



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 Upute za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala

Broj pitanja:	1
Pitanje banke:	Nejasno definiranje „neovisnog procjenitelja“, odnosno da isto ostavlja prostor za različita tumačenja u dijelu minimum kvalifikacija procjenitelja
Odgovor FBA:	<p>Trenutna praksa u bankama jeste da procjene vrijednosti kolaterala rade sudski vještaci (osobe koje obavljaju poslove vještačenja, prema Zakonu o vještacima FBiH, a imenovani su od strane Federalnog ministarstva pravde) i procjenitelji (osobe koje procjenjuju ekonomske vrijednosti pravne osobe, imovine, obveza i kapitala sukladno Međunarodnim standardima vrednovanja, te predstavljaju udruhu - BHPA koje kao takvo nema ovlaštenje državnog organa). Vlada Federacije BiH je u 2013. godini usvojila Uredbu o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obveza i kapitala („Službene novine Federacija BiH“, broj: 70/13) kojom se definira ovlašteni procjenitelj koji obavlja poslove procjenjivanja ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obveza i kapitala, te kojem je ovlašteno Federalno ministarstvo pravde da izdaje licencije (dozvole za rad), a na temelju ispita koji organizira i provodi Savez računovođa, revizora i finansijskih radnika u FBiH.</p> <p>S obzirom na nedovoljnu pravnu uređenost oblasti procjenjivanja, gdje postoje subjekti koji su imenovani od strane državnog organa za procjenjivanje vrijednosti imovine, ali isti u praksi nužno ne postupaju sukladno međunarodnim standardima vrednovanja, te drugi subjekti koji postupaju sukladno standardima, ali nemaju ovlaštenje državnog organa za obavljanje procjena, smatramo da se kroz samo razdoblje implementacije Upute ostavi mogućnost da subjekti koji trenutno obavljaju procjenu steknu nedostajuće kvalifikacije i znanje za obavljanje procjena kako se to ovom Uputom zahtijeva, odnosno u skladu s jednim od međunarodno priznatim standardom vrednovanja. Predmetnom Uputom se zahtijeva postupanje po Međunarodnim standardima vrednovanja, te smatramo da osobe koje obavljaju 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 iste osobe drugačije nazivaju kroz zakonsku i podzakonsku regulativu Federacije BiH (u Zakonu o bankama „neovisni procjenitelj“, u Zakonu o računovodstvu i reviziji u FBiH „ovlašteni procjenitelj“, u Odluci o izračunavanju kapitala „neovisni 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 osoba, nego na sam formalan naziv istog. Pri tome, banka je u obvezi odabrati neovisne procjenitelje koje smatra kompetentnim za obavljanje procjena (bilo da su to sudski vještaci ili procjenitelji), odnosno da definira razinu stručnosti procjenitelja za njihove potrebe, te da se praćenjem kvalitete izvršenih procjena određene osobe stavljaju na listu ili skidaju s iste ukoliko njihov isporučeni rezultat kontinuirano ne zadovoljava zahtijevanu kvalitetu od strane Banke. Banka bi trebala na svojoj listi imati procjenitelje koji poznaju različite vrste imovina i njihovih tržišta.</p>
Broj pitanja:	2
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke u vezi s „važecim međunarodno priznatim standardima“, odnosno da se navedu koji su to standardi.
Odgovor FBA:	Pod pojmom važecih međunarodno priznatih standarda za potrebe ove Upute smatraju se standardi Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja (IVS) ili standardi Europskog saveza udruge procjenitelja (TEGoVA).
Broj pitanja:	3
Pitanje banke:	Primjena TEGoVA standarda pri procjeni, s obzirom da isti u Bosni i Hercegovini nisu prevedeni.
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, ova Uputa nije isključila mogućnost angažiranja procjenitelja i iz drugih zemalja, niti posjedovanje međunarodnih licencija (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:	4
Pitanje banke:	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 neku osobu za procjenitelje.
Odgovor FBA:	<p>S obzirom na različite prakse u bankama, u smislu da pojedine banke imaju interno zaposlenog procjenitelja koji obavlja provjeru kvalitete urađenih procjena od strane eksterno angažiranih procjenitelja, zatim postojanje internih neovisnih procjenitelja koji rade u bankama, te nedovoljnu pravnu uređenost oblasti procjenjivanja, predmetnom Uputom se željela postići usporedivost između banaka, te postaviti određeni minimalni standardi. U samom procesu nadzora tijekom 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 s aspekta broja traženih procjena i potrebnog vremena prosto nerazmjerno.</p> <p>Samim tim, definicija liste neovisnih procjenitelja obuhvaća procjenitelje koje banka smatra kvalificiranim i kompetentnim za njene potrebe. Odnosno, pored navedenih minimalnih kriterija koje osoba mora ispuniti kako bi obavljala procjenu vrijednosti kolaterala (postupanje sukladno međunarodnim standardima vrednovanja IVS i TEGoVA), ista mora poznavati vrstu imovine koja je predmet procjene (tehnička sposobnost), te tržište predmetne imovine. To znači da osoba koja radi procjenu</p>

	vrijednosti nekretnina ne mora nužno biti i osoba koja obavlja procjenu vrijednosti nekog industrijskog stroja, za čiju procjenu su potrebna specifična znanja. Sama banka definira kriterije koje su osobe dužne ispuniti, te tijekom praćenja i provjere njihovog rada ili putem nalaza unutarnje revizije, nadzora Agencije ili drugih vanjskih faktora donosi odluku o zadržavanju osoba na danoj listi.
Broj pitanja:	5
Pitanje banke:	Potrebno je detaljnije pojasniti pojam složene imovine, u smislu što složena imovina obuhvaća.
Odgovor FBA:	Sam pojam složene imovine svaka banka treba definirati zasebno sukladno poslovnim aktivnostima koje obavlja, u smislu da procjenjuje što za samu Banku predstavlja složena imovina npr. Jesu li u pitanju elektrane, brodovi, avioni ili druge slične vrste imovine koje nisu česte, imovina čija vrijednost zavisi od poslovanja (hoteli, crpke i sl.), imovina koja je zbog neke svoje karakteristike (gledano s 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:	6
Pitanje banke:	Potrebno je precizirati na koji način će se vrjednovati nekretnina/pokretna imovina u slučajevima 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.
Odgovor FBA:	Članak 3. Upute se odnosi na iznimke kod obveznog obavljanja procjene od strane neovisnog procjenitelja, gdje procjene obavlja banka sukladno dobrim bankarskim praksama, a sama osoba ne mora biti neovisni procjenitelj, odnosno ne mora imati odgovarajuće certifikate, ali je potrebno da ima određena znanja iz oblasti procjenjivanja kako bi mogla dokumentirati svoje nalaze i potvrditi tržišnu vrijednost kolaterala na određeni datum. Navedena procjena u danim slučajevima može podrazumijevati korištenje kupoprodajne vrijednosti ili primjenu statističkih metoda kako bi se došlo do tržišne vrijednosti. U članku 18. Upute je detaljnije pojašnjen način na koji se vrednuje nekretnina iz članka 3 stavka (1) a).
Broj pitanja:	7
Pitanje banke:	Obavezna procjena od strane neovisnog procjenitelja u kontekstu članka 30. stavak 4. Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, odnosno da li procjenu može raditi interni procjenitelj ako zadovoljava uvjete neovisnog procjenitelja i može li procjena biti u formi reprocjene. Ako banka na temelju redovnog praćenja utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene, dužna je odmah od neovisnog procjenitelja zatražiti provođenje ponovne procjene. Neovisno o prethodno navedenom, za sve izloženosti koje iznose više od 5% priznatog kapitala ili jednog milijuna KM (ovisno što je niže) Banka je dužna osigurati naknadnu neovisnu procjenu od strane neovisnog procjenitelja najmanje svake tri godine.
Odgovor FBA:	Banka obavlja reprocjene u okviru redovnog praćenja vrijednosti kolaterala, te ukoliko tijekom navedenog postupka utvrdi kako bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne

	<p>vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene, obavlja se neovisna procjena vrijednosti kolaterala. Ukoliko interni procjenitelj zadovoljava uvjete iz definicije neovisnog procjenitelja sukladno Uputi isti može ponovno utvrditi vrijednosti nekretnine za koju se tijekom redovnog praćenja utvrdilo kako bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na uobičajene tržišne cijene. Međutim, potrebno je uzeti u obzir i zahtjeve iz članka 10. stavka (1) Upute tj. banka bi trebala osigurati adekvatan sustav rotacije procjenitelja, odnosno u slučaju kada je jedan procjenitelj obavio uzastopno dvije procjene iste nekretnine imovine u proteklom razdoblju, za narednu procjenu predmetne nekretnine imovine potrebno je izabrati novog internog ili eksternog procjenitelja.</p>
Broj pitanja:	8
Pitanje banke:	Može li banka svojim aktima definirati obvezu izrade procjene i za izloženosti koje su manje od 50 tisuća 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.
Odgovor FBA:	<p>Člankom 3. stavak (1) Upute propisana je obveza procjene vrijednosti kolaterala od strane neovisnog procjenitelja kod svih inicijalno odobrenih izloženosti, osim u slučajevima koji su u okviru te podtočke navedeni.</p> <p>Međutim, banka svojim internim aktima može propisati obvezu izrade procjene od strane neovisnog procjenitelja i za izloženosti koje su manje od 50 tisuća KM. Također, Uputom je definirano u kojim se slučajevima može koristiti kupoprodajna vrijednost (vrijednost iz kupoprodajnog ugovora). Kupoprodajna vrijednost može se koristiti i u slučaju procjena definiranih člankom 16. Upute, ukoliko je primjenjivo. Za sve druge okolnosti i slučajeve vrednovanja kolaterala nije dopušteno korištenje kupoprodajne vrijednosti.</p> <p>Razlog inzistiranja na procjeni vrijednosti nekretnina naspram kupoprodajne vrijednosti proizlazi iz činjenice da se u praksi dešavalo da sama vrijednost kupoprodajnih ugovora bude nerealno visoka i da je proizašla iz dogovora između zainteresiranih strana, umjesto da odražava stvarnu vrijednost imovine na tržištu. Na ovaj način dana je prednost samoj procjeni, a kupoprodajna vrijednost bi se prihvaćala 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 definirati svojim internim aktima.</p>
Broj pitanja:	9
Pitanje banke:	Je li prihvatljivo da naručivanje, obavljanje i provjeru kvalitete radi ista osoba.
Odgovor FBA:	<p>Člankom 14. Upute propisano je da je Banka dužna kroz interne akte definirati kriterije za osobe koje mogu obavljati posao provjere kvalitete procjene. Naručivanje i obavljanje procjene se odnosi na aktivnosti same procjene, dok se provjera kvalitete procjene odnosi na naknadu provjeru utvrđene tržišne vrijednosti. Shodno tome, obavljanje procjene i provjeru kvalitete obavljene procjene ne mogu obavljati iste osobe, dok smatramo da naručivanje procjene i provjeru kvalitete obavljene procjene mogu obavljati iste osobe.</p>
Tema:	

Broj pitanja:	10
Pitanje banke:	Je li obveza provjere kvalitete izvješća o procjeni prije donošenja odluke o izloženosti nužna za svaki pojedinačni kolateral ili se primjenjuje određeni prag u odnosu na vrijednost kolaterala i plasmana.
Odgovor FBA:	U skladu s člankom 13. stavak (7) Upute, Banka je dužna obaviti provjeru kvalitete procjena tržišne vrijednosti kolaterala, pri čemu internim aktima definira način obavljanja procesa provjere kvalitete procjena, a minimalno uzimajući u obzir iznos izloženosti, drugu ugovornu stranu, te vrijednost kolaterala. Samo obavljanje provjere kvalitete procjena detaljnije je objašnjeno u odgovorima vezanim za predmetnu točku Upute.
Broj pitanja:	11
Pitanje banke:	Je li prihvatljivo da se pravila koja su propisana za opremu primjenjuju samo za izloženosti koje prelaze 5% kapitala, dok za ostale banka može propisati minimalne kriterije uzimajući u obzir godišnju amortizaciju opreme i smanjivanje vrijednosti, jer kontrola procjene vrijednosti specifičnih vrsta strojeva podrazumijeva posjedovanje specifičnih znanja o opremi koju imaju samo pojedini stručnjaci specijalizirani za određene oblasti strojarstva.
Odgovor FBA:	Uputom je definirano da ukoliko Banka pri odobravanju izloženosti kao kolateralu koristi novu pokretnu imovinu, tada može koristiti vrijednost koju je naveo proizvođač ili vrijednost iz kupoprodajnog ugovora u zavisnosti koja je od ove dvije manja. U svim drugim slučajevima Banka je obvezna osigurati da procjenu vrijednosti pokretne imovine obavi neovisni procjenitelj koji je kvalificiran za obavljanje procjene konkretne imovine, te da koristi one priznate metode i tehnike koje su primjenjive za danu imovinu. Dio koji se tiče provjere kvalitete procjena vezanih za pokretnu imovinu također je pojašnjen u očitovanju u vezi s člankom 13.
Broj pitanja:	12
Pitanje banke:	Može li banka svojim aktima uređivati oblast koja je već uređena drugim eksternim aktima, pošto je obvezna svojim internim aktima propisati uvjete i kriterije koje mora ispuniti neovisni procjenitelj kako bi mogao obaviti procjenu vrijednosti kolaterala.
Odgovor FBA:	Posjedovanje licencije/rješenja za ovlaštene procjenitelje/sudske vještake trebao bi biti samo minimalni preduvjet za angažiranje istih od strane banaka, jer se definiranje uvjeta i kriterija koje neovisni 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, kvalitetu i vrijeme izrade obavljenih procjena (izrada velikog broja procjena u kratkim vremenskim intervalima dovodi u pitanje kvalitetu obavljenih procjena). Pored navedenog, u obzir se trebaju uzeti i druge informacije kao što su: utvrđena značajna odstupanja između procijenjenih vrijednosti kolaterala i prodajnih vrijednosti istih, utvrđena odstupanja između procijenjene vrijednosti i one vrijednosti koja je utvrđena kroz proces provjere kvalitete procjena, pritužbe na rad neovisnih procjenitelja, kao i druge formalne i neformalne informacije koje se mogu vezati za svakog pojedinačnog neovisnog procjenitelja, a koje utječu na ocjenu njegove kompetentnosti i kvalificiranosti.
Broj pitanja:	13

Pitanje banke:	Odnosi li se (in)direktni interes eksternog procjenitelja i banke na bilo kakvu suradnju (npr. otvoren račun procjenitelja u banci, korištenje kartičnih i kreditnih proizvoda).
Odgovor FBA:	Primjeri direktnog interesa bi bili da eksterni procjenitelj ima poslovni odnos s dužnikom/klijentom banke, osim posla procjene, da je povezana osoba s kupcem ili prodavaocem imovine koja je predmet procjene, odnosno ukoliko je osoba uključena u sam proces prodaje ili iznajmljivanja spomenute 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:	14
Pitanje banke:	Naručuje li Banka isključivo procjenu za klijenta, te na koji način je uređen sustav plaćanja ovako naručene procjene.
Odgovor FBA:	Sukladno članku 8. stavak (1) Upute banka angažira neovisnog eksternog procjenitelja direktno, odnosno naručuje procjenu vrijednosti kolaterala za klijenta kojem odobrava izloženost. Cilj ove Upute jeste da se ukaže na činjenicu da, s obzirom na proces upravljanja kolateralama, banka treba biti ta koja naručuje i plaća procjenu procjenitelju, odnosno da je banka klijent koja angažira procjenitelja da u njeno ime izvrši procjenu vrijednosti imovine koja služi kao osiguranje izloženosti. Banka naručuje konkretnu procjenu i zaključuje ugovor s 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 definira minimalne kriterije koji se tiču procjene vrijednosti kolaterala, te što sve osobe moraju ispuniti kako bi bili na listi neovisnih procjenitelja banke, smatramo da je najadekvatnije da banka, s obzirom na vrstu imovine angažira procjenitelja na konkretnoj procjeni, umjesto samog klijenta/dužnika ili da dužnik bira s liste procjenitelja, kako je to do sada bila praksa u nekim bankama. Smatramo i da navedeno postupanje banke ne bi trebalo dovesti 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 načelu najnižih troškova procjene, naspram najvjerodostojnije procjene, što opet nije cilj ove Upute, niti smatramo da je to sukladno bančinoj strategiji za preuzimanje rizika.
Broj pitanja:	15
Pitanje banke:	Može li banka prihvatiti procjenu vrijednosti nekretnine koju je pripremio procjenitelj kojeg je direktno angažirala 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.
Odgovor FBA:	Smatramo da je značajna materijalna promjena svaka promjena koja može značajno utjecati na vrijednosti kolaterala. Banka svojim internim aktima treba utvrditi procedure kako da osigura podatke o materijalno značajnim promjenama u tržišnim uvjetima, kao i utjecaj značajne promjene na vrijednost kolaterala i sukladno tome prihvatljivost te procjene gdje je za određene vrijednosti neophodno obaviti i uvid na licu mjesta. U skladu s tim, banka može prihvatiti i procjenu koji je pripremio procjenitelj kojeg je direktno angažirala neka druga banka, ako taj procjenitelj zadovoljava uvjete propisane

	internim aktima banke (u pogledu kvalifikacija i kompetentnosti) i ako nije bilo značajnih materijalnih promjena u tržišnim uvjetima i na predmetu procjene.
Broj pitanja:	16
Pitanje banke:	Je li potrebno formirati poseban organizacijski dio koji bi bio neovisan o procesu kreditnog odlučivanja ili definirani broj zaposlenika može biti dio odjeljenja koje je neovisno o procesu kreditnog odlučivanja, a u kontekstu ispunjenja uvjeta neovisnosti internog procjenitelja iz Upute.
Odgovor FBA:	Smatramo da formiranje posebnog odjeljenja ne predstavlja nužnost. Neovisnost funkcije internog procjenitelja se promatra u odnosu na proces ugovaranja i odobravanja izloženosti. Ako se interni procjenitelj nalazi u istoj organizacijskoj jedinici onda se neovisnost postiže na način da se poduzmu određene mjere, odnosno da osobe koje sudjeluju u procjeni ujedno ne sudjeluju u ugovaranju i odobravanju predmetne izloženosti.
Broj pitanja:	17
Pitanje banke:	Dostavljena je sugestija banke da se u članku 5. stavak (4) umjesto termina "odobranje izloženosti" koristiti termin "ugovaranje izloženosti"
Odgovor FBA:	Navedena formulacija podrazumijeva da osoba koja je sudjelovala u procjeni (naručitelj procjene) ili osoba koja je provjeravala kvalitetu procjene ne sudjeluje u odobravanju izloženosti za koju je imovina dana kao kolateral, a koja je predmet procjene. Također, ista osoba automatizmom neće biti uključena ni u proces ugovaranja kredita. Izmijenjen je stavak (1) članka 5. Upute kojim je jasno definirano da interni procjenitelj ne može biti uključen u proces ugovaranja i donošenje odluke o odobravanju izloženosti.
Broj pitanja:	18
Pitanje banke:	Dostavljena su pitanja od strane banaka u smislu što 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.
Odgovor FBA:	<p>Relevantna edukacija iz oblasti procjena obuhvaća sve one edukacije koje se tiču standarda vrednovanja propisanih ovom Uputom (registrirane osobe za pružanje relevantne edukacije iz oblasti vrednovanja kolaterala, kao i relevantne edukacije organizirane od strane Ministarstva pravde FBiH, Saveza računovođa i revizora, određena revizorska društva i sl.).</p> <p>Banke, pored minimalnih kriterija koje osobe s liste procjenitelja moraju ispuniti prilikom odabira procjenitelja uzimaju u obzir i edukacije, prethodno iskustvo na procjenama i sl. kojima potkrepljuju kompetentnost tih osoba. Ovom Uputom se željela ukazati potreba za kontinuiranim edukacijama iz oblasti procjenjivanja, te to da samo posjedovanje certifikata ili rješenja predstavlja samo minimalni kriterij koje bi banke trebale zahtijevati. S obzirom na promjene u oblasti procjenjivanja, novim standardima procjene, potrebno je da osobe koje rade procjene za banke prate navedene trendove i kontinuirano usvajaju nova znanja kako bi mogli adekvatno obavljati procjene vrijednosti imovine za potrebe banaka. Navedeno znači npr. da banka kroz praćenje prethodnog iskustva, te kontinuiranih edukacija, provjere kvalitete izvršenih procjena procjenitelja može adekvatno odrediti procjenitelje za pojedine procjene, te da za različite procjene postoji potreba za osobama s različitim znanjima i iskustvima u pogledu vrsta imovine koje su predmet procjene.</p> <p>Sagledavanjem trenutne prakse u Bosni i Hercegovini konstatirano je da se određene stručne licencije dobivaju na neodređeno vremensko razdoblje pa se postavlja pitanje</p>

	<p>kvaliteta tako izdanih licencija. Također, 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 obavljanju procjena. Samim tim, smatramo da je za procjenu kolaterala u bankama, pored posjedovanja licencija/rješenja, potrebna kontinuirana edukacija iz oblasti procjenjivanja, te praćenje iskustva tih procjenitelja, njihovih prošlih procjena, klijenata. Sve navedeno utječe na ocjenu kompetentnosti procjenitelja od strane banke.</p>
Broj pitanja:	19
Pitanje banke:	Da li se obveza godišnjeg ocjenjivanja rada procjenitelja najmanje jednom godišnje odnosi samo na eksterne neovisne procjenitelje ili uključuje i interne neovisne procjenitelje.
Odgovor FBA:	<p>Članak 6. stavak (2) podrazumijeva ocjenu rada neovisnog 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 s člankom 4. stavak (4) unutarnja 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>Unutarnja revizija smatra se „trećom linijom obrane“ od potencijalnih rizika neadekvatnih procjena, s obzirom da utvrđuje je li cijeli proces, od samog angažiranja procjenitelja do izvršene provjere kvalitete provedenih procjena, sukladan internim aktima banke. Od unutarne revizije se ne zahtijeva da ima znanja koja su potrebna za izradu procjena ili provjeru kvalitete procjena, već da u okviru svojih redovnih aktivnosti izvrši reviziju koja se tiče procesa vrednovanja, u smislu usklađenosti s propisima banke.</p>
Broj pitanja:	20
Pitanje banke:	U okviru članka 6. stavak (1) Upute i utvrđivanja kriterija za izbor i praćenje rada neovisnih procjenitelja, dostavljen je upit banke da li neovisni procjenitelj može biti pravna osoba, te da li ista može biti registrirana u drugoj zemlji.
Odgovor FBA:	<p>Neovisni procjenitelj može biti pravna osoba, uz uvjet da osobe koje su zaposlenici istog moraju ispunjavati uvjete iz Upute kako bi zadovoljili definiciju neovisnog procjenitelja. Ukoliko se radi o pravnoj osobi u drugoj zemlji potrebno je ispitati svršishodnost da osoba u drugoj zemlji obavlja procjene vrijednosti kolaterala koji se nalaze u BiH, te vjerodostojnost takvih procjena. Također, potrebno je provjeriti i druge relevantne zakonske uvjete koji uključuju na koji način nerezidentne pravne osobe mogu obavljati određene gospodarske djelatnosti u BiH, pitanje poreza i dr. Također, s obzirom da izvješća o procjeni potpisuje procjenitelj koji je zaposlenik pravne osobe koja je izabrana za procjenitelja, Banka je dužna izvršiti provjeru stručnog znanja i kompetentnosti kako pravne osobe tako i zaposlenika te pravne osobe koji će obavljati procjene.</p> <p>Napominjemo da se u najvećem broju standardiziranih procjena ne očekuje da iste obavljaju nerezidentne pravne osobe što ne znači da u određenim iznimnim slučajevima kod procjene određene složene imovine neće biti potrebno angažirati odgovarajuću nerezidentnu pravnu osobu sa stručnim znanjima za procjenu te vrste imovine.</p>
Broj pitanja:	21
Pitanje banke:	Banka je dostavila komentar vezano za stav koji se odnosi na obvezu godišnjeg dostavljanja važeće liste neovisnih procjenitelja, te predložila izmjenu na način

	da stavak glasi: „Banka je dužna godišnje Agenciji dostavljati važeću listu neovisnih procjenitelja, a najkasnije do 15. prosinca tekuće godine“.
Odgovor FBA:	Komentar banke se prihvaća, izmijenjen je relevantni stavak.
Broj pitanja:	22
Pitanje banke:	Odnosi li se lista neovisnih procjenitelja iz članka 7. Upute na listu eksternih procjenitelja.
Odgovor FBA:	Da, članak 7. Upute se odnosi na listu eksternih neovisnih procjenitelja, te je u tom kontekstu dopunjen i sam naslov ovoga članka.
Broj pitanja:	23
Pitanje banke:	Pojašnjenje pojma „adekvatne police osiguranja za profesionalnu odgovornost“.
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 police za profesionalnu odgovornost. Banka svojim internim aktima propisuje uvjete 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:	24
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke vezano za tumačenje članka 8. stavak (2) odnosno angažiranje neovisnog eksternog procjenitelja pisanim putem i veza sa zahtjevima za sadržaj Izvješća o procjeni iz članka 11. Upute.
Odgovor FBA:	Sukladno članku 8. stavak (2) Upute, banka u okviru angažmana procjenitelja pismeno definira (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 organizirati na različite načine i to: mogu imati potpisan okvirni ugovor s eksternim procjeniteljima u kojem su definirani minimalni zahtjevi iz članka 8. stavka (2), mogu imati potpisanu izjavu procjenitelja kojom isti garantira da je upoznat s očekivanjima Banke u pogledu obavljanja procjene ili definirati pismo o angažmanu za svaku pojedinačnu procjenu. Članak 11. Upute se odnosi na sam sadržaj izvješća o procjeni i što isti minimalno treba obuhvaćati.
Broj pitanja:	25
Pitanje banke:	Dostavljen je prijedlog za izmjenu članka 8. stavak (5) odnosno da se u drugoj rečenici ovoga stavka, riječ "nije" zamijeni s "je".
Odgovor FBA:	Prijedlog banke se prihvaća. Novi stavak (5) glasi: <i>“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...”</i>
Broj pitanja:	26
Pitanje banke:	Može li kreditni referent naručiti procjenu od strane procjenitelja uz uvjet da se procjenitelji s Liste moraju angažirati unaprijed definiranim redoslijedom?

Odgovor FBA:	Sukladno članku 6. stavak (3) Upute u cilju osiguravanja neovisnosti, procjenitelja ne može preporučiti dužnik ili kreditni referent uključen u predmetni proces odobravanja izloženosti . Lista procjenitelja sadrži procjenitelje s ekspertizama iz različitih oblasti, te nije dobra praksa rukovoditi se čistim redoslijedom s liste, već birati procjenitelja za konkretnu procjenu sukladno njegovim stručnim kvalifikacijama vezano za tip imovine koja je predmet procjene.
Broj pitanja:	27
Pitanje banke:	Obveza čuvanja odbijenih procjena, gdje banka navodi da se kreditni fajl generira samo u slučaju odobravanja plasmana, a samim tim dokumentacija o procjeni nepokretne/pokretne imovine.
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 dosje, banka nema obvezu čuvati odbijenu procjenu za taj kredit.
Broj pitanja:	28
Pitanje banke:	Pitanja u vezi s dozvolama i članstvom procjenitelja
Odgovor FBA:	Navedeno će biti isključeno u konačnoj verziji, s obzirom da se članstvo u udruzi/posjedovanje licencije/rješenja podrazumijeva i navedeno je kao obvezno i kroz ranije odredbe Upute.
Broj pitanja:	29
Pitanje banke:	U vezi s komentarom da je članak 9. stavak (4) kojim je definirano da banka ne može ograničiti procjenitelja u pogledu primjene određenih podataka ili metodologije koji je u suprotnosti s člankom 30. stavak 5) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka gdje je definirano da se troškovna metoda procjene može koristiti samo u iznimnim slučajevima, što je propisano i smjernicama Europske centralne banke.
Odgovor FBA:	Iako su kroz druge odredbe Upute dana određena ograničenja u pogledu standarda koji će se primjenjivati prilikom vrednovanja, ne smatramo da je navedena odredba u suprotnosti s samom Uputom. 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 Upute kako ne bi doveo do pogrešnog tumačenja od strane banaka. Što se tiče smjernice Europske centralne banke u vezi s korištenjem troškovne metode, isto se odnosi na vrednovanje nekretnina, te je na sličan način definirano u Odluci o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, da se može koristiti u iznimnim slučajevima. Navedeno nije u suprotnosti s člankom 30. Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka, jer Uputa utvrđuje obvezu primjene najmanje dva pristupa od kojih je usporedni ili tržišni primaran, a ostali su dodatni. U tom kontekstu, a s obzirom da se procjena vrijednosti kolaterala vrši od strane osoba koje 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. Općenito, treba izbjegavati troškovni pristup u

	procjenama vrijednosti nekretnina, osim kada se radi provjera osnovanosti vrijednosti utvrđene drugim pristupom.
Broj pitanja:	30
Pitanje banke:	Potrebno je definirati u Uputi raspone stopa kapitalizacije (minimalne – maksimalne, po regijama i vrstama objekata), s obzirom da su korištene stope kapitalizacije nerealno niske za naše tržište.
Odgovor FBA:	Slazemo se s komentarom o mogućnosti korištenja nerealnih stopa kapitalizacije za naše tržište. Smatramo da banke kroz postupak provjere kvalitete procjene tržišne vrijednosti naročitu pažnju trebaju posvetiti ovom pitanju i u slučaju da utvrde nerealnost korištenih pretpostavki imaju obvezu tražiti od procjenitelja da navedeno ispravi ili da angažiraju drugog procjenitelja.
Broj pitanja:	31
Pitanje banke:	Vežano za članak 9. stavak (6) Upute i izloženosti kojom se financira izgradnja ili renoviranje nekretnine, te potrebi da procjena odražava tekuću tržišnu vrijednost imovine u „trenutnom” stanju i, gdje je moguće, projektiranu tržišnu vrijednost po završetku radova. Znači li ovo da se može uzeti u obzir trenutno stanje nekretnine u izgradnji?
Odgovor FBA:	Kod procjene vrijednosti nekretnine u izgradnji moguće je uzeti vrijednost imovine u trenutnom stanju s obzirom da predstavlja važan podatak pri procjeni rizika, ali isto ne znači da se ta imovina može koristiti kao prihvatljivi kolateral u kontekstu Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka.
Broj pitanja:	32
Pitanje banke:	Nejasno je na temelju čega će procjenitelji procjenjivati likvidacijsku vrijednost i vrijeme realizacije, jer značajan broj procjenitelja nema iskustvo u likvidacijskim postupcima i naplati, te ne postoje javne baze podataka o prodanim kolateralima.
Odgovor FBA:	Banka treba imati u vidu i određene specifične kolaterale 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 s likvidacijskom vrijednošću kako bi mogla sagledati sve aspekte kolaterala prije odobranja izloženosti. Utvrđivanje likvidacijske vrijednosti je sastavni dio standarda procjene s kojim bi trebali biti upoznati procjenitelji.
Broj pitanja:	33
Pitanje banke:	Tumačenje članka 9 stavka (2) Standardi procjene odnosno koje su to situacije u kojima banka zahtijeva procjenu.
Odgovor FBA:	Banka zahtijeva procjenu u svim situacijama kada se to zahtijeva Uputom osim iznimaka definiranih u članku 3. Upute (odobranje nove izloženosti, značajno smanjenje vrijednosti kolaterala tijekom redovnog praćenja, nekvalitetna izloženost i dr.).
Broj pitanja:	34
Pitanje banke:	Dostavljena su pitanja banaka koja se odnose na to da li se obveza rotacije procjenitelja odnosi samo na eksterne ili na sve (interne i eksterne) ili samo na nekretnine koje služe za osiguranje NPE?
Odgovor FBA:	Navedena odredba se odnosi na sve nekretnine i na neovisne eksterne ili interne procjenitelje. Iako je poznato da pojedine banke imaju zaposlenog samo jednog internog procjenitelja, smatramo da zbog dosadašnjih iskustava, jedna osoba ne može adekvatno obavljati sve procjene koje banka zahtijeva. Smatramo da se mora osigurati dodatni vid kontrole, te podjela poslova, pa samim tim i rotacija koja je spomenuta u

	predmetnom stavku. Smatramo kako je isto neophodno kako bi se osigurala neovisnost i nepristranost prilikom procjenjivanja vrijednosti kolaterala. Međutim, navedeni stavak će djelomično uvažiti pitanje banke, tj. u konačnoj verziji Upute glavit će: „Banka bi trebala 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 internog ili eksternog procjenitelja.“
Broj pitanja:	35
Pitanje banke:	Dostavljeni su komentari i sugestije koji se tiču članka 10 stavka (3) Upute u smislu da Međunarodni standardi vrednovanja propisuju tri pristupa (tržišni, prinostni i troškovni), pri čemu unutar svakog od pristupa može postojati više metoda koje je procjenjivač dužan obrazložiti u izvješću o procjeni, ako ih je primijenio, te da ovakva formulacija predmetnog članka može stvoriti određene probleme u praksi jer se govori o metodama, a ne pristupima. Dostavljen je i prijedlog da se pored metode usporedbe prodajnih cijena kao obavezne metode doda i prihodovni pristup u zavisnosti što je primjenjivije za danu vrstu nekretnine. Dodatno, postavljeno je pitanje na što se misli pod drugim primjenjivim metodama?
Odgovor FBA:	<p>Predmetnom Uputom detaljnije se propisuju zahtjevi prethodno definirani Odlukom o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka. S obzirom da su spomenutom Odlukom definirane 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 Uputi glavit će: „Sve procjene vrijednosti kolaterala trebaju se zasnivati na metodi usporedbe prodajnih cijena, odnosno tržišnom pristupu, te da obuhvaćaju najmanje još jedan od sljedećih pristupa, u zavisnosti od vrste imovine koja je predmet procjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - troškovni pristup - prihodovni pristup ili - drugi primjenjiv pristup.“ <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 definiran međunarodnim standardima vrednovanja).</p> <p>U konačnoj verziji Upute dodan je novi stavak koji glavit:</p> <p>„Iznimno, ukoliko prilikom procjene imovine nije moguće koristiti pristup usporedbe prodajnih cijena iz stavka (3) ovoga člana, procjenitelj je dužan isto adekvatno argumentirati u ograničavajućim uvjetima u Izvješću o procjeni“.</p>
Broj pitanja:	36
Pitanje banke:	U vezi s člankom 10. stavak (2) Upute 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.
Odgovor FBA:	Navedeni stavak članka 10. se odnosi na „neprimjeren“ izbor neovisnog procjenitelja na način da banka neće preferirati određenog procjenitelja zbog brzih rokova i cijena, a na račun kvalitete procjene.

Broj pitanja:	37
Pitanje banke:	Dokaz o kvalificiranosti procjenitelja
Odgovor FBA:	Navedeno će biti isključeno iz konačne verzije Upute s obzirom da procjenitelj mora imati potrebne kvalifikacije kako bi uopće 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:	38
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:	Člankom 11. stavak (2) Upute definiran je sadržaj Izvješća o procjeni, u zavisnosti što je primjenjivo. Ukoliko se vrijednost ne može odvojeno iskazati, ista se neće ni uključiti u Izvješće o procjeni. Međutim, kao što je definirano međunarodnim standardima vrednovanja, ukoliko se kao metoda utvrđivanja vrijednosti npr. nekretnine koristi trošak zamjene, onda ista mora odražavati sve troškove uključene u vrijednost same nekretnine, a to podrazumijeva npr. vrijednost zemljišta, infrastrukture, naknade za dizajn, financijske 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:	39
Pitanje banke:	Koji relevantni dokument predstavlja potvrdu podataka o usporedivim cijenama.
Odgovor FBA:	Kroz Uputu je definirano da Izvješće o procjeni vrijednosti kolaterala minimalno treba sadržavati, između ostalog, opseg rada s opisom kako su potvrđeni podaci o usporedivim 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 s bliskim ili sličnim lokacijskim uvjetima koje se koriste kao usporedive, postoje li podaci o prodanim 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:	40
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke je li ista u obvezi provjeravati svaku pojedinačnu procjenu ili npr. može definirati granične vrijednosti (npr. predmet provjere na pojedinačnoj osnovi nisu stanovi čija je procijenjena vrijednost ispod određenog iznosa). Također, dostavljen je komentar vezan za članak 13. stavak (7) u smislu da je neophodno pojasniti način na koji osoba angažirana za provjeru kvalitete procjene mijenja konačnu vrijednost procjene.
Odgovor FBA:	Članak 13 stavak (1) je izmijenjen i glasi: <i>„Banka je dužna izvršiti provjeru kvalitete procjene tržišne vrijednosti kolaterala.“</i> Sukladno stavku 7. članka 13. koji se odnosi na provjeru kvalitete procjene banka je dužna u okviru svojih internih akata propisati način obavljanja procesa provjere kvalitete procjene kao i razinu detaljnosti procesa provjere uzimajući u obzir vrstu kolaterala i složenost, drugu ugovornu stranu, te iznos izloženosti i vrijednost kolaterala. Navedeno podrazumijeva da Banka internim aktima definira između ostalog

	<p>i "prag" vrijednosti kolaterala i vrijednosti izloženosti za koje se obavlja i provjera kvalitete izvješća o procjeni.</p> <p>Banka treba internim aktima odrediti detaljnije sam proces provjere kvalitete procjena. Taj proces se može podijeliti na proces prije i poslije odobrenja izloženosti, a uzimajući u obzir npr. visinu izloženosti ili vrijednost kolaterala. 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 kolaterala 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 kvalitete prije odobrenja (jer npr. nisu materijalno značajne), banka može po načelu uzorka nakon odobrenja izloženosti izvršiti provjeru. Isto je i navedeno u okviru ove točke, odnosno da sama detaljnost provjere zavisi od iznosa i rizika izloženosti, druge ugovorne strane, te vrste, vrijednosti i složenosti imovine.</p> <p>Ukoliko neovisni procjenitelj prilikom provjere kvalitete izvršene procjene utvrdi da iznos procjene značajno odstupa od onog koji bi on utvrdio na temelju postojeće dokumentacije i priloženih podataka/informacija, od prvobitno angažiranog procjenitelja se zahtijeva da dodatno razmotri sve i korigira utvrđenu vrijednost. Ukoliko prvobitno angažirani procjenitelj ne želi korigirati utvrđenu vrijednost, vrijednost može korigirati osoba koja je izvršila provjeru kvalitete procjene uz obrazloženje, te jedino ukoliko je riječ o osobi koja je isto tako neovisni procjenitelj.</p>
Broj pitanja:	41
Pitanje banke:	Dostavljena su pitanja koja se tiču potrebne stručne spreme, znanja i kompetentnosti osoba koje obavljaju provjeru kvalitete procjene? Moraju li osobe koje obavljaju provjeru kvalitete procjene posjedovati Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka od strane Federalnog ministarstva pravde? Odnosno postoji li mogućnost da banka oformi tim za kontrolu koji će se sastojati od dvije osobe od kojih jedna ima odgovarajuće kvalifikacije i certifikat, a druga kao dio tima za kontrolu može imati niže kvalifikacije (certifikate) te joj rad u timu omogućuje stjecanje adekvatnog iskustva.
Odgovor FBA:	Osobe koje obavljaju provjeru kvalitete procjene iz članka 13. Upute ne moraju biti neovisni procjenitelji sukladno definiciji iz članka 2. stavka (2) Upute. Ukoliko je riječ o formalnoj provjeri potpunosti podataka u samoj procjeni, a u skladu sa zahtjevima iz internih akata banke onda samu provjeru mogu raditi i npr. kreditni referenti koji ne sudjeluju u odobravanju predmetne izloženosti (osoba s nižim kvalifikacijama iz primjera banke). Ukoliko je riječ o detaljnoj provjeri kvalitete, s obzirom na visinu izloženosti/vrijednosti kolaterala i sl. onda provjeru kvalitete treba raditi neovisni procjenitelj banke (interni ili eksterni)).
Broj pitanja:	42
Pitanje banke:	Mogu li osobe koje obavljaju provjeru kvalitete procjene biti pravne osobe? Ako DA, može li ista biti registrirana u drugoj zemlji?
Odgovor FBA:	Osobe koje obavljaju provjeru kvalitete procjene mogu biti pravne osobe, uz uvjet da osobe koje su zaposlenici iste moraju ispunjavati uvjete iz Upute kako bi udovoljili definiciji iz članka 14. Upute. Ukoliko je ista pravna osoba registrirana u drugoj zemlji potrebno je ispitati svrsishodnost da osoba u drugoj zemlji obavlja provjeru kvalitete procjene vrijednosti kolaterala koji se nalaze u BiH, te vjerodostojnost takvih reprocjena. Također, potrebno je provjeriti i druge relevantne zakonske uvjete koji uključuju način obavljanja gospodarske djelatnosti u BiH, pitanje poreza, uvjeta za eksteralizaciju i dr.

Područje:	
Broj pitanja:	43
Pitanje banke:	Da li ponovnu procjenu tržišne vrijednosti kolaterala izrađuje interni neovisni procjenitelj ili eksterni neovisni procjenitelj?
Odgovor FBA:	Ukoliko se redovnim praćenjem vrijednosti kolaterala utvrdi da je došlo do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala, te u slučajevima koji su propisani člankom 30. st. (4) i (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka banka je dužna osigurati novu procjenu od strane neovisnog procjenitelja. Navedenu procjenu može izvršiti i interni i eksterni procjenitelj.
Broj pitanja:	44
Pitanje banke:	Vežano za redovno praćenje vrijednosti kolaterala te ponovnu procjenu u slučaju značajnog smanjenja tržišne vrijednosti u odnosu na uobičajene tržišne cijene, odnosno određuje li banka prag značajnog umanjenja vrijednosti, te radi li se nova procjena ili reevaluacija kolaterala za sve nekvalitetne izloženosti.
Odgovor FBA:	Banka interno određuje prag značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala u odnosu na uobičajene tržišne cijene. Banka treba osigurati neovisnu procjenu vrijednosti kolaterala (ponovna procjena) za sve izloženosti koje su klasificirane 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 klasificirana kao nekvalitetna. Navedena reprocjena se odnosi i na stambene nekretnine.
Broj pitanja:	45
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke u smislu da li je potrebno za nekvalitetne izloženosti koje su 100% rezervirane u bilanci, odnosno kada se prebace u izvanbilancu kontinuirano obavljati reprocjenu tržišne vrijednosti kolaterala jednom godišnje, te prijedlog da se bankama ostavi mogućnost internog definiranja praga materijalne značajnosti nekvalitetnih izloženosti iznad kojih će se zahtijevati procjena.
Odgovor FBA:	Za one izloženosti koje su 100% rezervirane u bilanci nije potrebno raditi reprocjenu svake godine. Prijedlog se prihvaća u smislu da će odredba Upute u konačnoj verziji glasiti: „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 u momentu klasificiranja kao nekvalitetan veći od 100 tisuća KM, a nakon toga najmanje jednom godišnje i kontinuirano obavljati reprocjenu dok god je predmetna izloženost klasificirana kao nekvalitetna ili dok god za predmetnu izloženost nisu knjigovodstveno evidentirani očekivani kreditni gubici od 100%.“
Broj pitanja:	46
Pitanje banke:	Dostavljen komentar banke vežano za statističku metodu procjene gdje banka smatra da je isto potrebno dopuniti u dijelu: koji izvori povijesnih podataka su prihvatljiviji, za koje vremensko razdoblje (npr. 3-5 godina ili duža ili kraća

	razdoblja), mogu li se podaci interno prikupljeni od strane Banke koristiti za seriju povijesnih podataka?
Odgovor FBA:	Agencija u ovoj fazi neće propisivati sve karakteristike statističke metode procjene, već banke koje primjenjuju statističku metodu trebaju u svojim internim aktima detaljno propisati: izvore podataka, vremenski razdoblje i druge korištene pretpostavke. Na tržištu su dostupni različiti izvori podataka (porezna uprava, agencije za prodaju i najam nekretnina), te postoje i specijalizirane agencije koje pružaju ovaj vid usluge. Banka može koristiti i interne baze podataka uz uvjet da su dovoljno granularne i s adekvatnom vremenskom serijom (pet godina bi se smatralo dovoljnom vremenskom serijom).
Broj pitanja:	47
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banke da li se pod pojmom „reprocjena“ podrazumijeva nužno nova procjena neovisnog procjenitelja ili banka reprocjenu može interno uraditi (monitoring kolaterala), te da li je nužno za sve izloženosti i sve vrste kolaterala vršiti reprocjenu na godišnjoj razini. Također, banka je dostavila upit na koji način osigurati prihvaćanje predmetnih procjena od suda u slučaju izvršnog postupka?
Odgovor FBA:	Pod pojmom reprocjena podrazumijeva se monitoring i reevaluacija kolaterala bez obveze provođenja procjene od strane neovisnog procjenitelja ukoliko nije došlo do značajnog smanjenja vrijednosti imovine. Reprocjene se mogu obavljati interno od strane banke (kvalificirana osoba koja radi kontrolu kvalitete procjena) ili putem statističke metode, što znači bez dodatnih troškova za banku. Procijenjena vrijednost kolaterala od strane neovisnog procjenitelja obavezna je i kod svih naknadnih procjena vrijednosti sukladno članku 30. stavak (4) i (7) i članku 32. stavak (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka. Cilj ove Upute je unapređenje i standardizacija praksi banaka u upravljanju i vrednovanju kolaterala, te korištenju kolaterala u izračunu očekivanih kreditnih gubitaka sukladno Odluci o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka i internim metodologijama banaka. Njime se ne određuje koje će osobe biti prihvatljive od strane suda u slučaju izvršnog postupka, a što je regulirano drugim zakonima i isto ne može biti predmet ove Upute. Navedeno ne znači da jedna te ista osoba ne može zadovoljavati kriterije i uvjete propisane ovom Uputom i biti prihvaćena od strane suda u izvršnom postupku.
Broj pitanja:	48
Pitanje banke:	Dostavljeni su komentari banke vezano za definiranje naknadne izloženosti i kada se postojeće procjene mogu koristiti za odobrenje naknadne izloženosti.
Odgovor FBA:	U cilju otklanjanja određenih nejasnoća u konačnoj verziji Upute ovaj članak je isključen.
Broj pitanja:	49
Pitanje banke:	Moraju li osobe koje obavljaju interne procjene biti isključivo zaposlenici Banke, te može li biti pravna osoba? Ako da, može li ista biti registrirana u drugoj zemlji (npr. član Grupe).
Odgovor FBA:	Napominjemo da se interne procjene iz ovoga članka odnose na procjene imovine za izloženosti niske vrijednosti koje su definirane u članku 3. Upute. U vezi s angažiranjem stranih pravnih osoba vidi ranije odgovore.

Broj pitanja:	50
Pitanje banke:	Kvalifikacija osoba koje obavljaju internu procjenu.
Odgovor FBA:	Interne procjene može obavljati zaposlenik banke koji nije neovisni procjenitelj u smislu definicije istog iz članka 2. Upute (onaj koji postupa po međunarodnim standardima vrednovanja i posjeduje certifikat). Međutim, isti mora zadovoljiti minimalne uvjete u smislu odgovarajuće školske spreme, stručnosti i posjedovanja određenih znanja, nepostojanje sukoba interesa i ostalo kako banka propiše internim aktima.
Broj pitanja:	51
Pitanje banke:	Detaljnije pojasniti dokaze o pregledu imovine (da li sadržaj dosjea moraju biti i fotografije, ZK i dr. ukoliko se primjenjuje statistička metoda).
Odgovor FBA:	Navedeno podrazumijeva način na koji je izvršen pregled imovine uz određeno dokumentiranje, tj. je li npr. u pitanju tzv. <i>desktop</i> procjena (bez fizičkog uvida u stanje imovine), je li osoba koja je izvršila procjenu takve imovine samo u prolazu ustanovila stanje imovine (tzv. <i>drive-by</i>) ili je izvršena detaljna inspekcija/pregled imovine. Izvršena je korekcija članka 16. stavak (5) u smislu zahtijevanih podataka kod sadržaja interne procjene.
Područje:	
Broj pitanja:	52
Pitanje banke:	Detaljnije objasniti obvezu povremenog preispitivanja rada osoba koje obavljaju internu procjenu.
Odgovor FBA:	S obzirom da internu procjenu (procjenu u slučaju odobravanja izloženosti fizičkim osobama ispod 50 tisuća 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 osobe koje nisu neovisni procjenitelji, te ne moraju ispunjavati zahtjeve koje moraju ispunjavati neovisni procjenitelji, potrebna je odgovarajuća kontrola kvalitete i njihovog rada. Prihvatljivo bi bilo da osoba koja obavlja kontrolu kvalitete procjene, periodično, po načelu uzorka, obavlja provjeru kvalitete urađenih internih procjena. Također, unutarnja revizija u okviru svojih redovnih aktivnosti obavlja kontrolu usklađenosti rada navedene osobe i postupanje s internim aktima banke.
Broj pitanja:	53
Pitanje banke:	Dostavljeno je pitanje banaka o formi izvješća.
Odgovor FBA:	Rok za primjenu upute je pomjeren na 30. lipnja 2021., te će forma, način i rokovi biti naknadno propisani.