



АГЕНЦИЈА ЗА БАНКАРСТВО
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

УПУТСТВО

за процјену вриједности колатерала

(„Службени гласник Републике Српске“, број 77/20, 25/22)

Подручје	Обавеза вршења процјене од стране независног процјенитеља
Датум одговора	31.12.2020. године*
Тема	Процјена некретнина у изградњи
Питање банке бр. 1	Да ли је неопходна процјена вриједности некретнине од стране независног процјенитеља, у случају када се ради о куповини стана у изградњи, гдје постоји купопродајни уговор?
Одговор Агенције	<p>Прихватљиво је да се у случају одобравања кредита за куповину стана у изградњи тржишном вриједношћу сматра вриједност из уговора о купопродаји, односно да се не мора вршити процјена вриједности такве некретнине прије одобравања кредита.</p> <p>Међутим, потребно је да се након завршетка изградње стана изврши процјена његове вриједности у случајевима када износ кредита прелази 100 хиљада КМ. (ажурирано 29.03.2022. године због усвајања Упутства о измјенама и допунама Упутства за процјену вриједности колатерала)</p>
Тема	Процјена покретне имовине
Питање банке бр. 2	<p>Обзиром да банка приликом утврђивања очекиваних кредитних губитака не узима у обзир заложену покретну имовину, односно да на покретну имовину примјењује корективни фактор (haircut) од 100%, као и да банка нема стално запосленог интерног процјенитеља квалификованог за провјеру квалитета процјена покретне имовине (стручњак у области машинства), да ли је потребно да банка спроводи сљедеће активности:</p> <ul style="list-style-type: none">- провјерава квалитет процјене тржишне вриједности покретне имовине (прописано чланом 13. Упутства за процјену вриједности колатерала),- сачињава интерну процјену када се као колатерал користи нова покретна имовина и када банка користи вриједност коју је навео произвођач или вриједност из купопродајног уговора у зависности која је мања (прописано чланом 3. и чланом 16. Упутства за процјену вриједности колатерала). Да ли је у овом случају могуће само преузети и примијенити нижу од двије наведене вриједности без сачињавања интерне процјене од стране лица које није независни проценитељ,- прибавља процјену тржишне вриједности покретне имовине израђену од стране независног процјенитеља сваке треће године уколико је њена вриједност приликом одобравања изложености била већа од 500.000 КМ? <p>Интерним актима банке прописано је да се праћење вриједности покретне имовине статистичком методом врши примјеном годишње стопе амортизације која се</p>

	<p>примјењује на последњу тржишну вриједност покретне имовине, при чему се за израчун узима у обзир животни вијек покретне имовине (рачунато од године производње).</p>
Одговор Агенције	<p>У складу са чланом 3. Упутства за процјену вриједности колатерала банка није у обавези да сачињава иницијалну процјену прије одобравања изложености када се као колатерал користи нова покретна имовина. У том случају банка може користити нижу од следећих вриједности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вриједност из купопродајног уговора или - вриједност коју је навео произвођач. <p>При томе, банка није у обавези да у том случају врши интерну процјену вриједности, али се исто сматра добром праксом и позитивно утиче на оцјену сегмента управљања кредитним ризиком и колатералима у банци. Обавеза сачињавања процјена покретне имовине прије одобравања изложености постоји у случају када се ради о половној покретној имовини, као и провјере квалитета процјене тржишне вриједности покретне имовине у складу са чланом 13. упутства. При томе провјера квалитета процјена може се вршити и на основу узорка у случају већег броја процјена покретне имовине од стране истог процјениоца.</p> <p>За вријеме трајања уговорног односа банка је дужна континуирано пратити тржишну вриједност покретне имовине која служи као колатерал за њене изложености, користећи при томе методе прописане интерним методологијама.</p> <p>Уколико је банка интерним актима дефинисала да покретну имовину не сматра прихватљивим колатералом, накнадну процјену вриједности такве имовине од стране независног процјениоца није у обавези радити, али се добром банкарском праксом сматра да банка ради такве процјене, а што позитивно утиче на оцјену сегмента управљања кредитним ризиком и колатералима у банци.</p>
Тема	Процјена квалитета процјене покретне имовине
Питање банке бр. 3	<p>Уколико лице које врши провјеру квалитета процјена испуњава услове за корекцију (умањење) коначне вриједности, на који начин се евентуално промијењена вриједности третира, односно узима у обзир, приликом доношења одлуке, закључења уговора о пласману, уговора о залогу, те приликом интерних обрачуна покривености колатералом? Која од вриједности је релевантна за сваки од докумената и активности? Конкретно, да ли се у информациони систем Банке евидентира промијењена вриједност што би било у реду да Банка рачуна покривеност са промијењеном вриједности? Да ли се у уговор о кредиту и уговор о залогу уноси измијењена вриједност и име лица које је извршило измјену вриједности или вриједност из екстерне процјене која је предмет провјере?</p> <p>У којој форми је прихватљива измјена вриједности из процјене, да ли као кратка рекапитулација чињеница и фактора по основу којих се умањује вриједност из процјене која је предмет провјере?</p> <p>Може ли лице које врши провјеру квалитета процјена бити запослено у оквиру Сектора за преузимање ризика, надлежног за процес давања другог мишљења на пласмане, уколико се систематизацијом и описом посла стриктно и јасно пропише да је независно у раду и да није укључено у процес одобравања пласмана (анализу клијента, давање ризик мишљења на приједлог о пласману)?</p>

Одговор Агенције	<p>Банка узима умањену вриједност колатерала приликом доношења одлуке, закључења уговора о пласману, уговора о залогу, те приликом интерних обрачуна покривености колатералом.</p> <p>Међутим, банка у свом информационом систему треба да евидентира и инцијалну процијењену вриједност и име лица које је извршило исту, као и кориговану (умањену) вриједност и име лица које је извршило поновну процјену, односно корекцију. При томе, информације о корекцијама вриједности процјена независних процјенитеља, банка користи и приликом оцјене наставка испуњености критеријума прописаних интерним актима за стављање лица на листу независних процјенитеља.</p> <p>Примјереније је да лице које врши провјеру квалитета процјена буде запослено у одјељењу које није директно повезано са одобравањем пласмана при чему се и у том случају треба систематизацијом и описом посла јасно прописати да је независно у раду и да није укључено у процес одобравања пласмана (анализу клијента, давање „risk“ мишљења на приједлог о пласману).</p>
Датум одговора	26.08.2021. године*
Тема	Редовно праћење тржишне вриједности колатерала
Питање банке бр. 4	<p>Уколико се у процесу редовног мониторинга колатерала, код процјена тржишне вриједности резиденцијалних некретнина, анализом утврди да није дошло до значајног смањења тржишне вриједности колатерала у односу на актуелне тржишне цијене, да ли се већ постојећа процјена може и даље сматрати прихватљивом? Наведене процјене датирају из периода прије доношења Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака и Упутства за процјену вриједности колатерала.</p>
Одговор Агенције	<p>У складу са чланом 30. став 4. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака банка је дужна од независног процјенитеља одмах затражити провођење поновне процјене њихове тржишне вриједности, само уколико на основу праћења утврди да би могло доћи до значајног смањења тржишне вриједности тих некретнина у односу на уобичајене тржишне цијене.</p> <p>Изузетно од напријед наведеног, за изложености које износе више од 5% признатог капитала банке или једног милиона КМ (у зависности од тога шта је ниже), банка је дужна обезбиједити да независни процјенитељ проводи накнадну поновну процјену тржишне вриједности некретнине најмање сваке три године. Такође, 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 годину дана и уколико је износ изложености на дан њеног класификовања као неквалитетане већи од 100 хиљада КМ. Након тога потребно је обезбиједити репроцјену вриједности тог колатерала најмање једном годишње и континуирано док је предметна изложеност класификована као неквалитетна или док за предметну изложеност нису књиговодствено евидентирани очекивани кредитни губици од 100%. (ажурирано 29.03.2022. године због усвајања Упутства о измјенама и допунама Упутства за процјену вриједности колатерала)</p>
Датум одговора	29.03.2022. године

<p>Питање банке бр. 5</p>	<p>У Упутству за процјену вриједности колатерала је дефинисано да Банка треба да има адекватне процесе и системе који ће указивати на застарјелост процјене те потребу за новим процјенама.</p> <p>Када се сматра да је процјена застарјела и да је потребно провести нову процјену тржишне вриједности некретнина и покретне имовине? Да ли се сматра да је потребно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. провести нову процјену за пословне некретнине најмање једном годишње, а за стамбене некретнине једном у три године; 2. провести нову процјену покретне имовине сваке треће године уколико је њена вриједност приликом одобравања изложености била већа од 500.000 КМ? <p>Да ли је потребно проводити нову процјену тржишне вриједности покретне имовине чија је вриједности приликом одобравања изложености била мања од 500.000 КМ (или се за ову покретну имовину сматра да процјена не застарјева)?</p>
<p>Одговор Агенције</p>	<p>За вријеме трајања уговорног односа банка је дужна континуирано пратити тржишну вриједност некретнина и покретне имовине које служе као колатерал за њене изложености. Редовни мониторинг колатерала банка је дужна вршити за пословне некретнине најмање једном годишње, а за стамбене некретнине једном у три године. Ако се на основу датог праћења утврди да би могло доћи до значајног смањења тржишне вриједности колатерала у односу на уобичајене тржишне цијене, банка је дужна одмах од независног процјенитеља затражити провођење поновне процјене њихове тржишне вриједности.</p> <p>За изложености које износе више од 5% признатог капитала банке или једног милиона КМ (у зависности од тога шта је ниже) банка је дужна обезбиједити да независни процјенитељ проводи накнадну поновну процјену тржишне вриједности некретнине најмање сваке три године.</p> <p>Банка је дужна обезбиједити и да независни процјенитељ проведе процјену тржишне вриједности покретне имовине сваке треће године уколико је њена вриједност приликом одобравања изложености била већа од 500.000 КМ.</p> <p>Уколико се као колатерал користи покретна имовина чија је вриједности приликом одобравања изложености била мања од 500.000 КМ, за исту је потребно континуирано пратити тржишну вриједност, користећи при томе методе прописане интерним методологијама. Уколико се на основу датог праћења утврди да би могло доћи до значајног смањења тржишне вриједности, банка је дужна од независног процјенитеља затражити провођење поновне процјене њихове тржишне вриједности.</p> <p>С друге стране, уколико је банка интерним актима дефинисала да покретну имовину не сматра прихватљивим колатералом, накнадну процјену вриједности такве имовине од стране независног процјенитеља није у обавези радити, али се добром банкарском праксом сматра да банка ради такве процјене.</p> <p>Такође, 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 годину дана и уколико је износ изложености на дан њеног класификовања као неквалитетне већи од 100 хиљада КМ. Након тога потребно је обезбиједити репроцјену вриједности тог колатерала најмање једном годишње и континуирано док је предметна изложеност класификована као</p>

	неквалитетна или док за предметну изложеност нису књиговодствено евидентирани очекивани кредитни губици од 100%.
Питање банке бр. 6	Да ли се појам „репроцјена“ колатерала код неквалитетних изложености односи на нову екстерну процјену или интерно годишње ажурирање вриједности?
Одговор Агенције	Репроцјена подразумијева ажурирање вриједности које се врши на основу претходне/иницијалне процјене и нових доступних података о имовини. С обзиром да се у случају неквалитетних изложености, у великом броју случајева, наплата очекује из колатерала, те да се ажурирана вриједност користи приликом израчунавања очекиваних кредитних губитака, сам поступак репроцјене мора бити детаљно дефинисан у интерним актима банке, и са јасно описаним процесом утврђивања вриједности колатерала, узимајући у обзир износ изложености који је обезбијеђен колатералом и вриједност колатерала. У случају значајних разлика између раније процијењеног износа и новог процијењеног износа добијеног репроцјеном или поновном процјеном (у интерним актима банке се дефинишу критеријуми за утврђивање значајности разлика – нпр. 10%) исто захтијева адекватну документованост и детаљно образложење разлика. Такође, у случају постојања значајних разлика, наведено треба да буде узето у обзир приликом оцјене квалитета рада процјенитеља.
Тема	Избор независног процјенитеља
Питање банке бр. 7	На који начин банка оцјењује рад процјенитеља једном годишње, ако унутар године дана неки процјенитељ није урадио ниједну процјену за банку (ради у регији за коју није било пласмана и слично)?
Одговор Агенције	Оцјена рада процјенитеља у контексту обавезе банке за преиспитивање рада истих заснива се на доступним подацима о извршеним процјенама. Уколико у одређеној регији није било кредитних активности које би захтијевале процјене од стране независног процјенитеља исто неће утицати на оцјену његовог рада у складу са чланом 6. став. 2. Упутства. Уколико се процјене нису вршиле из неких других разлога, потребно је да банка ревидира разлоге због којих процјене нису вршене, а све у циљу адекватног праћења рада процјенитеља.
Питање банке бр. 8	Шта подразумијева „анализа плаћених накнада екстерном процјенитељу.“ – који је очекивани исход анализе?
Одговор Агенције	Поменута анализа треба да покаже да ли је накнада сразмјерна обиму и сложености преузетих послова процјене од стране процјенитеља, поређење истих са плаћеним накнадама другим процјенитељима са листе процјенитеља, те утврђивање значајних одступања плаћених накнада у односу на тржишне цијене, што би могло указати на потенцијалне слабости самог извјештаја о процјени. Заједно уз анализу броја извршених процјена гдје се прати колико је исти процјенитељ извршио процјена за банку добија се слика о раду поменутих лица, те цјелокупном процесу процјене.
Питање банке бр. 9	„У циљу обезбјеђивања независности, процјенитеља не може да препоручи дужник или кредитни референти укључени у предметни процес уговарања и/или одобравања изложености, нити банка може користити процјену коју је директно наручио или платио дужник.“ Да ли се наведено односи на прву процјену колатерала, или се односи и на репроцјене постојећих колатерала, када се оне раде у сврху ажурирања тржишне вриједности?
Одговор Агенције	Наведено правило треба примијенити на све процјене.

Питање банке бр. 10	„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.“ Каквом документацијом се доказује независност процјенитеља?
Одговор Агенције	<p>С обзиром да је чланом 2. став 1. тачка 11. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака дефинисано који су то услови независности које процјенитељ мора испунити, наведени захтјев се односи на писану изјаву коју процјенитељ потписује, а којом потврђује да он или члан његове уже породице:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. нису укључени у поступак одобравања изложености или у посредовање, продају или изнајмљивање некретнина или покретне имовине, 2. немају правни или пословни однос са дужником, осим посла процјене, 3. нису повезано лице са купцем или продавцем покретне имовине или некретнина, 4. немају властите интересе с обзиром на резултате коначног извјештаја којим се утврђује тржишна вриједност некретнина или покретне имовине, осим накнаде за извршавање процјене.
Тема	Листа екстерних независних процјенитеља
Питање банке бр. 11	„Листа независних процјенитеља из члана 30. став 2. Одлуке 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, између осталог, провјере квалитета процјена тржишне вриједности колатерала извршених од стране тих процјенитеља.“ Од банке је за примљен коментар да се дефинише појам „редовно“.
Одговор Агенције	Листа процјенитеља се ажурира након сваке измјене.
Питање банке бр. 12	Од банке је за примљено питање које се односи на квалификованост и компетентност процјенитеља, односно ко су лица која су квалификована и компетентна у оквиру листе процјенитеља.
Одговор Агенције	<p>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.</p> <p>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, остављен је дужи период за почетак примјене Упутства како би се оставила могућност да лица која врше процјене стекну недостајућа квалификације (сертификате, лиценце..) за вршење процјена колатерала по једном од међународно признатих стандарда вредновања.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>
Тема	Рок реализације имовине на тржишту
Питање банке бр. 13	Од више банака је запримљено питање које се тиче дефинисања веома дугог рока реализације имовине на тржишту из члана 9. став 7.
Одговор Агенције	С обзиром да сам рок реализације зависи од врсте имовине и тржишних услова, исти треба бити интерно дефинисан на основу историјског посматрања. Предлажемо да исто буде разматрано на нивоу Удружења банака БиХ, како би се успоставиле најбоље праксе које ће једнообразно примјењивати све банке.
Тема	Ток процјене
Питање банке бр. 14	У члану 10. став 2. се наводи: „Нижи трошкови или брзина услуге не би требали да буду одлучујући фактори приликом наручивања процјене или процеса избора екстерног процјенитеља.“ Да ли ово значи да у случају понуде с вишим трошком услуге не постоји могућност измјене екстерног процјенитеља, под условом да процјенитељи чије процјене банка прихваћа испуњавају све дефинисане критеријуме, односно да су им процјене вјеродостојне?
Одговор Агенције	Наведено значи да квалитет процјене треба да буде приоритет у односу на цијену и вријеме утрошено за процјену.
Тема	Накнаде за процјенитеље
Питање банке бр. 15	Од банке је запримљен приједлог који се тиче дефинисања јединственог цјеновника за израду процјене у свим банкама.
Одговор Агенције	Сматрамо да наведено није у надлежности Агенције, те дајемо приједлог да исто буде разматрано на нивоу Удружења банака БиХ, како би се успоставиле најбоље праксе које ће једнообразно примјењивати све банке.