

Приложение 2

ИНСТРУКЦИИ ЗА ИЗБОР НА ОЦЕНИТЕЛИ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЯ

Предназначението на настоящите инструкции е да подпомогне Доставчиците на услуги в процеса на подбор на потенциални Оценители на обезпечения във връзка с работна задача 5 от процеса по преглед на качеството на активите.

Оценителят носи отговорност за осигуряването на необходимите предпазни мерки, за да гарантира независимост на оценките и/или проверките на стойностите на обезпеченията. За да се постигне тази независимост, в случаи на обезпечение, което е било оценено от някой оценител и тази оценка не е в съответствие с Ръководството за ПКА, това обезпечение трябва да бъде оценено от друг подизпълнител. В случаите, когато Доставчиците на услуги избират Оценители, които са работили с конкретната банка, те следва да сключат договор най-малко с 2 (двама) Оценители на обезпечения при спазване на ограниченията по т. 2.

1. Основни дейности за целите на оценките на недвижими имоти и други обезпечения

- Преглед на оценката и когато е необходимо оценка на обезпеченията, държани от банките под формата на недвижими имоти чрез извадка от активи, която ще включва жилищни и офисни сгради, търговски имоти, строителни обекти, земи от всякаква категория и други подлежащи на оценка обезпечения. Тези оценки следва да се извършват на базата на „Пазарна стойност“, и да отговарят на международно признати добри практики, като Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) и други, позовавайки се на Международните оценителски стандарти („International Valuation Standards“, или „IVS“);
- Рисково-базиран избор на активи, последван от итеративни дистанционни оценки и оценки на място;
- Приложението на такива оценки на обезпеченията е с цел потвърждаване коректността на информацията и точността и навременността на оценката, предоставена от банката за целите на прегледа на активите;
- Въпреки че се предвижда основните задачи на избраните кандидати, свързани с оценка на недвижими имоти, да бъде фокусирана върху оценка на имоти, намиращи се на територията на България, възможно е да се изисква от избрания кандидат да извършва такива оценки и на имоти, държани като обезпечение от банката в други държави. Кандидатът се обвързва да извършва пазарни оценки в други държави, при необходимост;
- В предложението си, кандидатите следва да заявят дали имат възможност да предоставят исторически данни за стойностите на недвижими имоти. Извадката би трябвало да включва като минимум различни типове активи и където е приложимо – различни региони;

- Статистически оценки на активи и/или групи от активи също ще се вземат под внимание. За кандидати с такива възможности се очаква, че ще опишат методологията си подробно, разписвайки обхвата и минималните изисквания за извършване на такава оценка;
- Възможно е да се изиска от избрания кандидат да извършва допълнителни дейности, поискани от БНБ. Възможно е да се извършват оценки на други типове обезпечения – като морски или въздушни транспортни средства, както и други типове активи, които би следвало да се оценяват по международно признати стандарти и да се извършва проверка за последователност на оценките.

2. Критерии за участие

Поръчката ще бъде отворена за квалифицирани дружества, извършващи дейност на българския пазар и/или в други държави от ЕС.

а. Ограничения към Оценителите

Следните квалифицирани дружества не могат да бъдат Оценители на банката, ако:

- Квалифицираните дружества са оценявали повече от 50% от портфейла от обезпечения на банката към 31 декември 2015 г.;
- Квалифицираните дружества не притежават всички валидни лицензи, описани в Член 6 от Закона за независимите оценители (ЗНО) или еквивалентен европейски акт;
- Квалифицираните дружества са били отписани от регистъра, както е описано в Член 11 от ЗНО или еквивалентен европейски регистър;
- Квалифицираните дружества попадат под ограниченията, описани в Член 21 от ЗНО или еквивалентно европейско правно изискване;
- Квалифицираните дружества са включени в специфичен за банката списък за конфликти с дружества.

б. Критерии за квалификация

Кандидатите, интересувани се от ролята на Оценител, следва да покриват следните финансови и технически изисквания:

- Кумулативният оборот от изготвянето на оценка на активи за банки в Европейския Съюз или други подобни на обхвата на този проект услуги¹ в периода 2012/2014 да бъде поне BGN 300,000 (триста хиляди лева), с включен ДДС;
- Индикация за наличност на академични и професионални ресурси на ниво „съдружник/директор/ръководител“ и ниво „Мениджър“ или „Оценител“, или техен еквивалент, които да бъдат изложени в

¹ Подобни услуги са услуги обект на които са дейности, свързани с оценка стойността на обезпечения във връзка с оценка качеството на активи, чрез използване методологията на ЕЦБ или методологии с обхват и характеристики подобни по тяхното естество и съдържание с методологията на ЕЦБ.

договора като се демонстрира, че всеки от тях е работил по сходни ангажименти през последните 3 (три) години от датата на подаване на офертата;

- Екип от експерти с квалификация и опит в извършването на WB-5 на процеса на оценка на активите, дефиниран в Ръководството за оценка на качеството на активите във фаза 2 („Asset Quality Review Phase 2 Manual“) (версия 2.0), издаден от ЕЦБ², видно от приложените автобиографии на кандидатите.

в. Информация за оценка на кандидатите

- Списък с услуги, еквивалентни, или подобни на настоящата поръчка, завършени през последните 3 (три) години от датата на подаване на офертата;
- Детайли за структурата и броя на предложенния екип (цитирайки съответния опит), заедно с автобиографиите на основните служители, отговорни за дадените дейности (включително изготвяне на крайния продукт) за периода на целия проект;
- Детайлен проектен план, демонстриращ цялостната визия на кандидата за изпълнение на проекта и адресиране на дейности по WB-5 от процеса за оценка на активите, описан в Ръководството;
- Описание на методологията, детайлизираща начина, по който кандидата ще осигури спазване на графика и гарантиране на качеството;
- Способността на кандидата да предоставя резултати на отделни фази преди крайния срок;
- Разписание на предложените ставки на час/на досие (на базата на средния брой часове за работа на служителя, нужни за преглед на конкретния тип досие);
- Описание за начина на предоставяне на резултатите от оценките;
- Пълно оповестяване на начина, по който ще бъде управляван и отстраняван от кандидата всеки случай на конфликт на интереси;
- Пълно оповестяване на начина, по който ще бъде предпазена поверителността;
- Когато Оценителят възнамерява да използва подизпълнители, да са приложени декларации за тяхното съгласие за участие, приложим опит и автобиографии на участниците в екипа. Подизпълнителите следва да отговарят на изискванията на т. 2, буква а) и буква б), втора и трета точка.

² Източник: <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/assetqualityreviewphase2manual201403en.pdf>

3. Краен Продукт

Крайните продукти от проекта ще бъдат подготвени и предоставени в съответствие с методологията, изложена в Ръководството, или по изисквания на БНБ, комуникирани по време на проекта.

Крайният продукт, предоставен от избрания кандидат, ще бъде обект на изискванията, издавани от БНБ през определен период от време, включващи:

- Въведение, описание на оценявания актив и резюме;
- Обхват на работа и цел на доклада;
- Основни ограничения на анализа;
- Методология за оценка и основни допускания;
- Измерване на справедливата стойност и заключение за стойността; и
- Детайлни резултати и източници на информация за всяка една от дейностите, описани по-горе.