



HNB

Trg hrvatskih velikana 3, HR-10002 Zagreb · T. +385 1 4564 555 · F. +385 1 4610 551
www.hnb.hr

Zagreb, 25. veljače 2020.

SVIM KREDITNIM INSTITUCIJAMA
n/p Uprave

Predmet: Iznos praga za pojedinačnu procjenu vrijednosti i ponovnu procjenu vrijednosti kolaterala u obliku nekretnina od strane neovisnog procjenitelja vezanih uz neprihodujuće izloženosti

Poštovani,

Europsko nadzorno tijelo za bankarstvo (u nastavku teksta: EBA) objavilo je Smjernice za upravljanje neprihodujućim i restrukturiranim izloženostima (EBA/GL/2018/06 od 31. listopada 2018.; u nastavku teksta: EBA NPL Smjernice), koje se primjenjuju od 30. lipnja 2019., o čemu su kreditne institucije obaviještene dopisom Hrvatske narodne banke (u nastavku teksta: HNB), ur. broj: 519-01-020/10-06-19/MD od 10. lipnja 2019.

U skladu s člankom 4. stavkom 1. točkom 3. Zakona o kreditnim institucijama ("Narodne novine", br. 159/2013., 19/2015., 102/2015., 15/2018. i 70/2019.), HNB je dužna, među ostalim, poduzeti sve aktivnosti u svrhu usklađivanja sa smjernicama i preporukama koje je izdala EBA, a u skladu s člankom 16. Uredbe (EU) br. 1093/2010. (SL L 24. 11. 2010.).

Točkom 189. EBA NPL Smjernica propisano je da su nadležna tijela dužna definirati prag za pojedinačnu procjenu vrijednosti i ponovnu procjenu vrijednosti kolaterala u obliku nekretnina vezanih uz neprihodujuće izloženosti od strane neovisnog procjenitelja. Taj bi se prag trebao primijeniti na sve kreditne institucije pod supervizijom nadležnog tijela te bi trebao biti javno dostupan. S tim u vezi, u okviru HNB-ovog upitnika kreditnim institucijama o usklađenosti s EBA NPL Smjernicama od kreditnih institucija u RH zatražena je informacija o pragu koji je pojedina kreditna institucija interno propisala kao prag za pojedinačnu procjenu vrijednosti nekretnina vezanih uz neprihodujuće izloženosti. Na temelju analize prikupljenih odgovora vidljivo je da je tek mali broj kreditnih institucija propisao navedeni prag.

Kreditne institucije u RH koje su propisale prag za pojedinačno vrednovanje kolaterala u obliku nekretnina vezanih uz neprihodujuće izloženosti najvećim su se dijelom rukovodile pragom za pojedinačno vrednovanje kolaterala u obliku nekretnina vezanih uz neprihodujuće izloženosti od 300 tisuća eura koji je propisan Smjernicom za neprihodujuće kredite Europske središnje banke iz ožujka 2017. (ECB Guidance to banks on non-performing loans; u nastavku teksta: ESB-ova Smjernica) s obzirom na to da te kreditne institucije već izrađuju NPL strategije za potrebe internog izvještavanja i praćenja na razini grupe kreditnih institucija u EU u skladu s navedenom ESB-ovom Smjernicom koja se primjenjuje na sve značajne institucije

obuhvaćene Jedinstvenim nadzornim mehanizmom (engl. Single Supervisory Mechanism; u nastavku teksta: SSM), uključujući i njihova inozemna društva kćeri.

Uzimajući u obzir da je prag od 300 tisuća eura ESB već definirao kao prag koji se primjenjuje na značajne institucije u okviru SSM-a, te da su navedeni prag koristile i kreditne institucije u RH koje su ga već definirale, u cilju postizanja što veće konvergencije i pojednostavljenja regulatornog okvira, očekivanje HNB-a jest da se za bruto neprihodujuće izloženosti koje su jednake ili prelaze prag od 300 tisuća eura u kunskoj protuvrijednosti provodi pojedinačna procjena vrijednosti i ponovna procjena vrijednosti kolaterala u obliku nekretnina od strane neovisnog procjenitelja u skladu s točkom 189. EBA NPL Smjernica. Drugim riječima, očekivanje HNB-a jest da kreditne institucije provode neovisnu procjenu vrijednosti i ponovnu procjenu vrijednosti nekretnina koje su kolateral za sve neprihodujuće izloženosti čija bruto knjigovodstvena vrijednost jest jednaka ili prelazi iznos od 2.250 tisuća kuna (300 tisuća eura u kunskoj protuvrijednosti).

Kreditna institucija može odrediti i niži (stroži) prag za pojedinačnu procjenu vrijednosti i ponovnu procjenu vrijednosti nekretnina vezanih uz neprihodujuće izloženosti, uzimajući u obzir profil rizičnosti, strukturu portfelja nekretnina (udio stambenih odnosno poslovnih nekretnina) kao i visinu i strukturu neprihodujućih izloženosti.

Za neprihodujuće izloženosti čija je bruto knjigovodstvena vrijednost manja od 2.250 tisuća kuna (300 tisuća eura u kunskoj protuvrijednosti), u skladu s točkom 186. EBA NPL Smjernica kreditna institucija smije primjenjivati indeksaciju i slične metode za praćenje vrijednosti kolaterala i utvrđivanje kolaterala koje je potrebno ponovno vrednovati. Navedeno bi trebalo biti u skladu s politikom kreditne institucije i pod uvjetom da se kolateral koji treba ponovno vrednovati može prikladno vrednovati takvim metodama. Međutim, očekivanje je HNB-a da kreditne institucije kod procjene vrijednosti i ponovne procjene vrijednosti kolaterala u obliku nekretnine ne koriste statističke metode kao jedini način praćenja za preispitivanje procijenjene vrijednosti nekretnine, kako je definirano točkom 188. EBA NPL Smjernica.

Pritom je bitno napomenuti da se minimalni uvjeti za praćenje vrijednosti i procjenu vrijednosti nekretnine iz članka 208. stavka 3. Uredbe (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012 (SL L 176, 27. 6. 2013.) nastavljaju primjenjivati neovisno o gore navedenom pragu za pojedinačnu procjenu vrijednosti i ponovnu procjenu vrijednosti kolaterala u obliku nekretnina od strane neovisnog procjenitelja.

S poštovanjem,

Martina Drvar
viceguvernerka