

STANOVISKO
Národnej banky Slovenska,
útvarov dohľadu nad finančným trhom
z 27. mája 2019 č. 1/2019

pre banky k vybraným ustanoveniam z opatrenia Národnej banky Slovenska, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie vydaného podľa zákona o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Národná banka Slovenska, útvary dohľadu nad finančným trhom na základe ustanovenia § 1 ods. 3 písm. a) bodu 3 zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydávajú toto stanovisko:

I. K určení hodnoty zabezpečenia podľa § 7 ods. 7 opatrenia Národnej banky Slovenska č. 10/2016 z 13. decembra 2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie (ďalej len „opatrenie“)

V ustanovení § 7 ods. 7 opatrenia sa uvádzajú hodnoty zabezpečenia (nehnutelnosti), ktoré sa majú zohľadniť pri oceňovaní tohto zabezpečenia. Ustanovenie § 7 ods. 7 opatrenia znie:

„(7) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorá je predmetom kúpy, sa hodnota zabezpečenia určuje ako najnižšia z hodnôt nehnuteľnosti určenej na bývanie, rovnajúcich sa kúpnej cene, cene stanovenej znalcom a cene stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8 ods. 2. Ak nie je dostupná informácia o kúpnej cene k založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo ak kúpna cena nezodpovedá trhovým podmienkam, napríklad z dôvodu dohody medzi spriaznenými osobami, neberie sa kúpna cena na účely tohto odseku do úvahy.“

Základným princípom, vyplývajúcim z vyššie uvedeného ustanovenia je spôsob, akým sa určuje celková hodnota zabezpečenia úveru na bývanie (celková hodnota nehnuteľnosti určená na bývanie), ktorá vstupuje do výpočtu ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie. Banka¹⁾ je povinná mať k dispozícii ako vstupné údaje na určenie celkovej hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie **súčasne všetky tri hodnoty** (ocenenia) nehnuteľnosti na bývanie, t. j. kúpnu cenu, všeobecnú hodnotu zabezpečenia stanovenú externým znalcom na základe vypracovaného znaleckého posudku a hodnotu zabezpečenia stanovenú interným ocenením (hodnotu stanoví interný oceňovateľ alebo sa na overenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie použije štatistická metóda).

Podstatné je, aby hodnota zabezpečenia úveru na bývanie (hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie) bola stanovená obozretne, z tohto dôvodu sa určuje bankou akceptovaná celková hodnota zabezpečenia ako najnižšia z uvedených troch hodnôt (ocenení) nehnuteľnosti určenej na bývanie (kúpna cena, všeobecná hodnota zabezpečenia stanovená externým znalcom na základe vypracovaného znaleckého posudku a hodnota zabezpečenia stanovená interným ocenením).

Ak banka nemá k dispozícii ako vstupný údaj pre stanovenie celkovej hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie kúpnu cenu alebo táto kúpna cena nezodpovedá trhovým

¹⁾ Ide o veriteľa podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 90/2016 Z. z. úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

podmienkam, kúpnu cenu ako vstupný údaj pre stanovenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie banka nezohľadňuje.

Všeobecnú hodnotu zabezpečenia stanovenú externým znalcom na základe vypracovaného znaleckého posudku je banka povinná zabezpečiť vždy. To znamená, že v procese rozhodovania o poskytnutí úveru na bývanie je banka povinná mať k dispozícii vždy ako vstupný údaj pre ocenenie zabezpečenia úveru na bývanie všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie stanovenú externým znalcom formou znaleckého posudku vypracovaného podľa osobitného predpisu²⁾. Ide o všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie stanovenú externým znalcom, ktorý nie je zamestnancom banky vykonávajúcim aj interné oceňovanie daného zabezpečenia úveru na bývanie v tej istej banke, a to z toho dôvodu, aby sa zabezpečilo nezávislé posúdenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie.

Cenu stavenú interným ocenením (máme na mysli cenu stanovenú interným oceňovateľom, nejde o overenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie štatistickou metódou) je banka povinná stanoviť vždy, pokiaľ je splnené aspoň jedno z nasledovných kritérií:

- a) existuje odôvodnená pochybnosť banky o cene zabezpečenia úveru na bývanie stanovenej znalcom formou znaleckého posudku, a to najmä z dôvodu, že
 - (i) ide o znalca, pri ktorom boli v minulosti zaznamenané podstatné rozdiely medzi cenami stanovenými týmito znalcami a predajnou cenou alebo ocenením interného oceňovateľa (§ 8 ods. 7 opatrenia) alebo
 - (ii) porovnaním hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie stanoveného interným ocenením, teda štatistickou metódou a hodnotou uvedenou v znaleckom posudku vznikne podstatný rozdiel (banka by si mala tento podstatný rozdiel respektíve jeho akceptovateľný limit stanoviť v internej metodike napríklad, tak, že za takýto podstatný rozdiel už nie je možné považovať rozdiel, ktorý prekračuje 15 %),
- b) úver je zabezpečený iným typom nehnuteľnosti ako byt alebo úver je zabezpečený bytom (napríklad takým bytom, pre ktorý nemusí aktuálne existovať dostatočne likvidný trh. Môže ísť najmä o byt, ktorého rozloha prevyšuje 120 m², má viac ako štyri izby),
- c) hodnota zabezpečenia úveru na bývanie nebola určená štatistickou metódou, ktorá zodpovedá požiadavkám podľa § 8 ods. 5 opatrenia, alebo hodnota zabezpečenia úveru na bývanie, nebola validovaná v súlade s nižšie uvedeným stanoviskom,
- d) iné kritérium ako je uvedené v písmenách a) až c) stanovené bankou.

Ak bude splnené aspoň jedno z vyššie uvedených kritérií v písmenách a) až d), tak je banka povinná vykonať interné ocenenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie formou expertného interného ocenenia interným oceňovateľom, t. j. stanoviť hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie interným oceňovateľom. V ostatných prípadoch môže banka použiť interné ocenenie (overenie) hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie štatistickou metódou.

Banka je povinná kritéria **uvedené v písmenách a) až d) pravidelne monitorovať a prehodnocovať**.

²⁾ Napríklad Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

V prípade interného ocenenia (máme na mysli hodnotu zabezpečenia úveru na bývanie stanovenú interným oceňovateľom alebo overenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie štatistickou metódou) je potrebné, aby banka vyhodnotila všetky riziká spojené so stanovením hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie tak, aby bankou stanovená cena a kritériá uvedené v písmenách a) až d) boli nastavené obozretne, objektívne a zabezpečovali v čase konzistentný prístup banky k stanoveniu hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie.

Banka je povinná mať vypracovanú podrobnú metodiku na účely stanovenia hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie (celkovej hodnoty nehnuteľnosti určenej na bývanie), ktorá vstupuje do výpočtu ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie a postupovať v súlade s ňou. Súčasťou metodiky by mal byť podrobný postup zohľadňujúci výpočet vrátane kritérií a ich zdôvodnenia, na základe ktorých boli určené tri hodnoty (ocenenia) nehnuteľnosti na bývanie a stanovená celková hodnota zabezpečenia úveru na bývanie (celková hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá vstupuje do výpočtu ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie).

Útvary dohľadu nad finančným trhom majú za to, že banka by mala pri určovaní celkovej hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie (celková hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá vstupuje do výpočtu ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie) zohľadňovať všetky tri vstupné hodnoty zabezpečenia (kúpnu cenu, všeobecnú hodnotu zabezpečenia stanovenú externým znalcom formou znaleckého posudku a hodnotu zabezpečenia stanovenú interným ocenením). Podstatné je, aby mala banka v internej metodike, resp. v interných postupoch na stanovenie hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie (celkovej hodnoty nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá vstupuje do výpočtu ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie) jednoznačne a zrozumiteľným spôsobom stanovený a odôvodnený podrobný postup na ocenenie zabezpečenia pre všetky tri vstupné hodnoty (ocenenia) zabezpečenia určeného na bývanie.

V prípade hodnoty zabezpečenia stanovenej externým znalcom máme na mysli stanovenie všeobecnej hodnoty zabezpečenia vo forme znaleckého posudku osobou, ktorá spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu a súvisiacich vykonávacích predpisov²⁾.

V prípade hodnoty zabezpečenia stanovenej interným expertným odhadom interného oceňovateľa máme na mysli osobu, ktorá spĺňa požiadavky podľa § 8 ods. 3 opatrenia.

II. K internému oceneniu a k štatistickej metóde podľa § 8 ods. 2 a 5 opatrenia

V ustanovení § 8 ods. 2 opatrenia sa uvádzajú spôsoby, ktorými je možné vykonať interné ocenenie. Ustanovenie § 8 ods. 2 znie:

„(2) Interné ocenenie na účely § 7 ods. 7 až 9 a prehodnotenie interného ocenenia podľa odseku 1 sa vykonáva

- a) expertným odhadom interného oceňovateľa ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá by sa dosiahla pri predaji nehnuteľnosti za obvyklých podmienok alebo*
- b) postupom zahŕňajúcim monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti, identifikáciu nehnuteľnosti, ktorú je potrebné prehodnotiť a prehodnotenie nehnuteľnosti určenej na bývanie.“*

Z vyššie uvedeného ustanovenia vyplýva, že sa interné ocenenie nehnuteľnosti na účely § 7 ods. 7 až 9 opatrenia vykonáva **buď** expertným odhadom hodnoty nehnuteľnosti zo strany interného oceňovateľa **alebo** štatistickou metódou, t.j. postupom, ktorý zahŕňa monitorovanie, identifikáciu hodnôt nehnuteľností, ktoré treba prehodnotiť na základe výstupu zo štatistického

modelu/štatistickej metódy a samotné prehodnotenie hodnoty nehnuteľnosti určenej na bývanie.

Zjednodušene povedané, buď sa hodnota zabezpečenia pri poskytnutí úveru na bývanie stanoví interným oceňovateľom, ktorú vykonáva expertným odhadom **alebo** sa hodnota zabezpečenia stanoví na základe štatistickej metódy (stanovenie ceny nehnuteľnosti štatistickým modelom/metódou, ktoré spĺňajú podmienky podľa § 8 ods. 5 opatrenia).

Výstupom (výsledkom) z interného ocenenia v prípade interného oceňovateľa býva spravidla „supervízia externého znaleckého posudku“, tu je však dôležité uviesť, že vždy by malo ísť o nezávislé interné ocenenie (stanovenie hodnoty zabezpečenia). Je však zrejmé, že výsledkom interného ocenenia ako takého bude vždy obozretné stanovenie hodnoty nehnuteľnosti, ktoré sa následne použije pri výpočte bankou akceptovanej hodnoty zabezpečenia úveru na bývanie.

V ustanovení § 8 ods. 5 opatrenia sa uvádzajú charakteristické znaky štatistickej metódy. Ustanovenie § 8 ods. 5 opatrenia znie:

„(5) Štatistická metóda sa použije na monitorovanie a identifikáciu nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorej ocenenie je potrebné prehodnotiť, ak štatistický súbor preukázateľne spĺňa najmä tieto podmienky:

- a) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie, ktoré sú uvedené v zmluvnej dokumentácii,*
- b) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie iba jeden raz,*
- c) zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie vrátane troch rôznych charakteristík, ktoré sa považujú za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti,*
- d) obsahuje dostatočné množstvo a rovnorodosť informácií vo výberovej vzorke a*
- e) obsahuje dostatočný časový rad informácií vo výberovej vzorke.“*

Útvary dohľadu nad finančným trhom majú za to, že stanovenú hodnotu zabezpečenia je banka povinná podľa § 8 ods. 1 opatrenia následne pravidelne prehodnocovať (aspoň raz za tri roky a vždy keď dôjde k podstatným zmenám trhových podmienok s cenami nehnuteľností a v prípadoch keď sa zmení pôvodný projekt) a monitorovať.

Ak v rámci postupu (monitorovanie, identifikácia a prehodnotenie) použije banka štatistickú metódu, podstatné rozdiely v odhadovanej cene nehnuteľnosti (hodnote zabezpečenia) v porovnaní s trhovými cenami nehnuteľnosti by mala mať banka presne a jednoznačne zadefinované. Pre ocenenia, ktoré prekračujú tieto bankou zadefinované rozdiely (limity), je potrebné, aby interné ocenenie hodnoty nehnuteľnosti vykonala banka expertným odhadom interného oceňovateľa.

V prípade, že banka v súlade so svojou internou metodikou na oceňovanie nehnuteľnosti nedokáže dostatočne preukázať, že jej štatistická metóda je dostatočná (napríklad z dôvodu malej vzorky údajov a pod.) je potrebné, aby interné ocenenie hodnoty nehnuteľnosti vykonala expertným odhadom interného oceňovateľa.

Nastavenie, respektíve nezávislá validácia štatistickej metódy by mali byť zrealizované v spolupráci s interným oceňovateľom, v súlade s ustanovením § 8 ods. 4 opatrenia, kde sa uvádza potreba preverenia hodnoty nehnuteľnosti, ak dôjde k výrazným rozdielom medzi odhadovanou cenou a cenou na trhu s nehnuteľnosťami.

Validácia štatistickej metódy by mala byť uskutočňovaná na pravidelnej báze, a to na vzorke nehnuteľností, pri ktorých sa na základe vyššie uvedených kritérií nevyžaduje ocenenie interným oceňovateľom. Pre túto vzorku by sa malo porovnať ocenenie interného oceňovateľa porovnať s ocenením prostredníctvom štatistickej metódy. Pri zistení výraznejšieho rozdielu by sa mala upraviť štatistická metóda alebo kritériá pre identifikáciu prípadov, pri ktorých sa vyžaduje ocenenie interným oceňovateľom.

Na základe hlavného kritéria uvedeného v § 8 ods. 6 opatrenia má možnosť predovšetkým banka a rovnako ako aj orgán dohľadu overiť si presnosť expertného odhadu ceny nehnuteľnosti, ktorý sa vykoná porovnaním tohto expertného odhadu s cenou nehnuteľnosti, ktorá by sa dosiahla pri predaji. Ustanovenie § 8 ods. 6 opatrenia je potrebné vnímať ako kontrolný mechanizmus pre banku.

Útvary dohľadu nad finančným trhom majú za to, že banka je povinná mať štatistickú metódu, ktorá sa použije na monitorovanie a identifikáciu nehnuteľností určenej na bývanie, ktorej hodnotu je potrebné prehodnotiť, riadne zdôvodnenú a dostatočne detailne zdokumentovanú vo svojej internej metodike. V § 8 ods. 5 opatrenia sú uvedené základné charakteristiky (základný štandard), ktoré by mala štatistická metóda spĺňať. Nejde o taxatívny výpočet všetkých požiadaviek na štatistickú metódu, čo znamená, že banka si na štatistickú metódu môže aplikovať aj ďalšie dodatočné požiadavky. Pri tvorbe predmetného ustanovenia nebolo cieľom opatrenia predpísať banke jednotnú štatistickú metódu, ktorú by mala používať, ale len základný rámec, v ktorom sa má banka pri jej tvorbe pohybovať. Pri výbere uvedených podmienok na štatistickú metódu sme vychádzali z aplikačnej praxe bánk, kde tieto metódy boli nastavené veľmi rôznorodo.

V § 8 ods. 5 písm. c) opatrenia sa uvádza použitie minimálne troch charakteristík, ktoré sú významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti. Ich výber je ponechaný na banku. To, či banka tieto tri významné charakteristiky nastavila dostatočne, je predmetom pravidelnej validácie štatistickej metódy bankou ako aj následne na posúdení orgánu dohľadu. Podstatné je, aby banka pri posudzovaní (oceňovaní) podobných nehnuteľností zachovávala v čase konzistentný prístup.

V prípade, že banka v súlade so svojou internou metodikou na oceňovanie nehnuteľností nedokáže dostatočne preukázať, že jej štatistická metóda je dostatočná (napríklad z dôvodu malej dátovej vzorky a pod.) je potrebné, aby interné ocenenie hodnoty nehnuteľnosti vykonala expertným odhadom interného oceňovateľa.

Vladimír Dvořáček v. r.

člen bankovej rady a výkonný riaditeľ
úseku obozretného dohľadu
útvary dohľadu nad finančným trhom
Národnej banky Slovenska

Júlia Čillíková v. r.

výkonná riaditeľka úseku regulácie
a ochrany finančných spotrebiteľov
útvary dohľadu nad finančným trhom
Národnej banky Slovenska