



# DOKUMENTACIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## STAN / POSLOVNI PROSTOR / LOKAL (ETAŽNI DIO)

### POTREBNA DOKUMENTACIJA:

1. izvadak iz zemljišne knjige ili izvadak iz knjige položenih ugovora
2. energetska certifikat (ako je obavezan).

### 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 građevina izgrađena prije 15. 2. 1968. izdano do 31. 12. 2013. s pripadajućim katastarskim planom

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

3. troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima<sup>1</sup> izrađen od ovlaštene osobe

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

4. pravomoćni akt za građenje/rekonstrukciju i projekte koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)
5. troškovnik radova za dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju s iskazanim vrijednostima<sup>1</sup> izrađen od ovlaštene osobe.

### DODATNA DOKUMENTACIJA (po potrebi):

- elaborat posebnih dijelova zgrade (etažni elaborat) u slučaju da opis u zemljišnoj knjizi nije jednoznačan ili 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 izvadak iz katastarskog plana s identifikacijom čestica ako u zemljišnoj knjizi nije upisana točna adresa
- potvrda o nerazvrstanim cestama za pristupnu česticu ako zgrada nema izravan pristup na javnu prometnu površinu
- ugovor o najmu/zakupu stana/poslovnog prostora/lokala (etažnog dijela)
- međunarodni certifikat (LEED, BREEAM, DGNB)
- druga dokumentacija potrebna za jednoznačnu identifikaciju nekretnine, provjeru zakonitosti nekretnine ili dokaz osiguranog pristupa nekretnine na javnu prometnu površinu.

<sup>1</sup> Potrebno navesti jesu li iznosi u troškovniku iskazani s PDV-om ili bez njega.

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



## ... 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. KOPIJU ELABORATA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE** (etažni elaborat) moguće je 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 ishodenih dozvola (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti) moguće je 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. POTVRDU O NERAZVRSTANIM CESTAMA** moguće je zatražiti u nadležnom upravnom odjelu za ceste pri gradovima i općinama ili od Hrvatskih cesta.
- 11. ENERGETSKI CERTIFIKAT** izrađen nakon 2017. moguće je zatražiti u digitalnom obliku na stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, IEC – Informacijski sustav energetske -[eEnergetskiCertifikat \(mgipu.hr\)](https://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](mailto:zane@zane.hr)**

Internetska stranica: **[www.zane.hr](http://www.zane.hr)**