

na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Znalecký posudok [ďalej len „ZP“] 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 v znení neskorších predpisov 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 [ďalej len „**vyhláška č. 490/2004 Z. z.**“].

Na vypracovanie ZP 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**.

ZP musí byť vypracovaný na účel uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva. ZP je vždy potrebné odovzdať v jednom písomnom vyhotovení a v elektronickej forme na CD nosiči.

Požadované údaje na CD:

- súbor v programe HYPO (s príponou .hyp alebo .hyp.zip) s vyplnenými kompletnými popismi ako v písomnej forme ZP,
- textová časť ZP vo formáte PDF,
- všetky dokumenty uvedené v prílohách ZP (prílohy podľa popisu nižšie),
- farebná fotodokumentácia vo formáte PDF.

Pri vypracovaní znaleckého posudku je potrebné:

1. Zdôvodniť výber metódy. **Použitie metódy polohovej diferenciácie je povinné.** Kombinovaná metóda sa použije pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, v tomto prípade sú v prílohe ZP priložené aj aktuálne doklady potrebné na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností touto metódou.
2. V ZP musí byť porovnaný právny stav nehnuteľnosti (údaje katastra nehnuteľností, ako aj technická dokumentácia) so skutočnosťou, t. j. je potrebné **popísať všetky nezrovnalosti**, či sú zakreslené a zapísané všetky stavby, či súhlasia tvar a pôdorysné rozmery s tvarom a výmerami jednotlivých parciel, či je dodržaná schválená projektová dokumentácia, atď.
3. Predmetom ohodnotenia musí byť **nehnuteľnosť v celom jej rozsahu**, t. j. ako funkčný celok (stavby, pozemky, príslušenstvo, vonkajšie úpravy, drobné stavby atď.) s podrobným popisom každej z ohodnocovaných častí. Všetky stavby musia byť jednoznačne identifikované.
4. ZP musí byť v celom rozsahu preskúmateľný. Stanovenie veku nehnuteľnosti musí byť doložené dokladom (kolaudačné rozhodnutie, stavebné povolenie, užívacie povolenie, potvrdenie obecného úradu, potvrdenie správcu a pod.). Čestné vyhlásenie vlastníka nehnuteľnosti nie je relevantným dokladom. Všetky zamerané rozmery musia byť dostatočne vyznačené tak, aby umožnili výpočet zastavanej plochy, podlahovej plochy, resp. obstavaného priestoru stavby. ZP musí obsahovať náčrt jednotlivých podlaží nehnuteľnosti a pri výpočte obstavaného priestoru aj rez/rezy v charakteristickom mieste stavby, náčrty musia byť v primeranej mierke s popisom využívania jednotlivých miestností.
5. **V analýze polohy nehnuteľnosti** musí byť uvedená minimálne adresa nehnuteľnosti, popis lokality (napr. obytná, priemyselná časť, atď.), okolitá zástavba, prípadný výskyt konfliktných skupín obyvateľstva, vzťah k centru a k významnému mestu.
6. **V analýze využitia nehnuteľnosti** bude skutočný spôsob využitia hodnotenej nehnuteľnosti.
7. **V analýze prípadných rizík** spojených s využívaním nehnuteľnosti musia byť uvedené:
 - ťarchy a vecné bremená zapísané na liste vlastníctva a nadobúdacích dokladoch,
 - všetky možné vonkajšie vplyvy a okolnosti, ktoré by mohli v budúcnosti ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti, ako sú predvídané zmeny v územnoplánovacej dokumentácii, napr. diaľnice, diaľničné privádzacie a iné verejnoprospešné stavby uvádzané v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, nevýhodné nájomné zmluvy a pod.,
 - zhodnotený prístup k nehnuteľnosti z verejnej komunikácie a v prípade, ak prístup k tejto nehnuteľnosti nie je možný po verejnej komunikácii, musí byť preukázané, akým spôsobom je prístup k nehnuteľnosti zabezpečený (uviesť čísla všetkých parciel od najbližšej verejnej komunikácie k nehnuteľnosti), či nedochádza k duplicitnému vlastníctvu pozemkov. Porovnanie vlastníkov pozemkov v KN-C a KN E.
 - Prílohou ZP budú listy vlastníctva a kópia katastrálnej mapy (akceptované sú aj výpisy z katastrálneho portálu), pričom v kópii katastrálnej mapy budú farebne zvýraznené parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

8. V prípade, ak je predmetom ohodnotenia byt, prílohou ZP je aj titul nadobudnutia. Pokiaľ k ohodnocovanému bytu patrí aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, je potrebné ho ohodnotiť. Ak z titulu nadobudnutia vyplýva aj spoluvlastníctvo k nebytovým priestorom v bytovom dome v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, znalec je povinný ich vymenovať a zdokumentovať príslušnými listami vlastníctva (aj v prípade, ak ich neohodnocuje) a ak mu je umožnená obhliadka, aj ich ohodnotiť.
9. Ak je predmetom ohodnotenia rozostavaná stavba, prílohou ZP bude stavebné povolenie s vyznačenou právoplatnosťou, projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní a ak stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva, tak aj geometrický plán na zameranie rozostavenej stavby overený príslušnou správou katastra.
10. Ak je predmetom ohodnotenia stavebný pozemok, musia byť v prílohe doklady potvrdzujúce, že ide o stavebný pozemok (územné rozhodnutie, územnoplánovacia informácia, stavebné povolenie...).
11. V prílohe znaleckého posudku budú doložené farebné fotografie ohodnocovanej nehnuteľnosti v zmysle ďalej uvedenej tabuľky. Nekvalitná alebo neaktuálna fotodokumentácia je dôvodom na vrátenie znaleckého posudku.

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

Požadovaná fotodokumentácia:

Byt/nebytový priestor	
Pohľad na nehnuteľnosť ako celok	Pohľad na celý obytný dom podľa možnosti z viacerých strán, pohľad na vstup do bytového domu so súpisným/orientačným číslom.
Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality.
Fotografie vnútorného vybavenia	Rozhodujúce konštrukcie, nesmie chýbať vybavenie kuchyne, kúpeľne a WC.
Fotografie zrekonštruovaných prvkov	Plastové okná, dvere a zárubne (vrátane vstupných bezpečnostných dverí), podlahy, vlastný kotol ústredného kúrenia, resp. bojler, vstavané skrine na mieru, kozub...
Balkón, lodžia	Pohľad z balkóna, resp. lodžie, prípadné zasklenie lodžie...
Poruchy	Poškodené konštrukcie (trhliny, zatečenie, zavlhnutie, plesne, hniloba dreva...).
Fotografi a spoločných priestorov	Vstupná chodba, schodisko, spoločné priestory, pivnica, výťah...
Rodinný dom	
Pohľad na nehnuteľnosť ako celok	Pohľad na celý rodinný dom zo všetkých strán.
Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality.
Fotografie vnútorného vybavenia	Rozhodujúce konštrukcie, ktoré majú vplyv na bodové hodnotenie.
Fotografie zrekonštruovaných prvkov	Plastové okná, drevené dvere a zárubne, plávajúca podlaha, vlastný kotol ústredného kúrenia, vstavané skrine na mieru, kozub, solárne panely a iné prvky majúce rozhodujúci vplyv na cenu nehnuteľnosti.
Fotografi e všetkých vedľajších a drobných stavieb	Oplotenie, studňa, garáž, oporné múry, spevnené plochy, podzemná pivnica, altánok, žumpa, vodovodná šachta, body napojenia inžinierskych sietí... a to aj tých stavieb, ktoré znalec v ZP neohodnocuje, ale sa nachádzajú na ohodnocovaných pozemkoch.
Poruchy	Poškodené konštrukcie (trhliny, zatečenie, zavlhnutie, plesne, hniloba dreva...).
Pozemok	
Pohľad na pozemok	Pohľad na pozemok, podľa možnosti z viacerých strán, zobraziť aj príslušenstvo, ak sa na pozemku nachádza.
Okolie	Pohľad na okolitú zástavbu, resp. terén a prístupovú komunikáciu vrátane jej kvality, možnosti napojenia inžinierskych sietí...