

Prístup a postavenie znalca pri odhadovaní hodnoty nehnuteľností

Author: Redakce Stavebního fóra | Published: 08.02.2008

Prvým podujatím v tomto roku pod vedením Stavebného fóra.sk bolo diskusné stretnutie na tému "Odhad hodnoty nehnuteľností,,. Odborný seminár, ktorý sa uskutočnil dňa 5.2.2008 v priestoroch Art Hotela William na Laurinskej 17 v Bratislave otvorili o 14 hod. pán Marián Vyparina (Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity), pán Jozef Faith (znalec), pani Eva Čviriková (DEXIA banka Slovensko) a pán Martin Lazík (NARKS), ktorí vniesli do diskusie množstvo poznatkov a bohatých skúseností. Marián Vyparina z Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity vysvetlil postavenie osoby ako znalca v rámci SR a poukázal na význam znaleckého posudku v odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností do roku 2003, v roku 2004 a zhodnotil stav po roku 2004, v ktorom bola zrušená daň z prevodu vlastníctva. Vlnu diskusie rozvírili metódy stanovenia všeobecnej hodnoty a rozsahy ich použitia. Skonštatoval, že Slovenská republika najviac používa porovnávaciu metódu, kombinovanú metódu a metódu polohovej diferenciacie. Marián Vyparina v tejto súvislosti dodal, že pre výber metódy platí, že každý znalec má právo výberu a môže použiť aj viac metód súčasne. Výber je podmienený znalosťou trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase. Práve rozdiel vo využívaní metód spôsobuje možné rozdiely v znaleckých posudkoch, dodal Marián Vyparina.

Hodnoteniu nehnuteľností, prístupu a postaveniu znalca z pohľadu bánk do roku 2008 sa venoval pán Jozef Faith, ktorý zhodnotil predvstupové obdobie znaleckej činnosti do EÚ, ktoré bolo poznačené mnohými legislatívnymi zmenami ako napríklad novým Zákonom o znalcoch a prekladateľoch. Poukázal na súčasný stav na trhu s nehnuteľnosťami. Vysvetlil, že dôležitou hodnotou sú reprodukčné náklady a ak bude určitý druh nehnuteľností z hľadiska účelu a využitia veľmi ziskový, vznikne po takejto nehnuteľnosti dopyt. Ak trh zareaguje na uvedenú skutočnosť tak, že sa začnú vo veľkom množstve stavať určité nehnuteľnosti napr. bytové domy, rodinné domy a pod., môže vzniknúť nadbytok a nastať problém ich predat' alebo prenajať. Táto skutočnosť bude mať dopad aj na ich výnosovú hodnotu. Takáto situácia môže trvať až do času, do kedy sa tieto nehnuteľnosti začnú prestavovať a využívať na iný účel. Na záver dodal, že až potom môže nastať rovnováha. V rozprave pokračoval v ohodnocovaní a prístupe bánk po zavedení jednotnej meny - euro a podotkol, že rozhodujúcimi kritériami pri posudzovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľností po zavedení jednotnej meny musia byť všeobecná situácia, intenzita využitia, ekonomika príslušného regiónu, technická infraštruktúra, kvalita životného prostredia a stavebno-technická charakteristika.

V druhej časti podujatia vniesla do diskusie svoje poznatky aj pani Eva Čviriková z finančnej inštitúcie DEXIA banka Slovensko, ktorá sa venovala pohľadu banky k zabezpečeniu úverov nehnuteľnosťami. Vysvetlila, aké sú potrebné podklady k posúdeniu nehnuteľností a aké sú ich riziká. Za najdôležitejšie považuje zlý technický stav objektu, dlhú dobu výstavby, nezamestnanosť v lokalite a hlavne nepredajnosť v lokalite.

Panel ukončil pán Lazík z NARKS-u, a to tým, že predstavil cenovú mapu nehnuteľností v praxi. Poukázal na výsledky zo štatistík v počte získania 940 tisíc údajov od roku 2000. Cenovú mapu považuje aj za najdynamickejšiu databázu, ktorej prírastok za rok sa pohybuje okolo 900 tisíc údajov.

Diskusného stretnutia sa zúčastnilo vyše 70 ľudí, ktorí si vymieňali svoje poznatky a názory, a ktorí viedli medzi sebou vyše dvojhodinovú diskusiu.

Generálnym partnerom diskusného stretnutia: [HB REAVIS GROUP a.s.](#)

Hlavným partnerom diskusného stretnutia: [ASP FM, s.r.o.](#)

08.02.2008 11:12, Redakce Stavebního fóra

