



УТВЪРЖДАВАМ:

ДИМИТЪР КОСТОВ
ПОДУПРАВИТЕЛ

Комплексна оценка - Циркулярно писмо № 3
Прагматичен подход за оценка на обезпечения и
недвижимо имущество

15 март 2016 г.

Настоящото циркулярно писмо дава разяснения относно Работен блок 5 "Оценка на обезпечения и недвижими имоти" от Наръчника. Сроковете и конкретните стъпки за оценките вече са посочени в Циркулярно писмо № 1. Този работен блок се осъществява заедно с Работен блок 4 "Преглед на кредитните досиета" (ПКД). Целта е да се гарантира, че всички недвижими имоти, използвани като обезпечение за преглежданите експозиции, са оценени по подходящ начин.

Освен това, скоро ще има отделни насоки за оценката на материалните активи, държани в банковия портфейл, чрез инвестиции или влизане във владение на обезпечението.

Общи положения

Оценките трябва да се извършват от доставчиците на услуги по прегледа на качеството на активите (ПКА) или техните подизпълнители – лицензирани оценители.

Оценителят може по своя преценка да реши да прилага за специфични ситуации принципите на: i) Международните стандарти за оценяване 2013 (IVS); ii) Европейските стандарти за оценяване 2012 (EVS, Синя книга); iii) насоките на Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS); и, ако са по-консервативни, iv) установените местни най-добри практики, което ще изисква използване на експертна преценка. Преценката трябва да се прилага обективно и да не се използва за завишаване или понижаване на резултата от оценката. Прегледът за гарантиране на качеството (QA) на допусканията, подкрепящи заключителната стойност, остава задължение на доставчика на услуги по ПКА.

Ограничения

- Всички материални активи трябва да се оценяват на база на пазарната стойност, както е дефинирано в Наръчника;
- Методът на амортизираната възстановима стойност (DRC) няма да се приема;

- Оценките с дата и/или приключили след 31.12.2015 г. трябва да бъдат преразгледани и потвърдени от Оценителя и трябва да са надлежно документирани писмено;
- Когато обезпечението е i) залог върху бъдещи вземания по текущи сметки¹; ii) менителница; или iii) персонална гаранция, доставчиците на услуги по ПКА трябва да имат предвид, че това трябва да е с нулева стойност за целите на изчисляването на обезценки;
- Когато обезпечението е залог върху цяло търговско предприятие, Оценителят трябва да направи бизнес оценка (предпоставка за ликвидация) и трябва да вземе предвид съвкупната стойност на непогасените кредити, обезпечени с активите на предприятието;
- Предвид съществената несигурност на очакваните бъдещи парични потоци, свързани с проекти за застрояване, не може да се задава никаква полезна стойност (hope value) за земя с планирани или текущи строителни работи². Такива имоти трябва да се оценяват на база на пазарния метод (напр. дисконтирани парични потоци от действителни операции или съпоставими сделки).

Предоставяне на БНБ Т5

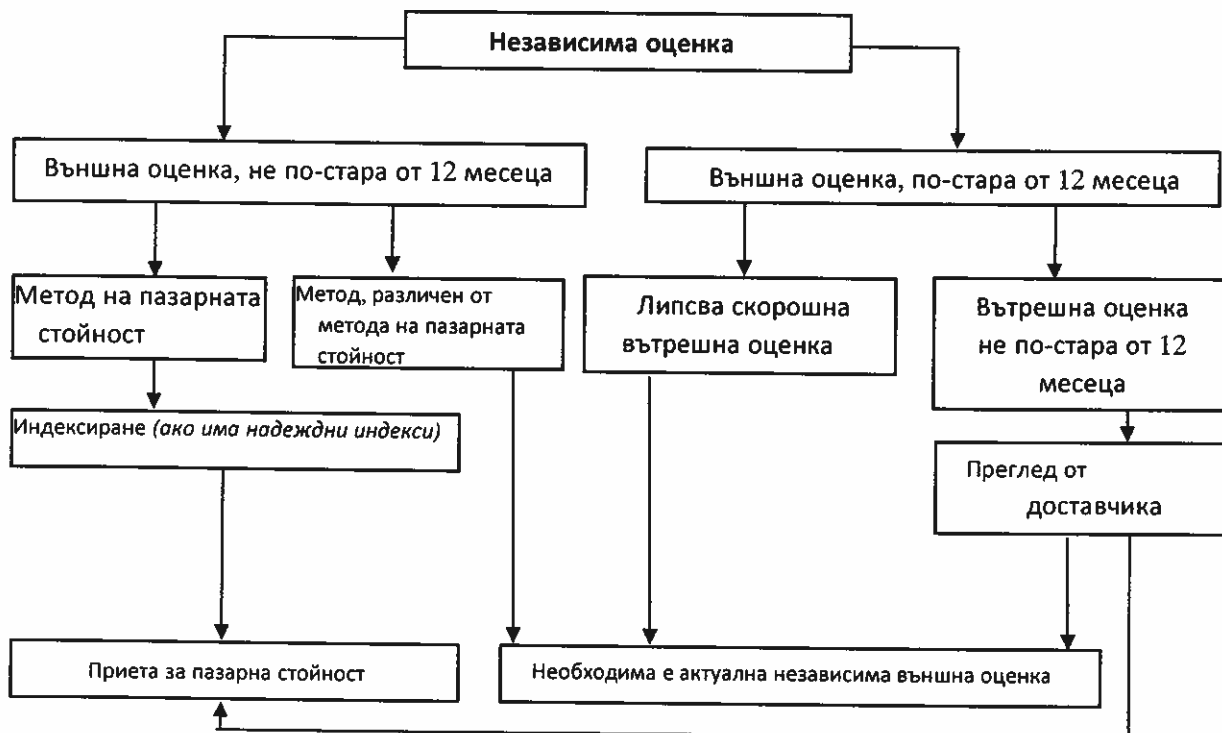
- За всеки сегмент на портфейла, който е в обхвата на оценката по ПКА се предоставя по една БНБ Т5 форма;
- Отделните позиции, обезпечавщи всички целеви експозиции, приоритетни експозиции и експозиции в извадката трябва да бъдат прегледани чрез прилагане на дървото на решенията, представено по-долу;
- За включените в извадката сегменти Корпоративни и МСП, се изисква преглед на оценките и/или преоценките на обезпеченията, ако има доказателства за обезценка или ако бъдещите загуби са по-вероятни;
- Методологията за оценка на имоти, представена в Наръчника, предвижда оценките да се правят поне на ниво отделна сграда, т.е. множество имоти в една и съща сграда може да се оценяват съвкупно, когато това е уместно;
- Всички оценки се записват във формата в хиляди левове.

Дърво на решенията

Следващата диаграма дава насоки относно решението за извършване на независима външна оценка:

¹ Наличните суми по добре структурирани резервни сметки за обслужване на дългове се отчитат по номинална стойност.

² Виж Наръчника „5.6.1.3 Оценка, отразяваща полезната стойност (hope value)



* Доставчикът на услуги по ПКА трябва да разгледа цялата налична в досието информация, независимо дали от външни или вътрешни сертифицирани лица, в подкрепа на заключителната стойност.

Тук се подчертава, че ако дадена банка не може да предостави информацията, изисквана от Оценителя в подкрепа на заключителната стойност, на обезпечението се задава стойност нула.

Ако значителен брой оценки (на база на документи или на място), извършени от Оценителя, показват отклонения с повече от 10% от оценките на банката в досиетата, тогава от проверяваната банка може да бъде поискано осигуряването на независимо, външно лице, което да извърши нова оценка на целия портфейл от недвижими имоти, придобити в резултат на влизане във владение на обезпечение.

След като приключи новата оценка на обезпеченията на експозициите в извадката, доставчиците на услуги по ПКА трябва да изчислят средната разлика от последните налични оценки в досиетата. Ако значителен брой оценки (на база на документи или на място), извършени от Оценителя, показват отклонения с повече от 10% от оценките на банката в досиетата, за всеки вид обезпечение съгласно Таблица I по-долу, БНБ ще инструктира доставчика на услуги по ПКА да направи допълнителна корекция със съответната процентна разлика, която се прилага за всички обезпечения от един и същ вид извън преглежданата извадка, т.е. в процеса на екстраполация.

Бенчмаркове

Екипът на доставчика на услуги по ПКА трябва да проверява активите, оценени по подхода на недействащо предприятие – Виж Наръчника “4.6.1 Подход на недействащо предприятие” и “5.6 Метод за оценка на недвижими имоти”.

Следващите допускания представляват насоки за доставчиците на услуги по ПКА, когато извършват смислова проверка по време на прегледа им за гарантиране на качеството на недвижимите имоти, обект на нова оценка.”

Изчисляването на възстановимата стойност на обезпеченията е представено в Раздел 4.6.1 “Подход на недействащо предприятие” на Наръчника. Началният момент за прилагане на разходите, свързани с продажбата на обезпечение, е пазарната стойност на обезпечението съгласно новата оценка или приетата оценка на банката.

Приходите от ликвидация на обезпеченията трябва да включват пазарната стойност на обезпечението, коригирана с очакваното намаление (но не и увеличение) на пазарната стойност на обезпечението в периода между наблюдението и продажбата. За целите на оценката по ПКА в България, разчетите за евентуалните очаквани спадове (намаляване на пазарната стойност) трябва да се основават на анализа, извършен от доставчика на услуги по ПКА³.

Разчетът на разходите, свързани с осребряването на обезпеченията трябва да се основава на предложените i) общи разходи за ликвидация, приложени при прекратяването (съгласно II по-долу) и ii) текущи разходи през очаквания период на продажба (съгласно III по-долу). Разходите ще се дисконтират с ефективния лихвен процент на експозицията, като се отчитат предложените периоди за продажба на видовете обезпечения според Таблица I.

За избягване на съмнения, времето на продажба в Таблица I включва i) продължителността на съдебното производство за възстановяване на собствеността върху актива или разпореждане чрез процедурата по несъстоятелност, и ii) пазарното време за продажба.

Фактори, влияещи на времето за продажба на жилищни имоти, при средна продължителност на съдебното производство (съгласно i. по-горе) от 6 месеца за селскостопански земи, 12 месеца за жилищни имоти (къщи и апартаменти) и за всички други видове обезпечения – 36 месеца. Данните в Таблица I трябва се използват за замяна на променливата t във формулата на стр. 126 от Наръчника⁴.

Времето за продажба започва към момента на изпращане на официално писмо до кредитополучателя с искане да изплати пълната номинална стойност на кредитния ангажимент.

I. Време за продажба / Вид обезпечение	Месеци		
	Първостепенно местоположение ⁵	Второстепенно местоположение ⁶	Третостепенно местоположение ⁷

³ Този параграф изменя Раздел 4.6.1 „Метод на недействащо предприятие“, Параграф 6, последно изречение „Да се вземат предвид очакваните спадове (...)“

⁴ Когато ефективният лихвен процент (EIR) се измерва на годишна база, мерната единица трябва да се конвертира от месеци в години.

⁵ Това, например биха били най-скъпите имоти (за квадратен метър) и тези, разположени на най-предпочитаните места. За магазин/офис, това може да е местоположение на централна улица или в главната част от търговски център.

⁶ Нормално местоположение, нито много предпочитано, нито нежелано. За магазини/офис, това може да е местоположение на пешеходно разстояние от централна улица или разположени близо до бизнес паркове или клъстърри.

⁷ Най-неблагоприятно местоположение и обичайно най-евтини за квадратен метър. За магазини/офиси това може да е местоположение в покрайнините на града или такива, при които липсва удобен транспорт.

Къща за живеене	24	30	36
Апартамент за живеене	16	18	24
Промишлена собственост	60	66	78
Офиси	42	48	60
Имот за търговия на дребно	42	48	60
Хотел	52	60	66
Земеделска земя	12	12	12
Друга земя (без разрешение за строителство)	54	60	72
Друга земя (с разрешение за строителство)	44	48	54

II. Разходи за ликвидирани на обезпеченията (променливи разходи за процедурата при прекратяване):

1. 9% ако стойността на индивидуалния имот е под 500 хил.лв.
2. 5% ако стойността на индивидуалния имот е над 500 хил.лв.

III. Разходи за поддръжка - текущи (на тримесечие): 0.25%

По-кратки периоди на продажба може да се прилагат само в случаите, когато има безспорни доказателства, предоставени от банката, че осребряването на обезпечението е в напреднал етап към референтната дата на ПКА (31 декември 2015 г.), предвид посоченото пазарно време за продажба по-горе. Събития, случили се след референтната дата, свързани с осребряването на обезпечения, може да се вземат предвид само ако бъдат потвърдени от доставчика на услуги по ПКА.