

PODKLADY POTREBNÉ PRE VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU VO VECI STANOVENIA

VŠEOBECNEJ (TRHOVEJ) HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ:

Byt

1. List vlastníctva
2. Aktuálna kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy na pozemky (parcely) na ktorých sa stavby nachádzajú
3. Nadobúdacie doklady vlastníctva uvedeného v aktuálnom LV (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, zámenná zmluva...)
4. Vek objektu v ktorom sa nachádza byt (vydáva správca objektu resp. potvrdenie o dátume pridelenia súpisného čísla)
5. Pôdorys bytu (vydáva správca objektu, alebo príslušný bytový podnik)

Pozemok

- A) Intravilán obce (zastavané územie obce)
 1. List vlastníctva
 2. Kópia z katastrálnej mapy
 3. Geometrický plán s vyznačenými zmenami hraníc parciel potvrdený príslušným katastrálnym úradom, v prípade ak zmena hraníc či rozdelenia nehnuteľností nie je zachytená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy
- B) Extravilán (mimo zastavaného územia obce) a sú vedené v katastri nehnuteľnosti ako orná pôda, ovocný sad, vinica, chmeľnica, trvalý trávny porast
 1. List vlastníctva
 2. Kópia z katastrálnej mapy
 3. Rozhodnutie o umiestnení stavby resp. potvrdenie, že je pozemok v zmysle platného územného plánu určený na výstavbu

Rodinný 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. 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
4. Nadobúdacie doklady vlastníka uvedeného v aktuálnom LV (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, zámenná zmluva...)
5. Stavebné povolenie (právoplatné - s vyznačením právoplatnosti)
6. Kolaudačné rozhodnutie (právoplatné- s vyznačením právoplatnosti, prípadne užívacie povolenie)
7. Projektovú dokumentáciu stavieb (ak existuje), resp. zamerania skutkového stavu stavieb
8. Znalecké posudky vypracované k predchádzajúcim prevodom alebo prechodom vlastníctva)

Prevádzkové objekty

1. List vlastníctva – (aktuálny) na všetky nehnuteľnosti. V prípade prístupu k nehnuteľnostiam cez cudzie pozemky doklady o spôsobe zabezpečenia – platná právna dokumentácia (vecné bremeno na LV, nájomná zmluva,.....)
2. Kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy na pozemky (parcely) na ktorých sa stavby nachádzajú
3. Geometrický plán s vyznačenými zmenami hraníc parciel, potvrdený príslušným katastrálnym úradom. (Platí, ak skutkový stav nehnuteľností nie je v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy)
4. Nadobúdacie doklady vlastníka uvedeného v aktuálnom LV (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, zámenná zmluva...)
5. Stavebné povolenie (právoplatné - s vyznačením právoplatnosti) ak ide o rozostavanú /budúcu stavbu
6. Dokument na základe ktorého je možné stanoviť začiatok užívania stavby - kolaudačné rozhodnutie/ užívacie povolenie resp. iný dokument .
7. Projektovú dokumentáciu stavieb (ak existuje), resp. zamerania skutkového stavu stavieb – passport, zmeny stavby
8. Znalecké posudky vypracované k predchádzajúcim prevodom alebo prechodom vlastníctva ak je prevádzkový objekt určený na záložné právo (predpokladá sa, že dosahuje výnos) je nutné vypočítať pri týchto objektoch aj výnosovú hodnotu.
9. Doplňujúce doklady:
 - a) Existujúce nájomné zmluvy na prenájom nehnuteľností – originály k nahliadnutiu + overené fotokópie
 - b) Existujúce zmluvy o zriadení vecných bremien na nehnuteľnosti – ak existujú
 - c) Iné zmluvy obmedzujúce užívanie nehnuteľností, resp. zmluvy spojené s užívaním nehnuteľností (napr. predkupné práva a pod).
 - d) Daňový výmer na daň z nehnuteľností (ročný)
 - e) Suma za ročné poistenie nehnuteľností (stavieb)
 - f) Ročné náklady na prevádzku stavieb – nehnuteľností: vodné a stočné, elektrická energia, zemný plyn, dodávka tepla a TUV, likvidácia odpadov...