

BANKA E SHQIPËRISË

UDHËZUES

PËR PËRGATITJEN E
VLERËSIMEVE TË PASURIVE
TË PALUAJTSHME PËR
QËLLIME TË MARRJES SË
NJË KREDIE NGA NJË
INSTITUCION FINANCIAR

Tetor 2013

PËRMBAJTJA

<i>HYRJE</i>	5
<i>Parimi 1</i>	6
<i>Parimi 2</i>	7
<i>Parimi 3</i>	8
<i>Parimi 4</i>	9
<i>Parimi 5</i>	9
<i>Parimi 6</i>	10

HYRJE

Vlerësimi i pasurive të paluajtshme, të kërkuara si kolateral për dhënien e një kredie nga një institucion krediti që ushtron veprimtarinë në Shqipëri, është i nevojshëm të jetë në përputhje me kriteret e vendosura në metodologjinë e përcaktuar nga Këshilli i Ministrave të Republikës së Shqipërisë me vendimin nr. 658 të datës 26.09.2012.

Pjesë përbërëse e procesit të aprovimit të kredisë dhe e praktikave të shëndosha të administrimit të rrezikut të kredisë është edhe vlerësimi i kolateralit të ofruar si garanci nga huamarrësi. Megjithëse, secila praktikë kreditimi duhet të bazohet në aftësinë financiare të huamarrësit për të paguar kredinë, kolaterali i ofruar si garanci paraqet një burim shtesë ripagimi në rast se kredimarrësi nuk arrin ta paguajë atë. Në këtë mënyrë, vlera e kolateralit jep mundësinë e identifikimit më të saktë të nivelit të rrezikut të kredisë të veçantë, si dhe të portofolit të kredisë në tërësi. Gjithashtu, vlera e kolateralit lejon institucionin e kreditit të përcaktojë më mirë çmimin e saktë të rrezikut sipas produkteve të kredisë.

Pra, është e rëndësishme që vlerësimet të përgatiten duke përdorur standarde të njëjta. Kjo gjë mundëson vlerësime të krahasueshme jo vetëm brenda një institucioni financiar, por në të gjithë sistemin financiar në tërësi. Parimet e prezantuara në këtë dokument ofrojnë udhëzime të dobishme për të gjithë pjesëmarrësit (huadhënësit, huamarrësit dhe vlerësuesit e pasurive të paluajtshme) për vlerësimin e pasurive të paluajtshme.

Në këtë këndvështrim, kredidhënësve iu kërkohet të kenë njohuri të thella të standardeve dhe të shqyrtojnë të gjitha vlerësimet për t'u siguruar që ato të jenë në përputhje të plotë me këto standarde. Ata nxiten gjithashtu të diskutojnë standardet me klientët (huamarrësit) e tyre për t'u siguruar që ata e njohin dhe e kuptojnë plotësisht procesin e vlerësimit.

Paqëndrueshmëria aktuale në treg, si pasojë e krizës financiare globale përbën një sfidë të veçantë për institucionet financiare, huamarrësit, por edhe për vlerësuesit. Njohuritë më të thelluara dhe zbatimi i standardeve të vlerësimit duhet t'i ndihmojë të gjithë vlerësuesit të arrijnë në përfundime bindëse, duke rritur besimin në treg dhe duke krijuar terrenin për përmirësimin e marrëdhënieve të kredisë, duke ulur në këtë mënyrë vështirësitë e vlerësimit në procesin e ristrukturimit të kredive ose të ekzekutimit të kolateraleve.

Në vijim, paraqiten disa udhëzime për institucionet financiare dhe vlerësuesit (të jashtëm dhe të brendshëm), në lidhje me procesin e vlerësimit.

PARIMI 1

Vlerësimi duhet të jetë konsistent dhe i bazuar në njohuri të përbashkëta të metodave dhe proceseve të vlerësimit. Si rrjedhojë, vlerësuesit duhet të kenë njohuri të mjaftueshme dhe t'i referohen edhe Standardeve Evropiane të Vlerësimit, veçanërisht standardeve etike të tyre. Në kornizën 1, jepen disa përcaktime të përgjithshme të Standardeve Evropiane të Vlerësimit¹, të cilat duhet të mbahen në konsideratë nga çdo vlerësues, por pa rënë ndesh me përcaktimet ligjore në fuqi.

Korniza 1: Standardet Evropiane të Vlerësimit

1. Metoda e vlerës së tregut

Vlerësuesi duhet të përdorë përkufizimin e mëposhtëm të vlerës së tregut, duke përfshirë rastet kur shprehet ndryshe nga legjislacioni në fuqi: Vlera për të cilën aktivi duhet të shkëmbehet, në datën e vlerësimit, midis një blerësi të vullnetshëm dhe një shitësi të vullnetshëm dhe të palidhur me njëri-tjetrin pas një hulumtimi të mirë të tregut dhe ku palët kanë vepruar në mënyrë të mirinformuar, me maturi dhe pa u nxituar.”

2. Metoda vlerësimi të tjera përveç metodës së vlerës së tregut

Vlerësuesi duhet të përcaktojë qëllimin për të cilin kërkohet të kryhet vlerësimi përpara se të përdoret ndonjë metodë tjetër vlerësimi përveç metodës së vlerës së tregut. Me përjashtim të rasteve të veçanta”, kur kërkohet nga ligjet dhe rregulloret evropiane dhe kombëtare, vlerësuesi duhet të përdorë vetëm metodat e vlerësimit që janë në përputhje me qëllimin e vlerësimit, duke respektuar në këtë mënyrë parimin e transparencës, koherencës dhe qëndrueshmërisë. Metoda të tilla vlerësimi mund të përdoren, siç kërkohet nga ligji, nga rrethanat ose nga udhëzimet e klientit, kur supozimet mbi metodën e vlerës së tregut nuk qëndrojnë ose nuk mund të plotësohen. Rezultati i përfutur nuk do të jetë ai i vlerës së tregut.

3. Vlerësuesi i kualifikuar

Çdo vlerësim i kryer në përputhje me këto standarde duhet të realizohet nga ose nën mbikëqyrjen e rreptë të një vlerësuesi të kualifikuar. Në çdo kohë, vlerësuesi duhet të ruajë standardet më të larta të ndershmërisë dhe integritetit dhe të zhvillojë veprimtarinë e tij në mënyrë që të mos i shkaktojë dëm klientëve, publikut, profesionit të tij ose organizatave profesionale të vlerësimit ku është i anëtarësuar. Të gjithë vlerësuesve të kualifikuar dhe organizatave profesionale ose teknike, përfaqësuese të tyre, u kërkohet t'i përmbahen kodit të sjelljes profesionale të TEGoVA-s dhe të shoqatave anëtare.

¹ Për tekstin e plotë të komenteve, referoju Standardeve Evropiane të Vlerësimit 2012, Botimi 7, në faqen web: <http://www.tegova.org/en/p4912f1dc0472d>

4. Procesi i vlerësimit

Kushtet e angazhimit për kryerjen e vlerësimit dhe metodat mbi të cilat do të kryhet vlerësimi, duhet të përcaktohen me shkrim² përpara se të përpilohet raporti i vlerësimit. Vlerësimi duhet të përgatitet dhe prezantohet në formë të shkruar sipas një standardi profesional.

5. Raporti i vlerësimit

Vlerësimi duhet të jetë i shkruar qartë sipas një standardi profesional, transparent në lidhje me udhëzimet, qëllimin, bazën, metodën, përfundimet dhe përdorimin e mundshëm të tij në të ardhmen.

² Në raportin e vlerësimit ose në aneksin e tij.

PARIMI 2:

Vlerësimi i kolateralit duhet të kryhet nga një vlerësues i licencuar, i brendshëm ose i jashtëm.

(1) Nëse vlerësimi përgatitet nga një vlerësues i brendshëm (personel i institucionit financiar), ai/ajo duhet të jetë i kualifikuar dhe të zbatojë standardet e përcaktuara në akte ligjore dhe nënligjore. Vlerësuesi duhet të jetë i pavarur nga funksionet e tjera, si për shembull: funksioni i kredidhënies, i investimit ose i mbledhjes së fondeve, dhe nuk duhet të ketë interes të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, financiar ose jo-financiar, mbi pronën që do të vlerësohet. Nëse personat e kualifikuar për të kryer vlerësimin, janë të përfshirë në procesin e kredidhënies, investimeve apo të grumbullimit të fondeve, institucioni financiar i licencuar duhet të ndërmarrë hapat e duhura për të siguruar që vlerësuesi ushtron gjykim të pavarur dhe që ky vlerësim është i përshtatshëm. Këto hapa duhet të përfshijnë për shembull, por nuk kufizohen, në ndalimin e drejtuesve dhe të stafit të institucionit financiar nga pjesëmarrja në procesin e aprovimit të pasurive mbi të cilat ata kryejnë vlerësimin.

(2) Gjithashtu, për të siguruar pavarësinë nga funksioni i kredidhënies ose i investimeve të fondeve, vlerësuesi i brendshëm duhet të raportojë tek Komiteti i Administrimit të Rrezikut (ose komiteti analog) ose tek Komiteti i Kontrollit të Brendshëm.

Nëse vlerësimi përgatitet nga një vlerësues i jashtëm, atëherë ai/ajo duhet të angazhohet drejtpërdrejtë nga institucioni financiar, dhe nuk duhet të ketë interes të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, financiar ose jofinanciar, në pronën që vlerësohet ose me transaksionin në vetvete.

(3) Gjithashtu, institucioni financiar mund të pranojë vlerësimin që është përgatitur nga një vlerësues i angazhuar drejtpërdrejt nga një institucion tjetër financiar, nëse:

- i) Vlerësuesi nuk ka interes të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, financiar ose jofinanciar, mbi pronën ose transaksionin, dhe;
- ii) Institucioni financiar përcakton që vlerësimi është në përputhje me kërkesat e vendosura prej tij dhe është i pranueshëm.

Të gjithë vlerësuesit e brendshëm dhe të jashtëm duhet të jenë të licencuar. Megjithatë, një vlerësues i licencuar nuk mund të konsiderohet kompetent vetëm në sajë të titullit (licencës) së përfutur. Përcaktimi i kompetencës duhet të bazohet në përvojën praktike të individit dhe njohuritë arsimore, si faktorë që lidhen ngushtë me procesin e vlerësimit.

PARIMI 3:

Institucionet financiare duhet të disponojnë një listë të miratuar me vlerësues të licencuar për të kryer vlerësimet e pasurive të paluajtshme. Përfshirja e një vlerësuesi në këtë listë mbetet në diskrecionin e institucionit.

Vlerësuesi i përfshirë në këtë listë duhet të përmbushë kërkesat e objektivitetit profesional, që nënkupton se ai/ajo duhet të jetë i vetëdijshëm për çdo situatë që mund të perceptohet si një konflikt interesi. Ai/ajo duhet t'i kërkojë huamarrësit të identifikojë palët e lidhura për të përcaktuar nëse ekziston një konflikt interesi i mundshëm për vetë vlerësuesin, partnerët e tij, bashkëdrejtuesit apo familjarët e afërt. Në qoftë se një konflikt i tillë ekziston, atëherë kjo duhet të dokumentohet (me shkrim) tek institucioni financiar, i cili mund të zgjedhë të emërojë ose jo vlerësuesin në përputhje me rregulloret dhe politikat e institucionit, me anë të një deklarate të qartë të rrethanave në raportin e përgatitur nga vlerësuesi.

Në rastet kur huamarrësi është i detyruar të paguajë për vlerësimin, atëherë kostot e vlerësimit duhet të jenë transparente dhe të diskutohen paraprakisht edhe me huamarrësin, i cili duhet të pajiset me një kopje të plotë të vlerësimit të përfunduar. Me qëllim rritjen e transparencës, institucioni financiar mund t'i mundësojë huamarrësit të zgjedhë një vlerësues nga një listë pa emra, e përgatitur nga një grup vlerësuesish të brendshëm ose drejtues të administrimit të rrezikut të kredisë, e cila pasqyron vetëm kostot dhe afatin kohor për dorëzimin e raportit të vlerësimit nga vlerësues të ndryshëm.

PARIMI 4:

Për të gjitha pasuritë e paluajtshme është i nevojshëm një vlerësim. Megjithatë përjashtim nga ky përcaktim mund të bëjnë disa raste të veçanta si më poshtë:

1. Kur vlera e kredisë është më e vogël se një shumë e caktuar, për shembull 5.000.000 Lekë;
2. Kur vlera e pasurisë së paluajtshme e marrë si kolateral tejkalon dukshëm vlerën e kredisë;
3. Kur kredia nuk garantohet nga pasuri të paluajtshme;
4. Kur nuk ka pasur ndryshime të dukshme dhe materiale në kushtet e tregut ose aspektet fizike të pronës që mund të çenojnë mbrojtjen e institucionit me vlerën e kolateralit pas disbursimit të kredisë edhe pas ndonjë disbursimi të ri, ose;
5. Kur nuk ka disbursim të ri, përveç fondeve të nevojshme për mbulimin e shpenzimeve për mbylljen e projektit.

Për transaksionet që nuk kërkojnë një vlerësim sipas pikave të mësipërme, institucioni financiar duhet të ketë një vlerësim të përshtatshëm të kolateralit në përputhje me praktikat më të mira dhe më të sigurta bankare. Në rast se rezulton i nevojshëm një vlerësim ose rivlerësim i kolateralit, për të adresuar në mënyrë të sigurt dhe të qëndrueshme problematikat e ndryshme, Banka e Shqipërisë mund të kërkojë një të tillë nga institucionet financiare.

PARIMI 5:

Institucioni financiar duhet të përcaktojë bazat dhe frekuencën për të cilat një kolateral duhet të rivlerësohet gjatë kohëzgjatjes së kredisë, për të siguruar se vlerësimi pasqyron kushtet aktuale të tregut.

- Vlera e pasurisë së paluajtshme, për pasuritë e paluajtshme rezidenciale, duhet të monitorohet në vazhdimësi dhe me një frekuencë të përcaktuar, për shembull të paktën një herë çdo tre vjet;
- Monitorimi duhet të jetë më i shpeshtë kur kushtet e tregut pësojnë ndryshime të rëndësishme;
- Vlerësimi duhet të rishikohet nga një vlerësues i pavarur, kur nga informacioni i mbledhur rezulton se vlera e kolateralit mund të ketë pësuar një rënie të konsiderueshme krahasuar me çmimet e përgjithshme të tregut, dhe;
- Një vlerësim i plotë i kolateralit duhet të bëhet në qoftë se kredia shfaq probleme.

Në kushtet normale të tregut, vlerësimi duhet të kryhet në bazë të vlerës së tregut. Megjithatë, bazë tjetër vlerësimi, e tillë si vlera e likuidimit të menjëhershëm, mund të jetë më e përshtatshme kur kredia shfaq probleme dhe likuidimi i kolateralit është më i mundshëm. Dallimet në këto teknika vlerësimi duhet të dokumentohen në mënyrë transparente dhe të diskutohen me huamarrësit. Institucionet financiare mund të marrin në konsideratë zgjerimin e marrëveshjes së kredisë duke shtuar dhe përcaktuar teknikat e duhura të vlerësimit të kolateralit.

PARIMI 6:

Prona e marrë në pronësi³ nga institucioni financiar është objekt i një vlerësimi periodik dhe institucioni financiar duhet të vendosë një afat kohor, të arsyeshëm dhe prudent, për mbajtjen e një prone të tillë.

Pasi pasuria e paluajtshme transferohet në pronësi të institucionit financiar, atëherë ai duhet të:

- kryejë rivlerësimin e kësaj prone;
- të hartojë një politikë të vlerësimit të kolateralit me qëllim monitorimin e vlerës për secilën pronë të marrë në pronësi në përputhje me praktikat prudenciale bankare.

Këto prona duhet të shiten nga ana e institucionit brenda periudhës së mbajtjes të përcaktuar në aktet ligjore, dhe në çdo rast, sa më shpejt që të jetë e arsyeshme dhe prudente. Bankat duhet të dokumentojnë përpjekjet e bëra për shitjen e këtyre pronave, ku të përfshihet:

- Dokumentimi i të gjitha kërkesave dhe ofertave të bëra nga blerësit potencialë;
- Metodrat e përdorura për reklamimin për shitje të pronës qoftë nga banka ose agjenti i saj, dhe;
- Informacione të tjera që pasqyrojnë përpjekjet e bëra për shitjen e këtyre pronave.

Drejtuesit e institucionit financiar mund të miratojnë zgjatjen e periudhës së mbajtjes për një pronë të veçantë, me kusht që kjo zgjatje në kohë të mbështetet nga dokumentacioni i mësipërm, i cili tregon qartë se mungon kërkesa e tregut për këtë pronë.

³ Pronë e marrë në pronësi nënkupton: (i) pasuri e paluajtshme e përfutur nga institucioni financiar si rrjedhojë e procesit të ekzekutimit të detyrueshëm; (ii) ambiente të cilat nuk përdoren më nga institucioni financiar.

Banka e Shqipërisë

www.bankofalbania.org

Sheshi "Avni Rustemi", Nr. 24, Tiranë, Shqipëri

Tel.: + 355 4 2419301/2/3; + 355 4 2419409/10/11

Faks: + 355 4 2419408

public@bankofalbania.org