



БЪЛГАРСКА
НАРОДНА БАНКА

№ *БНБ-28221/08* -03- 2019

Утвърдил:



Димитър Костов

Подуправител на БНБ,
ръководещ

Управление „Банков надзор“



УКАЗАНИЕ относно третирането на урегулиран поземлен имот (УПИ) за целите на редуциране на рисковото тегло на 50 % по реда на чл. 126 от Регламент (ЕС) № 575/2013¹

Настоящото указание има за цел да въведе прилагането на единен регулаторен подход при третирането на експозиции, напълно и изцяло обезпечени с ипотечи върху търговски недвижим имот, включващи УПИ, за целите на чл. 27, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 от на БНБ от 2014 г. за организацията и управлението на рисковете в банките, във връзка с чл. 126 от Регламент (ЕС) № 575/2013 (Регламента).

Банките следва да признават стойността на УПИ в общата оценка на имота, само когато УПИ е застроен със сграда, която се използва текущо във връзка с конкретна

¹ Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (ОВ, L 176/1 от 27 юни 2013 г.)

икономическа дейност и използването на сградата е невъзможно, без ползване по същество на цялата площ на имота във връзка с текущо извършваната икономическа дейност.

За да бъде осигурено съответствие с Q&A № 2014_1214 на ЕБО относно обхвата на жилищното и търговското имущество, който акцентира върху връзката на имота с определена икономическа дейност, се изисква анализ и преценка от страна на банката за всеки отделен случай дали съответният имот като цяло (напр. сграда и УПИ) е свързан с конкретна текущо извършвана икономическа дейност. В случаите, когато обезпечението не се използва текущо за конкретна икономическа дейност, то не следва да се признава за целите на редуциране на рисковото тегло на 50 % по смисъла на чл. 126 от Регламент (ЕС) № 575/2013. В този контекст, имотът следва да е пряко свързан с текущо извършвана икономическа дейност, като не следва да бъдат отчитани фактори, които потенциално биха повишили стойността на имота в бъдеще, като например получено право на строеж или очаквани бъдещи приходи от планирана последваща препродажба.

Настоящото указание се издава на основание § 13 от допълнителните разпоредби във връзка с чл. 27, ал. 1 от Наредба № 7 на БНБ от 2014 г. за организацията и управлението на рисковете в банките.