrednovanja i posjeduje certifikat). Međutim, isti mora zadovoljiti minimalne uslove u smislu odgovarajuće školske spreme, stručnosti i posjedovanja određenih znanja, nepostojanje sukoba interesa i ostalo kako banka propiše internim aktima.
Broj pitanja:	<b>51</b>
Pitanje banke:	Detaljnije pojasniti dokaze o pregledu imovine (da li sadržaj dosije moraju biti i fotografije, ZK i dr. ukoliko se primjenjuje statistička metoda).
Odgovor FBA:	Navedeno podrazumjeva način na koji je izvršen pregled imovine uz određeno dokumentovanje, tj. da li je npr. u pitanju tzv. <i>desktop</i> procjena (bez fizičkog uvida u stanje imovine), da li je lice koje je izvršilo procjenu takve imovine samo u prolazu ustanovilo stanje imovine (tzv. <i>drive-by</i> ) ili je izvršena detaljna inspekcija/pregled imovine. Izvršena je korekcija člana 16. stav (5) u smislu zahtjevanih podataka kod sadržaja interne procjene.
<b>Područje:</b>	
Broj pitanja:	<b>52</b>
Pitanje banke:	Detaljnije objasniti obavezu povremenog preispitivanja rada lica koji vrše internu procjenu.
Odgovor FBA:	S obzirom da internu procjenu (procjenu u slučaju odobravanja izloženosti fizičkim licima ispod 50 hiljada KM i ukoliko je riječ o nekretninama u kojima se stanuje ili će se stanovati, te u slučaju odobrenja izloženosti gdje se kao kolateral koristi nova pokretna imovina) mogu da rade lica koja nisu nezavisni procjenitelji, te ne moraju ispunjavati zahtjeve koje moraju ispunjavati nezavisni procjenitelji, potrebna je odgovarajuća kontrola kvaliteta i njihovog rada. Prihvatljivo bi bilo da lice koje vrši kontrolu kvaliteta procjene, periodično, po principu uzorka, vrše provjeru kvaliteta urađenih internih procjena. Također, interna revizija u okviru svojih redovnih aktivnosti vrši kontrolu usklađenosti rada navedenog lica i postupanje sa internim aktima banke.
Broj pitanja:	<b>53</b>
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banaka o formi izvještaja.
Odgovor FBA:	Rok za primjenu uputstvo je pomjeren na 30.06.2021. godine, te će forma, način i rokovi biti naknadno propisani.