



АГЕНЦИЈА ЗА БАНКАРСТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Одговори на примједбе, коментаре и приједлоге достављене у оквиру јавне расправе о нацрту Упутства за процјену вриједности колатерала

Бања Лука, јул 2020. године

УВОД

Дана 09.09.2019. године Агенција за банкарство Републике Српске (у даљем тексту: Агенција) је писаним путем обавијестила банке са сједиштем у Републици Српској, Удружење овлашћених процјењивача у Босни и Херцеговини и Удружење судских вјештака Републике Српске да је објављен нацрт Упутства за процјену вриједности колатерала (у даљем тексту: Упутство) на интернет страници Агенције (www.abrs.ba) у одјељку Прописи у припреми.

Мишљења, приједлози и примједбе на предложени нацрт могли су се доставити до 27.09.2019. године на *e-mail* адресу regulativa@abrs.ba.

У току јавне расправе запримили смо питања од стране банака и Удружења овлашћених процјењивача у Босни и Херцеговини. Сваком питању приступили смо са дужном пажњом, те смо, након разматрања и усаглашавања, дали додатна појашњења кроз одговоре на питања или извршили корекције гдје је то сматрано потребним.

1. Појмови

1.1. Дефиниција Извјештаја о процјени

1.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 1. Упутства:

„Извјештај о процјени је писани извјештај, који самостално и непристрасно припрема независни процјенилац, 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“.

1.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је приједлог да се изврши измјена дефиниције Извјештаја о процјени на начин да се након ријечи „извјештај“ дода „сачињен у складу са Међународним стандардима вредновања“.

1.1.3. Одговор

У тачки 9. подтачка 1. Упутства (члан 9. став 1. коначног Упутства) наведено је „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.“

Самим тим, извјештај о процјени, поред минималних стандарда који су прописани међународним стандардима вредновања, треба да садржи и додатне захтјеве које је Агенција прописала кроз предметно Упутство, а са циљем што адекватније процјене у оквиру свеукупног процеса управљања колатералима. Наведено значи да ће независни процјенилац за потребе процјене вриједности колатерала, поред општеприхваћених стандарда процјене, морати испунити и додатне критеријуме и захтјеве, те саставити извјештај на начин да исти испуни критеријуме прописане интерним актима банке, односно Упутством.

Дакле, самим дефинисањем извјештаја као оног који је сачињен у складу са Међународним стандардима вредновања не би се обухватили сви захтјеви које је Агенција дефинисала кроз предметно Упутство или који је банка додатно дефинисала кроз своја интерна акта.

1.2. Дефиниција Независног процјенилаца

1.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 2. Упутства:

„Независни процјенилац 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.“

1.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је сугестија да се појасни која лица у Босни и Херцеговини испуњавају услове за независног процјенилаца у складу са дефиницијом „независног процјенилаца“.

Такође, достављено је сугестија да се појасни шта се подразумева под „важећим међународно признатим стандардима“, односно да се наведе који су то стандарди.

1.2.3. Одговор

У Републици Српској процјене вриједности колатерала у банкама према досадашњој пракси углавном раде судски вјештаци (лица која врше послове вјештачења према Закону о вјештацима Републике Српске, а именовани су од стране Министарства правде Републике Српске) и процјењивачи (лица која врше процјену економске вриједности правног лица, имовине, обавеза и капитала у складу са Међународним стандардима вредновања, којима сертификат додјељује Удружење овлашћених процјењивача у Босни и Херцеговини као професионална асоцијација). У случају банака са сједиштем у Републици Српској које послују на територији Федерације Босне и Херцеговине, процјене имовине у Федерацији БиХ врше се и од стране лица која су добила одговарајућа одобрења Министарства правде ФБиХ или сертификат професионалних асоцијација регистрованих у Федерацији БиХ.

С обзиром на недовољну правну уређеност области процјењивања, гдје постоје лица која су именована од стране државног органа за вршење процјене вриједности имовине, али у пракси не поступају нужно у складу са важећим међународно признатим стандардима вредновања (стандарди Вијећа за међународне стандарде вредновања – *IVS* или стандарди Европског савеза удружења процјенитеља – *TEGoVA*), те друга лица која приликом процјена поступају у складу са једним од наведених стандарда, али немају овлашћење државног органа, оставља се дужи период за почетак примјене Упутства како би се оставила могућност да лица која тренутно врше процјене стекну недостајућа квалификације (сертификате, лиценце..) за вршење процјена колатерала по једном од међународно признатих стандарда вредновања.

Циљ упутства је да се захтијева да се процјене раде на једнообразан начин, уз одређено испуњавање минималних критеријума, односно нагласак је стављен више на компетенције и квалификације лица која обављају процјене. При томе, банкама је остављена могућност да саме дефинишу лица која она сматрају квалификованим и компететним за вршење процјена (укључујући, при томе, и судске вјештаке и процјењиваче), односно дефинишу ниво стручности процјенитеља за њихове потребе, те да се праћењем квалитета извршених процјена одређена лица стављају на листу или скидају са исте уколико процјене извршене од стране тих лица континуирано не задовољавају квалитет захтјеван од стране банке.

Банка би требала да на својој листи има процјенитеље који познају различите врсте имовина и њихова тржишта, да та лица присуствују едукацијама и да прате трендове из области процјењивања.

1.3. Дефиниција Интерног процјенитеља

1.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 4. Упутства:

„Интерни процјенитељ је независни процјенитељ који је запослен у банци.“

1.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је сугестија да се објасни разлика између интерног процјенитеља (независни) дефинисаног у тачка 2. подтачка 4. Упутства и лица које врши интерне процјене у складу са тачкама 18. и 20. Упутства, уз приједлог да је потребно ускладити ове тачке или дефинисати додатни појам интерног процјенитеља који ради процјене без услова независности.

1.3.3. Одговор

Упутством је дефинисано да је процјена вриједности колатерала од стране независног процјенитеља (интерног или екстерног) обавезна код свих изложености према физичком лицу које прелазе 50 хиљада КМ или које не прелазе наведени износ уколико се као колатерал користи

некретнина у којој физичко лице не станује или неће становати или када се као колатерал користи покретна имовина која није нова. Наведене процјене потребно је да уради лице које је дефинисано као независни процјенитељ у складу са Одлуком о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, те да испуњава захтјеве прописане Упутством.

За све друге процјене, банка може извршити процјену у складу са добрим банкарским праксама, а лице које обавља процјену не мора бити независни процјенитељ. Наведено лице не мора да има одговарајуће лиценце, сертификате нити рјешења, а наведена процјена може подразумијевати коришћење статистичких метода, коришћење јавно доступних података о вриједности некретнина (нпр. званичне податке Пореске управе Републике Српске гдје су дати подаци о тржишној вриједности некретнина по зонама за све градове и општине у Републици Српској - www.poreskaupravar.org, или друге јавно доступне податке са страница као што су: www.pufbih.ba, www.rgurs.org, www.fgu.com.ba, www.pik.ba, <https://www.realitica.com/> и сл.) и слично.

1.4. Дефиниција Листе независних процјенитеља

1.4.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 5. Упутства:

„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.“

1.4.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена су питања и коментари у вези са потребним квалификацијама и компетенцијама за обављање процјена у смислу потребног звања, стручне спреме и образовања.

1.4.3. Одговор

На наведено питање дјелимично је одговорено и у одговору под 1.2.3.

С обзиром на различите праксе у банкама, гдје су у појединим банкама интерно запослени процјенитељи који врше провјеру квалитета процјена урађених од стране екстерно ангажованих вјештака, у појединим банкама запослени вјештаци који обављају процјене, у појединим банкама нису запослена лица која раде процјене, већ се екстерно ангажују лица за вршење процјена, као и недовољну правну уређеност области процјењивања у Републици Српској, предметним Упутством се настоји постићи упоредивост процеса обављања процјена у банкама, те поставити одређени минимални стандарди. У самом процесу надзора током низа година, установљено је да су поједине процјене неадекватне у смислу процијењених износа вриједности колатерала или да све процјене у банци ради само једна особа, што узимајући у обзир број извршених процјена и потребно вријеме за обављање квалитетне процјене није сразмјерно.

Самим тим, од банака се очекује да на своју листу независних процјенитеља уврсти процјенитеље које сматра квалификованим и компетентним за обављање процјена у складу са потребама банке. Односно, поред наведених минималних критеријума које лице мора испунити да би вршило процјену вриједности колатерала дефинисаних Упутством, исто мора познавати врсту имовине која је предмет процјене, те тржиште предметне имовине. То значи да лице које ради процјену вриједности некретнина не мора нужно да буде и лице које врши процјену вриједности неке индустријске машине, за чију процјену су потребна специфична знања. Сама банка дефинише критеријуме која су лица дужна да испуне, те током праћења и провјере њиховог рада или на

основу налаза интерне/спољне ревизије или Агенције доноси одлуку о задржавању лица на датој листи.

1.5. Дефиниција Датума процјене

1.5.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 7. Упутства:

„Датум процјене је датум на који је процијењена вриједност имовине и подразумијева мишљење о вриједности имовине важеће на тај дан.

1.5.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија да се у предметној дефиницији јасније напише да није ријеч о датуму сачињавања извјештаја, те да се ријеч „важеће“ избрише из дефиниције.

1.5.3. Одговор

Приједлози се прихватају, те ће дефиниција бити измијењена на начин да гласи: „Датум процјене је датум на који је процијењена вриједност имовине и подразумијева мишљење о вриједности имовине на тај дан, а сам датум процјене може да се разликује од датума извјештаја о процјени.“

1.6. Дефиниција Тржишне вриједности

1.6.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 9. Упутства:

„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.“

1.6.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија да се у дефиницији тржишне вриједности дода дио реченице из дефиниције из међународних стандарда који гласи: „након одговарајућег периода оглашавања“.

1.6.3. Одговор

Наведено је укључено у дефиницију тржишне вриједности, али у оквиру набрајања – „дато је разумно вријеме за изложеност на отвореном тржишту“. Са циљем јасније дефинисања наведени дио је измијењен и гласи: „дато је разумно вријеме реализације имовине на тржишту“.

1.7. Дефиниција Сложене имовине

1.7.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 2. подтачка 14. Упутства:

„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.“

1.7.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија да се детаљније појасни шта сложена имовина обухвата.

1.7.3. Одговор

Појам сложене имовине свака банка треба да сама дефинише, у смислу да банка процјени шта представља за њу сложену имовину у зависности од врсте коалтерала које узима у залог, нпр. да ли су у питању електране, бродови, авиони или друге сличне врсте имовине које нису честе, имовина која је због неке своје карактеристике (гледано са физичког или правног аспекта) специфична за процјену, те за коју је потребна процјена која је по свом обухвату и суштини комплекснија од других процјена.

2. Обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља

2.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 3. подтачка 1. Упутства:

„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.“

2.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена су питања у вези тога да ли банка својим актима може дефинисати обавезу израде процјене и за изложености које су мање од 50 хиљада КМ, затим да ли би процјена била неопходна за станове у изградњи/реконструкцији у моменту одобравања изложености, те да ли би се умјесто процјене могла користити уговорена купопродајна вриједност или је довољно доставити процјену након завршетка изградње/реконструкције, те по којој вриједности се залаже постојећа некретнина.

Достављено је и питање и сугестија у вези тога да се повећа лимит за кредите код којих није обавезна процјена на 100 хиљада КМ у случају када је у питању купопродаја некретнине, те уколико се ради само о залагању некретнине, а не постоји купопродајни уговор да се, као и за станове у изградњи, без обзира на висину изложености, уважи само купопродајни уговор, без обавезе достављања процјене независног процјенитеља.

Такође, достављено је питање да ли се под појмом „стамбена некретнина“ може сматрати и кућа која се купује са намјеном становања или у којој се станује, као и земљиште на којем је предвиђена изградња стамбеног објекта.

2.1.3. Одговор

Тачком 3. подтачком 1. Упутства (члан 3. став 1. коначног Упутства) прописана је обавеза процјене вриједности колатерала од стране независног процјенитеља код свих иницијално одобрених изложености, осим у случајевима који су у оквиру те подтачке наведени.

Међутим, банка својим интерним актима може прописати обавезу израде процјене од стране независног процјенитеља и за изложености које су мање од 50 хиљада КМ.

Такође, Упутством је дефинисано у којим случајевима може да се користи купопродајна вриједност (вриједност из купопродајног уговора). Купопродајна вриједност може се користити и у случају процјена дефинисаних чланом 16. коначног Упутства, уколико је примјењиво. За све друге околности и случајеве процјене колатерала није дозвољено коришћење купопродајне вриједности.

Разлог инсистирања на процјени вриједности некретнина наспрам купопродајне вриједности произилази из чињенице да се у пракси дешавало да сама вриједност купопродајних уговора буде нереално висока и да је произашла из договора између заинтересованих страна, умјесто да одражава стварну вриједност имовине на тржишту. На овај начин дата је предност самој процјени, а купопродајна вриједност би се прихватала једино у случају да је наведена мања у односу на процијењену вриједност.

Однос између изложености и вриједности некретнина које се залажу и које се користе као колатерал банка мора да дефинише својим интерним актима.

2.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 3. подтачка 5. Упутства:

„Агенција може захтијевати од банке нову процјену када постоји оправдан разлог да вриједност постојећег обезбјеђења изложености није адекватна.“

2.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија да се ријечи „оправдани разлог“ замијене са рјечима „оправдана сумња“.

2.2.3. Одговор

Достављена сугестија се прихвата, те предметна одредба гласи: „Агенција задржава право да у случају када постоји оправдана сумња да вриједност постојећег обезбјеђења изложености није адекватна или у другим случајевима када то сматра потребним наложи банци да се изврши нова процјена вриједности колатерала од стране независног процјенитеља.“

3. Интерна акта банке

3.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 4. подтачка 1. алинеја 1. Упутства:

„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“

3.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли је прихватљиво да наручивање, обављање и провјеру квалитета ради иста особа, те да ли се провјера квалитета процјена врши за све процјене.

Такође, достављено је питање да ли је прихватљиво да се правила која су прописана за опрему примјењују само за изложености које прелазе 5% капитала, док за остале банка може да пропише минималне критеријуме узимајући у обзир годишњу амортизацију опреме и смањивање вриједности, јер контрола процјене вриједности специфичних врста машина подразумијева посједовање специфичних знања о опреми коју имају само поједини стручњаци специјализовани за одређене области машинства.

3.1.3. Одговор

Тачком 15. Упутства (члан 14. коначног Упутства) прописано је да је банка дужна да кроз интерна акта дефинише критеријуме за лица која могу да обављају посао провјере квалитета процјене уз дефинисање услова и критеријума за обављање провјере квалитета процјена. Напомињемо да се наручивање и обављање односи на активности саме процјене, док се провјера односи на провјеру квалитета процјене. Сходно томе, обављање процјене и провјеру квалитета обављене процјене не могу да врше иста лица, док на примјер, наручивање процјене и провјеру квалитета обављене процјене могу да врше иста лица.

Такође, банка је дужна да врши провјеру квалитета процјена тржишне вриједности колатерала, при чему интерним актима дефинише начин вршења процеса провјере квалитета процјена, а минимално узимајући у обзир износ изложености, другу уговорну страну, те вриједност колатерала. Само вршење провјере квалитета процјена детаљније је објашњено у одговорима везаним за предметну тачку Упутства.

У вези са другим питањем, Упутством је дефинисано да уколико Банка при одобравању изложености као колатерал користи нову покретну имовину, тада може да користи вриједност коју је навео произвођач или вриједност из купопродајног уговора у зависности која је од ове двије мања. У свим другим случајевима Банка је обавезна да обезбиједи да процјену вриједности покретне имовине обави независни процјенитељ који је квалификован за вршење процјене конкретне имовине, те да користи оне признате методе и технике које су примјениве за дату имовину. Дио који се тиче провјере квалитета процјена везаних за покретну имовину такође је појашњен у одговору на питање у вези са тачком 14.

3.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 4. подтачка 1. алинеја 2. Упутства:

„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:

- дефинише услове и критеријуме које мора испунити независни процјенитељ да би могао вршити процјену вриједности колатерала,“

3.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли банка може својим актима уређивати област која је већ уређена другим екстерним актима, пошто је обавезна да својим интерним актима пропише услове и критеријуме које мора испунити независни процјенитељ да би могао вршити процјену вриједности колатерала.

3.2.3. *Одговор*

Посједовање лиценци/сертификата/рјешења за овлашћене процјењиваче/судске вјештаке требао би бити само минимални предуслов за ангажовање истих од стране банака, јер се дефинисање услова и критеријума које независни процјенитељ мора испунити, односи, између осталог, на релевантно искуство и знања о тржишту, локацији и врсти имовине која је предмет процјене, присуство сталним едукацијама, претходно искуство, квалитет и вријеме израде обављених процјена (израда великог броја процјена у кратким временским интервалима доводи у питање квалитет обављених процјена).

Поред наведеног, у обзир се требају узети и друге информације као што су: утврђена значајна одступања између процијењених вриједности колатерала и продајних вриједности истих, утврђена одступања између процијењене вриједности и оне вриједности која је утврђена кроз процес провјере квалитета процјена, притужбе на рад независних процјенитеља, као и друге формалне и неформалне информације које се могу везати за сваког појединачног независног процјенитеља, а које утичу на оцјену његове компетентности и квалификованости.

3.3.1. *Приједлог одредбе упућен у јавну расправу*

Тачка 4. подтачка 1. алинеја 2. Упутства:

„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 критеријуме за праћење вриједности колатерала (у зависности од врсте имовине, вриједности имовине, кредитног квалитета изложености, те промјена у тржишним условима),“

3.3.2. *Коментари и упити у јавној расправи*

Достављено је питање о томе шта се подразумијева под кредитним квалитетом изложености, те да ли такво поимање захтјева дефинисање другачијих критеријума за приходујуће и неприходујуће изложености.

3.3.3. *Одговор*

Прописивање критеријума за праћење вриједности колатерала са аспекта кредитног квалитета изложености односи се на захтјев дефинисан тачком 16. подтачком 3. Упутства (члан 15. став 3. коначног Упутства) гдје је дефинисано када банка треба да обезбиједи процјену вриједности колатерала од стране независног процјенитеља за изложености које су класификоване као неквалитетне.

3.4.1. *Приједлог одредбе упућен у јавну расправу*

Тачка 4. подтачка 4. Упутства:

„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.“

3.4.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање на који начин интерна ревизија врши провјеру адекватности проведених процјена.

3.4.3. Одговор

Интерна ревизија сматра се „трећом линијом одбране“ од потенцијалних ризика којима је банка изложена због неадекватних процјена, с обзиром да утврђује ли је цијели процес, од самог ангажовања процјениоца до извршене провјере квалитета проведених процјена, у складу са интерним актима банке. Од интерне ревизије се не захтијева да има знања која су потребна за израду процјена или провјеру квалитета процјена, већ да у оквиру својих редовних активности изврши ревизију која се тиче процеса процјене, у смислу усклађености са интерним актима банке и важећим прописима.

4. Независност процеса вредновања

4.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 5. подтачка 1. Упутства:

„Ако процјену врши интерни процјениоца, дужан је да буде независан у односу на кредитну функцију и функцију наплате, и не смије бити укључен, осим у својству процјениоца, у сродне функције, нити да има директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене.“

4.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање које квалификације би требало да има интерни процјениоца из тачке 5. подтачка 1. Упутства.

Такође, достављено је питање у вези са значењем „директног или индиректног интереса“ из ове одредбе.

4.1.3. Одговор

На наведено питање одговорено је и кроз претходне одговоре. Интерни процјениоца мора имати исте квалификације као и екстерни процјениоца, уз напомену да је у случају интерног процјениоца потребно испунити и одређене додатне услове у погледу независности.

Примјери директног интереса би били да интерни процјениоца има правни или пословни однос са дужником, осим посла процјене, да је повезано лице са купцем или продавцем имовине која је предмет процјене, уколико је лице укључено у сам процес продаје или изнајмљивања поменуто имовине и сл. Индиректни интерес би нпр. подразумијевао све наведене случајеве уколико је умјесто процјениоца у наведене активности укључен члан његове уже породице.

4.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 5. подтачка 7. Упутства:

„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 процјениоцима у смислу достављања копије купопродајног уговора, копије уговора о изнајмљивању или закупу, те раније процјене).“

4.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање у вези са размјењивањем информација између банке и екстерног процјенитеља у смислу заштите повјерљивости података.

4.2.3. Одговор

У оквиру тачке 5. подтачка 7. Упутства (члан 5. став 6. коначног Упутства) наводи се да се начин комуникације са екстерним процјенитељима уређује интерним актима банке. Исто је потребно да би се обезбиједило да процјенитељи током вршења процјене добију све потребне информације које би могле утицати на процјену тржишне вриједности предметне имовине. Наведеним се указује на потребу потпуне информисаности процјенитеља с обзиром да од истог зависи и његова процјена, те да понекад неадекватна процјена може бити посљедица недовољне информисаности, а не процјенитељеве погрешне процјене.

4.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 5. подтачка 10. Упутства:

„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.“

4.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је приједлог да у оквиру тачке 5. подтачка 10. Упутства одредба садржи ријечи "спријече", „забане“ или „искључе" умјесто "не садрже".

Такође, постављено је питање да ли тачка 5. подтачка 10. алинеја 5. Упутства подразумеива да банка у смислу ове одредбе не може искључити процјенитеља у случају да тржишна вриједност наведена у процјени коју је процјенитељ урадио значајно одступа од реалне тржишне вриједности установљене накнадном процјеном.

4.3.3. Одговор

Наведени приједлог је уважен на начин да ће дио подтачке 10. Упутства (члан 5. став 9. коначног Упутства) гласити: „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 искључе и непримјерене мјере које би утицале на независност процеса процјене...“

Циљ члана 5. подтачка 10. алинеја 5. Упутства (члан 5. став 9. тачка 5. коначног Упутства) је спречавање евентуално могућих непримјерених мјера које могу утицати на саму процјену, односно условљавање процјенитеља од стране банке да утврди вриједност имовине у унапријед одређеном минималном прагу. Међутим, то не значи да банка кроз своје провјере квалитета процјене не може утврдити вриједност другачију од оне дефинисане процјеном, те од истог процјенитеља захтијевати оно што је наведено у подтачки 9. ове тачке (став 8. коначног Упутства), односно да размотри додатне информације, те евентуално коригује чињеничне грешке у процјени или, у крајњој линији, датог процјенитеља уклони са листе независних процјенитеља уколико квалитет његовог рада континуирано не испуњава прописане захтјеве.

4.4.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 5. подтачка 11. Упутства:

„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.“

4.4.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је приједлог да се у оквиру тачке 5. подтачка 11. дода: „уколико за то постоје јасне индиције или разумна сумња да процјена није урађена у складу са прописаним стандардима и Кодексом етике професионалног удружења“.

4.4.3. Одговор

Наведено не можемо прихватити с обзиром да банка оцјењује квалитет процјена у складу са својим интерним актима, а не у складу са Кодексом етике професионалног удружења. Међутим, одредба ће бити измијењена на начин да гласи: „Након добијања извјештаја о процјени, банка може да тражи другу процјену или да изврши увид у стање имовине, уколико постоји оправдана сумња да процјена није урађена у складу са интерним актима банке. При томе, дужна је да се придржава политике избора највјеродостојније процјене, умјесто процјене са највишом наведеном вриједношћу.“

5. Избор независног процјенитеља

5.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 6. подтачка 1. Упутства:

„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.“

5.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање који су то тачно „други релевантни прописи“ у тачки 6. подтачка 1. алинеја 1. Упутства.

Такође, достављено је питање како се доказује компетентност и стручност процјениоца. Поред тога, достављено је питање шта се може сматрати одговарајућом едукацијом у смислу тачке 6. подтачка 1. алинеја 4. Упутства.

5.1.3. Одговор

Као што је наведено у преамбули Упутства, исто се доноси, између осталог, на основу Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, односно детаљније се прописују захтјеви дефинисани предметном Одлуком. Поред наведене одлуке, процјена и процјењивање за потребе банака помињу се и у Закону о банкама Републике Српске, Одлуци о израчунавању капитала банака и слично. Напомињемо да је банка у обавези да познаје све законске прописе, као и подзаконске прописе Агенције, те да није потребно у сваком појединачном акту децидно наводити све друге прописе који су везани за предметну област.

Банке, поред минималних критеријума која лица морају испунити да би добили одговарајуће лиценце/сертификата/рјешења интерно воде евиденцију и о свим семинарима, едукацијама, претходном искуству (процјенама), листи клијената и сл. којима поткрепљују компетентност тих лица. Овим се указује на потребу за континуираним едукацијама из области процјењивања, те то да само посједовање лиценци/сертификата/рјешења представља само минимални предуслов које би банке требале захтијевати. С обзиром на промјене у области процјењивања, новим стандардима процјене, потребно је да лица која раде процјене за банке прате наведене трендове и континуирано усвајају нова знања да би могли адекватно да врше процјене вриједности имовине за потребе банака. Наведено значи нпр. да банка кроз праћење претходног искуства, те континуираних едукација, провјере квалитета извршених процјена процјениоца може адекватно одредити процјениоце за поједине процјене, те да за различите процјене постоји потреба за лицима са различитим знањима и искуствима у погледу врста имовине које су предмет процјене.

Одговарајућом едукацијом из области процјена могу се сматрати на примјер едукације које се тичу стандарда вредновања прописаних овим Упутством (едукацију у Босни и Херцеговини пружају нпр. удружења која су призната од стране Вијећа за међународне стандарде вредновања или Европског савеза удружења процјениоца, а едукацију у земљама у окружењу коморе, институти, национална удружења процјениоца и сл).

5.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 6. подтачка 3. Упутства:

„У циљу обезбјеђивања независности, процјениоца 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.“

5.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављени су коментари и питања за појашњење одредбе којом је дефинисано да банка не може користити процјену коју је директно наручио или платио дужник.

5.2.3. Одговор

Циљ ове одредбе Упутства је да се укаже на чињеницу да, с обзиром на процес управљања колатералима, банка треба бити та која наручује и плаћа процјену, односно да је банка клијент која ангажује процјениоца да у њено име изврши процјену вриједности имовине која служи као обезбјеђење изложености. Банка наручује конкретну процјену и закључује уговор са процјениоцем, плаћа наведену процјену, а за тај трошак може захтијевати надокнаду од клијента, односно банка не мора нужно сносити трошак процјене некретнина.

С обзиром да банка својим интерним актима дефинише минималне критеријуме који се тичу процјене вриједности колатерала, те шта све лица морају испунити да би били на листи независних процјениоца банке, сматрамо да је најадекватније да банка, с обзиром на врсту имовине/тржишта ангажује процјениоца на конкретној процјени, умјесто самог дужника, како је то до сада била пракса.

Сматрамо и да наведено поступање банке не би требало да доведе до већих трошкова за клијента, јер ако је то случај онда ће наведено указати на чињеницу да су клијенти у досадашњој пракси процјениоце бирали по принципу најнижих трошкова процјене, наспрам највјеродостојније процјене, што опет није циљ овог Упутства, нити сматрамо да је то у складу са стратегијом банке за преузимање ризика.

5.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 6. подтачка 5. Упутства:

„Банка води документацију којом доказује да је процјениоца 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.“

5.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар којим је указано на то да је посљедња реченица подтачке 5. непотребна.

5.3.3. Одговор

Одредба „Чланство у струковним удружењима и/или посједовање лиценци само по себи не замјењује компетентност и стручност“ додата је с намјером да се нагласи да је наведено само један од критеријума које банке требају размотрити приликом ангажовања процјениоца. Када се узме у обзир да у Босни и Херцеговини постоје удружења која својим члановима дају лиценце, које су доживотне, поставља се питање квалитета тако издатих лиценци. Такође, не постоји званични податак ни о томе колико је процјениоца изгубило лиценцу због несавјесног/неадекватног процјењивања, чиме би се указало на одговорност процјениоца у вршењу процјена.

Самим тим, сматрамо да је за процјену колатерала у банкама, поред посједовања лиценци, потребна континуирана едукација из области процјењивања, те праћење искуства тих процјениоца, њихових прошлих процјена, клијената. Све наведено утиче на оцјену компетентности процјениоца од стране банке, а исто је немогуће урадити и без оцјене квалитета извршених процјена у прошлости.

6. Ангажовање независног екстерног процјенитеља

6.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 8. подтачка 1. Упутства

„Банка ангажује независног екстерног процјенитеља писаним путем, који као минимум укључује следеће:

...

- накнаду за процјену.“

6.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање ко прописује накнаде за процјену и на основу чега.

6.1.3. Одговор

Сматрамо да је накнада дио уговорног односа између банке и процјенитеља, те да исту Агенција не треба прописивати. Накнада треба да зависи од захтјева дефинисаних при ангажовању процјенитеља, врсте имовине, те процјени потребног времена и података за сачињавање потпуног и поузданог извјештаја од стране процјенитеља.

6.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 8. подтачка 2. Упутства

„Банка треба захтијевати од процјенитеља да имају адекватну полису осигурања за професионалну одговорност у циљу заштите од евентуалних негативних последица неадекватне процјене.“

6.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена су питања у смислу појашњења појма „адекватне полисе осигурања за професионалну одговорност“.

6.2.3. Одговор

Овом одредбом се указује на обавезу банке да се заштити од евентуално негативних последица погрешне процјене. Адекватност полисе осигурања за професионалну одговорност се односи на висину суме осигурања с обзиром на врсту, сложеност и ризике које процјенитељ преузима приликом процјене, те саму вриједност имовине коју процјењује.

6.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 8. подтачка 5. Упутства

„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“

6.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар да не може доћи до значајних промјена покретне имовине који захтијевају нову процјену, те приједлог да се период продужи на 6 мјесеци.

6.3.3. Одговор

Узимајући у обзир да банка наручује процјену у случају одобравања изложености, те да се процјена покретне имовине при одобравању изложености у складу са Упутством захтијева само када је ријеч о покретној имовини која није нова, сматрамо да је три мјесеца најдужи период између датума процјене и датума одобравања изложености за покретну имовину, а да при томе није дошло до промјена у имовини која је предмет процјене или промјени тржишних услова. Сматрамо да сам период не може бити једнак периоду одређеном за некретнине, с обзиром да је покретна имовина подложнија промјенама и умањењу вриједности. Одредба ће, у измијењеној верзији Упутства, гласити: „Услуге процјене које банка наручи и прими морају се трајно чувати у кредитном досијеу без обзира на прихватање или одбијање процјене, 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 три мјесеца уколико је ријеч о процјени вриједности покретне имовине, или је дошло до значајних промјена у имовини и/или тржишних услова које захтијевају нову процјену.“

7. Стандарди процјене

7.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 9. подтачка 1. Упутства:

„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)).“

7.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар у вези са примјеном TEGoVA стандарда при процјени, с обзиром да исти у Босни и Херцеговини нису преведени.

7.1.3. Одговор

Познато је да је код примјене међународних стандарда релевантно то да ли су исти преведени на локални језик. Међутим, треба узети у обзир да посљедња пракса показује и одступање од наведеног правила. Банке су, нпр. биле у обавези да примјене Међународни стандард финансијског извјештавања 9 од 01.01.2018. године иако није постојао званичан превод овог стандарда. Такође, треба се узети у обзир и чињеница да постоје процјенитељи у Босни и Херцеговини који раде по TEGoVA стандардима, и признати су од стране истих. Поред наведеног, ово Упутство није искључило могућност ангажовања процјенитеља и из других земаља, нити посједовање међународних лиценци (нпр. REV), с обзиром на могућност да локација колатерала буде изван земље, те сматрамо да ограничавање процјенитеља само на IVS стандарде није примјерено.

7.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 9. подтачка 2. Упутства:

„Када банка захтијева процјену, примјењују се слједећи минимални стандарди процјене:
.....“

7.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је захтјев за појашњењем случајева из ове одредбе : „када банка захтијева процјену“.

7.2.3. Одговор

Наведено се односи на ситуације прописане тачком 3. Упутства, осим изузетка наведеног у подтачки 1. те тачке (члан 3. став 1. коначног Упутства).

7.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 9. подтачка 4. Упутства:

„Банка не може ограничити процјенитеља у погледу примјене одређених података или методологије.“

7.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављени је коментар да је одредба противрјечна другим одредбама Упутства, као и да смјернице Европске централне банке изричито забрањују кориштење нпр. трошковне методе у одређивању тржишне вриједности имовине.

7.3.3. Одговор

Иако су кроз друге одредбе Упутства дата одређена ограничења у погледу стандарда који ће се примјењивати приликом вредновања, не сматрамо да је наведена одредба у супротности са самим Упутством. Реченицом „банка не може ограничити процјенитеља у погледу примјене одређених података или методологије“ указује се на чињеницу да погрешна процјена некад може бити резултат и недовољних података, те ограничавања процјенитеља од стране банака у самом процесу процјене. Међутим, предметни став је искључен из коначне верзије Упутства како не би довео до погрешног тумачења од стране банака.

Што се тиче смјернице Европске централне банке и забрањивања коришћења трошковне методе, исто се односи на вредновање некретнина, те је исто као препорука дато и кроз Одлуку о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, односно наведено је да се иста користи у изузетним случајевима. Међутим, с обзиром да се процјена вриједности колатерала врши од стране лица која примјењују међународне стандарде вредновања, у којима су обухваћене све три методе (приступа), сматрамо за примјереним да процјенитељ, с обзиром на своје компетенције, оцијени који би то најадекватнији метод (приступ) био за процјену вриједности некретнине, поред тржишног. Уопштено, треба избјегавати трошковни приступ у процјенама вриједности некретнина, осим када се ради провјера основаности вриједности утврђене другим приступом.

7.4.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 9. подтачка 4. Упутства:

„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.“

7.4.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли је потребно наводити и ликвидациону вриједност уколико се утврди да је за постизање цијене на тржишту која је једнака процијењеној, потребан веома дуг период?

7.4.3. Одговор

Потребно је наводити ликвидациону вриједност.

8. Ток процјене

8.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 10. подтачка 1. Упутства:

„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.“

8.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли се обавеза ротације процјенитеља (интерних и екстерних) односи на све, или само на некретнине које служе за осигурање неквалитетних изложености, те да ли се одредба односи и на процјене које врше интерни процјенитељи, јер би по том правилу банкама била потребна најмање два процјенитеља.

8.1.3. Одговор

Иако је познато да поједине банке имају запосленог само једног интерног процјенитеља, сматрамо да због досадашњих искустава, једно лице не може адекватно да обавља све процјене које банка захтијева. Сматрамо да се мора обезбиједити додатни вид контроле, те подјела послова, па самим тим и ротација која је поменута у предметној подтачки тачке 10. Упутства (члан 10. став 1. коначног Упутства). Иако ће наведени захтјев довести до већих трошкова за банку (у смислу ангажовања екстерних или још једног интерног процјенитеља) сматрамо како је исто неопходно да би се обезбиједила независност и непристрасност приликом процјењивања вриједности колатерала. Међутим, наведени став ће дјелимично уважити питање банке, тј. у коначној верзији Упутства гласиће: „Банка треба осигурати адекватан систем ротације процјенитеља, односно у случају када је један процјенитељ обавио узастопно двије процјене исте некретнине у протеклом периоду, за наредну процјену предметне некретнине потребно је изабрати новог интерног или екстерног процјенитеља.“

8.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 10. подтачка 3. Упутства:

„Све процјене вриједности колатерала треба да се заснивају на приступу поређења продајних цијена, односно тржишном методу, те да обухватају најмање још једну од сљедећих метода, у зависности од врсте имовине која је предмет процјене:

- трошковни метод,
- приходовни метод, или
- други примјењиви методи.“

8.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављени су коментари и сугестије у смислу да Међународни стандарди вредновања прописују три приступа (тржишни, приносни и трошковни), при чему унутар сваког од приступа може да постоји више метода које је процјењивач дужан да образложи у извјештају о процјени, ако их је примјенио, те да оваква формулација предметног члана може да створи одређене проблеме у пракси јер се говори о методама, а не приступима. Достављен је и приједлог да се поред методе поређења продајних цијена као обавезне методе дода и приходовни приступ у зависности шта је примјењивије за дату врсту некретнине.

8.2.3. Одговор

Упутством се детаљније прописују захтјеви претходно дефинисани Одлуком о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака. С обзиром да су поменутом Одлуком дефинисане три методе, сматрамо је да је банкама познато о којим методама је ријеч, иако се кроз међународне стандарде вредновања исте називају „приступима“ и исто је већ као такво дефинисано и кроз постојеће методологије банака. Међутим, уколико се сматра да ће терминологија/формулација коришћена у Упутству довести до проблема у пракси, предметни став ће у коначној верзији Упутства бити измијењен и гласиће: „Све процјене вриједности колатерала треба да се заснивају на методу поређења продајних цијена, односно тржишном приступу, те да обухватају најмање још један од сљедећих приступа, у зависности од врсте имовине која је предмет процјене:

- 1) трошковни приступ,
- 2) приходовни приступ или
- 3) други примјењиви приступ. „

Што се тиче приједлога везаног за приходовни приступ подразумијева се да, уколико за одређену врсту имовине није могуће користити тржишни приступ, тада ће се користити друга два приступа или други примјењиви приступ (нпр. резидуални приступ дефинисан међународним стандардима вредновања).

Такође, додат је нови став који гласи: „Изузетно, уколико приликом процјене имовине није могуће користити приступ поређења продајних цијена из става 3. овог члана, процијенитељ је дужан исто адекватно аргументовати у ограничавајућим условима у Извјештају о процјени.“

9. Извјештај о процјени

9.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 11. подтачка 2. алинеја. 2. Упутства:

„Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјениво, треба да садржи:

- име власника и дужника, те податке којима се утврђује идентитет наручиоца процјене, тј. клијента,“

9.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар банке који се односи на то да је нацртом Упутства дефинисано да је банка наручилац процјене, док је у тачки 11. подтачки 2. предметног Упутства наведено да је наручилац процјене клијент.

9.1.3. Одговор

Тачком 11. подтачка 2. Упутства (члан 11. став 2. коначног Упутства) дефинисано је да Извјештај о процјени, између осталог, садржи и податке којима се утврђује идентитет наручиоца процјене, тј. клијента. Наведено се односи на податке о лицу из банке које наручује процјену, што би био вид додатне контроле захтјева из овог Упутства, у смислу да је једини клијент банка, тј. да се не прихватају процјене које директно наручују и плаћају дужници као што је то до сада била пракса. Међутим одредба ће бити измијењена на начин да гласи: „- име власника и дужника, те податке којима се утврђује идентитет наручиоца процјене“ да би се избјегло погрешно тумачење одредбе.

9.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 11. подтачка 2. алинеја. 4. Упутства:

„Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјениво, треба да садржи:

- два приступа вредновању са вриједностима процјене уз пратећу документацију, те додатно вриједност земљишта у случају процјене вриједности некретнина,“

9.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање банке у вези са могућношћу одвојене процјене земљишта у случају некретнина и како поступити са случајевима гдје се вриједност земљишта не може изразити, те је предложено да се наведени захтјев изостави.

9.2.3. Одговор

Тачком 11. подтачка 2. Упутства (члан 11. став 2. коначног Упутства) дефинисан је садржај Извјештаја о процјени, у зависности шта је примјениво. Уколико се вриједност не може одвојено исказати, иста се неће ни укључити у Извјештај о процјени. Међутим, као што је дефинисано међународним стандардима вредновања, уколико се као метод утврђивања вриједности нпр. некретнине користи трошак замјене, онда иста мора одражавати све трошкове укључене у вриједност саме некретнине, а то подразумијева нпр: вриједност земљишта, инфраструктуре, накнаде за дизајн, финансијске трошкове и сл. Напомињемо да су процјенители у својој досадашњој пракси у великом броју случајева одвојено наводили вриједност припадајућег земљишта и објекта, те сматрамо да није потребно брисати наведени захтјев.

9.3.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 11. подтачка 2. алинеја. 9. Упутства:

„Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјенљиво, треба да садржи:

- податке о продаји и односу између тражене и продајне цијене предметне имовине,“

9.3.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је захтјев за појашњење појмова "тражене" и "продајне" цијене предметне некретнине.

9.3.3. Одговор

Подаци о траженим (износ који је продавац тражио за предметну имовину) и продајним цијенама представљају историјске податке (за најмање последње три године) о прометовању дате имовине, односно уколико постоје подаци о томе да је имовина која је предмет процјене у ранијем периоду била продавана, и уколико јесте, по којој цијени је продана. Наведени захтјев дефинисан је и тачком 10. подтачке 6. и 7. Упутства (члан 10. став 6. и 7. коначног Упутства), те се у Извјештај о процјени укључује наравно једино у случају да су такви подаци расположиви и уколико је захтјев примјенљив.

9.4.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 11. подтачка 2. алинеја. 9. Упутства:

„Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјенљиво, треба да садржи:

- упоредиву имовину са продајном цијеном и детаљним описом,“

9.4.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање који релевантни документ представља потврду података о упоредивим цијенама.

9.4.3. Одговор

Кроз Упутство дефинисано је да Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално треба да садржи, између осталог, обим рада са описом како су потврђени подаци о упоредивим цијенама. Сходно наведеном, од процјениоца се не захтијева никакав документ, већ опис о томе на који начин, тј. путем којих извора су прикупљени подаци о нпр. некретнинама са сличним карактеристикама и са блиским или сличним локацијским условима које се користе као упоредиве, да ли постоје подаци о продатим некретнинама са сличним карактеристикама, и други релевантни подаци који би допринијели стварању јасније слике о утрживости саме некретнине, те о њеној тржишној вриједности.

9.5.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 11. подтачка 2. алинеја. 16. Упутства:

„Извјештај о процјени вриједности колатерала минимално, у зависности шта је примјенљиво, треба да садржи:

- 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,“

9.5.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија која се односи на то да фотографије екстеријера упоредне имовине треба да искључују упоредну имовину нпр. из купопродајних уговора, уговора о најму, те остале податке добијене путем одлука о јавним продајама, тендерима и набавкама, а које се користе у пракси, јер процјенитељ нема те фотографије.

9.5.3. Одговор

Тачком 11. подтачка 2. Упутства (члан 11. став 2. коначног Упутства) дефинисан је садржај Извјештаја о процјени, у зависности шта је примјениво. Сматрамо да наведену одредбу не треба детаљније објашњавати, с обзиром да су процјенитељи и у својој досадашњој пракси увијек користили фотографије екстеријера упоредне имовине, те да им прибављање истих није представљало проблеме. Стога, уколико је могуће користити тржишни приступ, банка треба да обезбиједи фотографије упоредиве имовине које представљају један од доказа о стању и окружењу у којем се имовина налази, те додатно поткријепљују мишљење о процијењеној вриједности предметне имовине. Сам избор упоредне имовине и посљедично фотографија упоредне имовине је на процјенитељу, с обзиром да су фотографије од суштинског значаја за доказивање упоредивости имовине.

10. Додатни захтјеви код процјене покретне имовине

10.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 12. подтачка 1. Упутства:

„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 примјениве за дату имовину.“

10.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање банке у вези са квалификацијама лица за процјену вриједности покретне имовине.

10.1.3. Одговор

С обзиром на различитост и специфичност покретне имовине, жељело се указати на то да различите нпр. машине/опрема изискују различита знања у процјени истих. Поред минималних критеријума који су уопштено прописани за независне процјенитеље у другим одредбама Упутства, жељело се нагласити да лица приликом процјене вриједности покретне имовине морају посједовати додатна знања о конкретној имовини која је предмет процјене. Такође, вриједност покретне имовине мора да се идентификује у Извештају о процјени и има одвојену вриједност од некретнине.

11. Провјера квалитета процјена тржишне вриједности колатерала

11.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 14. подтачка 1. Упутства:

„Банка је дужна да врши провјеру квалитета процјена тржишне вриједности колатерала.“

11.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар од стране једне банке да запослени у банци не посједују стручна знања и компетентност за оцјену процјена и процјенитеља, да немају интерног процјенитеља, те да банка не може извршити адекватну оцјену процјена и процјенитеља.

Такође, достављено је питање да ли је прихватљиво да интерни процјенитељ који је независан и посједује све наведене предиспозиције дефинисане овим упутством уради процјену.

11.1.3. Одговор

У случају да банка нема интерно запосленог процјенитеља, а с обзиром на неопходност процеса провјере квалитета процјена, банка може ангажовати процјенитеља за наведене потребе, а све са циљем што адекватнијег процеса управљања колатералима. Исто представља и захтјев дефинисан чланом 30. став 3. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака. С обзиром да ће у коначној верзији бити дефинисано да предметно Упутство ступа на снагу са 30.06.2021. године, постоји могућност и да запослени банке стекну квалификације из области процјењивања које су потребне за провјеру квалитета процјена.

Интерни процјенитељ који испуњава наведене услове може радити и иницијалне процјене, као и провјеру квалитета процјена под условом да није радио иницијалне процјене на коју се провјера односи.

11.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 14. подтачка 7. Упутства:

- 1) „Лице које је ангажовано за провјеру квалитета процјене не може мијењати коначну вриједност процјене, уколико исто није независни процјенитељ.

11.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављен је коментар да је потребно појаснити начин на који лице ангажовано за провјеру квалитета процјене мијења коначну вриједност процјене.

11.2.3. Одговор

Банка треба интерним актима одредити детаљније сам процес провјере квалитета процјена. Тај процес се може подијелити на процес прије и после одобрења изложености, а узимајући у обзир нпр. висину изложености, вриједност или врсту колатерала. Банка може одредити да прије самог одобрења изложености, за изложености за које одреди да нису материјално значајне, врши само формалну контролу процјене, док за материјално значајне изложености или велику вриједност колатерала банка може одредити да интерни процјенитељ детаљно прегледа процјену и евентуално изврши корекцију вриједности уколико је то потребно. За све изложености за које се не врши детаљна провјера квалитета прије одобрења (јер нпр. нису материјално значајне), банка треба по принципу узорка након одобрења изложености извршити провјеру. Исто је и наведено у оквиру ове тачке, односно да сама детаљност провјере зависи од износа и ризика изложености, друге уговорне стране, те врсте и сложености имовине. Банка може прописати и да, због специфичности покретне имовине коју користи као колатерал за потребе провјере квалитета процјена у смислу посједовања специфичних знања коју имају само поједини стручњаци специјализовани за одређене области машинства, провјеру квалитета врши само на бази узорка или преко одређеног нивоа вриједности покретне имовине.

Уколико независни процјенитељ приликом провјере квалитета извршене процјене утврди да износ процјене значајно одступа од оног који би он утврдио на основу постојеће документације и приложених података/информација, од првобитно ангажованог процјенитеља се захтијева да додатно размотри све и коригује утврђену вриједност. Уколико првобитно ангажовани процјенитељ не жели кориговати утврђену вриједност, вриједност може кориговати лице које је извршило провјеру квалитета процјене уз додатне податке и анализе, а једино уколико је ријеч о лицу које је исто тако независни процјенитељ.

12. Квалификације лица која врше провјеру квалитета процјене

12.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 15. подтачка 1. Упутства:

„Банка је дужна кроз интерна акта дефинисати критеријуме за лица која могу да обављају посао провјере квалитета процјене.“

12.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена су питања која се односе на потребну стручну спрему, знања и компетентности лица која врше провјеру квалитета процјене?

12.1.3. Одговор

Уколико је ријеч о формалној провјери потпуности података у самој процјени, а у складу са захтјевима из интерних аката банке онда саму провјеру могу да раде и нпр. кредитни референти који не учествују у одобравању предметне изложености. Уколико је ријеч о детаљној провјери квалитета, с обзиром на висину изложености/вриједности колатерала и сл. онда провјеру квалитета треба да ради независни процјенитељ (интерни или екстерни).

13. Редовно праћење тржишне вриједности колатерала

13.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 16. подтачка 1. Упутства:

„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.“

13.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли поновну процјену тржишне вриједности колатерала израђује интерни независни процјенитељ или екстерни независни процјенитељ?

13.1.3. Одговор

Уколико се редовним праћењем вриједности колатерала утврди да је дошло до значајног смањења тржишне вриједности колатерала, те у случајевима који су прописани чланом 30. ст. 4. и 7. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, банка је дужна обезбиједити нову процјену од стране независног процјенитеља. Наведену процјену може извршити и интерни и екстерни процјенитељ.

13.2.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 16. подтачка 3. Упутства:

„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.“

13.2.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да ли је потребно за неквалитетне изложености које су 100% резервисане у билансу, односно када се искњиже у ванбиланс континуирано вршити репроцјену тржишне вриједности колатерала једном годишње, те приједлог да се банкама остави могућност интерног дефинисања прага материјалне значајности неквалитетних изложености изнад којих ће се захтијевати процјена.

13.2.3. Одговор

За оне изложености које су 100% резервисане у билансу није потребно радити репроцјену сваке године.

Стога, приједлог се дјелимично прихвата у смислу да ће одредба Упутства у коначној верзији гласити: „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 и уколико је износ изложености у моменту класификовања као неквалитетан већи од 100 хиљада КМ, а након тога најмање једном годишње и континуирано вршити репроцјену док је предметна изложеност класификована као неквалитетна или док за предметну изложеност нису књигоовствено евидентирани очекивани кредитни губици од 100%.“

14. Интерне процјене

14.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 18. подтачка 1. Упутства:

„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.“

14.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање који су то случајеви из Упутства када се не захтијева процјена независног процјенитеља?

14.1.3. Одговор

Тачком 3. подтачка 1. и 3. (члан 3. став 1. и 4. коначног Упутства) дефинисани су случајеви када је обавезно вршење процјене од стране независног процјенитеља. У свим осталим случајевима могуће је вршење процјене од стране лица која нису независни процјенитељи, а то су случајеви одобравања изложености физичким лицима испод 50 хиљада КМ и уколико је ријеч о некретнинама у којима се станује или ће се становати, те у случају одобрења изложености гдје се као колатерал користи нова покретна имовина.

Таква процјена сматра се алтернативном интерном процјеном које подразумијева мањи ниво захтјева што се тиче саме документације или поткријељености процјене, те стручности лица која врше такве процјене (нпр. лице може имати средњу стручну спрему, за разлику од независног процјенитеља за којег је предуслов висока стручна спрема).

15. Садржај интерне процјене

15.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 19. подтачка 7. Упутства:

„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:

...

- 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).“

15.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављена је сугестија да се детаљније појасне докази о прегледу имовине.

Такође, достављено је питање у вези са прихватљивом старошћу наведене документације.

15.1.3. Одговор

Наведено подразумијева исто што и степен у којем је извршен преглед имовине, а односи се на начин на који је извршена инспекција имовине, тј. да ли је нпр. у питању тзв. *desktop* процјена (без физичког увида у стање имовине), да ли је лице које је извршило процјену такве имовине само у пролазу установило стање имовине (тзв. *drive-by*) или је извршена детаљна инспекција/преглед имовине.

Сматрамо да старост документације треба бити интерно дефинисана у зависности од досадашње политике и праксе банке.

Напомена: Извршена је измјена захтјева дефинисаних овом одредбом у коначном Упутству.

16. Лица која врше интерну процјену

16.1.1. Приједлог одредбе упућен у јавну расправу

Тачка 20. Упутства:

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.

16.1.2. Коментари и упити у јавној расправи

Достављено је питање да се детаљније објасни обавеза повремениог преиспитивања рада лица који врше интерну процјену.

16.1.3. Одговор

С обзиром да интерну процјену (процјену у случају одобравања изложености физичким лицима испод 50 хиљада КМ и уколико је ријеч о некретнинама у којима се станује или ће се становати, те у случају одобрења изложености гдје се као колатерал користи нова покретна имовина) могу да раде лица која не морају бити независни процјенитељи, потребна је одговарајућа контрола квалитета и њиховог рада. Прихватљиво је да лице које врше контролу квалитета процјене, периодично, по принципу узорка, врше провјеру квалитета урађених интерних процјена. Такође, интерна ревизија у оквиру својих редовних активности врши контролу усклађености рада наведеног лица и поступање са интерним актима банке.