

POŽIADAVKY POŠTOVEJ BANKY, a.s., NA ZNALECKÝ POSUDOK NA STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti musí byť vypracovaný v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 490/2004 Z. z.“).

Na vypracovanie znaleckého posudku je požadované použitie rozpočtových ukazovateľov a metodických postupov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001. Všeobecná hodnota nehnuteľností musí byť stanovená s použitím programu HYPO, firmy KROS, s.r.o., Žilina v jeho **aktuálnej verzii**.

Znalecký posudok **musí byť vypracovaný na účel uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva**.

Znalecký posudok je vždy potrebné odovzdať v jednom písomnom vyhotovení a v elektronickej forme na CD nosiči. Požadované údaje na CD:

- kompletný databázový súbor v programe HYPO (s príponou .hyp) s vyplnenými kompletnými popismi ako v písomnej forme ZP,
- písomná časť ZP vrátane všetkých príloh a farebnej fotodokumentácie vo formáte PDF musí byť na CD rovnako ako v tlačenej forme ZP.

Pri vypracovaní znaleckého posudku je potrebné:

1. Zdôvodniť výber metódy. **Použitie metódy polohovej diferenciacie je povinné.** Kombinovaná metóda sa použije pri stavbách, ktoré skutočne dosahujú výnos formou prenájmu ku dňu vypracovania znaleckého posudku, v tomto prípade sú v prílohe znaleckého posudku priložené aj aktuálne doklady potrebné na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností touto metódou.
2. V znaleckom posudku musí byť porovnaný právny stav nehnuteľnosti so skutočnosťou, t. j. je potrebné **popísať všetky nezrovnalosti**, či sú zakreslené a zapísané všetky stavby, či súhlasia tvar a pôdorysné rozmery s tvarom a výmerami jednotlivých parciel, či využitie stavieb a údaje katastra nehnuteľností zodpovedajú stavebno-technickému určeniu v zmysle dokladov o povolení užívania.
3. Predmetom ohodnotenia musí byť **nehnuteľnosť v celom jej rozsahu**, t. j. ako funkčný celok (stavby, pozemky, príslušenstvo, vonkajšie úpravy, drobné stavby atď.) s podrobným popisom každej z ohodnocovaných častí. Všetky stavby musia byť jednoznačne identifikované.
4. Znalecký posudok musí byť v celom rozsahu preskúmateľný. Stanovenie veku nehnuteľnosti musí byť doložené dokladom (kolaudačné rozhodnutie, stavebné povolenie, užívacie povolenie, potvrdenie obecného úradu, potvrdenie správcu a pod.). Čestné vyhlásenie vlastníka nehnuteľnosti nie je relevantným dokladom. Ak sa nezachovali žiadne doklady o veku, znalec stanoví vek odborným odhadom s patričným odôvodnením uvedeným v znaleckom posudku (neplatí pre stavby postavené po roku 1976). Všetky zamerané rozmery musia byť dostatočne vyznačené tak, aby umožnili výpočet zastavanej plochy, resp. obostavaného priestoru stavby. Znalecký posudok musí obsahovať náčrt jednotlivých podlaží nehnuteľnosti a pri výpočte obostavaného priestoru aj rez/rezy v charakteristickom mieste stavby, náčrty musia byť v primeranej mierke s popisom využívania jednotlivých miestností.
5. **V analýze polohy nehnuteľnosti** musia byť uvedené všetky údaje a podrobné informácie rozhodujúce na stanovenie koeficientu polohovej diferenciacie.
6. **V analýze využitia nehnuteľnosti** bude charakterizovaný súčasný spôsob využitia hodnotenej nehnuteľnosti v porovnaní s projektovou dokumentáciou a kolaudačným rozhodnutím, resp. jej alternatívne možnosti využitia vzhľadom na typ stavby.
7. **V analýze prípadných rizík** spojených s využívaním nehnuteľností musia byť uvedené ťarchy a vecné bremená zapísané na liste vlastníctva a nadobúdacích dokladoch, ďalej musia byť uvedené **všetky možné vonkajšie vplyvy a okolnosti, ktoré by mohli v budúcnosti ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti**, ako sú predvídané zmeny v územnoplánovacej dokumentácii, napr. diaľnice, diaľničné privádzače a iné verejnoprospešné stavby uvádzané v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, nevýhodné nájomné zmluvy a pod. V tejto časti musí byť **zhodnotený prístup k nehnuteľnosti z verejnej komunikácie** a v prí-

pade, ak prístup k tejto nehnuteľnosti nie je možný po verejnej komunikácii, musí byť preukázané, akým spôsobom je prístup k nehnuteľnosti zabezpečený. Taktiež je nutné zistiť, či nedochádza k duplicitnému vlastníctvu pozemkov. Porovnanie vlastníkov pozemkov v KN-C a KN E.

- Prílohou znaleckého posudku budú list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy (akceptované sú aj výpisy z katastrálneho portálu), pričom v kópii katastrálnej mapy budú farebne zvýraznené parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia.
- V prípade, ak je predmetom ohodnotenia byt, prílohou znaleckého posudku je aj **titul nadobudnutia**. Pokiaľ k ohodnocovanému bytu patrí aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, je potrebné ho ohodnotiť.
- Ak je predmetom ohodnotenia stavebný pozemok, musia byť v prílohe doklady potvrdzujúce, že ide o stavebný pozemok (územné rozhodnutie, územnoplánovacia informácia, stavebné povolenie...).
- V prílohe znaleckého posudku budú doložené farebné fotografie ohodnocovanej nehnuteľnosti v zmysle ďalej uvedenej tabuľky. Nekvalitná alebo neaktuálna fotodokumentácia je dôvodom na vrátenie znaleckého posudku.

Ak predložený znalecký posudok nebude spĺňať vyššie uvedené požiadavky, resp. budú zistené formálne alebo metodické nedostatky, prípadne neúplnosti, bude znalecký posudok klientovi vrátený. Znalec vypracuje doplnok na základe požiadavky zadávateľa (v súlade s § 18 ods. 4 a ods. 5 vyhlášky č. 490/2004 Z. z. je znalec povinný odstrániť zistené nedostatky, a to bez zbytočného odkladu a bez nároku na odmenu).

POŽADOVANÁ FOTODOKUMENTÁCIA:

BYT/NEBYTOVÝ PRIESTOR

1.	Pohľad na nehnuteľnosť ako celok	Pohľad na celý obytný dom podľa možnosti z viacerých strán, pohľad na vstup do bytového domu so súpisným/orientačným číslom
2.	Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality
3.	Fotografie vnútorného vybavenia	Rozhodujúce konštrukcie, nesmie chýbať vybavenie kuchyne, kúpeľne a WC
4.	Fotografie zrekonštruovaných prvkov	Plastové okná, dvere a zárubne (vrátane vstupných bezpečnostných dverí), podlahy, vlastný kotol ústredného kúrenia, resp. bojler, vstavané skrine na mieru, kozub...
5.	Balkón, lodžia	Pohľad z balkóna, resp. lodžie, prípadné zasklenie lodžie...
6.	Poruchy	Poškodené konštrukcie (trhliny, zatečenie, zavlhnutie, plesne, hniloba dreva...)
7.	Fotografia spoločných priestorov	Vstupná chodba, schodisko, spoločné priestory, pivnica, výťah...

RODINNÝ DOM

1.	Pohľad na nehnuteľnosť ako celok	Pohľad na celý rodinný dom, podľa možnosti z viacerých strán
2.	Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality
3.	Fotografie vnútorného vybavenia	Rozhodujúce konštrukcie, ktoré majú vplyv na bodové hodnotenie
4.	Fotografie zrekonštruovaných prvkov	Plastové okná, drevené dvere a zárubne, plávajúca podlaha, vlastný kotol ústredného kúrenia, vstavané skrine na mieru, kozub, solárne panely a iné prvky majúce rozhodujúci vplyv na cenu nehnuteľnosti
5.	Poruchy	Poškodené konštrukcie (trhliny, zatečenie, zavlhnutie, plesne, hniloba dreva...)
6.	Fotografie všetkých vedľajších a drobných stavieb	Oplotenie, studňa, garáž, oporné múry, spevnené plochy, podzemná pivnica, altánok, žumpa, vodovodná šachta, body napojenia inžinierskych sietí...

POZEMOK

1.	Pohľad na pozemok	Pohľad na pozemok, podľa možnosti z viacerých strán, zobraziť aj príslušenstvo, ak sa na pozemku nachádza
2.	Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, resp. terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality, možnosti napojenia inžinierskych sietí...