



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

UPUTSTVO ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KOLATERALA

Sarajevo, august/kolovoz 2020. godine

Na osnovu čl. 5. stav (1) tačka h) i 23. stav (1) Zakona o Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 75/17), člana 16 stav (1) tačka k) Statuta Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 3/18) i člana 30. stav (9) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanje očekivanih kreditnih gubitaka („Službene novine Federacije BiH“, br. 44/19 i 37/20), direktor Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine dana 03.08.2020. godine donosi

UPUTSTVO ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KOLATERALA

Član 1.

Predmet Uputstva

- (1) Ovim uputstvom propisuju se postupci koji se primjenjuju prilikom procjene vrijednosti imovine koja se koristi kao kolateral, izbora nezavisnog procjenitelja, provjere kvaliteta izvršenih procjena, praćenja tržišne vrijednosti imovine koja se koristi kao kolateral, te slučajevi kada je obavezno vršenje procjene od strane nezavisnog procjenitelja.
- (2) Odredbe ovog uputstva primjenjuju se na banke sa sjedištem u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: banka) koje su od Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Agencija) dobile dozvolu za rad.
- (3) Na pitanja vezana za upravljanje kolateralima u banci koja nisu definisana ovim uputstvom, a definisana su zakonom ili drugim podzakonskim propisima, primjenjivaće se odredbe tog zakona ili podzakonskog propisa.

Član 2.

Pojmovi

Pojmovi koji se koriste u ovom uputstvu imaju sljedeća značenja:

- a) **Kolateral** u smislu ovog uputstva podrazumijeva zalog na pokretnu i nepokretnu imovinu, kao sekundarni izvor naplate potraživanja banke;
- b) **Izvještaj o procjeni** je pisani izvještaj, koji samostalno i nepristrasno priprema nezavisni procjenitelj, u kojem daje mišljenje o tržišnoj vrijednosti imovine na određeni dan, te koji sadrži podatke o utvrđivanju vrijednosti imovine, prikaz i analizu relevantnih tržišnih podataka i drugih značajnih informacija;
- c) **Nezavisni procjenitelj** definisan članom 2 stavom (1) tačkom k) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka;
- d) **Eksterni procjenitelj** je nezavisni procjenitelj koji nije zaposlen u banci, koji radi samostalno za bilo koju banku na osnovu ugovora i za svoje usluge naplaćuje naknadu;
- e) **Interni procjenitelj** je nezavisni procjenitelj koji je zaposlen u banci;
- f) **Lista nezavisnih procjenitelja** je lista procjenitelja koji su kvalifikovani i kompetentni za obavljanje poslova procjene vrijednosti imovine, sa informacijama o poznavanju određenog tržišta i vrste imovine za koju se vrši procjena, koju sačinjava banka te istu kontinuirano ažurira u skladu sa ocjenom kvaliteta rada svakog od procjenitelja;
- g) **Datum izvještaja o procjeni** je datum na koji je završena sveukupna analiza i procjena vrijednosti imovine;
- h) **Datum procjene** je datum na koji je procijenjena vrijednost imovine i podrazumijeva mišljenje o vrijednosti imovine na taj dan, a sam datum procjene može da se razlikuje od datuma izvještaja;

- i) **Procjena imovine** podrazumijeva aktivnosti procjene vrijednosti imovine od strane procjenitelja sa ciljem utvrđivanja vrijednosti predmetne imovine;
- j) **Tržišna vrijednost** je procijenjeni iznos za koji bi neka imovina mogla biti razmijenjena na konkurentnom i otvorenom tržištu, gdje zainteresovan kupac i zainteresovan prodavac postupaju razumno i dobrovoljno, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena i pod pretpostavkom da nema neprimjerenog uticaja na cijenu. Tržišna vrijednost dodatno se definiše kao izvršenje prodaje na određeni dan i prenošenje vlasništva sa prodavca na kupca pod sljedećim uslovima:
 - 1) kupac i prodavac imaju uobičajene motive,
 - 2) obje strane su dobro informisane i upućene, te postupaju u svom najboljem interesu,
 - 3) dato je razumno vrijeme realizacije imovine na tržištu,
 - 4) plaćanje se vrši bezgotovinski ili gotovinski i
 - 5) cijena predstavlja uobičajenu naknadu za imovinu koja je predmet prodaje.
- k) **Projektovana tržišna vrijednost** predstavlja tržišnu vrijednost koja treba da se zasniva na sadašnjim i razumno očekivanim tržišnim uslovima u vremenu završetka izgradnje ili renoviranja nekretnine.
- l) **Najisplativija upotrebna vrijednost** podrazumijeva načelo procjene koje se zahtijeva prilikom procjene tržišne vrijednosti, te utvrđivanje načina najboljeg iskorištenja (upotrebe nekretnine), odnosno da li je upotreba nekretnine fizički i pravno moguća, adekvatno dokumentovana, finansijski izvodiva i za rezultat ima najveći finansijski povrat;
- m) **Prinudna likvidaciona vrijednost** je vrijednost koja se može dobiti od prodaje u situaciji kada je prodavac primoran da izvrši hitnu prodaju imovine. Nezavisni procjenitelj prilikom procjene prinudne likvidacione vrijednosti umanjuje vrijednost imovine za troškove likvidacije i ostale očekivane troškove prodaje. Ova vrijednost trebala bi da odražava skraćeno vrijeme realizacije na tržištu;
- n) **Vrijeme realizacije na tržištu** je procijenjeno vrijeme koje će biti potrebno da se imovina proda na konkurentnom tržištu, a na osnovu analize trenutnih tržišnih uslova i prognoziranih promjena na tom tržištu;
- o) **Upotrebna vrijednost** je vrijednost koju imovina ima za određeno lice ili subjekat, a ne za tržište generalno. Ova vrijednost obično ne odgovara tržišnoj vrijednosti obzirom da zadovoljava potrebe samo jednog lica ili subjekta;
- p) **Složena imovina** je imovina koja je zbog svojih specifičnih karakteristika (oblik vlasništva, vrsta, stanje imovine, tržišni uslovi i sl.) kompleksna za samu banku, te koju je potrebno da banka kao takvu definiše u okviru svojih internih akata.

Član 3.

Obavezno vršenje procjene od strane nezavisnog procjenitelja

- (1) Procjena vrijednosti nekretnina i pokretne imovine od strane nezavisnog procjenitelja obavezna je kod svih inicijalno odobrenih izloženosti koje su obezbjeđene kolateralom, osim u slučajevima:
 - a) 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) kada se kao kolateral koristi nova pokretna imovina i kada banka koristi vrijednost koju je naveo proizvođač ili vrijednost iz kupoprodajnog ugovora u zavisnosti koja je manja.
- (2) Procjenu u slučajevima iz stava (1) tačka a) ovog člana obavlja lice iz člana 16. ovog uputstva.
- (3) Kada postoji razlika između kupoprodajne i interno procijenjene vrijednosti imovine koja služi kao kolateral, banka je dužna da izabere manju od te dvije vrijednosti.

- (4) Procijenjena vrijednost kolaterala od strane nezavisnog procjenitelja obavezna je i kod svih naknadnih procjena vrijednosti u skladu sa čl. 30. st. (4) i (7) i 32. stav (7) Odluke o upravljanju kreditnim rizikom i utvrđivanju očekivanih kreditnih gubitaka (u daljem tekstu: Odluka).
- (5) Agencija zadržava pravo da u slučaju kada postoji opravdana sumnja da vrijednost postojećeg obezbjeđenja izloženosti nije adekvatna ili kada god to smatra neophodnim naloži banci da izvrši novu procjenu vrijednosti kolaterala od strane nezavisnog procjenitelja.

Član 4.

Interna akta banke

- (1) Banka je dužna da u okviru politika i procedura za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala iz člana 30. stav (1) Odluke:
 - a) propiše uslove i kriterije kojima se utvrđuje nezavisnost lica koja naručuju, obavljaju i vrše provjeru kvaliteta procjena,
 - b) definiše uslove i kriterije koje mora ispuniti nezavisni procjenitelj da bi mogao vršiti procjenu tržišne vrijednosti kolaterala,
 - c) utvrdi kriterije selekcije i procedura sa ciljem evaluacije i praćenja tekućeg rada procjenitelja,
 - d) propiše sadržaj izvještaja o procjeni i dokumentovanje korištenih izvora podataka i pretpostavki na način da isti sadrže dovoljno informacija za donošenje odluke o odobravanju izloženosti,
 - e) utvrdi kriterije u pogledu upotrebe procjena u skladu sa dobrim bankarskim praksama,
 - f) uredi blagovremeno zaprimanje i provjeru kvaliteta izvještaja o procjeni prije donošenja odluke o izloženosti, na način koji olakšava donošenje te odluke,
 - g) propiše kriterije za praćenje vrijednosti kolaterala (u zavisnosti od vrste imovine, vrijednosti imovine, kreditnog kvaliteta izloženosti za koje je imovina data kao kolateral, te promjenama u tržišnim uslovima),
 - h) propiše različite pristupe i metode procjene uvažavajući vrstu kolaterala,
 - i) propiše proces za dokumentovanje i praćenje tržišne vrijednosti kolaterala,
 - j) definiše obuhvat i način procjene složene imovine.
- (2) Banka je dužna obezbijediti konzistentnu primjenu, adekvatno praćenje i efikasan sistem internih kontrola primjene politika i procedura iz stava (1) ovog člana, uspostaviti odgovarajući sistem izvještavanja, te po potrebi vršiti izmjene. Predmetne politike i procedure trebaju biti u potpunosti usklađene sa strategijom za preuzimanje i upravljanje rizicima i definisanom sklonošću ka preuzimanju rizika.
- (3) Banka je dužna politiku za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala najmanje jednom godišnje preispitati, te po potrebi revidirati.
- (4) Interna revizija banke dužna je jednom godišnje vršiti procjenu konzistentnosti i kvaliteta politika i procedura za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala, nezavisnost procesa izbora nezavisnih procjenitelja, kao i adekvatnosti provedenih procjena od strane internog ili eksternog procjenitelja, te davati preporuke za otklanjanje utvrđenih slabosti i nedostataka.

Član 5.

Nezavisnost procesa vrednovanja

- (1) Ako procjenu vrši interni procjenitelj, banka je dužna da obezbijedi njegovu nezavisnost u odnosu na proces ugovaranja i donošenja odluke o odobravanju izloženosti i to lice ne smije imati direktan ili indirektan interes, finansijske ili druge prirode, u imovini koja je predmet procjene.
- (2) Ako procjenu priprema eksterni procjenitelj, angažuje ga direktno banka ili njen predstavnik (npr. društva za procjenu), isti ne smije imati nikakav direktan ili indirektan interes, finansijske ili druge prirode, u imovini koja je predmet procjene ili izloženosti.
- (3) 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 i nije došlo do značajnih materijalnih promjena u imovini koja je predmet procjene, te ako je izvršena provjera kvaliteta procjene i ista zadovoljava uslove definisane internim aktima banke.
- (4) Proces procjene mora biti jasno definisan i nezavisan u odnosu na proces odobravanja izloženosti, u smislu da je banka dužna sve zaposlene u banci koji su učestvovali u naručivanju, obavljanju ili su izvršili provjeru kvaliteta procjene, izuzeti iz procesa donošenja odluke o odobravanju izloženosti u vezi sa kojim je izvršena predmetna procjena.
- (5) U procesu angažovanja eksternih procjenitelja neophodno je obezbijediti blagovremenu i adekvatnu komunikaciju između zaposlenih unutar banke koji rade na vrednovanju i procjenitelja, sa ciljem razmjene odgovarajućih informacija u vezi sa samom procjenom vrijednosti.
- (6) Način komunikacije i angažovanja sa ciljem obezbjeđivanja nezavisnosti prilikom procjene treba biti definisan internim aktima banke (npr. banka može da razmjenjuje informacije sa eksternim procjeniteljima u smislu dostavljanja kopije kupoprodajnog ugovora, kopije ugovora o iznajmljivanju ili zakupu, te ranije izvršene procjene).
- (7) Banka ne može da utiče, direktno ili indirektno, niti da podstiče procjenitelja da pogrešno navede ili utvrdi vrijednost imovine ili da pogrešno navede bilo koju drugu informaciju koja je relevantna za imovinu i procjenu vrijednosti imovine.
- (8) U skladu sa internim aktima, banka od procjenitelja može da zahtijeva da:
 - a) razmotri dodatne informacije o imovini ili uporedivoj imovini u svrhu donošenja adekvatne odluke o odobravanju izloženosti,
 - b) pruži dodatne informacije o osnovi na kojoj se zasniva procjena,
 - c) koriguje činjenične greške u procjeni.
- (9) Banka je dužna da osigura da, pored ispunjenja minimalnih kriterija definisanih članom 2. stav (1) tačka k) Odluke, interna akta isključe i neprimjerene mjere koje bi uticale na nezavisnost procjene, uključujući:
 - a) dostavljanje preliminarne, očekivane ili kvalifikovane procjene vrijednosti, iznosa izloženosti ili odnosa između vrijednosti izloženosti i vrijednosti kolaterala procjenitelju,
 - b) navođenje zahtijeva u pogledu vrijednosti imovine koja je potrebna da bi izloženost bila odobrena ili kao uslov naručivanja procjene vrijednosti,
 - c) uslovljavanja naknade procjenitelju odobravanjem izloženosti i/ili vezivanje naknade za procjenu vrijednosti ili prodajnu cijenu,
 - d) neplaćanje naknade zato što imovina nije procijenjena u određenoj vrijednosti,
 - e) impliciranje da sadašnje ili buduće angažovanje procjenitelja zavisi od vrijednosti koju će utvrditi u pogledu date imovine,
 - f) isključivanje procjenitelja iz budućeg angažovanja zato što utvrđena tržišna vrijednost imovine ne prelazi određeni prag.

- (10) Nakon dobijanja izvještaja o procjeni, banka može da zatraži drugu procjenu ili da izvrši uvid u stanje imovine, ukoliko postoji opravdana sumnja da procjena nije urađena u skladu sa internim aktima banke. Pri tome, dužna je da se pridržava politike izbora najvjerodostojnije procjene, umjesto procjene sa najvišom navedenom vrijednošću.
- (11) Sve informacije, podaci kao i dokumentacija koja se odnosi na kolaterale čini sastavni dio kreditnog dosijea.

Član 6.

Izbor nezavisnog procjenitelja

- (1) Banka je dužna da utvrdi kriterije za izbor i praćenje rada nezavisnih procjenitelja, koji kao minimum obuhvataju sljedeće:
- a) moraju biti lica kvalifikovana i kompetentna za procjenu vrijednosti nekretnina ili pokretne imovine, te ispunjavati sve uslove definisane ovim uputstvom i drugim relevantnim propisima,
 - b) moraju biti u stanju da daju nepristrasno mišljenje,
 - c) moraju biti nezavisni, te ne smiju imati nikakav direktan ili indirektan interes, finansijske ili druge prirode, u imovini ili izloženosti, ili drugoj ugovornoj strani sa kojom banka posluje,
 - d) moraju imati odgovarajuću edukaciju iz oblasti procjene nekretnina i pokretne imovine, tehničke sposobnosti, stručnost i adekvatno iskustvo u pogledu vrste imovine koja je predmet procjene kao i tržišta na kojem se imovina procjenjuje.
- (2) Banka je dužna da ocjenjuje rad procjenitelja najmanje jednom godišnje. Navedene ocjene uključuju i provjeru adekvatnosti provedenih procjena, te analizu broja izvršenih procjena od strane istog procjenitelja kao i analizu plaćenih naknada eksternom procjenitelju.
- (3) U cilju obezbjeđivanja nezavisnosti, procjenitelja ne može da preporuči dužnik ili kreditni referent uključen u predmetni proces odobravanja izloženosti, niti banka može koristiti procjenu koju je direktno naručio ili platio dužnik.
- (4) Banka vodi dokumentaciju kojom dokazuje da je procjenitelj kompetentan, nezavisan i da ima relevantno iskustvo i znanja o tržištu, lokaciji i vrsti imovine koja je predmet procjene. Navedeno podrazumijeva pregled licenci i sertifikata procjenitelja, edukaciju, prethodna iskustva, liste klijenata i sl. Članstvo u strukovnim udruženjima i/ili posjedovanje licenci samo po sebi ne zamjenjuje kompetentnost i stručnost.

Član 7.

Lista eksternih nezavisnih procjenitelja

- (1) Banka internim aktima propisuje kriterije koje nezavisni procjenitelji moraju ispuniti kako bi mogli biti angažovani da vrše procjenu vrijednosti imovine.
- (2) Lista nezavisnih procjenitelja iz člana 30. stav (2) Odluke treba da sadrži podatke o procjeniteljima iz različitih sektorskih oblasti procjene imovine, a koji ispunjavaju uslove i kriterije koje je banka navela u svojim internim aktima. Listu nezavisnih procjenitelja banka redovno ažurira, nakon provjere kvaliteta procjena tržišne vrijednosti kolaterala izvršenih od strane tih procjenitelja.
- (3) Banka bi trebala osigurati adekvatan sistem rotacije procjenitelja unutar definisane liste procjenitelja, uvažavajući kvalifikacije istih.
- (4) Uslovi i kriteriji iz stava (1) ovog člana odnose se, između ostalog, na uslove i kriterije koji procjenitelji moraju ispuniti da bi bili stavljeni na listu, kao i kontinuirano preispitivanje rada i stručnosti procjenitelja da bi isti ostali na listi.

- (5) Banka je dužna godišnje Agenciji dostavljati važeću listu nezavisnih procjenitelja, a najkasnije do 15. decembra tekuće godine za narednu godinu.

Član 8.

Angažovanje nezavisnog eksternog procjenitelja

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

Član 9.

Standardi procjene

- (1) Banka je dužna da od nezavisnog procjenitelja zahtjeva da procjena bude u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procjene i svim ostalim zahtjevima iz ovog uputstva i drugih relevantnih propisa. U izvještaju o procjeni moraju biti navedeni međunarodno priznati standardi koje je procjenitelj koristio prilikom procjene (standardi Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja (*IVS*) ili standardi Evropskog saveza udruženja procjenitelja (*TEGoVA*)).
- (2) Kada banka zahtjeva procjenu, primjenjuju se sljedeći minimalni standardi procjene:
 - a) naručuje je direktno banka kao klijent,
 - b) procjena sadrži mišljenje o tržišnoj vrijednosti, kako je definisano ovim uputstvom,
 - c) procjena sadrži analizu najisplativije upotrebne vrijednosti u svim procjenama vrijednosti nekretnina,
 - d) u pisanoj je formi i sadrži dovoljno informacija i analiza za odlučivanje banke o

- odobravanju izloženosti i ponuđenom kolateralu,
- e) sadrži dovoljno informacija da bude razumljiva, uključujući izračun tržišne vrijednosti,
 - f) sadrži potpis procjenitelja uz navođenje svih ograničenja ako je primjenjivo.
- (3) Banka je dužna da pribavi procjenu koja je odgovarajuća za datu izloženost, uzimajući u obzir rizike i složenost izloženosti. Izvještaj treba biti u dovoljnoj mjeri detaljan, da bi banka mogla da shvati analizu i mišljenje o tržišnoj vrijednosti.
 - (4) Prilikom procjene tržišne vrijednosti kolaterala, potrebno je razmotriti stvarno fizičko stanje imovine, upotrebu i lokaciju na datum procjene.
 - (5) U slučaju izloženosti kojom se finansira izgradnja ili renoviranje nekretnine, potrebno je da procjena odražava tekuću tržišnu vrijednost imovine u „trenutnom” stanju i gdje je moguće, projektovanu tržišnu vrijednost po završetku radova.
 - (6) Mišljenje o projektovanoj tržišnoj vrijednosti iz stava (5) ovog člana treba da se zasniva na sadašnjim i razumno očekivanim tržišnim uslovima, te vremenskom okviru na kojem procjenitelj zasniva analizu. Banka treba da posmatra nekretninu kao vrijednost „u trenutnom stanju”, razmotri projektovanu tržišnu vrijednost kod odluke o odobravanju izloženosti i fazu projekta koji se finansira.
 - (7) Ako procjena tržišne vrijednosti kolaterala predviđa da će biti potreban veoma dug period realizacije na tržištu, banka bi trebala od procjenitelja zatražiti i procjenu prinudne likvidacione vrijednosti, kao vrijeme realizacije kolaterala na tržištu, kako bi banka bila bolje upoznata sa svim faktorima rizika kod odlučivanja o izloženosti.
 - (8) Mišljenja o vrijednosti (npr. vrijednosti poslovanja, upotrebne vrijednosti, lične imovine ili posebne vrijednosti za određenog korisnika imovine) ne mogu se koristiti kao tržišna vrijednost nekretnina. Procjena može da sadrži posebna mišljenja o tim vrijednostima sve dok su jasno utvrđene i objavljene.

Član 10.

Tok procjene

- (1) Banka treba 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.
- (2) Niži troškovi ili brzina usluge ne bi trebali da budu odlučujući faktori prilikom naručivanja procjene ili proces izbora eksternog procjenitelja.
- (3) Sve procjene nekretnina i pokretne imovine treba da se zasnivaju na pristupu poređenja prodajnih cijena, odnosno tržišnom pristupu, te da obuhvataju najmanje još jednu od sljedećih pristupa, u zavisnosti od vrste imovine koja je predmet procjene:
 - a) troškovni pristup,
 - b) prihodovni pristup ili
 - c) drugi primjenjivi pristup.
- (4) 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.
- (5) Procjena treba da sadrži podatke o tržišnim uslovima uključujući:
 - a) relevantne informacije o kretanju vrijednosti imovine na tržištu,
 - b) faktorima ponude i potražnje,
 - c) vremenu realizacije na tržištu i
 - d) regulacione planove lokacije na kojima se nekretnina nalazi.
- (6) Banka je dužna od procjenitelja, prilikom procjene vrijednosti kolaterala zahtjevati da se u procjenu uključe podaci o prodaji i odnosu između tražene i prodajne cijene za najmanje

posljednje tri godine za predmetnu imovinu, ukoliko su raspoloživi.

- (7) Izuzetno, ukoliko na rezultat procjene utiču podaci stariji od tri godine, onda banka treba zahtjevati od procjenitelja da te informacije uključi u izvještaj i analizira.

Član 11.

Izvještaj o procjeni

- (1) Banka određuje nivo detaljnosti izvještaja o procjeni, koji se koristi za potrebe donošenja odluke o odobravanju izloženosti, ali pri tome mora voditi računa da tražene informacije ne utiču negativno na vjerodostojnost izvještaja.
- (2) Izvještaj o procjeni nekretnina i pokretne imovine, u zavisnosti šta je primjenjivo, minimalno treba da sadrži:
- a) vrstu, opis, lokaciju i kratku analizu imovine,
 - b) ime vlasnika imovine i dužnika, te podatke kojima se utvrđuje identitet naručioca procjene,
 - c) procijenjenu vrijednost imovine,
 - d) dva pristupa vrednovanju sa vrijednostima procjene uz prateću dokumentaciju, te dodatno vrijednost zemljišta u slučaju procjene vrijednosti nekretnina,
 - e) datum izvještaja i datum procjene,
 - f) informacije o kupoprodajnom ugovoru, predstojećoj promjeni vlasništva (ako je primjenjivo),
 - g) trenutni uslovi na tržištu koji utiču na imovinu i analiza lokalnog tržišta,
 - h) izjavu da li je izvršen uvid u stanje imovine, na koji način, te datum uvida u imovinu,
 - i) podatke o prodaji i odnosu između tražene i prodajne cijene predmetne imovine,
 - j) analizu najisplativije upotrebne vrijednosti za nekretnine uz prateće podatke,
 - k) namjenu, odnosno svrhu procjene,
 - l) potkrijepljenu analizu amortizacije, uključujući efektivnu starost i ukupan ekonomski vijek,
 - m) procjenu vremena realizacije na tržištu,
 - n) uporedivu imovinu, sa prodajnom cijenom kao i cijenom zakupa i detaljnim opisom,
 - o) obrazloženje zaključaka podržano argumentima,
 - p) fotografije koje prikazuju stanje imovine, kao i okruženje u kojem se imovina nalazi, uključujući fotografije enterijera i eksterijera predmetne imovine i fotografije eksterijera uporedive imovine,
 - q) izjava o ograničavajućim uslovima,
 - r) obim rada:
 - 1) navesti sveobuhvatnost procjene,
 - 2) opisati proces prikupljanja podataka,
 - 3) opisati kako su potvrđeni podaci o uporedivim cijenama,
 - 4) navesti razloge zbog kojih nisu primjenjeni određeni pristupi vrednovanja.
 - s) podatke o procjenitelju (ime, kontakt informacije, potpis), te sve ograničavajuće faktore, ukoliko je primjenjivo,
 - t) izjavu o tome da li je procjenitelj koji potpisuje izvještaj o procjeni dobio značajnu pomoć i od koga, i
 - u) sve dodatne informacije koje su bile predmet razmatranja i koje mogu uticati na vrijednost imovine kao kolateralu, kao i sve izvore informacija koji su korištene u analizi (informacije o prodaji na tržištu, prethodni podaci o prodaji predmetne imovine, javne zemljišne knjige, ostala imovinsko-pravna dokumentacija i sl.).

Član 12.

Dodatni zahtjevi kod procjene pokretne imovina

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

Član 13.

Provjera kvaliteta procjena tržišne vrijednosti kolaterala

- (1) Banka je dužna da izvrši provjeru kvaliteta procjene tržišne vrijednosti kolaterala.
- (2) Prilikom provjere kvaliteta procjene potrebno je utvrditi da li procjena sadrži dovoljno informacija i analiza sa aspekta zahtjeva propisanih internim aktima banke i ovim uputstvom.
- (3) Tokom procesa provjere, banka treba da procijeni da li je procjena realna, tj. da li su metode vrednovanja, pretpostavke i izvori podataka odgovarajući i adekvatno obrazloženi, te ostalo u skladu sa definisanim ugovornim uslovima.
- (4) Rezultate provjere iz stava (1) ovog člana banka koristi i u svrhu praćenja i ocjenjivanja kompetentnosti i tekućeg rada procjenitelja.
- (5) Ako banka utvrdi da procjena nije adekvatna, a da procjenitelj ne može da otkloni utvrđene nedostatke, dužna je da angažuje drugog procjenitelja, te obezbijedi novu procjenu prije donošenja odluke o odobravanju izloženosti.
- (6) Lice koje je angažovano za provjeru kvaliteta procjene ne može mijenjati konačnu vrijednost procjene, ukoliko isti nije nezavisni procjenitelj.
- (7) Banka je dužna da u okviru svojih internih akata vezanih za provjeru kvaliteta procjene minimalno uključuje:

- a) obavezu nezavisnosti, te kriterije u pogledu stručnosti lica koja vrše provjeru kvaliteta procjene,
- b) način vršenja procesa provjere kvaliteta procjene tržišne vrijednosti kolaterala, kao i nivo detaljnosti procesa provjere kvaliteta procjene minimalno uzimajući u obzir vrstu kolaterala i složenost, drugu ugovornu stranu, te iznos izloženosti i vrijednost kolaterala.
- c) proces za otklanjanje nedostataka u procjeni,
- d) standarde u pogledu dokumentacije u svrhu provjere kvaliteta procjene, otklanjanje uočenih nedostataka ili slabosti u procjeni, uključujući procedure za saopštavanje uočenih nedostataka i zahtjev da procjenitelj te nedostatke otkloni.

Član 14.

Kvalifikacije lica koja vrše provjeru kvaliteta procjene

- (1) Banka je dužna kroz interna akta definisati kriterije za lica koja mogu da obavljaju posao provjere kvaliteta procjene.
- (2) Lice iz stava (1) ovog člana je nezavisno u odnosu na proces ugovaranja i donošenja odluke o odobravanju izloženosti i nema direktan ili indirektan interes (finansijske ili druge prirode) u imovini ili izloženosti, kao i u odnosu na zaposlene koji učestvuju u predmetnom procesu odobravanja izloženosti.
- (3) Nivo kvalifikacija i kompetentnosti lica iz stava (1) ovog člana zavisi od nivoa detaljnosti procesa provjere kvaliteta procjene iz člana 13. stava (7) tačka b) ovog uputstva.
- (4) Interna revizija banke dužna je jednom godišnje vršiti provjeru nezavisnosti procesa provjere kvaliteta procjena, kao i adekvatnosti izvršenih provjera.
- (5) Banka treba da definiše stepen stručnosti lica koja vrše provjeru i sam način vršenja provjere kvaliteta procjena kada je riječ o složenoj imovini, izloženostima koje nose visok rizik i imovini van tržišta Federacije Bosne i Hercegovine, odnosno Bosne i Hercegovine.

Član 15.

Redovno praćenje tržišne vrijednosti kolaterala

- (1) Za vrijeme trajanja ugovornog odnosa banka je dužna kontinuirano pratiti tržišnu vrijednost nekretnina i pokretne imovine koje služe kao kolateral za njene izloženosti.
- (2) Ako banka na osnovu praćenja utvrdi da bi moglo doći do značajnog smanjenja tržišne vrijednosti kolaterala u odnosu na uobičajene tržišne cijene, te u slučajevima koji su propisani članom 30. st. (4) i (7) Odluke, dužna je odmah od nezavisnog procjenitelja zatražiti provođenje ponovne procjene njihove tržišne vrijednosti.
- (3) Praćenje tržišne vrijednosti se može vršiti i putem statističkih metoda (npr. putem indeksa cijena) uz uslov da je tako odabrani statistički metod primjenjiv za vršenje adekvatne procjene vrijednosti kolaterala.
- (4) Ukoliko banka koristi indekse cijena kao odabrani statistički metod, isti moraju biti usvojeni od strane nadležnog organa banke, dokumentovani, redovno revidirani, dovoljno granularni za određeni tip kolaterala, te zasnovani na adekvatnoj seriji historijskih podataka na tržištu.
- (5) Kod procjene kada je promjena uslova na tržištu materijalne prirode, banka je dužna da razmotri individualni i zbirni efekat ovih promjena na vrijednosti kolaterala i rizik u kreditnim portfolijima, te kroz interna akta definisati kriterije za utvrđivanje materijalnosti promjena uslova na tržištu.
- (6) 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 prilikom klasifikovanja u nekvalitetnu izloženost 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%.

- (7) Banka je dužna imati adekvatne procese i sisteme koji će ukazivati na zastarjelost procjena, te potrebu za novim procjenama.

Član 16.

Ostala interna vrednovanja

- (1) Kada se u skladu sa članom 3. ovog uputstva, ne zahtijeva procjena od strane nezavisnog procjenitelja, banka može izvršiti interno vrednovanje procjene u skladu sa dobrim bankarskim praksama.
- (2) Lice koje vrši navedeno vrednovanje je lice koje je zaposleno u banci i ne mora biti nezavisni procjenitelj.
- (3) Banka je dužna da dokaže da vrednovanje iz stava (1) ovog člana, bilo da ga je pripremio pojedinac ili uz primjenu odabranog statističkog metoda ili tehničkog procesa, daje pouzdane informacije o tržišnoj vrijednosti kolaterala na određeni datum.
- (4) Potrebno je da izbor metoda vrednovanja, uključujući korištenje statističke metode, budu u skladu sa stvarnim fizičkim stanjem i karakteristikama imovine, kao i ekonomskim i tržišnim uslovima koji utiču na tržišne vrijednosti kolaterala.
- (5) Banka je dužna kroz interne akte definisati sadržaj vrednovanja iz stava (1) ovog člana, koje treba da sadrže dovoljno informacija o analizi, pretpostavkama i zaključcima za donošenje odluke o izloženosti, koje se dokumentuju u kreditnom dosijeu i minimalno obuhvataju:
 - a) identifikaciju imovine i njenu lokaciju,
 - b) opis imovine i njene trenutne i projektovane namjene,
 - c) vrednovanje tržišne vrijednosti imovine u stvarnom fizičkom stanju, upotrebi i u slučaju nekretnine pripadnost zoni prema prostornom planu na datum procjene sa svim ograničavajućim uslovima,
 - d) metod koji je korišten da bi potvrdio stvarno fizičko stanje imovine,
 - e) dodatne informacije koje su bile predmet razmatranja prilikom primjene odgovarajućeg metoda ili tehničkog procesa.
- (6) U sklopu internih akata, banka je dužna definisati kriterije za izbor, ocjenu i praćenje rada lica koja vrše vrednovanje iz stava (1) ovog člana, a minimalno sljedeće:
 - a) odgovarajuću školsku spremu, stručnost, objektivnost, odgovarajuću edukaciju u oblasti procjene vrijednosti kolaterala,
 - b) obavezu povremenog preispitivanja rada tih lica,
 - c) da izabrano lice nema nikakav direktan ili indirektan interes (finansijske ili druge prirode) u imovini koja je predmet procjene ili izloženosti.

Član 17.

Izvještavanje Agencije

- (1) Kolateral kao i podatke iz redovnog monitoringa kolaterala banka je dužna evidentirati u svom informacionom sistemu u bazi podataka, kako bi se uspostavio adekvatan sistem izvještavanja.
- (2) Banka je dužna voditi evidenciju o svim procjenama provedenim od strane eksternih i internih procjenitelja uz navođenje imena procjenitelja, vrijednosti procjene, iznose izloženosti za koje su predmetne nekretnine i pokretna imovina korišteni kao kolateral, kao i o drugim zahtjevanim podacima.
- (3) Izvještaji iz stava (1) ovog člana banka je dužna dostavljati u obliku, na način i u rokovima propisanim Odlukom o izvještajima koje banka dostavlja Agenciji za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 18.

Stupanje na snagu

Ovo uputstvo stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na službenoj web stranici Agencije, a primjenjuje se od 30.06.2021. godine.

Broj: 01- 3181/20

Sarajevo, 03.08.2020. godine

DIREKTOR

Jasmin Mahmuzić,s.r