



Vitajte na OPEN školení UniCredit Bank

Pohodlne sa usadte, o chvíľu začíname.

Ing. Branislav Púchovský, PhD., MBA, manažér interných znalcov v UniCredit Bank

Mgr. Soňa Benci, Key Account Manager, útvar B2B

Andrea Sokolová, Key Account Manager, útvar B2B

Bratislava, 30.4.2025

Empowering
Communities to Progress. |  **UniCredit**

Agenda

Prezentácia
z **OPEN školenia**
bude zverejnená na
[webe pre partnerov](#)

Neváhajte sa pýtať
prostredníctvom chatu.

Vaše otázky radi
zodpovieme.



1

Nehnutel'nosť ako zábezpeka pri bankovom financovaní

2

Regulatórne požiadavky s dopadom na nehnuteľnosť a jej hodnotu

3

Požiadavky na kvalitu / akceptovateľnosť nehnuteľnosti ako zábezpeky



Motto:

(Dialog Vlasty Buriana vo filme „Ducháček to zařídí“ pri príprave dražby majetku)

Tak třeba tenhle kousek, kolik myslíte, že je jeho cena?

Hm..., deset korun?

To nemyslíte vážně...!

Já vím, je to moc, je to moc.

Ale tak jsem to nemyslel, za ten bychom mohli klidně chtít takových dvě stě padesát korun!

Chtít bychom mohli, jenom jestli nám je někdo dá!



Nehnuteľnosť ako zábezpeka pri bankovom financovaní

1

2

3

Nehnuteľnosť predstavuje obľúbený nástroj zabezpečenia vďaka svojim niektorým výhodným vlastnostiam.



- Nehnuteľnosť predstavuje reálne aktívum, má hmotnú povahu.
- Nehnuteľnosť predstavuje pozemok a stavbu pevne spojenú so zemou, nedá sa premiestňovať.
- Nehnuteľnosť je pomerne bežným predmetom výmeny, existuje trh nehnuteľností, na ktorom je možné nehnuteľnosť speňažiť.
- Vlastnícke právo k nehnuteľnosti, prípadne iné vecné práva sú evidované v katastri nehnuteľností, čo zvyšuje mieru istoty pre veriteľa.



Rezidenčná nehnuteľnosť – „kráľovná medzi zabezpečením“



Nehnutelnosť ako zábezpeka pri bankovom financovaní

1 2 3

Aby nehnuteľnosť tieto benefity reálne banke formou zabezpečenia poskytla, musí odhad poskytnúť reálny obraz o nehnuteľnosti.



1. Nehnutelnosť musí byť bez neakceptovateľných právnych väd
2. Riziká nehnuteľnosti musia byť identifikované a relevantne posúdené
3. Hodnota nehnuteľnosti musí zodpovedať trhovej situácii



Tu vzniká rozpor medzi odhadcom (znalcom) a bankou

„ohodnotiť je možné všetko, nie všetko však predstavuje bankou akceptované zabezpečenie“

„vypočítať niečo v súlade s vyhláškou neznamena, že sa jedná o trhový (všeobecný) hodnotu“



Rozdielny prístup podľa segmentu

RETAIL – Rezidenčné nehnuteľnosti



Hypotekárny (spotrebný) úver



LTV & DTI & Stress test



Porovnávacía metóda

CORPORATE – Komerčné nehnuteľnosti



**Prevádzkový úver
Real Estate úver**



LTV / LTC & DSCR



Výnosová metóda



Regulátorne požiadavky s dopadom na nehnuteľnosť a jej hodnotu

1 2 3

1. Hypotekárne úvery / Rezidenčné nehnuteľnosti – prísnejšia regulácia NBS

- ☐ Zákon o bankách č. 483/2001 Z.z.
- ☐ Opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie v znení neskorších predpisov
- ☐ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27. júna 2013) v platnom znení.

2. Ostatné úvery / Komerčné nehnuteľnosti – "základná" regulácia ECB

- ☐ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27. júna 2013) v platnom znení.



Regulátorne požiadavky s dopadom na nehnuteľnosť a jej hodnotu

1 2 3

1. Hypotekárne úvery / Rezidenčné nehnuteľnosti – prísnejšia regulácia NBS

1. Zákon o bankách č. 483/2001 Z.z.

§ 71 (5): Banka ... je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti.

2. Opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

- | | |
|--|--|
| § 6 ods. (2) – rieši čo je nehnuteľnosť na bývanie | → Pozor na apartmány |
| § 7 ods. (7) – rieši vzťah kúpnej ceny a hodnoty nehnuteľnosti | → Nižšia z hodnôt kúpna cena vs. ohodnotenie |
| § 7 ods. (8) – rieši budúcu hodnotu nehnuteľnosti pri výstavbe | → Vyhláška v SR nepredpokladá budúcu hodnotu |
| § 7 ods. (9) – rieši ocenenie iných nehnuteľností | → Posudok nie starší ako 3 roky |
| § 8 ods. (3) – rieši kto môže byť interný oceňovateľ | → Nie je odvolávka na zákon o znalcoch |
| § 8 ods. (7) – rieši obozretný prístup k znalcom | → Black list |



Každá banka k posúdeniu majetkoprávnych väd nehnuteľnosti pristupuje individuálne – ďalej uvádzané vady nemusia znamenať STOP v poskytnutí úveru

■ Všeobecné pravidlá

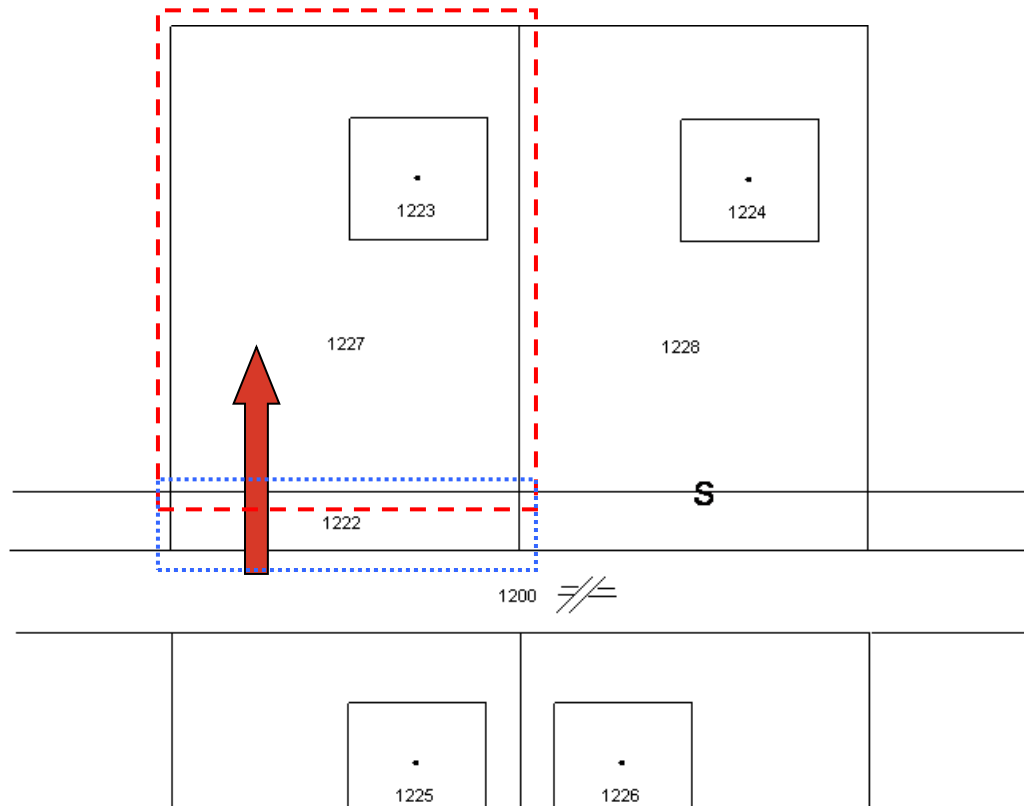
1. Nehnuteľnosť musí byť v celom rozsahu majetkoprávne vysporiadaná (pozemok aj stavby vrátane príslušenstva)
2. K nehnuteľnosti musí byť zabezpečený oprávnený prístup z verejnej komunikácie
3. Záložné právo sa zriaďuje na celú nehnuteľnosť vrátane príslušenstva



Akceptovateľnosť nehnuteľnosti ako zábezpeky

1 2 3

■ Nehnuteľnosť bez prístupu z verejnej komunikácie



Zakladaná nehnuteľnosť

Nezakladaná nehnuteľnosť



A) parc.č. 1222 vo vlastníctve tretej osoby (aj rodinný príslušník)



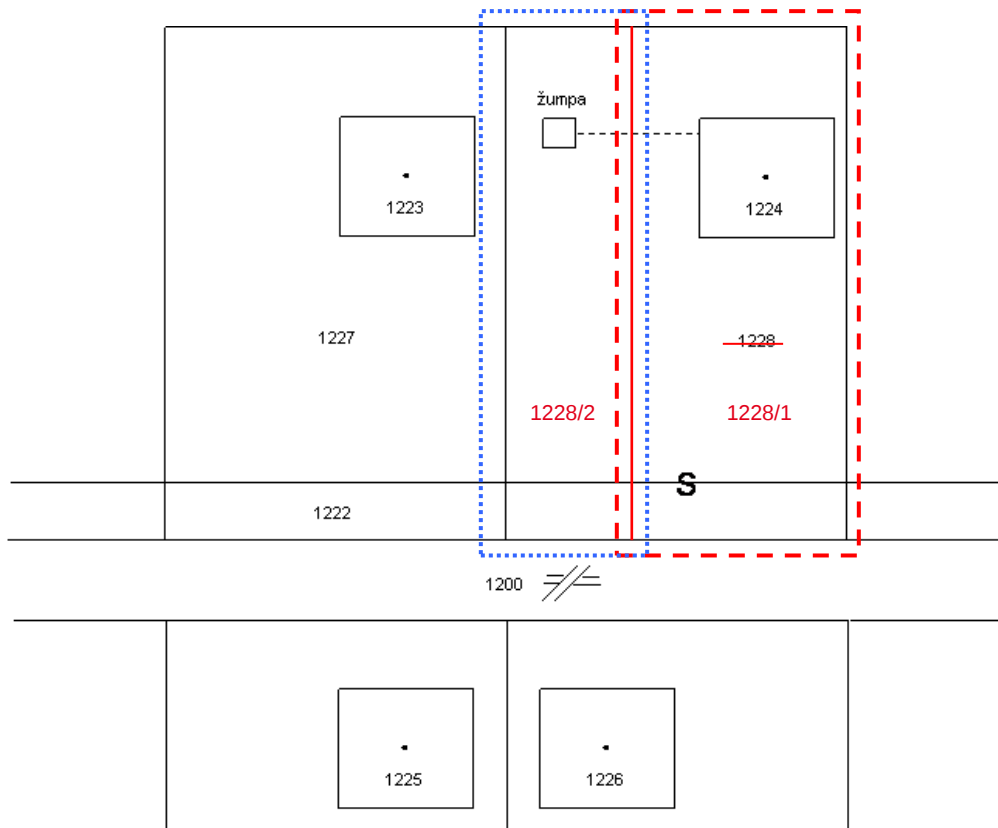
B) parc.č. 1222 bez evidovaného vlastníckeho práva na LV, pozemok evidovaný ako cesta



Akceptovateľnosť nehnuteľnosti ako zábezpeky

1 2 3

■ Príslušnosť nehnuteľnosti na cudzom pozemku



Zakladaná nehnuteľnosť

Nezakladaná nehnuteľnosť

Banka vždy zakladá funkčný celok



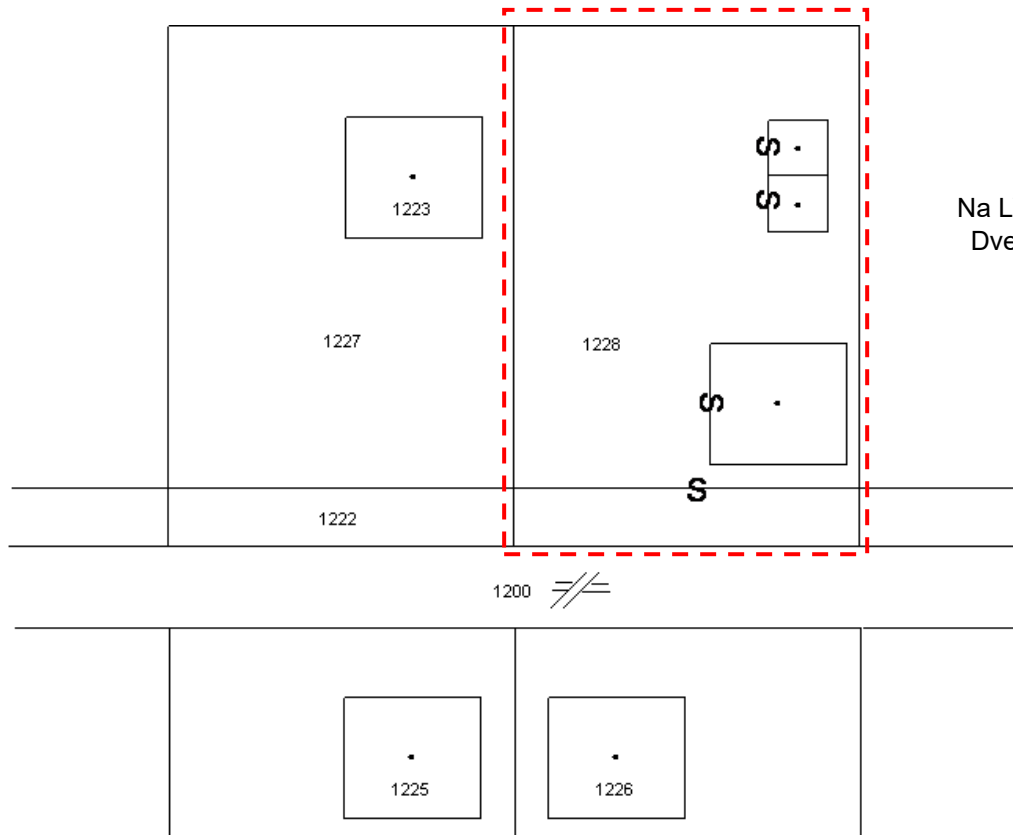
Akceptovateľnosť nehnuteľnosti ako zábezpeky

1

2

3

■ Stavby nezapísané na LV a (alebo) nezakreslené v katastrálnej map



Zakladaná nehnuteľnosť



Na LV zapísaný len Rodinný dom na parc.č. 1228.
Dve drobné stavby len zakreslené v katastrálnej
mape



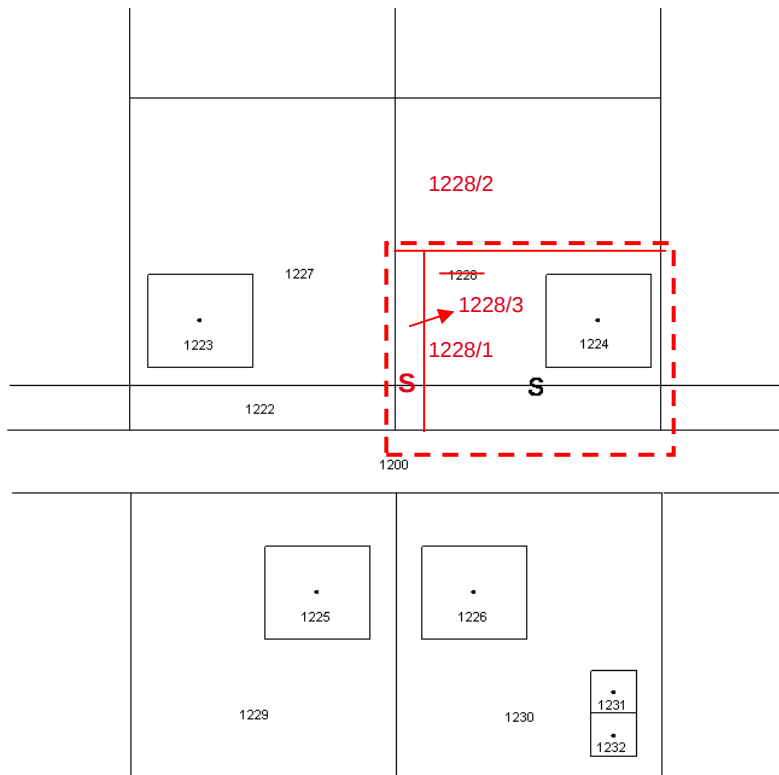
Akceptovateľnosť nehnuteľnosti ako zábezpeky

1

2

3

■ Klient nezakladá „celú“ nehnuteľnosť



1. Klient vlastní rodinný dom na parc. č. 1224 a pozemok na parc.č. 1228.

2. Pomocou GP odčlenil časť pozemku tak, že vznikli nové parcely 1228/1 a 1228/2

Zakladaná nehnuteľnosť



■ Stavby neohodnotené v znaleckom posudku

Banka vie zaujať stanovisko len k rizikám ktoré pozná. Požiadavka klienta na nezahrnutie stavby (napr. letná kuchyňa, garáž, hospodárska stavba) môže spôsobiť neakceptovanie nehnuteľnosti ako celku.

■ Plomba na LV

Je potrebné preukázať čoho sa plomba týka (doklad potvrdený katastrom na základe ktorého bola plomba zriadená).

■ Exekúcia zapísaná na LV

- Exekúcia zapísaná na klienta
- Klient kupuje nehnuteľnosť s exekučným záznamom  Individuálne posúdenie

■ Neexistujúce stavby evidované na LV a (alebo) zakreslené v katastrálnej mape

Predloženie relevantných podkladov na základe ktorých sa výmaz stavby uskutoční (GP, búracie povolenie a pod.)

■ Parcely registra E

Individuálne posúdenie

■ Na LV je stavba evidovaná s iným účelom (druh a popis stavby) ako sa reálne užíva

Individuálne posúdenie



Príklady nevhodných a menej vhodných nehnuteľností

- Objekty, ktoré nie sú pevne spojené so zemou (kontajnerové objekty, stavebné bunky a pod.)
- Objekty, pri ktorých vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku a pozemok nie je zároveň predmetom zabezpečenia
- Nezastavané pozemky, pri ktorých nie je zabezpečená možnosť výstavby
- Stavby postavené svojpomocne s použitím neobvyklých technológií a konštrukčných systémov
- Ideálne spoluvlastnícke podiely s výnimkou parkovacích státí v hromadných garážach a podieloch na prístupových komunikáciách
- Nehnuteľnosti bez zabezpečeného prístupu
- Nerekonstruované objekty so zostatkovou technicko-ekonomickou životnosťou kratšou ako 20 rokov
- Líniové stavby, energetické stavby ako samostatný predmet zabezpečenia
- Kontaminované objekty a pozemky
- Objekty využívané pre neseriózne účely
- Nehnuteľnosti, ktorých vlastnícke právo je obmedzené predkupným právom
- Nehnuteľnosti, ktorých vlastnícke právo je zásadným spôsobom obmedzené právom zodpovedajúcim vecnému bremenu



Web pre partnerov – informácie na jednom mieste

<https://www.unicreditbank.sk/sk/partneri-hp/partneri.html>



 UniCredit Bank

Vážený obchodný Partner,

VITAJTE NA NAŠEJ STRÁNKE, NA KTOREJ NÁJDETE VŠETKY DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE
PRE BEZSTAROSTNÚ SPOLUPRÁCU.

KONTAKTY NA POBOČKY

PRESTO ÚVER

HYPOÚVER

SMALL BUSINESS

DIGITÁLNA PLATFORMA

ÚČTY

Ďakujeme a tešíme sa na spoluprácu.

Mgr. Soňa Benci

Key Account Manager B2B

Šancová 1/A

813 33 Bratislava

Andrea Sokolová

Key Account Manager B2B

Šancová 1/A

813 33 Bratislava

Všeobecná mailová adresa: tretiestrany@unicreditgroup.sk

