

## ODPORÚČANÉ OBSAHOVÉ POŽIADAVKY NA ZNALECKÝ POSUDOK VO WÜSTENROT STAVEBNEJ SPORITEL'NI, A.S. (ĎALEJ LEN „WSS“)

### UPRESNENIE K VYHOTOVENIU ZNALECKÉHO POSUDKU:

A) 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 znení.

**Znalec odovzdá klientovi ZP v písomnom vyhotovení (WSS klient odovzdá 1x posudok v papierovej forme) a 1x databázový súbor posudku .hyp v elektronickej forme na CD nosiči (nie je povinný pri bytoch a nezastavaných pozemkoch). Znalec pred odovzdaním posudku musí overiť funkčnosť nahratého súboru. Na CD nosiči bude uvedené číslo ZP, meno a priezvisko znalca, meno a priezvisko zadávateľa posudku.**

B) V ZP musí byť záväzne použitá metóda polohovej diferenciácie 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);

C) V ZP musí byť porovnaný právny stav nehnuteľností so skutočnosťou; je treba popísať všetky nezrovnalosti, ktoré sa týkajú:

- a) nesúladu právneho stavu so stavom skutkovým, vrátane komentára k drobným stavbám vyskytujúcich sa na pozemku,
- b) nesúladu evidencie nehnuteľností v mapovom stave.

D) 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 majetkovoprávnu dokumentáciu.

Vedľajšia stavba so zastavanou plochou nad 25 m<sup>2</sup> 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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty 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. vo výpise z listu vlastníctva a v kópii z katastrálnej mapy budú farebne zvýraznené parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia;

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).

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.

E) Znalecký posudok musí byť preskúmateľný, preto:

- a) v ZP bude nákras jednotlivých podlaží nehnuteľností v primeranej mierke s popisom využívania jednotlivých miestností (legendou);
- b) všetky zamerané rozmery musia byť dostatočne vyznačené tak, aby umožnili výpočet zastavanej plochy resp. obostavaného priestoru stavby;





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).

Pri stanovení hodnoty predmetu zabezpečenia je WSS viazaná výlučne svojimi pravidlami ohodnotenia, t.j. vykonáva posúdenie ZP zisťovaním metodických a formálnych nedostatkov. WSS si vyhradzuje právo upraviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností pre svoju vnútornú potrebu, prípadne i neakceptovať predmetnú nehnuteľnosť ako predmet zabezpečenia úveru.

Bratislava, júl 2017