

V tejto časti nájdete podklady nevyhnutné pre vypracovanie znaleckého posudku. Tieto podklady by ste už mali mať zabezpečené pri obhliadke nehnuteľnosti znalcom.

Ten, pri obhliadke skontroluje vlastnícke práva viažuce sa k nehnuteľnosti, prístupy k nehnuteľnosti a porovná skutkový stav - oproti stavu uvedenému na predložených právnych dokumentoch.

### Byt

1. list vlastníctva (použiteľný pre právne úkony s kolkom (nie starší ako 3 mesiace - originál alebo notársky overená fotokópia)
2. kópia katastrálnej mapy (aktuálna)
3. titul nadobudnutia (zmluva o prevode bytu do osobného vlastníctva, alebo kúpna zmluva)
4. vek objektu (doklad sa vystavuje na počkanie u : správca domu, alebo bytový podnik)
5. pôdorys bytu (ak nie je priložený v zmluve, kópiu Vám vystaví ako v bode 4. Ak takýto doklad neexistuje - znalec Vám na požiadanie pôdorys nakreslí )

### Byt v novostavbe - rozostavaný byt

1. list vlastníctva (použiteľný pre právne úkony (nie starší ako 3 mesiace - originál alebo notársky overená fotokópia)
2. kópia katastrálnej mapy (aktuálna)
3. zmluva o výstavbe
4. stavebné povolenie
5. pôdorys bytu

### Pozemok

1. list vlastníctva (použiteľný pre právne úkony (nie starší ako 3 mesiace - originál alebo notársky overená fotokópia)
2. kópia katastrálnej mapy (aktuálna)
3. geometrický plán (ak boli vykonané zmeny, ktoré nie sú zakreslené na kópii katastrálnej mapy)
4. UPI - blackblacko plánovacia informácia (je potrebná, ak na LV je druh pozemku uvedený napríklad ako orná pôda - teda iný druh ako zastavaná plocha alebo záhrada. Tento podklad

slúži pre zdokladovanie, že predmetný pozemok je možné zastavať)

### Rodinný dom, obytný dom ...

1. List vlastníctva použiteľný pre právne úkony (nie starší ako 3 mesiace - originál alebo notársky overená fotokópia);
2. Aktuálna kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy na pozemky (parcely) na ktorých sa stavby nachádzajú;
3. Nadobúdacie doklady vlastníka uvedeného v aktuálnom LV (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, zámenná zmluva, ...);
4. Doklady k stavbám z ktorých je zrejмый vek jednotlivých stavieb (stavebné povolenia, kolaudačné resp. užívacie povolenia, znalecké posudky vypracované k predchádzajúcim prevodom alebo prechodom vlastníctva, ...);
5. Ak je predmetom ocenenia pozemok (pozemky) mimo zastavaného územia obce (v extraviláne) ktorý je v katastri nehnuteľností vedený ako „orná pôda“, „ovocný sad“, „vinica“, „chmeľnica“, „trvalý trávny porast“, je potrebné k oceneniu predložiť zatriedenie pozemku do kódu BPEJ (bonitovaná pôdnoekologická jednotka) - vydáva príslušný okresný úrad, odbor poľnohospodárstva;
6. Projektovú dokumentáciu stavieb (ak existuje); resp. zamerania skutkového stavu stavieb;
7. Geometrický plán s vyznačenými zmenami hraníc parciel, potvrdený príslušným katastrálnym úradom. V prípade ak zmena nehnuteľností nie je zachytená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy.

### Prevádzkové a podnikateľské objekty

1. List vlastníctva použiteľný pre právne úkony (nie starší ako 3 mesiace - originál alebo notársky overená fotokópia);
2. Aktuálna kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy na pozemky (parcely) na ktorých sa stavby nachádzajú;
3. Nadobúdacie doklady vlastníka uvedeného v aktuálnom LV (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, zámenná zmluva, ...);
4. Doklady k stavbám z ktorých je zrejмый vek jednotlivých stavieb (stavebné povolenia, kolaudačné resp. užívacie povolenia, znalecké posudky vypracované k predchádzajúcim prevodom alebo prechodom vlastníctva, ...);
5. Ak je predmetom ocenenia pozemok (pozemky) mimo zastavaného územia obce (v extraviláne) ktorý je v katastri nehnuteľností vedený ako „orná pôda“, „ovocný sad“, „vinica“, „chmeľnica“, „trvalý trávny porast“, je potrebné k oceneniu predložiť zatriedenie pozemku do kódu BPEJ (bonitovaná pôdnoekologická jednotka) - vydáva príslušný okresný úrad, odbor poľnohospodárstva;
6. Projektovú dokumentáciu stavieb (ak existuje); resp. zamerania skutkového stavu stavieb;
7. Geometrický plán s vyznačenými zmenami hraníc parciel, potvrdený príslušným katastrálnym úradom. V prípade ak zmena nehnuteľností nie je zachytená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy.

a navyše pre výpočet výnosovej hodnoty (ktorú ukladá znalcovi povinne vypočítať zo zákona, ak prináša nehnuteľnosť výnos (okrem rozostavaných stavieb)) :

- \* Existujúce nájomné zmluvy na prenájom nehnuteľností;
- \* Existujúce zmluvy o zriadení vecných bremien na nehnuteľnosti;
- \* Iné zmluvy obmedzujúce užívanie nehnuteľností; resp. zmluvy spojené s užívaním nehnuteľností (napr. predkupné práva apod.) ;
- \* Daňový výmer na daň z nehnuteľností (ročný);
- \* Suma za ročné poistenie nehnuteľností (stavieb);
- \* Ročné náklady na prevádzku stavieb (nehnuteľností) - vodné a stočné, elektrická energia, zemný plyn, dodávka tepla a TÚV, likvidácia odpadov ...