

**АГЕНЦИЈА ЗА БАНКАРСТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

**УПУТСТВО  
ЗА ПРОЦЈЕНУ ВРИЈЕДНОСТИ КОЛАТЕРАЛА**

**Бања Лука, јул 2020. године**

## Садржај

|   |    |
|---|----|
| Увод .....  | 1  |
| 1. Предмет .....  | 1  |
| 2. Појмови .....  | 1  |
| 3. Обавеза вршења процјене од стране независног процјенитеља .....  | 2  |
| 4. Интерна акта банке.....  | 2  |
| 5. Независност процеса вредновања.....                              | 3  |
| 6. Избор независног процјенитеља .....                              | 4  |
| 7. Листа независних екстерних процјенитеља.....                     | 5  |
| 8. Ангажовање независног екстерног процјенитеља .....               | 5  |
| 9. Стандарди процјене.....  | 6  |
| 10. Ток процјене .....  | 6  |
| 11. Извјештај о процјени.....                                       | 7  |
| 12. Додатни захтјеви код процјене покретне имовине .....            | 8  |
| 13. Провјера квалитета процјене тржишне вриједности колатерала..... | 8  |
| 14. Квалификације лица којаврше провјеру квалитета процјене.....    | 9  |
| 15. Редовно праћење тржишне вриједности колатерала.....             | 9  |
| 16. Остале интерне процјене .....                                   | 10 |
| 17. Извјештавање Агенције .....                                     | 10 |
| 18. Ступање на снагу.....   | 10 |

## 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. став 9. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака („Службени гласник Републике Српске“, број 48/19 и 109/19).

## Предмет

### Члан 1.

- (1) Овим упутством прописују се поступци који се примјењују приликом процјене вриједности имовине која се користи као колатерал, избора независног процјениоца, провјере квалитета извршених процјена, праћења тржишне вриједности имовине која се користи као колатерал, те случајеви када је обавезно вршење процјене од стране независног процјениоца.
- (2) Одредбе овог упутства примјењују се на банке са сједиштем у Републици Српској које су од Агенције за банкарство Републике Српске (у даљем тексту: Агенција) добиле дозволу за рад.
- (3) 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.

## Појмови

### Члан 2.

Појмови који се користе у овом упутству имају следећа значења:

- 1) **Колатерал** у смислу овог упутства подразумева некретнине и покретну имовину.
- 2) **Извјештај о процјени** је писани извјештај, који самостално и непристрасно припрема независни процјениоца, 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.
- 3) **Независни процјениоца** има исто значење као у Одлуци о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака, при чему је то лице у обавези да приликом процјене вриједности колатерала поступа у складу са важећим међународно признатим стандардима вредновања и задовољава услове из овог упутства.
- 4) **Екстерни процјениоца** је независни процјениоца који није запослен у банци, који ради самостално за било коју банку на основу уговора и за своје услуге наплаћује накнаду.
- 5) **Интерни процјениоца** је независни процјениоца који је запослен у банци.
- 6) **Листа независних процјениоца** је листа независних процјениоца који су квалификовани и компетентни за обављање послова процјене вриједности имовине, са информацијама о познавању одређеног тржишта и одређене врсте имовине, коју сачињава банка и континуирано ажурира на основу праћења рада и оцјене квалитета процјена извршених од стране сваког процјениоца.
- 7) **Датум извјештаја о процјени** је датум на који је завршена свеукупна анализа и процјена вриједности имовине.
- 8) **Датум процјене** је датум на који је процијењена вриједност имовине и подразумева мишљење о вриједности имовине на тај дан, а сам датум процјене може да се разликује од датума извјештаја о процјени.
- 9) **Процјена имовине** подразумева активности процјениоца са циљем утврђивања вриједности предметне имовине.
- 10) **Тржишна вриједност** је процијењени износ за који би нека имовина могла бити размијењена на отвореном и конкурентном тржишту, гдје заинтересовани купац и заинтересовани 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:

1. купац и продавац имају уобичајене мотиве,
  2. обје стране су добро информисане и упућене, и поступају у свом најбољем интересу,
  3. дато је разумно вријеме реализације имовине на тржишту,
  4. плаћање се врши безготовински или готовински и
  5. цијена представља уобичајену накнаду за имовину која је предмет продаје.
- 11) **Најисплативија употребна вриједност** (енгл. *Highest and Best Use*) подразумијева принцип процјене који се захтијева приликом процјене тржишне вриједности. Подразумијева утврђивање начина најбољег искоришћења (употребе) некретнине, односно да ли је употреба некретнине физички и правно могућа, финансијски изводљива и за резултат има највећи финансијски поврат. Таква процјена треба бити на адекватан начин документована.
- 12) **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.
- 13) **Вријеме реализације на тржишту** је процијењено вријеме које ће бити потребно да се имовина прода на конкурентном тржишту на основу анализе тренутних тржишних услова и прогнозираних промјена на том тржишту.
- 14) **Употребна вриједност** је вриједност коју имовина има за одређено лице или субјекат, а не за тржиште уопште. Ова вриједност обично не одговара тржишној вриједности с обзиром да задовољава потребе само једног лица или субјекта.
- 15) **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.

### **Обавеза вршења процјене од стране независног процјенитеља**

#### **Члан 3.**

- (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:
  - 1) 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,
  - 2) 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.
- (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) Процјену у случајевима из става 1. тачка 1. овог члана може да обавља лице које није независни процјенитељ у складу са чланом 16. овог упућства.
- (4) 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. став 7. Одлуке о управљању кредитним ризиком и утврђивању очекиваних кредитних губитака (у даљем тексту: Одлука).
- (5) 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.

### **Интерна акта банке**

#### **Члан 4.**

- (1) Банка је дужна да у политикама и процедурама за процјену тржишне вриједности колатерала из члана 30. став 1. Одлуке:
  - 1) пропише услове и критеријуме којима се утврђује независност лица која наручују,

- обављају и врше провјеру квалитета процјена,
- 2) дефинише услове и критеријуме које мора испунити независни процјенитељ да би могао вршити процјену вриједности колатерала,
  - 3) утврди критеријуме избора независног процјенитеља, те процедуре за евалуацију и праћење текућег рада процјенитеља,
  - 4) пропише садржај извјештаја о процјени и документовање коришћених извора података и претпоставки на начин да исти садрже довољно информација за доношење одлуке о одобравању изложености,
  - 5) утврди критеријуме у погледу употребе процјена у складу са добрим банкарским праксама,
  - 6) уреди благовремено заступање и провјеру квалитета извјештаја о процјени прије доношења одлуке о изложености на начин који олакшава доношење те одлуке,
  - 7) пропише критеријуме за праћење вриједности колатерала (у зависности од врсте имовине, вриједности имовине, кредитног квалитета изложености, те промјена у тржишним условима),
  - 8) пропише различите приступе и методе процјене уважавајући врсту колатерала,
  - 9) пропише процес документовања и праћења тржишне вриједности колатерала и
  - 10) 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 става 1. овог члана, 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 банке ка преузимању ризика.
- (3) Банка је дужна најмање једном годишње преиспитати политику за процјену тржишне вриједности колатерала, те исту по потреби ревидирати.
- (4) Интерна ревизија банке дужна је најмање једном годишње 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.

### **Независност процеса процјене**

#### **Члан 5.**

- (1) Ако процјену врши интерни процјенитељ, банка је дужна да обезбиједи његову независност у односу на процес уговарања и доношења одлуке о одобравању изложености и то лице не смије да има директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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 доношења одлуке о одобравању изложености у вези са којим је извршена предметна процјена.
- (5) У процесу ангажовања екстерних процјенитеља неопходно је обезбиједити благовремену и адекватну комуникацију између запослених унутар банке који раде на пословима процјене вриједности колатерала и процјенитеља, у циљу размјене одговарајућих информација у вези са самом процјеном вриједности.

- (6) Начин комуникације и ангажовања са циљем обезбјеђивања независности приликом процјене 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 извршене процјене).
- (7) Банка не смије да утиче, директно или индиректно, нити да подстиче процјенитеља да погрешно наведе или утврди вриједност имовине или да погрешно наведе било коју другу информацију која је релевантна за имовину и процјену вриједности имовине.
- (8) У складу са интерним актима, банка од процјенитеља може да захтијева да:
  - 1) размотри додатне информације о имовини или упоредивој имовини у сврху доношења адекватне одлуке о одобравању изложености,
  - 2) пружи додатне информације о основи на којој се заснива процјена и
  - 3) коригује чињеничне грешке у процјени.
- (9) Банка је дужна осигурати да, поред испуњења минималних критеријума дефинисаних чланом 2. став 1. тачка 11. Одлуке, интерна акта искључе и непримјерене мјере које би утицале на независност процеса процјене, укључујући:
  - 1) достављање прелиминарне, очекиване или квалификоване процјене вриједности, износа изложености или односа између вриједности изложености и вриједности колатерала процјенитељу,
  - 2) навођење захтијева у погледу вриједности имовине која је потребна да би изложеност била одобрена или као услов наручивања процјене вриједности,
  - 3) условљавање накнаде процјенитељу одобравањем изложености и/или везивање накнаде за процјену вриједности или продајну цијену,
  - 4) неплаћање накнаде зато што имовина није процијењена у одређеној вриједности,
  - 5) имплицирање да садашње или будуће ангажовање процјенитеља зависи од вриједности коју ће утврдити у погледу дате имовине и
  - 6) искључивање процјенитеља из будућег ангажовања зато што утврђена тржишна вриједност имовине не прелази одређени праг.
- (10) 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.
- (11) Све информације, подаци и извјештаји који су везани за колатерал морају бити дио кредитног досијеа.

### **Избор независног процјенитеља**

#### **Члан 6.**

- (1) Банка је дужна да утврди критеријуме за избор и праћење рада независних процјенитеља, који, као минимум морају обухватити слjedeће:
  - 1) морају бити лица квалификована и компетентна за процјену вриједности некретнина или покретне имовине, те испуњавати све услове дефинисане овим упутством и другим релевантним прописима,
  - 2) морају бити у стању да дају непристрасно мишљење,
  - 3) 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,
  - 4) морају имати одговарајућу едукацију из области процјене, 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 уговарања и/или одобравања изложености, нити банка може користити процјену коју је директно наручио или платио дужник.

- (4) 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 слично. Чланство у струковним удружењима и/или посједовање лиценци само по себи не замјењује компетентност и стручност.

### **Листа екстерних независних процјенитеља**

#### **Члан 7.**

- (1) Банка је дужна у својим интерним актима дефинисати услове и критеријуме које независни процјенитељи морају испунити како би могли бити ангажовани за процјену вриједности колатерала.
- (2) 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.
- (3) Банка би требала осигурати адекватан систем ротације процјенитеља унутар дефинисане листе процјенитеља, а уважавајући квалификације истих.
- (4) Услови и критеријуми из става 1. овог члана 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.
- (5) Банке су дужне годишње Агенцији достављати важећу листу независних процјенитеља, а најкасније до 15. децембра текуће године за наредну годину.

### **Ангажовање независног екстерног процјенитеља**

#### **Члан 8.**

- (1) Банка ангажује независног екстерног процјенитеља директно и писаним путем, који као минимум укључује сљедеће:
  - 1) локацију имовине и правни опис,
  - 2) намјену и кориснике,
  - 3) степен у којем имовину треба идентификовати и прегледати,
  - 4) законска или уговорна ограничења у погледу достављања процјене другим лицима, уколико је примјенииво,
  - 5) податке о имовини, као што су уговори о изнајмљивању, раније процјене, подаци о власнику и друга документација,
  - 6) 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,
  - 7) формат извјештаја о процјени, укључујући и сажетак чињеница и закључака о процјени,
  - 8) очекивани рок за достављање извјештаја, те
  - 9) 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) Када услуге процјенитеља нису прихватљиве, банка је дужна да о томе обавијести процјенитеља у року од најдуже 15 календарских дана, наводећи разлоге и информације које је потребно кориговати.
- (4) 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.

## Стандарди процјене

### Члан 9.

- (1) Банка је дужна обезбиједити да процјена буде извршена 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, укључујући израчун тржишне вриједности,
  - 6) садржи потпис процјенитеља уз навођење 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) Приликом процјене тржишне вриједности колатерала, потребно је размотрити стварно физичко стање имовине, употребу и локацију на датум процјене.
- (5) 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.
- (6) Мишљење о пројектованој тржишној вриједности из става 5. овог члана 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.
- (7) Ако процјена тржишне вриједности колатерала предвиђа да ће бити потребан веома дуг период да би се на тржишту реализовала процијењена вриједност, извјештај о процјени треба да садржи и процјену принудне ликвидационе вриједности и вријеме реализације колатерала на тржишту како би банка била боље упозната са свим факторима ризика.
- (8) 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 објелодањене.

## Ток процјене

### Члан 10.

- (1) 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.
- (2) Нижи трошкови или брзина услуге не би требали да буду одлучујући фактори приликом наручивања процјене или процеса избора екстерног процјенитеља.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Процјена треба да садржи податке о тржишним условима, укључујући:
- 1) релевантне информације о кретањима вриједности имовине,
  - 2) факторима понуде и потражње,
  - 3) времену реализације на тржишту и
  - 4) регулационе планове локације на којима се некретнина налази.
- (6) Банка је дужна од процијенитеља, 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 процијенитеља да те информације укључи у извјештај и анализира.

### **Извјештај о процјени**

#### **Члан 11.**

- (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:
  - 1) врсту, опис, локацију и кратку анализу имовине,
  - 2) име власника имовине и дужника, те податке којима се утврђује идентитет наручиоца процјене,
  - 3) процијењену вриједност имовине,
  - 4) два приступа вредновању са вриједностима процјене уз пратећу документацију,
  - 5) вриједност земљишта у случају процјене вриједности некретнина,
  - 6) датум извјештаја и датум процјене,
  - 7) информације о купопродајном уговору, предстојећој промјени власништва,
  - 8) тренутне услове на тржишту који утичу на имовину и анализу локалног тржишта,
  - 9) изјаву да ли је извршен увид у стање имовине и на који начин, те датум увида,
  - 10) податке о продаји и односу између износа коју је продавац тражио и продајне цијене предметне имовине,
  - 11) анализу најисплативије употребне вриједности за некретнине уз пратеће податке,
  - 12) намјену, односно сврху процјене,
  - 13) поткријепљену анализу амортизације, укључујући ефективну старост и укупан економски вијек,
  - 14) процјену времена реализације на тржишту,
  - 15) упоредиву имовину са продајном цијеном, као и цијеном закупа и детаљним описом,
  - 16) образложење закључака подржано аргументима,
  - 17) 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,
  - 18) изјаву о ограничавајућим условима,
  - 19) обим рада:
    1. навести свеобухватност процјене,
    2. описати процес прикупљања података,
    3. описати како су потврђени подаци о упоредивим цијенама,
    4. навести разлоге зашто су неки уобичајени приступи процјене изостављени,

- 20) податке о процјенитељу (име, контакт информације, потпис), те све ограничавајуће факторе, уколико је примјењиво,
- 21) изјаву о томе да ли је процјенитељ који потписује извјештај о процјени добио значајну помоћ и од кога и
- 22) 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, земљишне књиге, остала имовинско-правна документација и слично).

**Додатни захтјеви код  
процјене покретне имовине**

**Члан 12.**

- (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:
  - 1) 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 и слично),
  - 2) анализе релевантних економских услова који постоје на датум процјене вриједности, укључујући тржишну прихватљивост покретне имовине, понуду, потражњу и слично,
  - 3) 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:
  - 1) техничку спецификацију имовине,
  - 2) преостали корисни, економски или ефективни животни вијек, укључујући текуће и периодично одржавање,
  - 3) стање имовине, укључујући историју одржавања,
  - 4) било какву функционалну, физичку и технолошку застарјелост,
  - 5) 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,
  - 6) било који потенцијални губитак усљед 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
  - 7) питања везана за заштиту животне средине.

**Провјера квалитета процјена  
тржишне вриједности колатерала**

**Члан 13.**

- (1) Банка је дужна да врши провјеру квалитета процјена тржишне вриједности колатерала.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Банка, резултате ове провјере, користи и у сврху праћења и оцјењивања компетентности и рада процјенитеља.
- (5) 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.

- (6) Лице које је ангажовано за провјеру квалитета процјене не може мијењати коначну вриједност процјене, уколико исто није независни процјенитељ.
- (7) Банка је дужна да у оквиру својих интерних аката везано за провјеру квалитета процјена минимално укључи:
- 1) обавезу независности, те критеријуме у погледу стручне спреме лица која врше провјеру квалитета процјене,
  - 2) 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),
  - 3) процес за отклањање недостатака у процјени,
  - 4) 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.

### **Квалификације лица која врше провјеру квалитета процјене**

#### **Члан 14.**

- (1) Банка је дужна у интерним актима дефинисати критеријуме за лица која могу да обављају посао провјере квалитета процјене.
- (2) Лице из става 1. овог члана је независно у односу на процес уговарања и доношења одлуке о одобравању 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.
- (3) Ниво квалификација и компетентности лица из става 1. овог члана треба да зависи од нивоа детаљности процеса провјере квалитета процјене из члана 13. став 2. овог упутства.
- (4) Интерна ревизија банке дужна је најмање једном годишње 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.

### **Редовно праћење тржишне вриједности колатерала**

#### **Члан 15.**

- (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, 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 портфолијима, те да у интерним актима дефинише 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 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 књиговодствено евидентирани очекивани кредитни губици од 100%.
- (4) Банка је дужна имати адекватне процесе и системе који ће указивати на застарјелост процјена, те потребу за новим процјенама.

## Остале интерне процјене

### Члан 16.

- (1) Када се, у складу са чланом 3. овог упутства, не захтијева процјена од стране независног процјениоца, 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 процјениоца.
- (2) Банка је дужна да докаже да процјена из става 1. овог члана, било да ју је припремио појединац или уз примјену одабраног статистичког метода или техничког процеса, даје поуздане информације о тржишној вриједности колатерала на одређени датум.
- (3) Потребно је да избор методе процјене, укључујући коришћење статистичке методе, буду у складу са стварним физичким стањем и карактеристикама имовине, као и економским и тржишним условима који утичу на тржишну вриједност колатерала.
- (4) Банка је дужна, кроз своја интерна акта, дефинисати садржај процјене из става 1. овог члана који треба да садржи довољно информација о анализи, претпоставкама и закључцима за доношење одлуке о изложености, које се документују у кредитном досијеу, и обухватају минимално:
  - 1) идентификацију имовине и њену локацију,
  - 2) опис имовине и њене тренутне и пројектоване намјене,
  - 3) вредновање тржишне вриједности имовине у стварном физичком стању, употреби и у случају некретнине припадност зони према просторном плану на датум процјене, са свим ограничавајућим условима,
  - 4) метод који је коришћен да би се потврдило стварно физичко стање имовине,
  - 5) све додатне информације које су биле предмет разматрања приликом примјене одговарајућег метода или техничког процеса,
- (5) Банка је дужна у својим интерним актима дефинисати критеријуме за избор, оцјену и праћење рада лица која врше процјену из става 1. овог члана, а минимално сљедеће:
  - 1) одговарајућу школску спрему, стручност, објективност, одговарајућу едукацију у области процјене вриједности колатерала,
  - 2) обавезу повремениог преиспитивања рада тих лица,
  - 3) да изабрано лице нема никакав директан или индиректан интерес, финансијске или друге природе у имовини која је предмет процјене или изложености.

## Извјештавање Агенције

### Члан 17.

- (1) Колатерал као и податке из редовног мониторинга колатерала банка је дужна евидентирати у свом информационом систему у бази података, како би се успоставио адекватан и поуздан систем извјештавања.
- (2) Банка је дужна водити евиденцију о свим процјенама проведеним од стране екстерних и интерних процјениоца уз навођење имена процјениоца, вриједности процјене, износа изложености за које су предметне некретнине и покретна имовина коришћени као колатерал, као и о другим захтјеваним подацима.
- (3) Извјештаје из става 1. овог члана банка је дужна достављати у облику, на начин и у роковима прописаним посебним прописом Агенције.

## Ступање на снагу

### Члан 18.

Ово Упутство ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“, а примјењује се од 30.06.2021. године.

Број: Д-13/20

Дана, 16.07.2020. год.

