

1.	ПРЕПОРУКА	Укинути обавезу банака да најмање једном у три године, преко овлашћеног процењивача, врши процену непокретности на којима има хипотеку
	регулаторно тело (надлежно за спровођење)	Народна банка Србије
	пропис који треба изменити	Одлука о класификацији билансне активе и ванбилансних ставки банке („Сл. гласник РС“, бр. 129/2007 и 63/2008)
	начин спровођења	Измена Одлуке о класификацији билансне активе и ванбилансних ставки банке („Сл. гласник РС“, бр. 129/2007 и 63/2008) тако што ће се укинути обавеза банака да најмање једном у три године, преко овлашћеног процењивача, врши процену непокретности на којима има хипотеку
	рок за спровођење	15.01.2010. године
	нацрт прописа чије усвајање треба да предложи регулаторно тело	<p style="text-align: center;">ОДЛУКА О ИЗМЕНИ ОДЛУКЕ О КЛАСИФИКАЦИЈИ БИЛАНСНЕ АКТИВЕ И ВАНБИЛАНСНИХ СТАВКИ БАНКЕ</p> <p>1. У Одлуци о класификацији билансне активе и ванбилансних ставки банке („Сл. гласник РС“, бр. 129/2007 и 63/2008) у тачки 11. став 5. речи „а најмање једном у периоду од три године од претходне процене“ замењују се речима: „с тим што те накнадне процене не мора вршити овлашћени процењивач из става 4. ове тачке“.</p> <p>2. Овај одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.</p>
	подносилац иницијативе	Привредна комора Србије - Одбор за финансијски систем

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕПОРУКЕ

КРАТАК ОПИС ПРОБЛЕМА

Банка је дужна да процену вредности свих непокретности на којима има хипотеку врши најкраће у року од три године од претходне процене. Трошкове процене, који нису мали јер их врше овлашћени процењивачи, банке пребацују на клијенте, у најчешћем случају примаоце стамбених кредита. Процена непокретности у овако прописаним интервалима је потпуно непотребна, а поготово процена овлашћеног процењивача, имајући у виду да порески органи, који утврђују порез на пренос апсолутних права, располажу прецизним подацима о осилацијама вредности непокретности на тржишту.

Како у моменту закључења уговора вредност хипотеке мора бити већа од износа кредита, а током отплатног периода дуг се смањује, то је практично немогуће да вредност хипотеке постане мања од вредности потраживања. На пример, после 10 или 25 година од почетка отплате кредита вредност потраживања може износити 5-10 хиљада евра, а а клијент банке сноси трошак проценитеља за процену вредности која сигурно вреди 10-20 пута више од износа дуга. Предложеном изменом то више не би била стриктна обавеза, а банке би у складу са својом пословном политиком, односно интерним актима, обезбедиле праћење кредитног ризика. Напомињемо, да су сви објекти који су под хипотеком осигурани код осигуравајућих друштава, тако да нема могућности да дође до ненадокнадиве штете.

УПОРЕДНА ПРАКСА

У републици Хрватској се обавеза праћења адекватности средстава обезбеђења такође прописује, али је остављено банци да се определи за модел и начин процене. Банка може радити процену статистичким методама, путем тржишних података и сл. и не постоји обавеза ангажовања овлашћеног проценитеља на сваке три године (опционо банка може вршити такву процену у свом интересу). У том смислу у Хрватској не постоје неоправдано наметнути трошкова за банку, који се посредно „преваљују“ на клијенте - примаоце кредита.

ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ - УШТЕДЕ

Прихватањем ове препоруке, грађани и привреда би у Србији на годишњем нивоу уштедели око 0,5 милиона евра.

КАЛКУЛАЦИЈА УШТЕДЕ

Уштеде су рачунате на примеру НУРО БАНКЕ, која у овом моменту има пласираних 5.500 стамбених кредита, просечне појединачне вредности од по 50.000 евра и са просечним отплатним периодом од 21 ½ годину. То под овим условима подразумева 6 накнадних (сваке три године) процена вредности стана од стране овлашћеног процењивача ($21-3=18$; $18/3=6$).

Проценитељи за накнадне процене са динамиком од 3 године, за које се предлаже укидање, у просеку наплаћују око

40 евра. Значи, само клијенти НУРО БАНКЕ би по том основу, током отплате стамбеног кредита на услуге проценитеља платили око 1.300.000 евра (5.500 x 6 x 40 евра).

Како НУРО БАНКЕ покрива око 15% свих пласираних стамбених кредита у Србији, следећи исти принцип, накнадне процене грађане Србије коштају око 8.700.000 евра. (15% од 8.700.000 евра = 1.300.000 евра).

У образложењу већ стоји да су те накнадне (не и прва процена) процене излишне, да се вредност дуга по стамбеном кредиту отплатом стално умањује и да никада тржишна цена стана неће бити нижа од, отплатом већ умањене кредитне обавезе.

Ефекат ове мере на нивоу Србије - уштеда за привреду, односно грађане на које је ова обавеза преваљена :

8.700.000 евра : 18 година = 485.000 евра годишње (и то линеарно, а не прогресивно, значи ако се не рачуна пораст у броју и вредности подигнутих стамбених кредита у наредним годинама)

ПРЕГЛЕД ОДРЕДБИ ОДЛУКЕ О КЛАСИФИКАЦИЈИ БИЛАНСНЕ АКТИВЕ И ВАНБИЛАНСНИХ СТАВКИ БАНКЕ ЧИЈА СЕ ИЗМЕНА ПРЕДЛАЖЕ

11. Средства обезбеђења потраживања банке, у смислу ове одлуке, према њиховом квалитету, могу бити првокласна и адекватна средства обезбеђења.

Првокласним средством обезбеђења, у смислу става 1. ове тачке, сматра се:

- готовински депозит код банке - под условом да је уговорено да служи као обезбеђење за одређена потраживања банке, да рок његовог доспећа одговара року доспећа потраживања и да једино банка може њиме располагати у висини доспелог ненаплаћеног потраживања;

- безусловна гаранција правног лица које је основала Република Србија, платива на први позив, ако је законом утврђено да Република Србија одговара (јемчи) за обавезе тог правног лица;

- осигурање потраживања код правног лица које је основала Република Србија, у висини осигураног износа, ако је законом утврђено да Република Србија одговара (јемчи) за обавезе тог правног лица;

- безусловна гаранција, платива на први позив, међународних развојних финансијских институција (IBRD, EBRD, EIB, IFC и сл.), као и залога хартија од вредности које су издале ове институције;

- безусловна гаранција банака које су, према последњем рангирању које су извршили *Standard&Poor's* или *Fitch-IBCA*, рангиране с најмање БББ, или које је извршио *Moody's* - с најмање Баа3, које су плативе на први позив, али не и безусловне гаранције које је издала банка која је већински акционар банке, односно банка из исте банкарске групе, изузев ако постоји претходна писмена сагласност Народне банке Србије из тачке 17. став 1, алинеја седма, Одлуке о управљању ризицима банке ("Службени гласник РС", број 129/2007);

- залога на злату и осталим племенитим металима, краткорочним хартијама од вредности које се могу рефинансирати код Народне банке Србије, обвезнице Републике Србије или хартије од вредности које су издале владе или централне банке земаља чланица ОЕЦД-а - до висине њихове тржишне вредности.

Адекватним средством обезбеђења, у смислу става 1. ове тачке, сматра се:

1) јемство, ако постоји финансијска способност и спремност јемца да гарантује измирење потраживања дужника, као и:

- неопозива и безусловна корпоративна гаранција јемца платива на први позив, ако је јемац према последњем рангирању које су извршили *Standard&Poor's* или *Fitch-IBCA* рангиран с најмање ВВВ или које је извршио *Moody's* - с најмање Ваа3, или

- инструмент којим јемац врши неопозиво и безусловно гарантовање потраживања и који је платив на први позив (меница коју је авалирала банка или банкарска гаранција којом се гарантује да ће јемац измирити потраживање дужника), ако јемац испуњава услове из тачке 7. ове одлуке за класификацију у најмање категорију Б;

2) хипотека на непокретности под условом:

- да су потраживања банке од правних лица, предузетника и пољопривредника, обезбеђена хипотеком на непокретности чија вредност, према процени овлашћеног процењивача из става 4. ове тачке, није мања од укупне висине потраживања банке и других потраживања обезбеђених заложним правом вишег реда првенства на истој непокретности и да од првобитног датума доспећа није прошло више од 360 дана,

- да су потраживања банке од физичких лица обезбеђена хипотеком над стамбеним објектима које је власник настанио или дао у закуп (или које ће настанити или дати у закуп), чија вредност, према процени овлашћеног процењивача из става 4. ове тачке, није мања од укупне висине потраживања банке и других потраживања обезбеђених заложним правом вишег реда првенства на истој непокретности и да од првобитног датума доспећа није прошло више од 360 дана.

Овлашћеним процењивачем, у смислу става 3, одредба под 2, ове тачке, сматра се судски вештак одговарајуће струке, правно лице које је основано за обављање делатности вештачења у складу са законом којим се утврђују услови за обављање послова вештачења или орган који је, у складу са законом којим се уређују порески поступак и пореска администрација, надлежан за вођење пореског поступка.

Банка је дужна да процену вредности непокретности из става 3. ове тачке врши редовно, при свакој промени те вредности, и то услед значајних промена цена на тржишту или промене физичког стања непокретности, ~~а најмање једном у периоду од три године од претходне процене~~ **С ТИМ ШТО ТЕ НАКНАДНЕ ПОЦЕНЕ НЕ МОРА ВРШИТИ ОВЛАШЋЕНИ ПРОЦЕЊИВАЧ ИЗ СТАВА 4. ОВЕ ТАЧКЕ.**

Потраживања банке обезбеђена адекватним средствима обезбеђења могу се класификовати само у једну категорију повољнију од оне у коју би била класификована.