

Nehnutelnosť a jej hodnota z pohľadu banky



Author: Eva Čviriková | Published: 29.01.2008



Základným podkladom pre stanovenie bankou akceptovanej hodnoty nehnuteľností je znalecký posudok vypracovaný súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, prílohy č.3. Dobře vypracované znalecké posudky, podľa metodiky akceptovanej MS SR, sú stále najlepším podkladom pre posúdenie nehnuteľností peňažným ústavom. Z dobre vypracovaného znaleckého posudku je možné zistiť technický stav, rozostavanosť, polohu stavieb, lokalitu, výnos a pod.. Tieto údaje sú nevyhnutné pre posúdenie rizika predajnosti nehnuteľnosti bankou v prípade realizácie záložného práva. Okrem znaleckého posudku banka vyžaduje aj ďalšie podklady, ktoré súvisia s účelom úveru. Nehnutelnosť môže byť len predmetom zabezpečenia, alebo aj predmetom zabezpečenia aj financovania. Pre účel výstavby a rekonštrukcie banka posudzuje napríklad projekt stavby, rozpočet, zmluvu o dielo resp. zmluvu o výstavbe, nájmné zmluvy, stavebné povolenie a pod. Tieto poklady sú dôležité pre posúdenie reálnosti dokončenia stavby z požadovaných finančných prostriedkov, stanovenie hodnoty v jednotlivých etapách výstavby a čerpania úveru, stanovenie budúcej všeobecnej hodnoty po dokončení stavby, predpokladanej predajnosti, predpokladaného výnosu a pod.

Pomocným podkladom pre hodnotenie nehnuteľností sú aj cenové mapy. V súčasnosti databázy údajov pre cenové mapy jednotlivých lokalít Slovenskej Republiky nie sú ešte dostatočne naplnené a v prevažnej miere obsahujú údaje o nehnuteľnostiach určených na bývanie. Niektoré banky využívajú cenové mapy, ako doplňujúci údaj k vlastným údajom o zakladaných nehnuteľnostiach na urýchlenie procesov hodnotenia zabezpečenia. Za naj dôveryhodnejší a najakceptovanejší podklad pre hodnotenie úverového rizika vo vzťahu k nehnuteľnosti zostáva i naďalej znalecký posudok, ktorý okrem technických údajov a právnych podkladov obsahuje aj názor znalca z obhliadky a fotodokumentáciu.



„Hodnota nehnuteľnosti akceptovaná bankou“ je stanovená po posúdení všetkých parametrov nehnuteľností, súvisiacich kritérií a rizík, ktoré môžu výrazne ovplyvniť rýchly predaj. Riziko môže predstavovať zlý technický stav objektu, dlhá doba výstavby, stavba zle prístupná, pozemky bez IS, neusporiadané pozemky, ťažko predajné nehnuteľnosti vzhľadom k ich jednoúčelovému využitiu, nehnuteľnosti v chránených rekreačných oblastiach, nezamestnanosť v lokalite, v prípade rozostavaných stavieb podhodnotený alebo nadhodnotený rozpočet stavby, nadhodnotená predajnosť v lokalite o pod. Hodnota nehnuteľností sa teda stanovuje štandardným spôsobom, ale z pohľadu banky majú osobitné postavenie projekty bytovej výstavby.

Príklady z praxe potvrdzujú, že nehnuteľnosti ťažko predajné bankou sú stavby v lokalite s problémovými skupinami obyvateľstva, obytné stavby v tesnej blízkosti diaľnice, železnice, pozemky na ktorých sú postavené diaľkové rozvody elektriny, plynu, rekreačné stavby na odľahlých a ťažko dostupných miestach a pod.

Kvalitne stanovená hodnota nehnuteľnosti, ako jedného zo zabezpečovacích prostriedkov, dáva do budúcnosti predpoklad stabilizácie trhu s nehnuteľnosťami aj vo vzťahu k financovaniu.

Stavebné fórum.sk organizuje diskusné stretnutie na tému Odhad hodnoty nehnuteľností dňa 5.2.2008. Viacej informácií o programe a on-line registračný formulár nájdete tu.

29.01.2008 16:16, Eva Čviriková