



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

SMJERNICE ZA IZBOR PROCJENJIVAČA ANGAŽOVANIH ZA REALIZACIJU PROCJENE KVALITETA AKTIVE

Korišćeni pojmovi i definicije

AQR – Procjena kvaliteta aktive;

Smjernice – Početne smjernice za izbor procjenjivača angažovanih za implementaciju procjene kvaliteta aktive;

AQR Priručnik – Priručnik CBCG za procjenu kvaliteta aktive dostavljenim od strane savjetnika CBCG, a izrađenom po uzoru na dokument Evropske Centralne Banke „Asset Quality Review Phase 2 Manual“ iz juna 2018. godine i prilagođenom za lokalne specifičnosti;

Radni blok – izraz koji se koristi da označi radnu cjelinu odnosno fazu u cjelokupnom procesu, sve u skladu sa AQR Priručnikom;

Potencijalni procjenjivači – podobni procjenjivači u skladu sa tačkom 2. ovih Smjernica;

AQR procjenjivač – izabrani procjenjivač od strane AQR revizora.

Uvod

Smjernice za izbor procjenjivača angažovanih za implementaciju procjene kvaliteta aktive (u nastavku: Smjernice) sadrže početne instrukcije koje se primjenjuju u procesu odabira potencijalnih procjenjivača za kolaterale banaka, a u vezi sa realizacijom radnog bloka 5 AQR-a koji je planiran u 2020. godini, sve u skladu sa Priručnikom CBCG za procjenu kvaliteta aktive (u nastavku AQR Priručnik).

Potencijalni procjenjivači moraju biti podobni. Njihova podobnost se utvrđuje u skladu sa tačkom 2. ovih Smjernica.

AQR revizor slobodno bira jednog ili više AQR procjenjivača od potencijalnih procjenjivača, uvažavajući tehničke i finansijske aspekte pristiglih ponuda, ujedno sagledavajući i uvažavajući zahtjeve ovih Smjernica. Iz praktičnih razloga u nastavku Smjernica AQR procjenjivač će biti iskazan u jednini.

AQR procjenjivač je odgovoran za obezbjeđenje potrebnih zaštitnih mjera kako bi se osigurala nezavisnost procjene. U cilju obezbjeđivanja takve nezavisnosti, u



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

slučajevima kolaterala koje je prethodno procjenjivao AQR procjenjivač, a ta procjena nije u skladu s AQR Priručnikom, ovaj kolateral će procjenjivati drugi procjenjivač.

AQR revizor je dužan da u ugovornom odnosu sa AQR procjenjivačima obezbijedi mogućnost da po potrebi odnosno nalogu CBCG pribavi sve neophodne podatke i informacije, uvid u pojedinosti izbora i rada AQR procjenjivača na predmetima vezanim za ovaj projekat, kao i da prekine ugovorni odnos u slučajevima predviđenim AQR Pravilnikom, a koji se prvenstveno odnose na neadekvatno pružanje usluga od strane AQR procjenjivača.

Tačka 1

Ključni zadaci AQR procjenjivača za potrebe procjene kolaterala u skladu sa AQR Priručnikom

Ključni zadaci se odnose na pregled procjena i po potrebi vršenje procjena vrijednosti kolaterala banke - nekretnina koje su dio uzorka imovine koja će uključivati stanove, poslovne zgrade, poslovne objekte, investicije u toku, zemljište svih vrsta i drugo osiguranje koje podliježe ocjeni. Takve procjene treba provoditi na temelju tržišne vrijednosti kao osnove za vrednovanje, u skladu s međunarodno prihvaćenim najboljim praksama, kao što su Evropski standardi vrednovanja tzv. Blue Book (EVS 2016), zatim Red Book izdat od strane Kraljevske institucije ovlaštenih procjenjivača (RICS), kao i Međunarodni standardi procjene vrijednosti (IVS 2017). U situacijama kada postoji razlika u primjeni metodologije, prednost će imati standardi Blue Book (EVS 2016).

Korišćenje takve procjene kolaterala se izvršava sa ciljem provjere ispravnosti podataka, kao i tačnosti i pravovremenosti procjene kolaterala koje banka daje kao ulaznu informaciju u implementaciji AQR-a.

Iako je predviđeno da se glavni zadaci AQR procjenjivača u vezi sa procjenom kolaterala usredsrede na procjenu vrijednosti kolaterala u Crnoj Gori, od AQR procjenjivača se takođe može tražiti da vrednuje bilo koju imovinu koju banka drži kao obezbjeđenje u drugim zemljama. AQR procjenjivač se obavezuje da će izvršiti tržišne procjene u stranim zemljama ako je potrebno, odnosno obezbijediti njihovu procjenu u skladu sa ovim Smjernicama i AQR Priručnikom i uz prethodnu saglasnost CBCG preko trećih lica – procjenjivača koji nužno moraju ispunjavati zahtijevane uslove kao i za AQR procjenjivače.

U slučajevima procjene vrijednosti kolaterala koji se odnose na nenaplative kredite, kao i u slučaju aktive stečene naplatom potraživanja, AQR procjenjivač je dužan da izvrši posjetu predmetu procjene i izvrši inspekciju na terenu, u skladu sa odredbama definisanim AQR Priručnikom.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

Tačka 2.

Podobnost procjenjivača

Podobni procjenjivači moraju:

- biti registrovani za obavljanje odnosne djelatnosti na crnogorskom tržištu prema relevantnim lokalnim zakonima i podzakonskim aktima;
- ispunjavati u nastavku navedene minimalne uslove za kvalifikovanost;
- ispunjavati u nastavku navedene uslove u pogledu ograničenja.

Minimalni uslovi za kvalifikovanost koje AQR procjenjivači moraju ispunjavati

- Podobni procjenjivač je imao relevantne angažmane, odnosno procjene kolaterala banaka u posljednjih pet (5) godina razmatrano od datuma podnošenja ponude;
- Podobni subjekt ili konzorcijum procjenjivača ima stalno zaposlene procjenjivače sa Recognised European Valuer REV (TEGoVA) sertifikatom ili MRICS RV sertifikatom (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors, Registered Valuer);
- Kvalifikovani subjekt ili konzorcijum procjenjivača ima dovoljno kapaciteta, a minimalno 5 zaposlenih na poslovima procjene, da u okviru rokova definisanih vremenskim okvirom AQR odnosno Radnog bloka 5 i na zadovoljavajućem nivou završi Radni Blok 5 AQR-a kako je definisano u AQR Priručniku koji će dostaviti Savjetnik CBCG.

Ograničenja za procjenjivače

Sljedeći kvalifikovani subjekti ne mogu biti odabrani kao procjenjivači banke, ako su:

- Kvalifikovani subjekti ili u slučaju konzorcijuma sve uključene firme/procjenjivači kumulativno na dan 31. decembra 2019. godine vrednovali više od 20% portfolija obezbjeđenja date banke;
- Vršili usluge procjene vrijednosti za banku tokom 2019 i 2020 godine;
- Kvalifikovani subjekti ili konzorcijum procjenjivača u sukobu interesa sa bankom prema sljedećim osnovama:
 - Povezani su sa bankom, odnosno članom bankarske grupacije;
 - Odgovorna lica, kao i članovi njihove uže porodice, imaju direktni ili indirektni finansijski interes koji proizlazi iz poslovnog odnosa sa bankom;
 - Odgovorna lica, kao i članovi njihove uže porodice, zauzimaju rukovodeće pozicije u banci ili članu bankarske grupacije;

Sektor za kontrolu banaka

- Odgovorna lica, kao i članovi njihove uže porodice, imaju poslovne odnose kroz pružanje konsultantskih usluga ili po osnovu zaposlenja sa bankom ili članom bankarske grupacije, ili imaju ponudu za takve poslovne odnose od navedenih strana;
- Iznos ukupnih godišnjih naknada koje snosi data banka za usluge procjenjivača ne prelazi učešće od 25% u godišnjim prihodima procjenjivača.

Minimalne informacije koje procjenjivači moraju dostaviti kao dokaz sposobnosti

Procjenjivači za potrebe izbora moraju dostaviti kao dokaz sposobnosti minimalno sljedeće informacije / dokaze:

- Pojediniosti o sastavu i broju predloženog tima (navodeći relevantna iskustva) zajedno sa biografijama (odnosno CV-evima) i sertifikatima/licencama ključnog osoblja koje će preuzeti odgovornost za dodijeljene zadatke tokom cijelog projekta;
- Dokaz da procjenjivač ima kapacitet vrednovanja kolaterala u skladu s evropskim standardima EVS 2016. (Blue Book) i drugim međunarodnim standardima, kao što su smjernice Kraljevske institucije za ovlašćene procjenjivače (RICS – Red Book), pri čemu EVS 2016. ima prednost u slučaju bilo kakvih sukoba različitih metodologija;
- Detaljan projektni plan o tome kako podnosilac prijave predlaže da se projekat sveukupno izvede i da se bavi zadacima Radnog Bloka-5 procesa AQR kako je definisano u AQR Priručniku;
- Analiza o metodologiji koja navodi detalje o tome kako će podnosilac prijave osigurati da se poštuje raspored i da se uspostavlja proces osiguranja kvaliteta;
- Raspored predloženih naknada po vrsti aktivnosti (pregled procjene ili izrada nove procjene) i tipu procjenjivane nepokretnosti
- Obaveza je procjenjivača odnosno AQR tima banke da rezultate dostavi u okviru T5 dokumenta, a u slučajevima u kojima regulator to zahtijeva, procjenjivač je dužan da dostavi na uvid predmetnu procjenu vrijednosti sa svim relevantnim dokazima;
- Opis na koji će način procjenjivač osigurati povjerljivost podataka i rezultata;
- Ukoliko procjenjivač namjerava da iskoristi podizvođače, mora da priloži izjavu o svojoj saglasnosti za učešće, kao i relevantne licence/sertifikate i CV-eve članova tima. Oni moraju da imaju iste kvalifikacije i da se na njih primjenjuju uslovi i ograničenja iz tačke 2. ovih Smjernica.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

Tačka 3.

Rezultat koji se očekuje od procjenjivača

Isporuka rezultata procjene se priprema i dostavlja u skladu s metodologijom utvrđenom AQR Priručnikom i prema uputstvima CBCG dostavljenim tokom trajanja AQR.

Radi izbjegavanja nesporazuma, procjene vrijednosti vršice se na osnovu dostupne dokumentacije, a od AQR procjenjivača se očekuje da iskoristi dostupne podatke koje će dostaviti banka, koji će uključivati, ne ograničavajući se na, prethodne procjene vrijednosti predmetnog kolaterala. U posebnim situacijama, AQR procjenjivač može izvršiti posjetu predmetu procjene vrijednosti, ukoliko to smatra neophodnim, dok je u slučaju kolaterala nenaplativih kredita i aktive stečene naplatom potraživanja u obavezi da izvrši posjetu u skladu sa AQR Priručnikom.

Konačni rezultati koje mora podnijeti odabrani kandidat moraju, u skladu s bilo kojim dodatnim zahtjevima, koje CBCG može s vremena na vrijeme izdati, sadržavati minimalno sljedeće komponente:

- Uvod, opis vrednovane imovine i rezime;
- Opseg rada;
- Opis glavnih ograničenja u analizi;
- Metodologija vrednovanja i korišćene pretpostavke;
- Zaključak o tržišnoj vrijednosti; i
- Detaljni rezultati i izvori informacija za svaki od gore navedenih mogućih zadataka, a naročito za pretpostavke korišćene pri procjeni vrijednosti, ovisno o korišćenoj metodologiji.

Tačka 4.

Kontrola kvaliteta izvršenih procjena

Sve procjene će biti predmet dvostruke kontrole kvaliteta:

- Prvu kontrolu kvaliteta će vršiti nadležno lice ispred AQR konsultanta koji će vršiti AQR u banci;
- Drugu kontrolu kvaliteta će vršiti tim CBCG nadležan za radni blok 5.

Obije strane će imati pravo da odbace procjenu kao neadekvatnu ili da traže ispravku na bazi standarda u odnosu na koje treba da se izvrši procjena.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

Tačka 5.

COVID-19 i plan kontinuiteta poslovanja

Procjenjivači se ohrabruju da prilikom izrade ponuda prikažu njihove interne procedure, kapacitete i sposobnosti da nesmetano posluju u stresnim okolnostima, kao i anticipirane rizike, koje mogu nastati naročito po osnovu proglašene pandemije od strane Svjetske Zdravstvene Organizacije, a uzrokovane širenjem COVID-19.

CBCG smatra da premda ovo nisu obavezujući uslovi za procjenjivače (te stoga nisu dio tačke 2.) Banke bi trebale da razmotre ove karakteristike prilikom odabira u nastojanju da se obezbijedi u što većoj mjeri kontinuitet poslovanja u datim okolnostima odnosno sprovođenje AQR na definisan način i u definisanim rokovima.

Procjenjivačima se savjetuje da u svom radu implementiraju preporuke Upravnog odbora TEGoVA navedene u poruci o procjenama tokom pandemije:

Pandemija je otežala procjenjivanje nekretnina u većini zemalja zbog nedostatka tržišnih aktivnosti (transakcije su rijetke, ako ne i nepostojeće), a što je zahtijevano definisanjem tržišne vrijednosti. U ovakvim okolnostima, mnogi procjenjivači su u svoje izvještaje uvrstili izjave koje naglašavaju nesigurnost u procijenjenoj vrijednosti. Iako TEGoVA podržava korišćenje takvih izjava, takođe je svjesna da ih u nekim zemljama zakon i standardi ne podržavaju. Iz tog razloga procjenjivači treba da osiguraju da su njihove procjene u skladu sa lokalnim zakonom.

TEGoVA takođe savjetuje da, u narednih nekoliko nedelja procjenjivačii koji dobiju instrukciju za procjenu tržišne vrijednosti koja nije za određene zakonske svrhe:

1) Prvo identifikuju posljednji datum (datum prije krize) kada bi prema njihovom mišljenju tržišna vrijednost predmetne nekretnine mogla biti utvrđena na osnovu raspoloživih tržišnih dokaza i zatim ponude mišljenje o vrijednosti na taj datum prije krize. Time će se postaviti referentna vrijednost u odnosu na koju klijent može uporediti tržišnu vrijednost procijenjenu na relevantni trenutni datum procjene.

2) Prilikom izvještavanja o vrijednosti na trenutni datum procjene, procjenjivači bi trebalo da se jasno pozivaju na uporedne dokaze na koje se oslanjaju i da navedu u kojoj su mjeri izvršena prilagođavanja tih dokaza usljed krize, ukoliko ih je bilo. Ako su izvršena prilagođavanja, procjenjivač bi ih trebao obrazložiti ili na osnovu stvarnih tržišnih dokaza ili svog argumentovanog prosuđivanja. Procjenjivačima se savjetuje da tokom trajanja perioda tržišne nesigurnosti na određenom lokalnom tržištu nisu obavezni da vrše prilagođavanje (naniže ili prema gore) tržišnih dokaza evidentiranih na tržištu prije krize, pod uslovom da je to jasno navedeno u izvještaju o procjeni. U takvom slučaju procijenjene vrijednosti prije krize i trenutne vrijednosti biće iste pod uslovom da nije bilo značajnih promjena koje bi mogle uticati na vrijednost nekretnine između dva datuma.



CENTRALNA BANKA
CRNE GORE

Sektor za kontrolu banaka

Pridržavajući se preporuka iz ovog savjeta, procjenjivači bi trebali da ih navedu u uslovima angažovanja i dogovoriti sa klijentom. Procjenjivači bi takođe trebalo da preporuče da se vrijednost predmetne nekretnine često provjerava.

U zemljama u kojima lokalni zakon ne podržava upotrebu izjava u vezi sa „nesigurnošću procjene“ ili ako klijent daje instrukcije procjenjivaču da se ne oslanja na takvu izjavu, to treba da se navede u uslovima angažovanja dogovorenim sa klijentom.

Upravni odbor TEGoVA nastavlja da prati situaciju i u dogledno vrijeme može izdati dalje preporuke. Takođe, procjenjivačima se savjetuje da aktivno prate preporuke TEGoVA i da ih u skladu sa Priručnikom primijene u svom radu tokom AQR procesa.