

Obsah dotazu:

Jaké převýšení hodnoty expozice hodnotou nemovitosti je při použití standardizovaného přístupu považováno za "významné převýšení"?

Odpověděl: **Ing. Radka Litošová, Mgr. Martin Pícha**

Schválil: **RNDr. Pavel Vacek, CSc., M.B.A.**

Datum: **19. 11. 2009**

Předpis (nebo oblast)	Vyhláška č. 123/2007 Sb. (v platném znění)
Ustanovení	Příloha č. 4 bod 9 písm. A.c) bod 4
Výklad	<p>Platná legislativa EU ani česká legislativa nevymezují, jaké převýšení je možné považovat za významné. V daném případě je tak třeba aplikovat obecné zásady pro řízení rizik obsažené zejména v zákoně o bankách a ve vyhlášce, ze které vyplývá, že povinná osoba musí mít sama stanovenou jasnou politiku v této věci. Orgán dohledu následně kontroluje splnění tohoto požadavku.</p> <p>Podmínka významného převýšení hodnoty expozice může být splněna i jen pro část expozice.</p> <p>Podpůrně lze vycházet z LTV stanoveného pro účely řádného krytí hypotečních zástavních listů (podle § 30 odst. 1 zákona o dluhopisech činí maximálně 70 %) nebo z míry zajištění požadované podle přílohy č. 16 k vyhlášce u přístupu IRB (tato míra činí 140 % hodnoty expozice, což odpovídá LTV ve výši přibližně 70 %). Tato hodnota by měla být standardně aplikována na obytné nemovitosti. U nebytových nemovitostí by mělo být požadované LTV přísnější (podle přílohy č. 4 k vyhlášce může v případě krytých dluhopisů činit maximálně 60 % a ve zvláštních případech maximálně 70 %).</p> <p>Daná otázka byla řešena i na úrovni EU, a to v pracovní skupině zabývající se transpozicí směrnice 2006/48/ES (dotaz CRDTG Q148). Z odpovědi EK však pouze vyplývá, že účelem přezajištění je zabezpečit, aby byla v případě selhání dlužníka hodnota zástavy dostatečná pro pokrytí zůstatku expozice a byl tak splněn požadavek na plné zajištění. Takovýto požadavek může být považován za splněný tehdy, pokud by povinná osoba vycházela při stanovení požadované míry přezajištění například z historických údajů o výtěžnostech ze zpeněžení (nebo přinejmenším z údajů o volatilitě cen) s přihlédnutím k aktuální situaci na trhu. Zohlednit je nicméně třeba i individuální charakteristiky zajištění, např. účelové určení nemovitosti nebo její umístění, a dobu nezbytnou pro zpeněžení nemovitostí s podobnými charakteristikami.</p>