



саморегулируемая организация
**НАЦИОНАЛЬНАЯ
ФОНДОВАЯ АССОЦИАЦИЯ**

Российская Федерация, 125167 Москва,
Ленинградский проспект, дом 37, корпус 9, офис 821
Телефон/факс: +7 (495) 980-98-74,
Электронная почта: info@nfa.ru Internet: www.nfa.ru

Одобен

Рабочей группой по проекту

«10» октября 2014 года

А.Щеглов

Утвержден

Советом директоров СРО НФА

«17» октября 2014 года



К. Волков

СТАНДАРТ СРО НФА

ОЦЕНКА ПУЛОВ ЗАКЛАДНЫХ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, ВЫДАННЫМ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»

Москва - 2014

СОДЕРЖАНИЕ

1. Область использования Стандарта.....	3
2. Термины и определения	3
3. Общие положения	4
4. Определение Справедливой стоимости Закладной	6
5. Определение Справедливой стоимости пула Закладных.....	8
6. Условия и порядок пересмотра Справедливой стоимости	8
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ МАРЖИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ПЕРЕСМОТРА.....	10

1. Область использования Стандарта

1.1. Настоящий *Стандарт по оценке пулов закладных по ипотечным кредитам, выданным в рамках программы «Военная ипотека»* (далее – «**Стандарт**»), разработан с целью осуществления камеральной (предварительной) оценки пулов Закладных для взаимодействия с Банком России при совершении сделок по предоставлению кредитов Банка России под залог пулов ипотечных закладных, выпущенных в рамках Военной ипотеки.

1.2. Настоящий Стандарт, а также изменения к нему утверждаются Советом директоров «Национальной фондовой ассоциации (саморегулируемой некоммерческой организации)» (далее – СРО НФА) и подлежат согласованию с Банком России.

Изменения, вносимые в Стандарт, вступают в силу после их согласования с Банком России.

Стандарт и все изменения к нему публикуются на официальном сайте СРО НФА (www.nfa.ru).

2. Термины и определения

Используемые в настоящем Стандарте термины имеют следующие определения:

Закладная - именная ценная бумага, составленная Залогодателем по форме Кредитора и удостоверяющая права Кредитора как залогодержателя на передаваемое в залог Недвижимое имущество.

Кредитор - сторона в кредитных отношениях, предоставляющая денежные средства физическому лицу - заемщику на условиях возвратности, срочности и платности.

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение в соответствии с Федеральным Законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – ФЗ № 117) и другими законодательными и правовыми актами, регулирующими вопросы ипотечного кредитования Участников НИС.

Пул Закладных - совокупность именных ценных бумаг, составленных Залогодателем по форме Кредитора и удостоверяющих права Кредитора как залогодержателя на передаваемое в залог Недвижимое имущество.

Справедливая стоимость Закладной - это стоимость закладной, определяемая в случае отсутствия наблюдаемого рынка на основе метода оценки приведённой стоимости будущего денежного потока по закладной, при допущении, что этот денежный поток позволяет возместить все издержки, связанные с финансированием, приобретением, сопровождением закладной, возмещением ожидаемых кредитных потерь и обеспечением

нормы доходности на капитал, достаточный для покрытия непредвиденных потерь сверх ожидаемого уровня.

Участник НИС - военнослужащий, гражданин Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в реестр Участников НИС. Каждый Участник НИС не менее чем через три года его участия в накопительно-ипотечной системе имеет право на заключение договора целевого жилищного займа (далее – ЦЖЗ).

Недвижимое имущество - объект недвижимости, приобретаемый Участником НИС с использованием Кредита и средств ЦЖЗ.

График платежей - график платежей по кредиту, соответствующий прогнозу размера ежемесячных накопительных взносов НИС, предоставляемому РВИ в расчете прогнозируемых размеров накопительного взноса на одного участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в пределах срока действия права участника НИС на получение целевых жилищных взносов или достижения им предельного возраста¹ пребывания на военной службе.

Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека», далее – РВИ), находящееся в ведении Министерства обороны Российской Федерации юридическое лицо, созданное в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» для обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

3. Общие положения

- 3.1. В Пул Закладных, оцениваемый по данному Стандарту, не могут быть включены Закладные, обладающие следующими характеристиками:
- физическое лицо – заемщик, не являющийся участником НИС;
 - по ипотечному кредиту имеется текущая просроченная задолженность более 45 дней;

¹Определяется в соответствии с N 64-ФЗ «О внесении изменений в статьи 49 и 53 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе» от 2 апреля 2014г.

- если продажа жилья Участнику НИС осуществлена по доверенности продавцом - физическим лицом;
- ипотечный кредит предоставлен в валюте, отличной от национальной валюты Российской Федерации;
- предмет залога отсутствует;
- исходный коэффициент «К/З», рассчитанный согласно п. 3.2. настоящего Стандарта на основе Графика платежей на момент определения справедливой стоимости закладной, превышает 90%;
- максимальный в течение срока жизни кредита плановый коэффициент «К/З», рассчитанный согласно п. 3.2. настоящего Стандарта на основе Графика платежей и текущего значения параметра **Ind₀**, превышает 100% в любую из платежных дат;
- конечный коэффициент «К/З», рассчитанный согласно п. 3.2. настоящего Стандарта, на дату прекращения права участника НИС на получение целевых жилищных взносов или достижения им предельного возраста пребывания на военной службе, превышает наименьшее значение - из 70% и исходного коэффициента «К/З», уменьшенного на 20%²;
- закладная содержит обременение в пользу третьих лиц, не являющихся сторонами по кредитному договору и договору ЦЖЗ;
- сумма задолженности по кредиту превышает максимальную сумму кредита, определенную в стандартных условиях программ Военной ипотеки Кредитора.

3.2. **Коэффициент К/З на момент определения Справедливой стоимости Закладной** определяется как отношение остатка ссудной задолженности³ (включая сумму основного долга, начисленные проценты) к ЗС - стоимости залогового обеспечения (предмета ипотеки), определяемой по следующей формуле:

$$ЗС = ОС * Ind_0(1)$$

где:

ОС – стоимость залогового обеспечения (предмета ипотеки) согласно отчёту об оценке недвижимости по Закладной на дату последней оценки;

Ind₀ – индекс приведения стоимости недвижимости, определенной в периоде оформления закладной к стоимости недвижимости в текущем периоде, рассчитываемый как 1

²Исходный коэффициент «К/З» минус 20%.

³Остаток ссудной задолженности определяется на основе актуального Графика платежей РВИ.

(единица), умноженная на произведение индексов цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации для квартир среднего качества (типовых) для каждого истекшего периода, разделенных на 100. Периодом является календарный год. Индексы цен на вторичном рынке жилья определяются на основе данных Федеральной службы государственной статистики, размещенных на сайте www.gks.ru в разрезе регионов. Если кредит выдан в том же периоде, на который приходится расчет последнего Индекса приведения стоимости недвижимости, то значение Индекса приведения стоимости недвижимости принимается равным 1 (единице).

4. Определение Справедливой стоимости Закладной⁴

Справедливая стоимость Закладной определяется на основе приведенной стоимости будущих денежных потоков по следующей формуле:

$$P = \sum_{i=1}^N \left[\frac{CF_i}{\left(1 + \frac{r(t_i) + h}{12}\right)^{t_i}} \right] + \sum_{k=N+1}^T \left[\frac{CF_k}{\left(1 + \frac{r_p + f}{12}\right)^{t_k}} \right] \quad (2),$$

где:

P – Справедливая стоимость Закладной;

i – порядковый номер платежа, осуществляемого РВИ, в соответствии с Графиком платежей по Закладной;

k – порядковый номер платежа, осуществляемого за счет средств заемщика в соответствии с Графиком платежей по Закладной;

N – количество платежей, осуществляемых РВИ в соответствии с Графиком платежей по Закладной;

CF_i–i-ый платеж в соответствии с Графиком платежей по Закладной, определяемый в соответствии с действующим актуальным Графиком платежей РВИ в рамках НИС на ближайшие 20 лет, но не позднее достижения заемщиком-участником НИС предельного возраста пребывания на военной службе;

CF_k–k-ый платеж в соответствии с Графиком платежей по Закладной, определяемым согласно условиям договора в случае наличия остатка задолженности по Закладной на

⁴ Рассматриваются Закладные только с фиксированной или дифференцированной процентной ставкой, известной на момент выдачи ипотечного кредита.

момент прекращения срока действия права участника НИС на получение целевых жилищных взносов или по достижении им предельного возраста пребывания на военной службе;

t_i – количество полных месяцев до даты i -го платежа по Закладной;

t_k – количество полных месяцев до даты k -го платежа по Закладной;

T – порядковый номер последнего платежа по Графику платежей, производимого за счет собственных средств заемщика по Закладной;

$r(t_i)$ – бескупонная доходность по государственным ценным бумагам срочностью, соответствующей количеству лет (округленных в большую сторону) до i -го платежа по Закладной (согласно последнему актуальному Графику платежей). Бескупонная доходность по государственным ценным бумагам публикуется Банком России на ежедневной основе по адресу <http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp>;

h – маржа в размере 2.15% (расчет маржи приведен в приложении 1 к Стандарту), которая дополнительно увеличивается за счет:

- надбавки, компенсирующей процентный риск по закладным, обусловленный неопределенностью в отношении сроков погашения кредита с большим размером ссудной задолженности⁵ ввиду отсутствия гарантированного темпа индексации целевых взносов НИС – $0.1\% \times \max(OCZ_j - 2\,300\,000; 0) / 100\,000$, где OCZ_j – сумма основного долга с учетом начисленных процентов на дату определения справедливой стоимости по закладной j ;
- надбавки в 1%, применяемой в случае использования в качестве предмета залога объекта незавершенного строительства на период до планового срока сдачи в эксплуатацию, увеличенного на шесть месяцев;
- надбавки в 1%, применяемой в случае использования в качестве предмета залога индивидуальных жилых домов.

r_p – процентная ставка, определяемая как наиболее актуальное значение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам, выданным кредитными организациями в течение месяца физическим лицам-резидентам в рублях РФ. Процентная ставка публикуется Банком России на ежемесячной основе по адресу http://cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631;

⁵ Для кредитов, остаток ссудной задолженности по которым превышает 2 300 000 рублей (максимальную сумму кредита/займа, ограниченную кредитным риском).

f – надбавка за кредитный риск, принимающая следующие значения в зависимости от прогнозного остатка ссудной задолженности по отношению к текущей залоговой стоимости на момент прекращения срока действия права участника НИС на получение целевых жилищных взносов или по достижении предельного возраста пребывания на военной службе (ОСЗ_ПВ по отношению к ЗС):

ОСЗ_ПВ /ЗС	f
До 30%	0%
Свыше 30% до 40%	0.60%
Свыше 40% до 50%	1.35%
Свыше 50% до 60%	2.00%
Свыше 60% до 70% включительно	2.70%

5. Определение Справедливой стоимости пула Закладных

Справедливая стоимость пула Закладных определяется как сумма индивидуальных Справедливых стоимостей входящих в пул Закладных, рассчитанных в соответствии с настоящим Стандартом.

6. Условия и порядок пересмотра Справедливой стоимости

6.1. Справедливая стоимость Закладной пересматривается на ежемесячной основе при отсутствии оснований для переоценки, предусмотренных п. 6.2. Стандарта.

6.2. Кроме того, переоценка справедливой стоимости Закладной осуществляется при наступлении любого из следующих событий:

- полное либо частичное досрочное погашение задолженности по кредиту (займу) заемщиком;
- публикация ЦБ РФ обновленного значения параметров $r(t_j)$, r_p на сайте www.cbr.ru;
- замена закладных в составе оцениваемого пула в период с даты начала процедур по оценке пула до их завершения; в части Закладных, изымаемых из состава пула, справедливая стоимость Закладной определяется исходя из наиболее актуальной ежемесячной переоценки (Закладной или Пула закладных), в части включаемых в состав обеспечения активов справедливая стоимость Закладной определяется на момент совершения замены;

- при включении закладных в состав пула справедливая стоимость Закладной определяется на момент включения;
- при исключении закладных из состава обеспечения по кредиту справедливая стоимость Закладной определяется исходя из актуальной (последней) ежемесячной переоценки.

6.3. Переоценка Закладной осуществляется не позднее трех рабочих дней после наступления условий для ее проведения, предусмотренных п.6.2.

6.4. По результатам пересмотра (переоценки) Справедливой стоимости входящих в пул Закладных определяется актуальная Справедливая стоимость пула Закладных.

РАСЧЕТ МАРЖИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ПЕРЕСМОТРА

h – маржа в размере 2.15% состоит из следующих компонент:

№	Значение	Пояснение
1	1.15%	<p>Среднее значение индекса эффективной доходности индекса облигаций российских финансовых институтов с рейтингом «BBB» http://cbonds.ru/indexes/indexdetail/?group_id=631 за вычетом среднего значения бескупонной доходности государственных облигаций РФ сопоставимой дюрации http://cbr.ru/gcurve/GDB.asp за предшествующие дате расчета 250 рабочих дней.</p> <p>В определении величины данной надбавки среднее значение вышеупомянутой разницы между доходностями (спрэду)¹ финансовых инструментов сокращается на выгоду, которая образуется в части дифференцированных требований к учету в нормативе достаточности капитала (Н1.0)² закладных военной ипотеки (кредитные требования к военнослужащим-участникам НИС учитываются с коэффициентом риска, равным 0) и долговых ценных бумаг (величина рыночного / специального процентного риска для ипотечных ценных бумаг, имеющих инвестиционный рейтинг не ниже «BBB-» или «Baa3» с оставшимся сроком до погашения свыше 24 месяцев составляет $1,6\% * 12,5 = 20\%$). Величина данной выгоды при требуемой доходности на капитал на уровне 15% составляет 0.3%.</p> <p>¹В случае расширения спреда между доходностями облигаций значение данной надбавки может быть изменено.</p> <p>²В случае внесения изменений в нормативные документы Банка России (Положение № 387-п "О порядке расчета кредитными организациями величины рыночного риска" и/или Инструкция №139-и «Об обязательных нормативах банков»), затрагивающих учет данных инструментов в расчете норматива достаточности капитала Н1.0., значение данной надбавки может быть изменено.</p>
2	0.15%	<p>Компенсация дифференцированных условий рефинансирования ипотечных активов и долговых ценных бумаг.</p> <p>Расчет надбавки равен произведению двух величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> • разницы в дисконтах, устанавливаемых Банком России по операциям РЕПО сроком до 6 дней для ИЦБ (предполагается дисконт 12.5%) и корпоративных облигаций (предполагается дисконт 5%), имеющих международный кредитный рейтинг инвестиционного уровня. <p>http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?PrId=infodirectrepo;</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • разницы между эффективной доходностью индекса облигаций российских финансовых институтов с рейтингом ВВВ http://cbonds.ru/indexes/indexdetail/?group_id=631 и ключевой ставкой Банка России на дату расчета. <p>Значение данной надбавки может быть изменено в случае установления Банком России дисконтов по закладным военной ипотеки и/или ипотечным ценным бумагам инвестиционного уровня, принимаемым в обеспечение по операциям РЕПО на организованных и не организованных торгах, на уровне, отличном от предполагаемых в данном разделе.</p>
3	0.15%	<p>Компенсация кредитного риска, связанного с увольнением военнослужащих. Расчет сделан из предпосылки, что ежегодно увольняется 1% заемщиков-участников НИС, из них 3/4 сохраняют право на накопленные выплаты и дополнительные взносы и осуществляют платежи по кредиту, а уровень потерь по оставшейся 1/4 заемщиков, переходящих в состояние дефолта, составляет 50%.</p> <p>Значение данной надбавки может быть изменено по мере обновления статистических данных.</p>
4	0.7%	<p>Операционная маржа по рефинансированию и сопровождению закладных.</p> <p>Значение данной надбавки является фиксированным.</p>

Компоненты маржи h пересматриваются не реже 1 раза в год.