

OSNOVA ZNALECKÉHO POSUDKU PRE ODBOR STAVEBNÍCTVO, ODVETVIE ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

I. Úvod

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania
2. Účel znaleckého posudku
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje
5. Podklady na vypracovanie posudku
 - a) podklady dodané zadávateľom
 - b) podklady získané znalcom
6. Použité právne predpisy a literatúra
7. Definície dôležitých pojmov
8. Osobitné požiadavky zadávateľa

II. Posudok

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä
 - a) výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty,
 - b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis,³⁾ podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva,
 - c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie,
 - d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom,

³⁾ Zákon č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

- e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom,
- f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,
- g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia,
- h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty, ktoré obsahuje najmä

- a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty so stavebnotechnickým popisom každej stavby a nehnuteľnosti samostatne tak, aby zachytil všetky údaje o hodnotenej nehnuteľnosti, ktoré majú význam pre vlastné ohodnotenie, najmä zatriedenie objektu do číselného kódu Štatistickej klasifikácie stavieb, preskúmateľný výber rozpočtového ukazovateľa a preskúmateľné použitie jednotlivých použitých koeficientov a výpočet merných jednotiek, preskúmateľný výpočet opotrebovania a technického stavu,
- b) rekapituláciu východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty, ktoré obsahuje najmä

- a) analýzu polohy nehnuteľnosti,
- b) analýzu využitia nehnuteľnosti,
- c) analýzu prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty je potrebné uviesť

- v porovnávacej metóde najmä zdôvodnenie výberu porovnateľných pozemkov a stavieb, metódy vykonania porovnania a faktorov porovnávania,
- v kombinovanej metóde najmä zdôvodnenie použitých váh jednotlivých hodnôt,
- vo výnosovej metóde najmä zdôvodnenie zvolenej metódy výpočtu výnosovej hodnoty, úrokovej miery a použitých vstupných údajov,
- v metóde polohovej diferenciácie pri stavbách najmä zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie a pri pozemkoch najmä zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov.

4. V osobitných prípadoch ďalšie časti (napríklad odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia).

III. Záver

- 1. Otázky zadávateľa
- 2. Odpovede na otázky

- a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt okrem prípadov, ak je stanovenie všeobecnej hodnoty len čiastkovou znaleckou úlohou alebo sa všeobecná hodnota stanovuje k rôznym rozhodným dátumom. V tých prípadoch je rekapitulácia všeobecných hodnôt súčasťou stanovenia všeobecnej hodnoty v časti posudok.
- b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením, ktorý sa uvádza aj slovom. Súčet všeobecných hodnôt sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých 5 eur, nad 500 eur do 5 000 eur na celých 10 eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých 100 eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých 1 000 eur, nad 1 000 000 eur na celých 10 000 eur.

Miesto a dátum

Odtlačok úradnej pečiatky

Podpis znalca

IV. Prílohy

1. Kópia uznesenia orgánu, ktorý znalca ustanovil alebo pribral do konania.
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností alebo potvrdený výpis z pozemkovej alebo železničnej knihy s identifikáciou parciel alebo s úradne overeným geometrickým plánom; v prípade znaleckého posudku vypracovaného v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje príloha podľa štvrtého bodu; aktuálnou kópiou výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností je aj informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál.
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, napríklad kópia katastrálnej mapy; v prípade znaleckého posudku vypracovaného v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje príloha podľa štvrtého bodu; aktuálnou kópiou výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností je aj informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál.
4. Overený geometrický plán, ak nehnuteľnosť, ktorá podlieha evidencii v katastri nehnuteľností, nie je evidovaná v katastri nehnuteľností alebo ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, ak osobitný predpis neustanovuje, že postačuje predbežný geometrický plán.³⁾
5. Náčrt jednotlivých podlaží stavby v primeranej mierke s vyznačením rozhodujúcich rozmerov použitých pri výpočte merných jednotiek vrátane rezov pri objektoch ohodnocovaných na mernú jednotku m³ alebo kópie príslušnej projektovej dokumentácie s vyznačením nameraných rozmerov.
6. Užívacie povolenie alebo iné doklady o začatí užívania hlavných stavieb a určení účelu užívania stavieb, alebo preskúmateľne určený vek, ak doklady o začatí užívania neexistujú.
7. Ak účelom posudku je reštitučný nárok, vyporiadanie bezpodielového vlastníctva manželov alebo dodatočné dedičské konanie, musí príloha obsahovať všetky doklady, na ktorých základe bol zistený stavebnotechnický stav jednotlivých súčastí ohodnocovanej nehnuteľnosti ku dňu rozhodujúcemu na podanie posudku.
8. Záznamy z miestnych šetrení, ak to povaha posudku vyžaduje.

9. Ďalšie doklady potrebné na zabezpečenie preskúmateľnosti posudku, najmä nájomné zmluvy v ohodnocovanej nehnuteľnosti, nájomné zmluvy z okolitých porovnateľných nehnuteľností.
10. Situačný náčrt inžinierskych sietí, ak to povaha posudku vyžaduje.
11. Fotodokumentácia hlavných stavieb a pozemkov.

V prípade neexistencie niektorých z týchto príloh je potrebné inými prílohami alebo zdôvodnením v posudku zabezpečiť preskúmateľnosť postupu znalca pri vypracovaní posudku.

V. Znalecká doložka

Obsah znaleckej doložky je uvedený v prílohe č. 6.