

» Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

PREGLED DOKUMENTACIJE PREMA VRSTI NEKRETNINE

- stan / poslovni prostor / lokal (etažni dio)
- kuća / vila za odmor-najam / hala / zgrada (samostalna građevina)
- zemljište
- stambena ili stambeno poslovna građevina predmet financiranja komercijalne izgradnje
- hotel / trgovački centar / farma / benzinska postaja

1 STAN / POSLOVNI PROSTOR / LOKAL (ETAŽNI DIO) - potrebna dokumentacija:

1. Zemljišnoknjižni izvadak ili izvadak iz knjige položenih ugovora
2. Energetski certifikat

AKO U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA NIJE UPISANA POZITIVNA ZABILJEŽBA ILI JE UPISANA NEGATIVNA ZABILJEŽBA potrebno je dostaviti:

- Pravomoćni akt za uporabu/pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju i/ili
- Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio i/ili
- Uvjerenje da je objekt izgrađen prije 1968.

te ako banka financira UREĐENJE stana/poslovnog prostora/lokala (etažnog dijela):

3. Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima¹ izrađen od ovlaštene osobe

ili ako banka financira DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU/IZGRADNJU stana/poslovnog prostora/lokala (etažnog dijela):

3. Pravomoćni akt za građenje/rekonstrukciju i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)/
4. Troškovnik radova za dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju s iskazanim vrijednostima¹ izrađen od ovlaštene osobe

DODATNA DOKUMENTACIJA (ako je dostupna):

- Elaborat posebnih dijelova zgrade (etažni elaborat) u slučaju da su u opisu etažnog dijela upisani vrt, dvorište, prilaz, tavan, stubište i sl.
- Projekti koji su sastavni dio dozvola (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti) ako akt za uporabu nije dostupan ili je riječ o nedovršenoj nekretnini
- Uvjerenje o adresi ili Katastarski plan s identifikacijom čestica (ako u ZK nije upisana adresa ili je upisana netočna adresa)
- Ugovor o najmu/zakupu stana/poslovnog prostora/lokala (etažnog dijela)
- Međunarodni certifikat (LEED, BREEAM, DGNB)

2 KUĆA / VILA ZA ODMOR-NAJAM / HALA / ZGRADA (SAMOSTALNA GRAĐEVINA) - potrebna dokumentacija:

1. Zemljišnoknjižni izvadak
2. Katastarski plan s identifikacijom zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica
3. Energetski certifikat

AKO U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA NIJE UPISANA POZITIVNA ZABILJEŽBA ILI JE UPISANA NEGATIVNA ZABILJEŽBA potrebno je dostaviti:

- Pravomoćni akt za uporabu / Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju s arhitektonskom snimkom izvedenog stanja, i/ili
- Pravomoćni akt za građenje i projekte koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti) i/ili
- Uvjerenje da je objekt izgrađen prije 1968.

te ako banka financira UREĐENJE kuće/vile za odmor-najam/hale/zgrade (samostalne građevine):

4. Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima¹ izrađen od ovlaštene osobe

ili ako banka financira DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU/IZGRADNJU kuće/vile za odmor-najam /hale/zgrade (samostalne građevine):

4. Pravomoćni akt za građenje/rekonstrukciju i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)
5. Troškovnik radova za dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju s iskazanim vrijednostima² izrađen od ovlaštene osobe

DODATNA DOKUMENTACIJA (ako je dostupna):

- Dokaz o izvršenim uplatama komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka za namjenski kredit za dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju
- Ugovor o najmu/zakupu kuće/vile za odmor-najam/hale/zgrade (samostalne građevine)
- Međunarodni certifikat (LEED, BREEAM, DGNB)

3 ZEMLJIŠTE - potrebna dokumentacija:

1. Zemljišnoknjižni izvadak
2. Kopija katastarskog plana s identifikacijom zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica
3. Lokacijska informacija nadležnog ureda o građevinskoj namjeni zemljišta i izvadak iz važećeg prostornog plana sa smjernicama dozvoljene izgradnje (tekstualni i grafički dio) ili
Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)

te ako banka financira IZGRADNJU OBJEKTA na zemljištu:

4. Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)
5. Troškovnik radova za planiranu izgradnju s iskazanim vrijednostima¹ izrađen od ovlaštene osobe

DODATNA DOKUMENTACIJA (ako je dostupna):

- Dokaz o izvršenim uplatama komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka

4 STAMBENA ILI STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA PREDMET FINANCIRANJA KOMERCIJALNE IZGRADNJE - potrebna dokumentacija ako banka financira IZGRADNJU/DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU:

1. Zemljišnoknjižni izvadak
2. Kopija katastarskog plana s identifikacijom zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica
3. Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio, traženi certifikati – međunarodni ili energetski certifikat, zrako-nepropusnost i sl.
4. Rješenje za komunalni i vodni doprinos

DODATNA DOKUMENTACIJA (ako je dostupna):

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta ili drugi dokument vezano uz način stjecanja zemljišta
- Dokaz o izvršenim uplatama komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka
- Popunjeni obrazac strukture troškova investicije i izvora financiranja investicije (vlastita/kreditna sredstva) te obrazac strukture troškova građenja¹
- Ugovorni troškovnik (ukoliko je sklopljen ugovor o građenju)
- Predugovori o kupoprodaji ili popis prodanih jedinica s realiziranim cijenama

5 HOTEL / TRGOVAČKI CENTAR / FARMA / BENZINSKA POSTAJA - potrebna dokumentacija:

1. Zemljišnoknjižni izvadak
2. Katastarski plan s identifikacijom zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica
3. Energetski certifikat (za građevine za koje je propisano izdavanje) i ukoliko dostupno međunarodni certifikat (LEED, BREEAM, DGNB)
4. Bilanca stanja i račun dobiti i gubitka kompanije/tvrtke za posljednje tri poslovne godine^{2,3}
5. Pravomoćni akt za uporabu s projektima koji su sastavni dio ishoda dozvola ili Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju s arhitektonskom snimkom izvedenog stanja

AKO AKT ZA UPORABU NIJE DOSTUPAN

- Pravomoćni akt za građenje i
- Projekti koji su sastavni dio ishoda dozvola (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)

te ako banka financira UREĐENJE hotela/trgovačkog centra/farme/benzinske postaje:

6. Struktura investicije po vrsti troškova odnosno Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima¹ izrađen od ovlaštene osobe

ili ako banka financira DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU/IZGRADNJU hotela/trgovačkog centra/ farme/benzinske postaje:

6. Pravomoćni akt za građenje/rekonstrukciju i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)
7. Struktura investicije po vrsti troškova
8. Rješenja i dokaz o uplatama komunalnog i vodnog doprinosa i ostalih troškova

¹ Potrebno navesti jesu li iznosi u troškovniku iskazani sa ili bez PDV-a

Predmet ocjene vrijednosti potrebnih ulaganja u uređenje/dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju nisu namještaj, pokretnine i tehnološka oprema

² Pregled prihoda, rashoda, EBITDA prema vrsti poslovanja

³ **Hoteli** – informacija o godišnjoj zauzetosti hotela, prosječnoj dnevnoj cijeni jedinice/sobe (ADR - average daily rate), prihodu po dostupnoj sobi (RevPAR - revenue per available room) i ukupni prihod po dostupnoj sobi (TRevPAR - total revenue per available room), Rješenje o kategorizaciji

Trgovački centri - aktualna lista zakupaca, informacije o ugovorima o zakupu - cijena, trajanje ugovora, zajednički troškovi, indeksiranje

Farme - struktura prihoda, informacija o kapacitetu, godišnjoj proizvodnji

Benzinske postaje – struktura prihoda, godišnji promet, razlika u cijeni prema vrsti usluge



GDJE SE IZDAJE POTREBNA DOKUMENTACIJA

1. **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA*** (zemljišnoknjižni ili gruntovni izvadak) moguće je pribaviti kod:
 - odvjetnika ili javnog bilježnika koji su navedenu mogućnost zatražili i dobili od Ministarstva pravosuđa*
 - općinskih sudova u Republici Hrvatskoj (gruntovnica/zemljišnik), neovisno o mjesnoj nadležnosti, odnosno neovisno o katastarskoj općini u kojoj se nalazi zemljišnoknjižna čestica za koju se traži izvadak*
2. **IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA I PODATAK O IDENTIFIKACIJI ČESTICA** izdaju nadležni područni uredi za katastar*
3. **UVJERENJE O ADRESI** izdaju nadležni područni uredi za katastar*
4. **KOPIJA ELABORATA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE** (etažni elaborat) može se zatražiti u nadležnom upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju ili u nadležnom općinskom sudu (gruntovnica/zemljišnik) odnosno od izvođača.
5. **KOPIJU PRAVOMOĆNOG AKTA ZA UPORABU** izdaju nadležni upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju.
6. **KOPIJU PRAVOMOĆNOG AKTA ZA GRAĐENJE** izdaju nadležni upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju.
7. **KOPIJE PROJEKATA** koji su sastavni dio ishoda dozvola (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti) mogu se zatražiti u nadležnom upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju.
8. **KOPIJU PRAVOMOĆNOG RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU SA SNIMKOM IZVEDENOG STANJA** moguće je zatražiti u nadležnom upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju.
9. **UVJERENJE O STAROSTI NEKRETNINE** izdaju nadležni područni uredi za katastar.
10. **LOKACIJSKU INFORMACIJU** s izvatkom iz prostornog plana izdaju nadležni upravni odjeli za prostorno uređenje i gradnju.
11. **ENERGETSKI CERTIFIKAT** – prethodno izrađen, a nakon 2017. moguće je zatražiti u digitalnom obliku na stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, IEC – Informacijski sustav energetskih certifikata - [eEnergetskiCertifikat \(mgipu.hr\)](http://eEnergetskiCertifikat(mgipu.hr))

* na stranici <https://oss.uredjenazemlja.hr/> moguće je ishoditi neslužbene kopije dokumenata, a uz prijavu putem korisničkog računa u sustavu e-građani i digitalno potpisane isprave



ZANE d.o.o., Zagreb, Samoborska cesta 145

telefon: +385 1 4860 111

e-adresa: zane@zane.hr

internetska stranica: www.zane.hr