

АГЕНЦИЈА ЗА БАНКАРСТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

- НАЦРТ -

**УПУТСТВО
ЗА ПРОЦЈЕНУ ВРИЈЕДНОСТИ КОЛАТЕРАЛА**

Бања Лука, септембар 2019. године

Садржај

Увод	1
1. Предмет	1
2. Појмови	1
3. Обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља.....	2
4. Интерна акта банке.....	3
5. Независност процеса вредновања	3
6. Избор независног процјенитеља	4
7. Листа независних процјенитеља	5
8. Ангажовање независног екстерног процјенитеља.....	5
9. Стандарди процјене.....	6
10. Ток процјене.....	7
11. Извјештај о процјени.....	7
12. Додатни захтјеви код процјене покретне имовине	8
13. Информациони систем.....	9
14. Провјера квалитета процјена тржишне вриједности колатерала	9
15. Квалификације лица која врше провјеру квалитета процјене	9
16. Редовно праћење тржишне вриједности колатерала.....	10
17. Коришћење постојећих процјена	10
18. Интерне процјене.....	11
19. Садржај интерне процјене	11
20. Лица која врше интерну процјену.....	12
21. Извјештавање Агенције	12
22. Прелазне и завршне одредбе	12

Увод

Упутство за процјену вриједности колатерала доноси се на основу члана 5. став 1. тачка б. и члана 22. став 1. тачка њ. Закона о Агенцији за банкарство Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 59/13 и 4/17), члана 6. став 1. тачка б. и члана 22. став 4. тачка л. Статута Агенције за банкарство Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 63/17), те члана 30. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака („Службени гласник Републике Српске“, број 48/19) и подзаконских прописа Агенције.

Овим упутством прописују се поступци који се примјењују приликом анализирања, прихватљивости и процјене имовине која се користи као колатерал, избора независног процјенитеља, провјере квалитета извршених процјена, праћења тржишне вриједности имовине која се користи као колатерал, те случајеви када је обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља.

1. Предмет

- 1) Овим упутством прописују се поступци који се примјењују приликом анализирања, прихватљивости и процјене имовине која се користи као колатерал, избора независног процјенитеља, провјере квалитета извршених процјена, праћења тржишне вриједности имовине која се користи као колатерал, те случајеви када је обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља.
- 2) Под појмом колатерала у смислу овог упутства подразумијевају се некретнине и покретна имовина.
- 3) Одредбе овог упутства примјењују се на банке са сједиштем у Републици Српској (у даљем тексту: банке) које су од Агенције за банкарство Републике Српске (у даљем тексту: Агенција) добиле дозволу за рад.
- 4) На питања везана за управљање колатералима у банкама која нису дефинисана овим упутством, а дефинисана су законом или другим подзаконским прописима, примјењиваће се одредбе тог закона или подзаконског прописа.

2. Појмови

Појмови који се користе у овом упутству имају сљедећа значења:

- Извјештај о процјени је писани извјештај, који самостално и непристрасно припрема независни процјенитељ, у којем даје мишљење о тржишној вриједности имовине на одређени дан, те који садржи утврђивање вриједности имовине, приказ и анализу релевантних тржишних података и других важних информација.
- Независни процјенитељ има исто значење као у Одлуци о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака и то је лице које је у обавези да поступа по важећим међународно признатим стандардима вредновања и задовољава услове из овог упутства.
- Екстерни процјенитељ је независни процјенитељ који није запослен у банци, који ради самостално за било коју банку на основу уговора и за своје услуге наплаћује накнаду.
- Интерни процјенитељ је независни процјенитељ који је запослен у банци.
- Листа независних процјенитеља је листа процјенитеља који су квалификовани и компетентни, са информацијама о познавању одређеног тржишта и одређене врсте имовине, коју банка континуирано ажурира на основу праћења квалитета извршених процјена од стране процјенитеља.
- Датум извјештаја о процјени је датум на који је завршена свеукупна анализа и процјена вриједности те имовине.
- Датум процјене је датум на који је процијењена вриједност имовине и подразумијева мишљење о вриједности имовине важеће на тај дан.
- Процјена имовине подразумијева активности процјенитеља са циљем утврђивања вриједности предметне имовине.

- Тржишна вриједност је процијењени износ за који би нека имовина могла бити размијењена на конкурентном и отвореном тржишту, гдје заинтересован купац и заинтересован продавац поступају разумно и добровољно, при чему је свака страна добро обавијештена и под претпоставком да нема непримјереног утицаја на цијену. Тржишна вриједност додатно се дефинише као извршење продаје на одређени дан и преношење власништва са продавца на купца под сљедећим условима:
 - купац и продавац имају уобичајене мотиве,
 - обје стране су добро информисане и упућене, и поступају у свом најбољем интересу,
 - дато је разумно вријеме за изложеност на отвореном тржишту,
 - плаћање се врши безготовински или готовински,
 - цијена представља уобичајену накнаду за имовину која је предмет продаје.
- Најисплативија употребна вриједност подразумева начело процјене које се захтијева код процјене тржишне вриједности. Подразумева разумну и законски могућу употребу некретнине, без физичких ограничења, адекватно документовану и финансијски изводиву, која за резултат има највећи финансијски поврат.
- Принудна ликвидациона вриједност се користи као претпоставка вриједности у ситуацијама када је продавац приморан да изврши хитну продају имовине. Независни процјенитељ приликом процјене принудне ликвидационе вриједности умањује вриједност имовине за трошкове ликвидације и остале очекиване трошкове продаје. Ова вриједност требала би да одражава скраћено вријеме реализације на тржишту.
- Вријеме реализације на тржишту је процијењено вријеме које ће бити потребно да се имовина прода на отвореном и конкурентном тржишту на основу анализе тренутних тржишних услова и прогнозираних промјена на том тржишту.
- Употребна вриједност је вриједност коју имовина има за одређено лице или субјекат, а не за тржиште уопште. Ова вриједност обично не одговара тржишној вриједности пошто задовољава потребе само једног лица или субјекта.
- Сложена имовина је имовина која је због својих специфичних карактеристика (облик власништва, врста, стање имовине или сл.) комплексна за саму банку, те коју је потребно да банка као такву дефинише у оквиру својих интерних аката.

3. Обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља

- 1) Процјена вриједности некретнина и покретне имовине од стране независног процјенитеља обавезна је код свих иницијално одобрених изложености које су обезбијеђене колатералом, осим у случајевима:
 - гдје износ изложености према физичком лицу не прелази 50 хиљада КМ, а за коју се као колатерал користи стамбена некретнина у којој физичко лице станује или ће становати,
 - када се као колатерал користи нова покретна имовина, када банка користи вриједност коју је навео произвођач или вриједност из купопродајног уговора у зависности која је мања.
- 2) Када постоји разлика између купопродајне и процијењене вриједности имовине која служи као колатерал, банка је дужна да изабере мању од те двије вриједности.
- 3) Процјена вриједности колатерала од стране независног процјенитеља обавезна је и код свих накнадних процјена вриједности у случајевима који су дефинисани чланом 30. ст. 4. и 7. и чланом 32. ставом 7. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака.
- 4) Уколико Агенција утврди да постоји потреба за процјеном имовине која се користи као колатерал од стране независног процјенитеља, а за коју се не постоји обавеза процјене у складу са одредбама овог упутства, може од банке накнадно захтијевати процјену.
- 5) Агенција може захтијевати од банке нову процјену када постоји оправдан разлог да вриједност постојећег обезбјеђења изложености није адекватна.

4. Интерна акта банке

- 1) Банка је дужна да у оквиру политика и процедура за процјену тржишне вриједности колатерала из члана 30. став 1. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака:
 - пропише услове и критеријуме којима се утврђује независност лица која наручују, обављају и врше провјеру квалитета процјена,
 - дефинише услове и критеријуме које мора испунити независни процјенитељ да би могао вршити процјену вриједности колатерала,
 - утврди критеријуме селекције и процедура са циљем евалуације и праћења текућег рада процјенитеља,
 - пропише минимални садржај извјештаја о процјени и документовање коришћених извора података и претпоставки на начин да исти садрже довољно информација за доношење одлуке о одобравању изложености,
 - утврди критеријуме у погледу употребе процјена у складу са добрим банкарским праксама,
 - уреди благовремено заступање и провјеру квалитета извјештаја о процјени прије доношења одлуке о изложености, на начин који олакшава доношење те одлуке,
 - изради критеријуме на основу којих ће се процјенити да ли постојећа процјена може да се користи као основ за накнадну изложеност,
 - пропише критеријуме за праћење вриједности колатерала (у зависности од врсте имовине, вриједности имовине, кредитног квалитета изложености, те промјена у тржишним условима),
 - пропише различите методе процјене уважавајући врсту колатерала,
 - пропише процес документовања и праћења тржишне вриједности колатерала,
 - дефинише обухват и начин процјене сложене имовине.
- 2) Банка је дужна обезбиједити конзистентну примјену, адекватно праћење и ефикасан систем унутрашњих контрола примјене политика и процедура из подтачке 1) ове тачке, успоставити одговарајући систем извјештавања, те по потреби вршити измјене. Предметне политике и процедуре требају бити у потпуности усклађене са стратегијом за преузимање и управљање ризицима и дефинисаном склоношћу ка преузимању ризика.
- 3) Банка је дужна политику за процјену тржишне вриједности колатерала доставити Агенцији у року од 30 дана од дана усвајања од стране надзорног одбора, најмање једном годишње преиспитати предметну политику, те по потреби ревидирати.
- 4) Интерна ревизија банке дужна је на редовној основи вршити провјеру конзистентности и квалитета политика и процедура за процјену тржишне вриједности колатерала, независности процеса избора независних процјенитеља, као и адекватности проведених процјена од стране интерних или екстерних процјенитеља, те давати препоруке за отклањање утврђених слабости и недостатака.

5. Независност процеса вредновања

- 1) Ако процјену врши интерни процјенитељ, дужан је да буде независан у односу на кредитну функцију и функцију наплате, и не смије бити укључен, осим у својству процјенитеља, у сродне функције, нити да има директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене.
- 2) Уколико су једина квалификована лица за процјену лица која су укључена у функције из подтачке 1) ове тачке, банка је дужна да предузме одговарајуће мјере и обезбиједи независност ових лица како би процјена била адекватна. Ове мјере укључују, али нису само ограничене на, забрану тим лицима да учествују у гласању или одобравању предметне изложености.
- 3) Ако процјену врши екстерни процјенитељ, којег директно ангажује банка или њен представник (нпр. друштва за процјену), исти не смије имати никакав директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе, у имовини која је предмет процјене или изложености.

- 4) Банка може да прихвати процјену вриједности некретнине коју је припремио процјенитељ кога је директно ангажовала нека друга банка, ако од датума процјене није прошло више од шест мјесеци, ако није дошло до значајнијих промјена у имовини која је предмет процјене, те ако је извршена провјера квалитета процјене и иста задовољава услове дефинисане интерним актима банке.
- 5) Процес процјене мора бити јасно дефинисан и независан у односу на процес одобравања изложености, у смислу да је банка дужна све запослене који су учествовали у наручивању, обављању или су извршили провјеру квалитета процјене изузети из процеса одобравања изложености у вези са којим је извршена предметна процјена.
- 6) У процесу ангажовања екстерних процјенитеља неопходно је обезбиједити благовремену и адекватну комуникацију између запослених унутар банке који раде на вредновању и процјенитеља, у циљу размјене одговарајућих информација у вези са самим вредновањем.
- 7) Начин комуникације и ангажовања са циљем обезбјеђивања независности приликом вредновања треба бити дефинисан интерним актима банке (на примјер банка може да размјењује информације са екстерним процјенитељима у смислу достављања копије купопродајног уговора, копије уговора о изнајмљивању или закупу, те раније процјене).
- 8) Банка не може да утиче, директно или индиректно, нити да подстиче процјенитеља да погрешно наведе или утврди вриједност имовине или било коју другу информацију која је релевантна за имовину и процјену.
- 9) У складу са интерним актима, банка од процјенитеља може да захтијева да:
 - размотри додатне информације о имовини или упоредивој имовини,
 - пружи додатне информације о основи на којој се заснива процјена,
 - коригује чињеничне грешке у процјени.
- 10) Банка је дужна да осигура да, поред испуњења минималних критеријума дефинисаних чланом 2. став 1. тачка 11. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, интерна акта не садрже и непримјерене мјере које би утицале на независност процеса процјене, укључујући:
 - достављање прелиминарне, очекиване или квалификоване процјене вриједности, износа изложености или односа између вриједности изложености и вриједности колатерала процјенитељу,
 - навођење захтијева у погледу вриједности имовине која је потребна да би изложеност била одобрена или као услов наручивања процјене вриједности,
 - условљавање накнаде процјенитељу одобравањем изложености и/или везивање накнаде за процјену вриједности или продајну цијену,
 - неплаћање накнаде зато што имовина није процијењена у одређеној вриједности,
 - имплицирање да садашње или будуће ангажовање процјенитеља зависи од вриједности коју ће утврдити у погледу дате имовине,
 - искључивање процјенитеља из будућег ангажовања зато што утврђена тржишна вриједност имовине не прелази одређени праг.
- 11) Након добијања извјештаја о процјени, банка може да тражи другу процјену или да изврши увид у стање имовине. При томе, дужна је да се придржава политике избора највјеродостојније процјене, умјесто процјене са највишом наведеном вриједношћу.
- 12) Све информације, подаци и извјештаји који су везани за колатерал морају бити дио кредитног досијеа.

6. Избор независног процјенитеља

- 1) Банка је дужна да утврди критеријуме за избор и праћење рада независних процјенитеља, који, као минимум морају обухватити сљедеће:
 - морају бити лица квалификована и компетентна за процјену вриједности некретнина или покретне имовине, те испуњавати све услове дефинисане овим упутством и другим релевантним прописима,
 - морају бити у стању да дају непристрасно мишљење,

- морају бити независни, те не смију имати никакав директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини или изложености, или другој уговорној страни са којом банка послује,
 - морају имати одговарајућу едукацију из области процјене или вредновања, техничке способности, стручност и адекватно искуство у погледу врсте имовине која је предмет процјене, као и тржишта на којем се имовина процјењује.
- 2) Банка је дужна да оцјењује рад процјенитеља најмање једном годишње. Наведено укључује и провјеру адекватности проведених процјена, те анализу броја извршених процјена од стране истог процјенитеља и анализу плаћених накнада екстерном процјенитељу.
 - 3) У циљу обезбјеђивања независности, процјенитеља не може да препоручи дужник или кредитни референти укључени у предметни процес одобравања изложености, нити банка може користити процјену коју је директно наручио или платио дужник.
 - 4) Избор процјенитеља мора да буде независан од организационог дијела који је задужен за одобравање изложености.
 - 5) Банка води документацију којом доказује да је процјенитељ компетентан, независан и да има релевантно искуство и знања о тржишту, локацији и врсти имовине која је предмет процјене. Ово укључује преглед његових лиценци, сертификата, едукација, претходног искуства, листе клијената и сл. Чланство у струковним удружењима и/или посједовање лиценци само по себи не замјењује компетентност и стручност.

7. Листа независних процјенитеља

- 1) У склопу интерних аката банке требају бити дефинисани услови и критеријуми које независни процјенитељи морају испунити како би могли бити ангажовани за процјену вриједности колатерала.
- 2) Листа независних процјенитеља из члана 30. став 2. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака треба да садржи податке о процјенитељима из различитих секторских области процјене имовине, а који испуњавају услове и критеријуме које је банка навела у својим интерним актима. Наведену листу банка редовно ажурира, након провјере квалитета процјена тржишне вриједности колатерала извршених од стране тих процјенитеља.
- 3) Услови и критеријуми из подтачке 1) ове тачке односе се, између осталог, на услове и критеријуме који процјенитељи морају испунити да би били стављени на листу, као и континуирано праћење рада и стручности процјенитеља да би исти остали на листи.
- 4) Банке су дужне годишње Агенцији достављати важећу листу независних процјенитеља, а најкасније до 15. децембра текуће године.

8. Ангажовање независног екстерног процјенитеља

- 1) Банка ангажује независног екстерног процјенитеља писаним путем, који као минимум укључује следеће:
 - локацију имовине и правни опис,
 - намјену и кориснике,
 - степен у којем имовину треба идентификовати и прегледати,
 - законска или уговорна ограничења у погледу достављања процјене другим лицима, уколико је примјењиво,
 - податке о имовини, као што су уговори о изнајмљивању, раније процјене, подаци о власнику и друга документација,
 - захтјев да процјенитељ чува, током наредних пет година, копију своје радне документације која садржи сва истраживања, податке и информације заједно са копијом извјештаја о процјени,
 - очекивање да процјенитељ поштује релевантне прописе,
 - формат извјештаја о процјени, укључујући и сажетак чињеница и закључака о процјени,
 - очекивани рок за достављање извјештаја, те
 - накнаду за процјену.

- 2) Банка треба захтијевати од процјенитеља да имају адекватну полису осигурања за професионалну одговорност у циљу заштите од евентуалних негативних посљедица неадекватне процјене.
- 3) Копија уговора о пружању услуга процјенитеља треба да буде саставни дио кредитног досијеа.
- 4) Када услуге процјенитеља нису прихватљиве, банка је дужна да о томе обавијести процјенитеља у року од 15 календарских дана, наводећи разлоге и информације које је потребно кориговати.
- 5) Услуге процјене које банка наручи и прими морају се трајно чувати у кредитном досијеу без обзира на прихватање или одбијање, уз пуно објашњење у случају да процјена није прихваћена. При томе, саму одлуку о одобравању изложености за које се предметна имовина користи као колатерал банка не може донијети на основу извјештаја о процјени гдје је између датума процјене и датума одобравања изложености прошло више од шест мјесеци, уколико је ријеч о процјени вриједности некретнина, односно 60 дана уколико је ријеч о процјени вриједности покретне имовине, те није дошло до значајних промјена у имовини које захтијевају нову процјену.

9. Стандарди процјене

- 1) Банка је дужна да обезбиједи да процјена буде у складу са међународно прихваћеним стандардима процјене и свим осталим захтјевима из овог упутства и других релевантних прописа. У извјештају о процјени морају бити наведени међународно признати стандарди које је процјенитељ користио приликом процјене (стандарди Вијећа за међународне стандарде вредновања (IVS) или стандарди Европског савеза удружења процјенитеља (TEGoVA)).
- 2) Када банка захтијева процјену, примјењују се сљедећи минимални стандарди процјене:
 - 1) наручује је директно банка као клијент,
 - 2) процјена садржи мишљење о тржишној вриједности, како је дефинисано овим упутством,
 - 3) процјена садржи анализу најисплативије употребне вриједности у свим процјенама вриједности некретнина,
 - 4) у писаној је форми и садржи довољно информација и анализа за одлучивање банке о одобравању изложености и понуђеном колатералу,
 - 5) садржи довољно информација да буде разумљива за крајњег корисника,
 - 6) садржи потпис процјенитеља уз навођење броја дозволе или чланства, рока важења дозволе, те ограничавајућих услова, уколико је примјењиво.
- 3) Банка је дужна да прибави процјену која је одговарајућа за дату изложеност, узимајући у обзир ризике и сложеност изложености. Извјештај треба да буде, у довољној мјери, детаљан да би банка могла да схвати анализу и мишљење о тржишној вриједности.
- 4) Банка не може ограничити процјенитеља у погледу примјене одређених података или методологије.
- 5) Приликом процјене тржишне вриједности колатерала, потребно је размотрити стварно физичко стање имовине, употребу и локацију на датум процјене.
- 6) У случају изложености којом се финансира изградња или реновирање некретнине, потребно је да процјена одражава текућу тржишну вриједност имовине у „тренутном” стању и, гдје је могуће, пројектовану тржишну вриједност по завршетку радова.
- 7) Мишљење о пројектованој тржишној вриједности из претходне подтачке треба да се заснива на садашњим и разумно очекиваним тржишним условима, те временском оквиру на којем процјенитељ заснива анализу. Банка треба да посматра некретнину као вриједност „у тренутном стању”, размотри пројектовану тржишну вриједност код одлуке о одобравању изложености и фазу пројекта која се финансира.
- 8) Ако процјена тржишне вриједности колатерала предвиђа да ће бити потребан веома дуг период да би се на тржишту реализовала процијењена вриједност, извјештај о процјени требао би да садржи и процјену принудне ликвидационе вриједности и вријеме реализације колатерала на тржишту. Ово су необавезујући подаци који се користе да би банка била боље упозната са свим факторима ризика.

- 9) Мишљења о вриједности, нпр. вриједности пословања, употребне вриједности, личне имовине или посебне вриједности за одређеног корисника имовине не могу се користити као тржишна вриједност некретнина. Процјена може да садржи посебна мишљења о тим вриједностима све док су јасно утврђене и објелодаћене.

10. Ток процјене

- 1) Банка би требала осигурати адекватан систем ротације процјенитеља, односно у случају када је један процјенитељ обавио узастопно двије процјене исте имовине у протеклом периоду, за наредну процјену предметне имовине потребно је изабрати новог интерног или екстерног процјенитеља.
- 2) Банка не може да дозволи да нижи трошкови или брзина услуге непримјерено утичу на процедуре наручивања процјене или процес избора процјенитеља.
- 3) Све процјене вриједности колатерала треба да се заснивају на приступу поређења продајних цијена, односно тржишном методу, те да обухватају најмање још једну од слједећих метода, у зависности од врсте имовине која је предмет процјене:
 - трошковни метод,
 - приходовни метод, или
 - други примјењиви методи.
- 4) Банка је дужна да од процјенитеља захтијева да образложи разлоге због којих није примјенио неки од уобичајених приступа, тј. метода вредновања.
- 5) Процјена треба да садржи податке о тржишним условима, укључујући:
 - релевантне информације о трендовима вриједности имовине,
 - факторима понуде и потражње,
 - времену реализације на тржишту.
- 6) Банка је дужна од процјенитеља, приликом процјене вриједности колатерала, захтијевати да се у процјену укључе подаци о продаји и односу између тражене и продајне цијене за најмање последње три године за предметну имовину, уколико су расположиви.
- 7) Изузетно, уколико на резултат процјене утичу подаци старији од три године, онда банка треба захтијевати од процјенитеља да те информације укључи у извјештај и анализира.

11. Извјештај о процјени

- 1) Банка одређује ниво детаљности извјештаја о процјени, који се користи за потребе доношења одлуке о одобравању изложености, али при томе мора водити рачуна да тражене информације не утичу негативно на вјеродостојност извјештаја.
- 2) Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјењиво, треба да садржи:
 - врсту, опис, локацију и кратку анализу имовине,
 - име власника и дужника, те податке којима се утврђује идентитет наручиоца процјене, тј. клијента,
 - процијењену вриједност имовине,
 - два приступа вредновању са вриједностима процјене уз пратећу документацију, те додатно вриједност земљишта у случају процјене вриједности некретнина,
 - датум извјештаја и датум процјене,
 - информације о купопродајном уговору, предстојећој промјени власништва (ако је примјењиво),
 - тренутне услове на тржишту који утичу на имовину и анализу локалног тржишта,
 - изјаву да ли је извршен увид у стање имовине и у ком степену,
 - податке о продаји и односу између тражене и продајне цијене предметне имовине,
 - анализу најисплативије употребне вриједности за некретнине уз пратеће податке,
 - намјену, односно сврху процјене,
 - поткријељену анализу амортизације, укључујући ефективну старост и укупан економски вијек,

- процјену времена реализације на тржишту,
- упоредиву имовину са продајном цијеном и детаљним описом,
- образложење закључака подржано аргументима,
- фотографије које приказују стање имовине, као и окружење у којем се имовина налази, укључујући фотографије ентеријера и екстеријера предметне имовине и фотографије екстеријера упоредиве имовине,
- изјаву о ограничавајућим условима,
- обим рада:
 - навести свеобухватност процјене,
 - описати процес прикупљања података,
 - описати како су потврђени подаци о упоредивим цијенама,
 - описати коришћене методе процјене и зашто су неке уобичајене методе процјене изостављене,
- податке о процјенитељу (име, контакт информације, потпис), те доказ о квалификованости процјенитеља за предметну процјену и сви ограничавајући фактори, уколико је примјењиво,
- изјаву о томе да ли је процјенитељ који потписује извјештај о процјени добио значајну помоћ и од кога и
- све додатне информације које су биле предмет разматрања и које могу утицати на вриједност имовине као колатерала, као и све изворе информација који су коришћени у анализи (информације о продаји на тржишту, претходни подаци о продаји предметне имовине, јавне земљишне књиге, остала имовинско-правна документација и сл).

12. Додатни захтјеви код процјене покретне имовине

- 1) Независни процјенитељ одабран за процјену вриједности покретне имовине мора бити квалификован за вршење процјене конкретне имовине и користити оне признате методе и технике које су примјењиве за дату имовину.
- 2) У извјештају о процјени покретне имовине требају бити укључене:
 - дефиниције и анализе тржишта у складу са типом и дефиницијом вриједности, у смислу да постоје различите врсте тржишта за која постоје различити подаци (нпр. имовина може имати другачију вриједност у veleпродаји, малопродаји или сл),
 - анализе релевантних економских услова који постоје на датум процјене вриједности, укључујући тржишну прихватљивост покретне имовине, понуду, потражњу и сл,
 - употребе имовине на датум процјене, те употреба имовине предвиђена процјеном (вриједност треба да одражава постојећу употребу имовине и, уколико је примјењиво, алтернативне употребе).
- 3) Приликом поступка процјене покретне имовине примјењују се стандарди Вијећа за међународне стандарде вредновања (IVS) и при томе је потребно, уколико је примјењиво, узети у обзир сљедеће:
 - техничку спецификацију имовине,
 - преостали корисни, економски или ефективни животни вијек, укључујући текуће и периодично одржавање,
 - стање имовине, укључујући историју одржавања,
 - било какву функционалну, физичку и технолошку застарјелост,
 - уколико се имовина не вреднује на локацији на којој се налази, трошкове размонтирања, транспорта и премјештања, као и било какве трошкове за постојећу локацију на којој се имовина налази,
 - било који потенцијални губитак услед повезаности покретне имовине са другом имовином (нпр. уколико је рад једне машине везан за рад друге машине, или уколико физичко измјештање неког постројења са постојеће локације проузрокује велике трошкове), те
 - питања везана за заштиту животне средине.

13. Информациони систем

- 1) Сав прибављени колатерал као и податке из редовног мониторинга колатерала банка је дужна евидентирати у свом информационом систему у бази података, како би се успоставио поуздан систем извјештавања.
- 2) База података из подтачке 1) ове тачке треба да задовољи минимално сљедеће критеријуме:
 - довољну ширину и дубину, на начин да се обухвате сви значајни фактори ризика који произилазе из успостављених колатерала,
 - тачност, интегритет, поузданост и ажурност података,
 - конзистентност, те
 - могућност да се подаци могу претраживати и извори података идентификовати.

14. Провјера квалитета процјена тржишне вриједности колатерала

- 1) Банка је дужна да врши провјеру квалитета процјена тржишне вриједности колатерала.
- 2) Банка треба интерним актима дефинисати начин вршења процеса провјере квалитета процјена, а минимално узимајући у обзир износ изложености, другу уговорну страну, те вриједност колатерала.
- 3) Приликом провјере квалитета процјене потребно је утврдити да ли процјена садржи довољно информација и анализа са аспекта захтјева прописаних интерним актима банке и овим упутством.
- 4) Током процеса провјере, банка треба да процјени да ли је процјена реална, тј. да ли су методе вредновања, претпоставке и извори података одговарајући и адекватно образложени, те остало у складу са дефинисаним уговорним условима.
- 5) Банка, резултате ове провјере, користи и у сврху праћења и оцјењивања компетентности и рада процјенитеља.
- 6) Ако банка утврди да процјена није адекватна, а да процјенитељ не може да отклони утврђене недостатке, дужна је да ангажује другог процјенитеља, те обезбиједи нову процјену прије доношења одлуке о одобравању изложености.
- 7) Лице које је ангажовано за провјеру квалитета процјене не може мијењати коначну вриједност процјене, уколико исто није независни процјенитељ.
- 8) Банка је дужна да у оквиру својих интерних аката везано за провјеру квалитета процјена минимално укључи:
 - обавезу независности, те критеријуме у погледу стручне спреме лица која врше провјеру квалитета процјене,
 - ниво детаљности провјере са фокусом на ризику (детаљност провјере квалитета процјене зависи од износа и ризика изложености, друге уговорне стране, те врсте и сложености имовине),
 - процес за отклањање недостатака у процјени,
 - стандарде у погледу документације у сврху провјере квалитета процјене, отклањање уочених недостатака или слабости у процјени, укључујући процедуре за саопштавање уочених недостатака и захтјев да процјенитељ те недостатке отклони.

15. Квалификације лица која врше провјеру квалитета процјене

- 1) Банка је дужна кроз интерна акта дефинисати критеријуме за лица која могу да обављају посао провјере квалитета процјене.
- 2) Лице из подтачке 1) ове тачке је независно у односу на процес одобравања изложености и нема директан или индиректан интерес, било финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене или изложености, као и у односу на запослене који учествују у предметном процесу одобравања изложености. Потребно је да посједује потребну стручну спрему, стручна знања и компетентност за вршење провјере квалитета процјене у складу са сложеношћу изложености, врстом имовине и тржишта, те мора знати како да оцијени да ли процјена садржи довољно информација и анализа са аспекта захтјева дефинисаних интерним

актима банке и овим упутством.

- 3) Када није могуће постићи апсолутну независност, банка је дужна да предузме одговарајуће мјере и обезбиједи независност лица које врши провјеру квалитета процјена, у смислу да наведену провјеру може вршити лице које не учествује, било директно или индиректно, у одобравању кредита или гласању о предметној изложености.
- 4) Интерна ревизија банке дужна је на редовној основи вршити провјеру независности процеса провјере квалитета процјена, као и адекватности извршених провјера.
- 5) Банка треба да дефинише степен стручности лица која врше провјеру и сам начин вршења провјере квалитета процјена када је ријеч о сложеној имовини, изложеностима које носе висок ризик и имовини ван тржишта Републике Српске, односно Босне и Херцеговине.

16. Редовно праћење тржишне вриједности колатерала

- 1) За вријеме трајања уговорног односа банка је дужна континуирано пратити тржишну вриједност некретнина и покретне имовине које служе као колатерал за њене изложености. Ако банка на основу праћења (нпр. путем статистичких метода) утврди да би могло доћи до значајног смањења тржишне вриједности колатерала у односу на уобичајене тржишне цијене, те у случајевима који су прописани чланом 30. ст. 4. и 7. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, дужна је одмах од независног процјенитеља затражити провођење поновне процјене њихове тржишне вриједности.
- 2) Код процјене да ли је промјена услова на тржишту материјалне природе, банка је дужна да размотри индивидуални и агрегатни ефекат ових промјена на вриједност колатерала и ризик у кредитним портфолијама, те кроз интерна акта дефинисати критеријуме за утврђивање материјалности промјена услова на тржишту.
- 3) Банка треба да обезбиједи процјену вриједности колатерала за све изложености које су класификоване као неквалитетне изложености, у случају да је важећа процјена колатерала старија од шест мјесеци, а након тога најмање једном годишње и континуирано вршити репроцјену док год је предметна изложеност класификована као неквалитетна.
- 4) Банка је дужна имати адекватне процесе и системе који ће указивати на застарјелост процјена, те потребу за новим процјенама.

17. Коришћење постојећих процјена

- 1) Банка може да користи постојећу процјену, која није старија од 12 мјесеци, да подржи накнадно одобравање изложености у одређеним околностима. Из тог разлога, банка је дужна утврдити критеријуме на основу којих процјењује да ли постојећа процјена и даље одражава тржишну вриједност имовине (тј. да ли је и даље ваљана).
- 2) Накнадно одобравање изложености из подтачке 1) ове тачке односи се на случај када се већ постојећа изложеност отплаћује редовно, те накнадно одобрење изложености није последица праћења и поступања са неквалитетним изложеностима, те не долази до преласка иницијално одобреног износа изложености, осим за трошкове обраде кредита. При томе није дошло до значајне промјене у тржишним условима нити у физичким карактеристикама некретнине која служи као колатерал за дату изложеност.
- 3) Критеријуми из подтачке 1) ове тачке варирају зависно од стања имовине и тржишта, као и природе изложености. Документација у кредитном досијеу треба да пружи чињенице и анализу о томе да ли се постојећа процјена може користити за наредне изложености.
- 4) Нова процјена је неопходна ако је првобитно утврђена тржишна вриједност промијењена услед следећих фактора:
 - промјењивости локалног тржишта,
 - промјене услова и доступности финансирања,
 - природних катастрофа,
 - ограничене или превелике понуде конкурентне имовине,
 - додатног улагања у предметну имовину,
 - неодржавања предметне имовине,

- промјена у основним економским и тржишним претпоставкама, као што су стопе капитализације и услови изнајмљивања,
 - промјене у просторном плану, цијенама грађевинског материјала или технологији,
 - загађења животне средине, те
 - промјене у намјени предметне имовине.
- 5) Утврђивање да ли се постојеће процјене могу користити и за накнадне изложености мора бити урађено од стране независног процјенитеља или лица задужених за остале интерне процјене и мора бити у потпуности документовано.
- 6) Извјештај треба да садржи, као минимум, следеће:
- нови преглед имовине са фотографијама које потврђују стање имовине и њене околине,
 - актуелне податке о тржишту као подршку анализи и закључцима о текућој вриједности предметне имовине у поређењу са посљедњом процјеном,
 - промјене у околини и у просторном плану,
 - анализу свих промјена у поређењу са посљедњом процјеном,
 - потпис лица које саставља извјештај, са датумом и функцијом коју обавља.

18. Интерне процјене

- 1) Када се, у складу са овим упутством, не захтијева процјена од стране независног процјенитеља, банка може извршити процјену у складу са добрим банкарским праксама. Лице које врши наведену процјену је лице које је запослено у банци и не мора бити независни процјенитељ, те је потребно да испуњава услове из тачке 20. овог упутства.
- 2) Банка је дужна да докаже да процјена из подтачке 1) ове тачке, било да ју је припремио појединац или уз примјену одабраног метода или техничког процеса, даје поуздане информације о тржишној вриједности колатерала на одређени датум.
- 3) Банка не може да прихвати метод процјене који не даје тржишну вриједност имовине и довољне информације и анализу на основу којих се може доћи до закључка о вриједности.
- 4) Потребно је да избор метода процјене, укључујући статистичке методе, буду у складу са стварним физичким стањем и карактеристикама имовине, као и економским и тржишним условима који утичу на процјену тржишне вриједности колатерала, а не да се бира по принципу оног који показује највишу вриједност, најниже трошкове или најкраћи рок завршетка.

19. Садржај интерне процјене

Банка је дужна, кроз своја интерна акта, дефинисати садржај интерних процјена које треба да садрже довољно информација о анализи, претпоставкама и закључцима за доношење одлуке о изложености, које се документују у кредитном досијеу, и обухватају минимално:

- идентификацију имовине и њену локацију,
- опис имовине и њене тренутне и пројектоване намјене,
- процјену тржишне вриједности имовине у стварном физичком стању, употреби и у случају некретнине припадност зони према просторном плану на датум процјене, са свим ограничавајућим условима,
- метод који је коришћен да би се потврдило стварно физичко стање имовине и степен у којем је извршен преглед имовине,
- анализу која је извршена и пратеће информације које су коришћене у процјени вриједности имовине,
- додатне информације које су биле предмет разматрања приликом примјене одговарајућег метода или техничког процеса,
- све изворе информације који су коришћени у анализи, са циљем вредновања имовине, укључујући:
 - екстерне изворе података (као што су информације о продаји на тржишту),
 - податке о имовини (нпр. подаци о претходној продаји предметне имовине, подаци о упоредивим цијенама на тржишту),
 - доказе о прегледу имовине,
 - фотографије имовине,

- опис тржишта и локалне тржишне услове,
- извадак из земљишних књига и катастра.
- информације о лицу које врши интерну процјену (основни подаци, те потпис).

20. Лица која врше интерну процјену

У склопу интерних аката, банка је дужна дефинисати критеријуме за избор, оцјену и праћење рада лица која врше интерну процјену из тачке 18. и 19. овог упутства, а минимално сљедеће:

- одговарајућу школску спрему, стручност, објективност, искуство за стручно обављање задатка, одговарајућу едукацију у области процјене вриједности колатерала, стручна знања и искуство у погледу врсте имовине која је предмет процјене,
- обавезу повремениог преиспитивања рада лица које врше интерну процјену,
- да изабрано лице нема никакав директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене или изложености.

21. Извјештавање Агенције

Банке су дужне на полугодишњем нивоу извјештавати Агенцију о свим проведеним процјенама од стране екстерних и интерних процјенитеља уз навођење имена процјенитеља, вриједности процјене, те износе изложености за које су предметне некретнине и покретна имовина коришћени као колатерал, као и о другим подацима на основу извјештаја који је додатак овог Упутства, те исти достављати најкасније 30 дана по истеку извјештајног периода.

22. Прелазне и завршне одредбе

- 1) Ово Упутство ступа на снагу даном усвајања од стране директора Агенције, а примјењује се од 30.06.2020. године.
- 2) Банке су дужне да први извјештај из тачке 21. доставе са финансијским подацима на дан 31.12.2020. године.

Број: Д-_____/19

Директор

Дана, _____.2019. год.

Раде Растока