



## Požiadavky na znalecké posudky pre účely poskytovania úverov zabezpečených nehnuteľnosťou v Poštovej banke a.s.

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 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.

Znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby Poštovej banky, a.s. môže podať iba znalec zapísaný v príslušnom odbore a odvetví v zozname znalcov, vedenom MS SR.

Znalecký posudok musí byť vypracovaný pre účely uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva.

Pre 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**. Neoddeliteľnou súčasťou predkladaného znaleckého posudku je jeho elektronická forma v programe HYPO, zaznamenaná na CD nosiči.

Znalec musí pri vypracovaní znaleckého posudku dodržiavať povinný obsah znaleckého posudku v rozsahu a v poradí stanovenom vyhláškou MS SR č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Výber metódy ohodnotenia musí byť zdôvodnený.

- Použitie metódy polohovej diferencácie 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 k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností touto metódou.

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 súhlasí 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.

Predmetom ohodnotenia musí byť nehnuteľnosť v celom jej rozsahu (stavby, pozemky, príslušenstvo, t.j. vonkajšie úpravy, drobné stavby atď.), s podrobným popisom každej z ohodnocovaných častí. Všetky stavby musia byť jednoznačne identifikované.

Znalecký posudok musí byť v celom rozsahu preskúmateľný:

- Stanovenie veku nehnuteľnosti musí byť doložené dokladom (kolaudačné rozhodnutie, stavebné povolenie, potvrdenie obecného úradu, potvrdenie správcu a pod.), čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti nie je relevantným dokladom.
- Všetky zamerané rozmery musia byť dostatočne vyznačené tak, aby umožnili výpočet zastavanej plochy resp. obštaného priestoru stavby; znalecký posudok musí obsahovať náčres jednotlivých podlaží nehnuteľnosti aj rez v charakteristickom mieste, náčresy musia byť v primeranej mierke s popisom využívania jednotlivých miestností (legendou).

V analýze polohy nehnuteľnosti musia byť uvedené všetky údaje a podrobné informácie, rozhodujúce pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciacie.

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.

V analýze prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností musia byť uvedené ťarchy a vecné bremená zapísané na liste vlastníctva a nadobúdacích dokladoch, ďalej uvedie 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 prípade, ak prístup k zakladanej nehnuteľnosti nie je po verejnej komunikácii, musí byť preukázané, akým spôsobom je prístup k nehnuteľnosti zabezpečený.

Zaokrúhľovanie vykoná znalec v zmysle platnej vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prílohou znaleckého posudku budú list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy (akceptované sú aj kópie 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 nadobúdacia zmluva. 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:

- charakteristické pohľady na hlavnú stavbu (ako celok) so súpisným číslom,
- fotografie všetkých vedľajších a drobných stavieb,
- pohľad na okolitú zástavbu a terén a prístupovú komunikáciu,
- fotografie vnútorného vybavenia, detaily rozhodujúcich stavebných konštrukcií, vybavenia obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, a pod.,
- ak je nehnuteľnosť rekonštruovaná, musia byť doložené aj zábery na vymenené resp. zrekonštruované stavebné prvky, majúce rozhodujúci vplyv na cenu nehnuteľnosti,
- ak je predmetom ohodnotenia byt, je vhodný aj pohľad na spoločné priestory.

Nekvalitná alebo neaktuálna fotodokumentácia je dôvodom na vrátenie znaleckého posudku.

**Ak predložený znalecký posudok nebude spĺňať 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 Vyhl. č. 490/2004 Z. z. v platnom znení je znalec povinný odstrániť zistené nedostatky, a to bez zbytočného odkladu a bez nároku na odmenu).**

**Klient predkladá Znalecký posudok Poštovej banke, a. s.: 1x v písomnom vyhotovení a 1x databázový súbor posudku „\*.hyp“ v elektronickej forme na CD nosiči.**