

**18. 6. 2026P**

#Hypoteka 5 minút čítania

## **Beriete si hypotéku v Slovenskej sporiteľni a vybavujete si u znalca znalecký posudok? Toto budete potrebovať**

**Aby sme vám schválili hypotéku čo najrýchlejšie, potrebujeme sa pozrieť aj na váš znalecký posudok. Pozrite sa, ktoré dokumenty k nemu od vás potrebujeme. Dobrou prípravou ušetríte kopec času a hneď ako nám podklady doručíte, môžete si vydýchnuť. Ostatné už dotiahneme my.**

### **Prečo potrebujeme znalecký posudok?**

Aby sme vám mohli požičať peniaze na váš budúci domov, **potrebujeme presne vedieť, akú hodnotu má nehnuteľnosť, ktorou hypotéku banke zabezpečíte.** Spravidla je to tá istá nehnuteľnosť, ktorú z hypotéky kupujete. Banke však môžete do zálohy dať aj inú nehnuteľnosť (napríklad byt / dom vo vlastníctve vašich rodičov) a kupovať môžete niečo, napríklad byt do svojho vlastníctva. Aby sme čo najpresnejšie poznali hodnotu práve tej nehnuteľnosti, ktorú banke zakladáte, **potrebujeme od vás zvyčajne znalecký posudok.** Ten slúži na zriadenie záložného práva a **vypracovať ho môže len certifikovaný znalec.**

### **Čo všetko musí byť ohodnotené v znaleckom posudku?**

Ak zakladáte banke napríklad rodinný dom, nestačí ohodnotiť len samotné štyri steny domu. Znalec musí do posudku zahrnúť všetko, čo k nehnuteľnosti patrí a tvorí s ňou jeden funkčný celok, to znamená:

- **príslušenstvo**, čo môžu byť napríklad **vedľajšie stavby**
- **pozemky pod týmito stavbami, či prilahlé pozemky** (napríklad záhrada)

Rovnako dôležité je, aby boli tieto **stavby správne pomenované** (napríklad: kôlna, letná kuchyňa a podobne) **a označené súpisným číslom alebo číslom parcely**, na ktorej sú umiestnené.

## Ak plánujete veľkú rekonštrukciu rodinného domu

V znaleckom posudku budeme potrebovať vidieť **aktuálnu hodnotu vášho domu aj budúcu hodnotu po dokončení rekonštrukcie**, prípadne budúcu hodnotu po búracích prácach.

Znalcovi na to doručte:

- **povolenie od stavebného úradu k rekonštrukcii**
- **overenú projektovú dokumentáciu** s detailami rekonštrukcie (všetky pôdorysy, typické rezy, pohľady a situáciu).

## Ak chcete stavať rodinný dom a máte zatiaľ len pozemok

**Hypotéku môžete zabezpečiť aj pozemkom**, no musí byť **určený na výstavbu**. Do znaleckého posudku treba preto ako prílohu doložiť územnoplánovaciu informáciu (nie staršiu ako jeden rok), alebo právoplatné územné rozhodnutie, alebo povolenie od stavebného úradu.

## Čo presne znamenajú pojmy Povolenie od stavebného úradu a Overená projektová dokumentácia?

Pri rekonštrukcii alebo stavbe domu sa stretnete s rôznymi názvami dokumentov. Aby sme hovorili rovnakou rečou, tu je stručný slovníček toho, čo pod nimi v banke rozumieme:

### Povolenie od stavebného úradu

Nemusí ísť vždy len o klasické stavebné povolenie. Pre účely hypotéky nám stačí **jeden z týchto troch dokumentov**:

- právoplatné stavebné povolenie
- právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere
- ohlásenie stavby (ktoré je doplnené o overovaciu doložku projektu od stavebného úradu)

## Overená projektová dokumentácia

Zjednodušene povedané, ide o **projekt vášho domu, ktorý oficiálne schválil stavebný úrad**. V praxi to znamená:

- projektová dokumentácia overená v stavebnom alebo v kolaudačnom konaní
- overený projekt stavby na ohlásenie
- projektová dokumentácia v súvislosti s konaním o stavebnom zámere

## Čo hovorí zákon? Tieto prílohy sú povinné

Znalec bude do posudku potrebovať priložiť dôležité dokumenty. **Ide najmä o:**

- **Nákres podlaží stavby s vyznačením rozhodujúcich rozmerov** vrátane rezov pri objektoch ohodnocovaných na m<sup>3</sup>. Pri rozostavaných stavbách a veľkej rekonštrukcii rodinného domu je povinnou prílohou znaleckého posudku overená projektová dokumentácia.
- **Situačný náčrt** - kde presne stoja ohodnocované stavby a kadiaľ vedú inžinierske siete.
- **Geometrický plán** overený katastrom nehnuteľností.
- **Fotodokumentácia** - má komplexne vystihovať ohodnocovanú nehnuteľnosť. Znalec odfotí prednú stranu domu / bytový dom s vchodom so súpisným a orientačným číslom a interiér - kuchyňu, kúpeľňu, WC. Pri rozostavaných stavbách tiež zábery exteriéru a interiéru vystihujúce stav rozostavanosti. Fotografie musia byť ostré, jasné a farebné.

## V akej forme nám hotový posudok odovzdáte?

Keď je posudok hotový, **nezabudnite si ho od znalca vyžiadať aj v elektronickej forme**. Potom nám ho môžete poslať jednoducho **e-mailom**. Myslite však na tieto technické detaily:

- **formát súborov** - potrebujeme **celý dokument vrátane príloh** vo formáte **PDF** a zároveň vo formáte **.hyp**
- **veľkosť súborov** - ak sú súbory príliš veľké, rozdeľte posudok do viacerých PDF súborov tak, aby **jeden súbor nemal viac ako 7 MB**

- **kvalita** - fotky aj grafika geometrického plánu musia byť dobre čitateľné
- **pečiatka na záver** - posledná strana záveru posudku musí obsahovať **farebný podpis znalca a jeho okrúhlu pečiatku**.

### **Dobrá správa na záver**

Ak máte pocit, že je toho príliš, hlavu hore. **Nemusíte ovládať všetky pojmy a detaily, stačí, ak tieto informácie posuniete znalcovi**, on už presne vie, čo má robiť.