

**POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÝCH POSUDKOV  
PRE ÚČELY POSKYTOVANIA ÚVEROV ZABEZPEČENÝCH NEHNUTELNOSŤOU  
V mBank – ČLEN SKUPINY COMMERZBANK**

Znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti musí byť vypracovaný v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov a s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 490/2004 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon číslo 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Znalecký posudok musí byť vypracovaný pre účel 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 za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

**Znalecký posudok je potrebné odovzdať v tlačenej verzii ako originál podpísaný a opečiatkovaný znalcom a v elektronickej verzii.** Súčasťou elektronickej verzie Znaleckého posudku je:

- kompletný databázový súbor vypracovaný v programe HYPO (s príponou .hyp) s popismi ako v písomnej forme znaleckého posudku
- písomná časť znaleckého posudku vrátane všetkých príloh a farebnej fotodokumentácie vo formáte PDF ako jeden súbor s max. veľkosťou 5 MB
- naskenovaná kópia záveru znaleckého posudku s pečiatkou a podpisom znalca

Znalec je pri vypracovaní znaleckého posudku povinný dodržiavať obsah znaleckého posudku v rozsahu stanovenom vyhláškou MS SR č. 490/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov s dôrazom na:

- **porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom**, kde znalec poukáže na prípadné nezrovnalosti právneho stavu so stavom skutkovým (či sú všetky stavby zakreslené a zapísané v evidencii katastra, či súhlasí tvar a pôdorysné rozmery stavieb s tvarom a výmerami jednotlivých zastavaných parciel, či skutočné využitie stavieb a údaje katastra nehnuteľností zodpovedajú stavebno-technickému určeniu v zmysle dokladov o povolení užívania)
- **stanovenie veku hodnotených stavieb**, pričom čestné vyhlásenie vlastníka nie je relevantný doklad na stanovenie veku; 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)
- **nehnutelnosť musí tvoriť funkčný celok a musí byť ohodnotená v celom jej rozsahu** t. j. stavby (aj vedľajšie stavby neevidované v katastri nehnuteľností), príslušenstvo (ploty, studňa, vonkajšie úpravy a pod.) a pozemky, pričom každú z ohodnocovaných častí je potrebné podrobne popísať
- **v analýze polohy nehnuteľnosti** je potrebné uviesť konkrétne situovanie nehnuteľnosti v lokalite (napr. obec, štvrť, sídlisko, ulica) a popísať stav občianskej vybavenosti lokality, pričom je potrebné upozorniť na umiestnenie nehnuteľnosti v chránenom území, v pamiatkovej zóne, v území s radónovým rizikom a pod.
- **v analýze využitia nehnuteľnosti** znalec uvedie, aké je stavebno-technické určenie nehnuteľnosti podľa úradných rozhodnutí (kolaudačné povolenie, stavebné rozhodnutie, územno- plánovacia informácia) a aké je ich skutočné využitie, resp. uvedie alternatívne možnosti využitia, upozorní na nezrovnalosti v predložených dokumentoch a na to, či je nehnuteľnosť v súčasnosti prenajímaná
- **v analýze prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti** znalec analyzuje všetky ťarchy, záložné práva a vecné bremená viaznuce na nehnuteľnosti, vyhodnotí možné riziká vyplývajúce z hľadiska užívania susedných nehnuteľností (nehodný typ zástavby v okolí, výskyt problémových skupín obyvateľstva a pod.), z hľadiska vedenia inžinierskych sietí, prístupu z verejnej komunikácie a ostatných negatívnych vplyvov
- **z hľadiska inžinierskych sietí** je potrebné popísať a zakresliť jestvujúce, resp. plánované napojenia na verejné vedenia inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, plyn, elektrická energia)
- **pri stavebných pozemkoch** popísať a zakresliť možnosť **napojenia a vzdialenosť bodov napojenia** na inžinierske siete, pričom verejné rozvody inžinierskych sietí minimálne v rozsahu verejný rozvod vody a elektrickej energie

- musia byť skolaudované (najmä pri stavebných pozemkoch mimo zastavaného územia obce je potrebné doložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na verejné rozvody sietí)
- zvlášť je potrebné popísať **prístup a prízjazd k nehnuteľnosti z verejnej komunikácie**, ktorý je možný priamo z verejnej komunikácie, cez vlastné pozemky, resp. pozemky v podielovom spoluvlastníctve klienta, zabezpečený vecným bremenom - právom prechodu a prejazdu cez cudzie pozemky, iným zabezpečením prístupu alebo prístup nie je právne ošetrený, pričom je **nutné doložiť list vlastníctva pozemku pod prístupovou komunikáciou**
  - ak je prístup zabezpečený resp. možný len cez cudzie pozemky, znalec skúma, či je alebo nie je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu a či sa toto právo vzťahuje k stavbe (in rem) alebo k osobám (in personam)
  - ak je klientom banky predložená zmluva o zriadení vecného bremena na zabezpečenie prístupu, ktorá nie je k dátumu ohodnotenia vložená do katastra, je nevyhnutné na takýto stav poukázať
  - ak je prístupová komunikácia v podielovom spoluvlastníctve, bude predmetom záložného práva aj podiel príslušajúci majiteľovi zakladanej nehnuteľnosti, t. j. v znaleckom posudku je potrebné stanoviť hodnotu príslušného podielu
  - uviesť, aká je, resp. bude povrchová úprava prístupovej komunikácie a **pri nespevnenej komunikácii doložiť právoplatné stavebné povolenie** na vybudovanie spevneného povrchu
  - popísať možnosti **statickej dopravy** (parkovania) na pozemku klienta a na prilahlých verejných plochách
  - **pri rozostavaných stavbách** posúdiť rozostavanosť v zmysle § 3 ods. 15 Katastrálneho zákona
  - v prípade, ak skutkový stav rozostavanej stavby nie je v súlade s právoplatným stavebným povolením (nesúlad v rozsahu zastavanej alebo úžitkovej plochy, počtu podlaží stavby, umiestnenia stavby na pozemku a pod.), je potrebné predložiť právoplatné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene stavby pred dokončením
  - **pri rekreačných nehnuteľnostiach** posúdiť možnosť celoročného užívania
  - **výber metódy hodnotenia** a jej vhodnosti musí byť náležite zdôvodnený
  - použitie **metódy polohovej diferenciacie** je povinné
  - použitie **porovnávacej metódy** je povinné za predpokladu, že podklady pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností touto metódou sú riadne preskúmateľné a dostatočne identifikovateľné
  - **kombinovanú metódu** je možné použiť iba pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu
  - **zaokrúhlenie** výslednej všeobecnej hodnoty vykoná znalec v zmysle platnej vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z. z.
  - **v kópii z katastrálnej mapy** znalec graficky vyznačí parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia a parcelné čísla pozemkov, ktoré sú pod prístupovou komunikáciou
  - súčasťou znaleckého posudku je tiež **podrobná farebná fotodokumentácia** zachytávajúca skutkový stav **celej hodnotenej nehnuteľnosti** vrátane prístupovej komunikácie a bezprostredného okolia nehnuteľnosti

**Za predpokladu, že znalec počas vypracovania posudku zistí zásadný nesúlad predloženej dokumentácie a skutkového stavu, neodkladne o zistených skutočnostiach upovedomí zadávateľa posudku a pozastaví prácu na znaleckom posudku.** Jedná sa najmä o tieto prípady:

- nesúlad evidencie v Katastri nehnuteľností pri hlavnej stavbe (evidencia v katastri v rozpore so skutkovým stavom, stavba zasahujúca časťou na cudzí pozemok a pod.)
- pri rozostavanej stavbe nesúlad skutkového stavu s právoplatným stavebným povolením
- súčasťou ohodnotenia sú pozemky registra „E“ katastrálneho operátu
- na hodnotenej nehnuteľnosti viazne vecné bremeno doživotného práva bývania a užívania v prospech žijúcej osoby (in personam)
- začatie exekúcie predajom nehnuteľností, dobrovoľnej dražby, prípadne záložného práva v prospech iného ako bankového subjektu (fyzická osoba, právnická osoba, nebankový subjekt)
- k hodnotenej nehnuteľnosti nie je umožnený prístup z verejnej komunikácie (prístupový pozemok je vo vlastníctve iného subjektu – právnickej, resp. fyzickej osoby a nie je naň zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu)

**Ak predložený posudok nebude spĺňať uvedené požiadavky, bude klientovi vrátený na doplnenie.**

**Odporúčame, aby znalci posudzovali iba nehnuteľnosti umiestnené v lokalite, ktorá je miestom výkonu ich činnosti.**