

**POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÝCH POSUDKOV
PRE ÚČELY POSKYTOVANIA ÚVEROV ZABEZPEČENÝCH NEHNUTEĽNOSŤOU
V mBank – RETAILOVÉ BANKOVNÍCTVO BRE BANK SA,
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 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 za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

Znalecký posudok je vždy potrebné odovzdať v jednom písomnom vyhotovení a v elektronickej podobe na CD nosiči.

Požadované údaje na CD:

- kompletný databázový súbor v programe HYPO (s príponou .hyp) s popismi ako v písomnej forme znaleckého posudku
- písomná časť znaleckého posudku vrátane príloh a farebnej fotodokumentácie vo formáte PDF – ako jeden súbor s max. veľkosťou 5 MB

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 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)
- **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)
- **nehuteľnosť musí byť ohodnotená v celom jej rozsahu** t. j. stavby (aj vedľajšie stavby neevidované v katastrí nehnuteľností), príslušenstvo (ploty, studňa, vonkajšie úpravy a pod.) a pozemky, 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 so zvýšeným 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 viažuce na nehnuteľnosti, vyhodnotí možné riziká vyplývajúce z užívania susedných nehnuteľností, z hľadiska vedenia inžinierskych sietí, z prechodu a prejazdu k verejným komunikáciám a z 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 v extraviláne - mimo zastavaného územia obce je potrebné doložiť právoplatné kolaudačné povolenie na verejné rozvody sietí)
- zvlášť je potrebné popísať **prístup a príjazd 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 ošetrovaný, 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 je toto právo vzťahnuté 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
- je potrebné vyznačiť parcely patriace vlastníčkovi nehnuteľnosti, ktoré sú bez možnosti samostatného prístupu
- 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** (parkovanie) na pozemku vo vlastníctve klienta a na príľahlých 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, podlažnosti stavby a pod.), je potrebné predložiť rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene stavby pred dokončením
- **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 identifikované
- **kombinovanú metódu** použiť pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu
- **zaokrúhľovanie** 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
- okrem povinných príloh musí byť súčasťou znaleckého posudku aj **podrobná farebná fotodokumentácia** zachytávajúca skutkový stav **všetkých hodnotených nehnuteľností**

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 pracovali len v lokalite, ktorá je ich miestom výkonu činnosti.

Povinné prílohy znaleckého posudku:

1. List vlastníctva ohodnocovanej nehnuteľnosti
2. List vlastníctva prístupovej komunikácie
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Overený geometrický plán, ak nehnuteľnosť nie je evidovaná v katastri nehnuteľností
5. Územnoplánovacia informácia pre zakladané pozemky určené na výstavbu
6. Doklad o veku stavby
7. Nákres skutočného zamerania
8. Situačný nákres inžinierskych sietí
9. Farebná fotodokumentácia s popisom jednotlivých záberov
10. Ponuky z inzercie obdobných nehnuteľností pri použití porovnávacej metódy
11. Výpočet budúcej hodnoty pri rozostavaných stavbách

Rozsah farebnej fotodokumentácie:

- zábery vystihujúce nehnuteľnosť ako celok zo všetkých strán vrátane charakteristického uličného pohľadu a prístupu
- záber na vchod do domu vrátane súpisného čísla
- zábery na spoločné časti bytového domu (vestibul, chodby, schodisko, výťah a pod.)
- zábery všetkých miestností a príslušenstva vrátane balkónov, loggií a terás
- zábery vystihujúce vybavenie kuchyne, kúpeľne, WC, kotelne, špecifické vybavenie nehnuteľnosti (vstavané skrine, technické zariadenia klimatizácie, vykurovania, vetrania a pod.)
- pri rozostavaných stavbách zábery vystihujúce stav rozostavanosti v interiéri a v exteriéri