

Odporúčané obsahové požiadavky na znalecký posudok vo Wüstenrot stavebnej sporiteľni, a.s. (ďalej len „WSS“)**UPRESNENIE K VYHOTOVENIU ZNALECKÉHO POSUDKU:**

- znalec je povinný vypracovať znalecký posudok (ďalej len „ZP“) v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a pri vyhotovovaní ZP je povinný dodržiavať obsah tohto posudku podľa Vyhlášky MS SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v platnom
- prílohou požadovaného jedného vyhotovenia ZP stavieb (nie je povinnou prílohou pri bytoch a nezastavaných pozemkoch) musí byť CD nosič s nahraným výpočtom v zdrojovej databáze programu HYPO (s príponou .hyp);
- v ZP musí byť záväzne použitá metóda polohovej diferenciacie s použitím rozpočtových ukazovateľov a metodických postupov uvedených v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, pri použití aktuálnej verzie programu HYPO firmy KROS, s.r.o. Žilina, a u prevádzkových nehnuteľností, ktoré sú schopné dosahovať výnos, bude použitá aj kombinovaná metóda (a to aj vtedy, ak v čase ohodnotenia nehnuteľnosť nie je využívaná na prenájom);
- v posudku musí byť porovnaný právny stav nehnuteľností so skutočnosťou; je treba popísať všetky nezrovnalosti, ktoré sa týkajú:
 - nesúladu právneho stavu so stavom skutkovým, vrátane komentára k drobným stavbám vyskytujúcich sa na pozemku,
 - nesúladu evidencie nehnuteľností v mapovom stave;
- predmetom ohodnotenia musia byť nehnuteľnosti v plnom ich rozsahu, s identifikáciou parcely na ktorej sa nachádzajú, a s podrobným popisom a zatriedením podľa príslušného kódu Klasifikácie stavieb u každej z ohodnocovaných častí; všetky stavby musia byť jednoznačne identifikované v nadväznosti na majetkoprávnú dokumentáciu;
- vedľajšia stavba so zastavanou plochou nad 25 m² musí byť zapísaná na liste vlastníctva (ďalej len „LV“); ak nie je zapísaná, znalec vykoná ohodnotenie buď až po jej zápise na LV, alebo znalec v posudku túto skutočnosť o neevidovaní stavby v LV zdôrazní;
- znalecký posudok musí byť preskúmateľný, preto:
 - v ZP bude nákras jednotlivých podlaží nehnuteľností v primeranej mierke s popisom využívania jednotlivých miestností (legendou);
 - všetky zamerané rozmery musia byť dostatočne vyznačené tak, aby umožnili výpočet zastavanej plochy resp. obostavaného priestoru stavby;
 - pri výpočte obostavaného priestoru stavby bude prílohou ZP vždy rez v charakteristickom mieste stavby (priečny a pozdĺžny, min. však jeden z nich);

- v ZP bude situácia napojenia na verejné rozvodné siete a kanalizáciu, ev. na vlastné zdroje;
- ak je prikladaná projektová dokumentácia, u novostavieb žiadame dokumentáciu overenú v stavebnom konaní;
- pri analýze polohy nehnuteľností budú i popisne charakterizované všetky jednotlivé faktory, ktoré znalec použije pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie (poloha vzhľadom na centrum obce, na jej obytné, obchodné a priemyselné centrá; pozitívne a negatívne faktory polohy nehnuteľností, možnosti napojenia na verejné rozvodné siete a kanalizáciu, dopravné napojenie, služby, identifikovaná vyskytujúca sa prírodná lokalita, vplyv príslušenstva na hlavnú stavbu - t.j. vyhodnotenie a popis, či sa jedná o príslušenstvo znižujúce príp. zvyšujúce všeobecnú hodnotu nehnuteľností, predvídané zmeny v územnoplánovacej dokumentácii - napr. diaľnice a diaľničné privádzače, verejnoprospešné stavby, skládky, priemyselné stavby,);
- v analýze využitia nehnuteľností bude charakterizovaný súčasný spôsob využitia hodnotenej nehnuteľnosti v porovnaní s projektovou dokumentáciou a kolaudačným rozhodnutím, resp. jej alternatívne využitie (za predpokladu, že toto je možné);
- v analýze rizík:
 - budú uvedené ťarchy a vecné bremená evidované katastrom nehnuteľností;
 - znalec uvedie v ZP aj iné i náhodne zistené riziká, napr. pri obhliadke zistené nájomné práva, zistené práva doživotného užívania nehnuteľností (napr. dojednané v nadobúdacích zmluvách);
 - budú uvedené parcely tretích osôb, do ktorých zasahujú prípojky predmetnej nehnuteľnosti event. samotná stavba;
 - bude zhodnotený prístup a príjazd k nehnuteľnosti z verejnej komunikácie; v prípade, že prístup k zakladanej nehnuteľnosti nie je po verejnej komunikácii, musí byť preukázané, akým spôsobom je prístup k nehnuteľnosti zabezpečený (napr. ťarcha na inom LV – právo prechodu a prejazdu pre vlastníka parcely resp. nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom záložného práva); ak je prístupová komunikácia v podielovom spoluvlastníctve, bude predmetom záložného práva aj podiel príslúchajúci majiteľovi hlavnej zakladanej nehnuteľnosti;
 - znalec musí skúmať a v špecifikácii rizík vyznačiť i parcely patriace záložcovi, ktoré sú bez možnosti samostatného prístupu, avšak majú spoločnú hranicu s predmetom ohodnotenia;
- pri stanovení všeobecnej ceny pozemkov je treba mať na zreteli, či sa jedná o pozemok na výstavbu rodinného domu (resp. o príľahlú záhradu k domu) a iný pozemok (roľa, ovocný sad, ostatná plocha, a pod.);
- v závere posudku bude zhodnotená stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností vo vzťahu k aktuálnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami;
- súčasťou ZP bude list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy min. vybraná z verejného portálu katastra; pri rozostavaných stavbách, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva, bude doložený geometrický plán so zameraním rozostavanej stavby, ktorý bude overený príslušnou správou katastra (pri pripojenom geometrickom pláne je vždy potrebné farebné rozlíšenie medzi starým a novým grafickým stavom);
- vo výpise z listu vlastníctva a v kópii z katastrálnej mapy budú farebne zvýraznené parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia;

- za relevantný doklad na stanovenie veku nehnuteľnosti je možné považovať doklad o veku stavby, akým je stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, potvrdenie obce o veku stavby a pod.; nie je dostatočným podkladom len čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti;

Ak je predmetom ohodnotenia BYT alebo NEBYTOVÝ PRIESTOR (ďalej len „NP“):

- v prílohe ZP budú doložené farebné fotografie ohodnocovanej nehnuteľnosti, a to:
 - pohľad na vstup do bytového domu (so súpisným číslom) a na bytový dom ako celok,
 - fotografie vnútorného vybavenie bytu/NP - detaily rozhodujúcich stavebných konštrukcií, vybavenia obytných miestností, kuchyne a sociálneho zariadenia bytu/NP (kúpeľňa, WC),
 - vhodný je aj pohľad na spoločné priestory – napr. vstupná chodba;
 - ak je byt/NP zrekonštruovaný – treba fotodokumentáciu zrekonštruovaných / modernizovaných prvkov (plastové okná, drevené dvere a zárubne, plávajúca podlaha, vlastný kotol UK, zasklená loggia, vstavané skrine na mieru,....);
- ak na LV nie je zapísaný pozemok, na ktorom je bytový dom, v ktorom sa byt/NP nachádza, je treba preveriť, či k bytu/NP patrí aj podiel na pozemku (napr. na katastrálnom portáli); v ZP sa s týmto znalec musí zaoberať a ohodnotiť aj podiel na pozemku v prípade, že tento sa preukáže ako predmet vlastníctva;
- pri stanovovaní všeobecnej hodnoty bytu/NP bude tvoriť prílohu ZP aj kúpna zmluva, na základe ktorej bol byt/NP nadobudnutý;

Ak je predmetom ohodnotenia RODINNÝ/BYTOVÝ DOM (ďalej len RD/BD), OSTATNÁ BUDOVA NA BÝVANIE alebo NEBYTOVÁ BUDOVA:

- v prílohe ZP budú doložené farebné fotografie ohodnocovanej nehnuteľnosti, a to:
 - charakteristické pohľady na hlavnú stavbu so súpisným číslom;¶
 - pohľad na okolitú zástavbu a terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality;
 - fotografie všetkých vedľajších a drobných stavieb;
 - fotografie vnútorného vybavenia hlavných stavieb - detaily rozhodujúcich stavebných konštrukcií, vybavenia obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, kotolne, a pod.;
 - ak je nehnuteľnosť modernizovaná, musia byť doložené aj zábery na vymenené resp. zrekonštruované stavebné prvky - okná, podlahy, krb, solárne panely, a iné prvky majúce rozhodujúci vplyv na cenu nehnuteľnosti;
 - ak je predmetom ohodnotenia vedľajšia al. drobná stavba, oplotenie, studňa, oporné múry, spevnené plochy, podzemná pivnica, altánok, žumpa, vodovodná šachta....., a iné, bude v prílohe ZP doložená aj fotodokumentácia týchto objektov a taktiež grafický náčrt, z ktorého budú zrejmé ich poloha a kontrolovateľné základné rozmery objektu - napr. rozmery vedľajších a drobných stavieb, dĺžka oplotenia a výška jeho výplne, dĺžkové rozmery spevnených plôch,;
 - ak sa jedná o rozostavanú stavbu RD/BD, je nevyhnutné klásť dôraz na fotodokumentáciu už zhotovených stavebných konštrukcií nielen v exteriéri, ale aj v interiéri domu.

Ak je predmetom ohodnotenia STAVEBNÝ POZEMOK:

- v prílohe ZP bude doložená fotodokumentácia, z ktorej je zrejmé širšie okolie pozemku (okolitá zástavba, kvalita prístupovej komunikácie, konfigurácia terénu,...), ako aj pohľad na samotný pozemok;

- stavebná sporiteľňa akceptuje ako predmet záložného práva len stavebné pozemky určené na výstavbu RD/BD. V ZP musí byť jednoznačne preukázané, že sa jedná o takýto pozemok; dokladom o tom, že pozemok je určený na výstavbu RD/BD, je územnoplánovacia informácia, že predmetný pozemok identifikovaný číslom parcely je územným plánom obce určený na výstavbu RD/BD, alebo územné rozhodnutie resp. stavebné povolenie v prípade, že už bolo vydané; ak obec nemá územný plán, je akceptovateľné potvrdenie obce, že na danom pozemku je možná výstavba RD/BD. V prípade, že je vydané územné rozhodnutie na celú lokalitu, je treba jednoznačne preukázať, že ohodnocovaná parcela patrí do danej lokality (napr. geometrickým plánom).

UPRESNENIE k odhadu všeobecnej hodnoty budúcej nehnuteľnosti

WSS umožňuje svojim klientom zaručiť úver aj tzv. „budúcou hodnotou nehnuteľností“. Je to v prípadoch, keď klient vlastní nehnuteľnosť (pozemok, rozostavanú stavbu, jestvujúcu stavbu, ktorá bude predmetom rekonštrukcie a pod.), ktorá je predmetom financovania z úveru/mediúveru, ale ktorej hodnota v čase schvaľovania úveru/mediúveru nie je dostatočná. Klientovi je umožnené ručenie aj budúcou hodnotou novostavby rodinného domu, bytového domu resp. budúcou hodnotou z úveru rekonštruovaného jestvujúceho RD/BD.

V takomto prípade znalec na základe žiadosti klienta vypracuje pre stavebnú sporiteľňu okrem ZP na jestvujúcu nehnuteľnosť (t.j. na pozemok, na rozostavanú stavbu, na rekonštruovaný RD/BD) aj tzv. „odhad všeobecnej hodnoty budúcej nehnuteľnosti“ (ďalej len „odhad“), ktorý bude slúžiť výlučne pre potreby WSS.

„Odhad“ bude vypracovaný nasledovne:

- musí byť vypracovaný ako samostatný elaborát k ZP;
- podkladom na jeho vypracovanie bude: právoplatné stavebné povolenie, projektová dokumentácia, rozpočet stavebných prác, zmluva o dielo, zmluvy o vykonaní prác a pod.
- osnova „odhadu“ bude taká ako v ZP, ale nebude priložená znalecká doložka a nebude opečiatkovaný okrúhlou pečiatkou znalca, ale odhad bude znalcom podpísaný, prípadne aj opatrený jeho hranatou pečiatkou;
- výpočet v ZP bude urobený pre jestvujúci stav nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciacie ku dňu „ohodnocovania nehnuteľnosti“, v pripojenom „odhade“ bude stav pri 100%-nej „rozostavanosti“.

Tieto požiadavky sú určené do rúk externého znalca (fyzickej osoby, zapísanej v príslušnom odbore a odvetví zoznamu znalcov MS SR), ktorý bude vypracovávať znalecký posudok pre klienta WSS.

Ak predložený ZP nebude spĺňať uvedené požiadavky, resp. budú zistené formálne alebo metodické nedostatky, prípadne neúplnosti ZP, WSS vyzve písomne klienta na doloženie doplnku k ZP, ev. doplnenie údajov (pri menej závažných nedostatkoch ZP). Znalec vykoná doplnenie údajov alebo 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).

WSS je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností, t.z. vykonáva posúdenie ZP zisťovaním ich metodických a formálnych nedostatkov a v zmysle zákona č. 483/2001 Zb o bankách v platnom znení má právo upraviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností pre svoju vnútornú potrebu, prípadne i neakceptovať predmetnú nehnuteľnosť ako predmet zabezpečenia úveru/mediúveru.

Bratislava, jún 2012