

Vrednotenje zavarovanj v obliki nepremičnin in vloga ocenjevalcev vrednosti

*mag. Stanka Šarc Majdič,
Marko Hojnik,
Gorenjska banka, d.d., Kranj*

STRUKTURA

- **Upravljanje zavarovanj in vpliv ocenjene vrednosti**
- **Pogostost pridobivanja ocen vrednosti nepremičnin in spremljava trga nepremičnin**
- **Uporaba posplošene tržne vrednosti**
- **Ocenjevanje vrednosti specialnih nepremičnin:** primer bioplinarne
- **Vrednotenje zavarovanj pri nedonosnih terjatvah (NPL)**
- **Vloga ocenjevalca pri vrednotenju zavarovanj pri nedonosnih terjatvah**
- **Likvidacijska vrednost**

UPRAVLJANJE ZAVAROVANJ

Neodvisnost
strokovnjaka

**UPRAVLJANJE
ZAVAROVANJ**

Upravljanje in
znižanje kreditnega
tveganja
(sekundarni vir
poplačila)

**OCENJEVANJE
KREDITNIH TVEGANJ**

Merjenje in spremljava vrednosti zavarovanj (tudi razmerja LTV – Loan To Value); ne samo ob prevzemu sredstva v zavarovanje, temveč celotno dobo trajanja posamezne naložbe.

VPLIV OCENJENE VREDNOSTI

Vrsta zavarovanja	Kreditni proces	Zavarovana vrednost naložbe banke	Izračun kapitalske ustreznosti (CRR – Capital requirements regulation)	ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Process)	Ocena izgube iz kreditnega tveganja (slabitve)	Stres testi
Nepremičnina	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Premičnina	✓	✓	○	○	✓	✓

Ključno je, katere nepremičnine in njihove vrednosti izpolnjujejo pogoje ustreznosti, da na podlagi slednjih vrednosti teh zavarovanj lahko upoštevamo pri izračunu kapitalske zahteve.

Posredni vpliv v odvisnosti od upoštevnosti posameznega zavarovanja in pravil za izvajanje posameznih postopkov.

POGOJI USTREZNOSTI nepremičnine

- Vrednost nepremičnine ni odvisna od kreditne sposobnosti dolžnika;
- Tveganost dolžnika ni odvisna od donosnosti zadevne nepremičnine;
- Ustreznost cenitve (neodvisnost, starost);
- Veljavnost stavbne pravice (poslovne nepremičnine);
- Vpis zastavne pravice in neposredno izvršljiv notarski zapis;
- Ažurno dokazilo o vpisu zastavne pravice;
- Vinkulacija zavarovalne police.

Primeri:

- najemnin
- projektno financiranje
- hotel

VLOGA
OCENJEVALCA
VREDNOSTI?

KLJUČNE SPREMEMBE NOVEGA SKLEPA O UPRAVLJANJU S KREDITNIMI TVEGANJI

**Sklep o upravljanju kreditnega tveganja v bankah in hranilnicah –
UI.RS. 68/2017, 1.12.2017**

- Velja od 1.1.2018

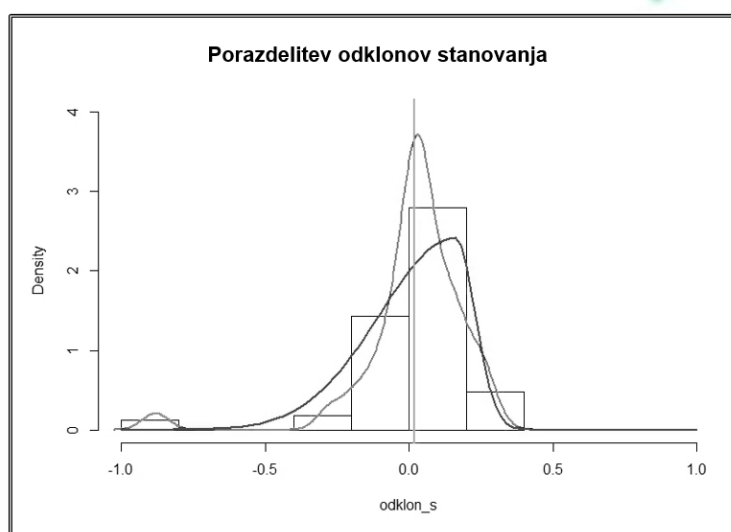
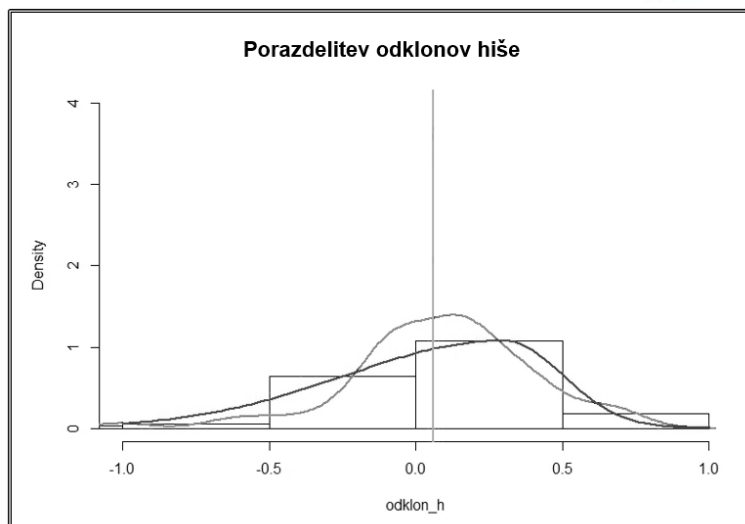
- PTV za stanovanja do 250.000 eur brez omejitev, za stanovanja nad 250.000 eur in stanovanjske hiše s strokovnim mnenjem ocenjevalca;
- V primeru nedonosnih izpostavljenosti redno letno vrednotenje poslovnih nepremičnin in za stanovanjske nepremičnine vsake tri leta;
- Redna spremljava neodvisnosti in usposobljenosti ocenjevalcev ter kakovosti vrednotenja;
- Za premičnine: tudi javno dostopne tržne cene iz zanesljivih virov (javni indeksi, ceniki, katalogi)

VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- Redno spremljanje vrednosti (poslovne, stanovanjske);
- Za **spremljavo** gibanja cen se lahko uporabijo statistične metode;
- Ponovno vrednotenje, ko zaradi sprememb pogojev na trgu obstajajo znaki pomembnega zmanjšanja vrednosti;
- Banke same določijo kvantitativni prag pomembnega zmanjšanja;
- Ponovno vrednotenje na vsaka tri leta , kadar gre za nepremičnine, ki služijo zavarovanju izpostavljenosti, ki presega 3 mio eur ali 5% kapitala banke;
- Banka mora imeti vzpostavljeno kontrolo rednega preverjanja neodvisnosti ocenjevalcev in kakovosti vrednotenj;
- Za upoštevnost zavarovanj pri izračunu prihrankov pri kapitalu: ocena neodvisnega ocenjevalca po tržni vrednosti ali manjši od nje (229. člen CRR).

UPORABA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI

- Za zavarovanje pri stanovanjih do 250.000 eur;
- Za zavarovanje pri stanovanjih nad 250.000 eur in stanovanjskih hišah pa s strokovnim mnenjem ocenjevalca;
- Strokovno mnenje o ustreznosti PTV mora vsebovati:
 - Ime in priimek ocenjevalca;
 - Datum pregleda;
 - Izjavo o pregledu podatkov v REN in drugih javnih evidencah;
 - Popis osnovnih lastnosti nepremičnine;
 - Analizo z uporabo načina tržnih primerjav;
 - Izjavo ocenjevalca o ustreznosti PTV.
- Smiselnost strokovnega mnenja?
- PTV neustrezna za izračun prihrankov pri izračunu kapitala!



Specialne nepremičnine:

- vrste: bencinske črpalke, bioplinarne, kamnolomi,...
- vrednotenje po sistemu "going concern" in "gone concern"

Določbe standardov za zavarovano posojanje:

MSOV 2013 – 310:

Natančno opredeljeno kako ocenjevati za zavarovano posojanje.

MSOV 2017:

Navodila ocenjevalcem morajo dati naročniki.

Izzivi: Naročniki so po navadi stranke – laičnost in pričakovanja po čim višji vrednosti.

- Lokacija: k.o. Lancova vas, Videm.
- Zemljišče: 37.417 m².
- Centralni objekt: (črpališče, bioreaktor, strojnica,..): 2.139 m².
- Biofilter, rezervoar, procesne vode, pomožni objekti: 1.200 m².
- Namenska raba zemljišča: I – območje proizvodnih dejavnosti – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo



vir: atlas okolja



vir: PISO

Ocenjena vrednost: "going concern": 3.060.000,00 EUR
Ocenjena vrednost: "gone concern": ?

VREDNOTENJE ZAVAROVANJ PRI NEDONOSNIH TERJATVAH

- Novost: skladno s smernicami ECB za nedonosne izpostavljenosti (ECB NPL guidance, 23.3.2017).
- Vrednotenje zavarovanje ob prehodu v NPL.
- Ponovno vrednotenje:
 - Za poslovne nepremičnine enkrat na leto;
 - Za stanovanjske nepremičnine enkrat na tri leta.
- Upoštevnost za zavarovanje:
 - Individualna ocena tržne vrednosti;
 - Vrednotenje in prevrednotenje na podlagi indeksacije se lahko uporabi za posodobitev vrednotenja za nepremičnine, ki so predmet zavarovanje nedonosnih izpostavljenosti, ki ne presegajo bruto izpostavljenosti 300.000 EUR.

LIKVIDACIJSKA VREDNOST

MSOV 2017:

- Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstev ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške sam prodaje.
- Potrebno razkriti katera premisa je uporabljena:
 - Redni posel z običajnim obdobjem trženja;
 - Prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.
- Uporaba za izračun individualnih slabitev.

PRIMER IZRAČUNA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI

IZRAČUN LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI

Uporabljena premisa:	<input checked="" type="checkbox"/> redni posej z običajnim obdobjem trženja MSOV 104 razdelek 160
MSOV 104 razdelek 80.2	<input type="checkbox"/> prisilni posej s skrajšanim obdobjem trženja MSOV 104 razdelek 170

NEPREMIČNINA	1	2	3	4	5	SKUPAJ
Opis						
Naslov						
Tržna vrednost v EUR						0
Datum tržne vrednosti						

Stopnja doseganja TV						
Davek na promet z nepremičninami						
Provizija pri prodaji						
Trženje						
Takse, pogodbe						
Mera tveganja						
Prilagoditev skupaj:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Likvidacijska vrednost brez časovne komponente v EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Čas likvidacije [mesec]	0					
Zmanjšanje vrednosti zaradi časa likvidacije	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prilagoditev skupaj:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Likvidacijska vrednost [LV] v EUR:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------------------------------	------	------	------	------	------	------

VPRAŠANJA, RAZPRAVA...



HVALA ZA POZORNOST

***Stališče avtorjev predstavitve ne odraža nujno tudi stališča
organizacije v kateri sta zaposlena.***