

Požiadavky VÚB na znalecké posudky

o všeobecnej hodnote nehnuteľností, podávané externými znalcami pre účely hypotekárneho bankovníctva a zriadenia záložného práva vo VÚB a.s., Bratislava

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, ktorý externý znalec podáva pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva, musí byť vypracovaný v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti pre potreby VÚB, a. s. v zmysle platných predpisov môže podať iba znalec (fyzická osoba – nie znalecká organizácia) zapísaný v príslušnom odbore a odvetví v zozname znalcov vedenom MS SR.

Všetky znalecké posudky musia byť vypracované použitím programu HYPO, firmy KROS, s.r.o. Žilina v jeho aktuálnej verzii; pri stavbách výlučne na základe rozpočtových ukazovateľov uvedených v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001. Neoddeliteľnou súčasťou papierového posudku je jeho elektronická forma na CD nosiči/ USB kľúči (nepripustná je forma iba v textovom editore, napr. Word).

V prípade využitia možnosti predloženia Znaleckého posudku formou „Elektronický znalecký posudok“ prostredníctvom online aplikácie VÚB Banky, znalec nahráva všetky dokumenty, súbory v elektronickej forme priamo do online aplikácie Banky.

Znalec je pri vypracovaní znaleckého posudku povinný dodržiavať povinný obsah znaleckého posudku v rozsahu a v poradí stanovenom vyhláškou MS SR č. 490/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov s tým, že:

- v prípade stanovenia všeobecnej hodnoty bytu alebo nebytového priestoru, naďalej požadujeme doklad o nadobudnutí, na základe ktorého bol byt alebo nebytový priestor nadobudnutý
- zvlášť dôsledne je potrebné venovať sa časti „porovnanie dokumentácie so skutočnosťou“, v ktorej znalec poukáže na všetky nezrovnalosti, týkajúce sa nesúladu právneho stavu so stavom skutkovým (vrátane komentára k drobným stavbám, vyskytujúcich sa na pozemku)
- predmetom ohodnotenia musí byť nehnuteľnosť v celom jej rozsahu (stavby, pozemky i príslušenstvo), nevyhnutné je popisovať každú z ohodnocovaných častí
- stavby nezapisované do katastra nehnuteľností súpisným číslom musia byť jednoznačne identifikovateľné číslom parcely, na ktorej sa nachádzajú. Pre jednotlivé stavby, ktoré sú predmetom ohodnotenia vyhotoví „Stavebno-technický popis“ minimálne v rozsahu dispozičného členenia stavby po podlažiach s jednoznačným popisom stavebných konštrukcií a vybavenia (v tabuľke pre stanovenie RU - položka), z ktorých je stavba realizovaná
- výber metódy hodnotenia vrátane dôvodov, prečo neboli použité ostatné metódy hodnotenia, musí byť náležite zdôvodnený – v závere posudku
- použitie metódy polohovej diferenciacie je záväzná
- u prevádzkových nehnuteľností je vždy použitie kombinovanej metódy povinné (s výnimkou vybraných poľnohospodárskych stavieb a stavieb nemocníc, kde nie je reálny prenájom takýchto typov objektov)
- použitie porovnávacej metódy je akceptovateľné za predpokladu úplnej preskúmateľnosti použitých údajov a podkladov pre porovnávanie (pre použitie porovnávacej metódy nie sú akceptovateľným podkladom jednotlivé ponuky realitných kancelárií)
- v analýze polohy nehnuteľnosti musia byť uvedené všetky údaje a informácie rozhodujúce pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciacie
- v analýze využitia nehnuteľnosti musí byť charakterizovaný súčasný spôsob využitia hodnotenej nehnuteľnosti, resp. jej alternatívne využitie za predpokladu, že toto je možné, ako aj vplyv príslušenstva na hlavnú stavbu (t.j. vyhodnotí a popíše, či sa jedná o príslušenstvo znižujúce, príp. zvyšujúce VŠH)
- v analýze rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti musia byť uvedené ťarchy a vecné bremená nielen podľa vlastníckych, ale i nadobúdacích dokladov a ďalej uvedené všetky možné vonkajšie vplyvy a okolnosti, ktoré by v budúcnosti mohli obmedziť alebo ohroziť využívanie nehnuteľnosti, najmä zhodnotenie prístupu z verejnej komunikácie, pri prevádzkových stavbách možnosť odčlenenia jednotlivých stavieb s vyhodnotením ich novej následnej komplexnej funkčnosti, prípadne uviesť obmedzenia užívania takýchto stavieb

- znalecký posudok musí byť v celom rozsahu preskúmateľný (dôraz je potrebné klásť aj na stanovenie veku jednotlivých nehnuteľností, pričom čestné prehlásenie vlastníka nie je relevantný doklad na stanovenie veku)
- všetky stavby musia byť jednoznačne identifikované v nadväznosti na majetko-právnu dokumentáciu, všetky rozhodujúce údaje musia byť podložené príslušnými dokladmi, rozmery dostatočne zrozumiteľnými a čitateľnými náčrtmi (pri použití zmenšených výkresov projektovej dokumentácie je nevyhnutné čitateľne uviesť skutočne namerané rozmery, použité pre výpočet zastavaných plôch, resp. obstavaného priestoru podľa STN 73 4055)
- vo výpise z listu vlastníctva a v kópii z katastrálnej mapy znalec graficky zvýrazní parcelné čísla nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia
- v prílohe posudku je nevyhnutné dokladať farebné fotografie charakteristických pohľadov na hlavnú stavbu so súp. č., ako aj ohodnocovaných drobných stavieb a taktiež na vnútorné vybavenie hlavných stavieb (na detaily rozhodujúcich stavebných konštrukcií a vybavenia obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC, kotelne a pod.; ako vzor je možné využiť „Šablónu – dom“ v prílohe tohto usmernenia). Pri bytoch pohľad na vstup do bytového domu so súp. č. a dom ako celok a vnútorné vybavenie bytu resp. domu (pohľad na spoločné priestory – napr. vstupná chodba, pohľad na detaily rozhodujúcich stavebných konštrukcií a vybavenia obytnej miestnosti, kuchyne a sociálnej časti bytu; ako vzor je možné využiť „Šablónu – byt“ v prílohe tohto usmernenia). Pri rozostavaných stavbách, obdobne ako je uvedené vyššie s tým, že sa viac bude klásť dôraz na už vyhotovené stavebné konštrukcie v interiéri
- v prípade, že sa jedná o nízkoenergetickú / pasívnu nehnuteľnosť, resp. nehnuteľnosť, ktorá využíva obnoviteľnú energiu, alebo technológiu podporujúcu inovatívnu zelenú technológiu (vetranie rekuperáciou, solárne kolektory na ohrev vody, termoizolačné trojsklá, fotovoltaické články na výrobu elektrickej energie, infražiariče, kotle na biomasu, energetický certifikát A) – uviesť túto skutočnosť priamo v ZP
- v závere je znalec povinný zhodnotiť ním stanovenú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo vzťahu k aktuálnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami (do prílohovej časti posudku je vhodné uviesť podklady, na základe ktorých zhodnotenie vykonal)
- zaokrúhľovanie vykoná znalec v zmysle platnej vyhlášky MSSR č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Znalecký posudok znalec:

- odovzdá klientovi minimálne v 2 písomných vyhotoveniach (pre banku klient odovzdáva 1 x posudok v papierovej forme) a 1x databázový súbor posudku *.hyp v elektronickej forme na CD nosiči/USB kľúči, alebo
- zašle priamo do Banky prostredníctvom online aplikácie VÚB v elektronickej podobe:
 - o opatrený Mandátnym Certifikátom a Časovou Pečiatkou, alebo
 - o spolu s naskenovanými časťami papierového znaleckého posudku, ako: Rekapitulácia všeobecnej hodnoty, Znalecká doložka a Pečať znalca na poslednej strane, obale Znaleckého posudku.

Bez ohľadu na spôsob zaslania Znaleckého posudku, banka požaduje, aby CD nosič/USB kľúč/dokumenty zaslané cez aplikáciu VÚB obsahovali nasledovné:

- kompletný databázový súbor *.hyp so všetkými popismi ako v písomnej forme ZP (vrátane čísla posudku, mena znalca, znaleckej doložky...)
- písomne vyhotovený ZP vo formáte PDF
- všetky prílohy zo ZP čitateľne nascanované resp. vo formáte PDF
- fotodokumentácia vo farebnom prevedení vo formáte PDF

Znalec pred odovzdaním posudku musí overiť funkčnosť nahratého/ých súboru/ov.

Ak predložený posudok nebude spĺňať uvedené požiadavky, bude klientovi vrátený. Pri opakovaně zistených nedostatkoch v znaleckých posudkoch, resp. pri zistení obzvlášť závažných nedostatkov v posudku banka zväží ďalšiu spoluprácu so znalcom alebo možnosť podania sťažnosti na znalca na príslušnej sekcii Ministerstva spravodlivosti.