

# Procjena tržišne vrijednosti nekretnine



## Pregled dokumentacije

# Tipovi nekretnina koje se procjenjuju

- stanovi / poslovni prostori / lokali (etažni dijelovi)
- kuće / hale / zgrade (samostalne građevine)
- zemljišta
- hoteli / trgovački centri / farme / benzinske postaje (specifične poslovne nekretnine)

## 1 STANOVNI / POSLOVNI PROSTORI / LOKALI (ETAŽNI DIJELOVI)

### POTREBNA DOKUMENTACIJA

- Zemljišnoknjižni izvadak ili izvadak iz knjige položenih ugovora

### AKO U ZK NIJE UPISANA POZITIVNA ZABILJEŽBA ILI JE UPISANA NEGATIVNA ZABILJEŽBA

- Pravomoćni akt za uporabu i/ili
- Pravomoćni akt za građenje / Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju ili
- Uvjerenje da je zgrada izgrađena do 15. 02. 1968. izdano do 31.12.2013.

### NAMJENSKI KREDIT ZA UREĐENJE

- Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima<sup>1</sup> izrađen od ovlaštene osobe

### NAMJENSKI KREDIT ZA DOVRŠENJE

- Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)
- Troškovnik radova za dovršenje s iskazanim vrijednostima izrađen od ovlaštene osobe

### OSTALO (PREMA POTREBI I AKO JE DOSTUPNO)

- Elaborat posebnih dijelova zgrade (etažni elaborat) u slučaju da su u opisu etažnog dijela upisani vrt, dvorište, prilaz, tavan, stubište...
- 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
- Energetski certifikat
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora
- Uvjerenje o adresi ili Katastarski plan s identifikacijom čestica (ako u ZK nije upisana adresa ili je upisana netočna adresa)

<sup>1</sup> Potrebno navesti je li riječ o troškovniku sa ili bez PDV-a.

## 2 KUĆE / HALE / ZGRADE (SAMOSTALNE GRAĐEVINE)

### POTREBNA DOKUMENTACIJA

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Kopija katastarskog plana s identifikacijom ZK i katastarskih čestica

#### AKO U ZK NIJE UPISANA POZITIVNA ZABILJEŽBA ILI JE UPISANA NEGATIVNA ZABILJEŽBA

- Pravomoćni akt za uporabu ili
- Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti) ili
- Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju s arhitektonskim snimkom izvedenog stanja

### NAMJENSKI KREDIT ZA UREĐENJE

- Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima<sup>2</sup> izrađen od ovlaštene osobe

### NAMJENSKI KREDIT ZA DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU/IZGRADNJU

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

### OSTALO (prema potrebi i ako je dostupno)

- Dokaz o izvršenim uplatama komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka za namjenski kredit za dovršenje/rekonstrukciju/izgradnju
- Energetski certifikat
- Ugovor o zakupu hale, poslovne zgrade

<sup>2</sup> Potrebno navesti je li riječ o troškovniku sa ili bez PDV-a.

## 3 ZEMLJIŠTA

### POTREBNA DOKUMENTACIJA

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Kopija katastarskog plana s identifikacijom ZK i katastarskih čestica
- 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)

### NAMJENSKI KREDIT ZA IZGRADNJU

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

### OSTALO (prema potrebi i ako je dostupno)

- Dokaz o izvršenim uplatama komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka

## 4 HOTELI / TRGOVAČKI CENTRI / FARME / BENZINSKE POSTAJE (SPECIFIČNE POSLOVNE NEKRETNINE)

### POTREBNA DOKUMENTACIJA

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Katastarski plan s identifikacijom zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica
- Bilanca, račun dobiti i gubitka za posljednje tri godine<sup>3</sup>
- Pravomoćni akt za uporabu
- Projekti koji su sastavni dio ishodaenih dozvola (arhitektonski dio projekata – tehnički opis i nacrti)

#### AKO AKT ZA UPORABU NIJE DOSTUPAN

- Pravomoćni akt za građenje
- Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju s arhitektonskim snimkom izvedenog stanja

## NAMJENSKI KREDIT ZA UREĐENJE

- Troškovnik radova za uređenje s iskazanim vrijednostima<sup>4</sup> izrađen od ovlaštene osobe

## NAMJENSKI KREDIT ZA DOVRŠENJE/REKONSTRUKCIJU/IZGRADNJU

- Pravomoćni akt za građenje i projekti koji su njegov sastavni dio (arhitektonski dio projekta – tehnički opis i nacrti)

## OSTALO (prema potrebi i ako je dostupno)

- Energetski certifikat

<sup>3</sup> • Ugovori o zakupu / pregled prihoda, rashoda,

• za Hotele - Informacija o godišnjoj popunjenosti hotela i prosječnoj popunjenosti sobe (average room rate)

• za Trgovačke centre - aktualna lista zakupaca, informacije o ugovorima o zakupu, trajanje ugovora, zajednički troškovi

<sup>4</sup> Potrebno navesti je li riječ o troškovniku sa ili bez PDVa

## GDJE SE IZDAJE POTREBNA DOKUMENTACIJA

### 1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

(zemljišnoknjižni ili gruntovni izvadak) moguće je pribaviti:

- putem korisničkog računa u sustavu e-građani;
- kod odvjetnika ili javnog bilježnika koji su navedenu mogućnost zatražili i dobili od Ministarstva pravosuđa;
- kod 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
- [www.uredjenazemlja.hr](http://www.uredjenazemlja.hr) (neslužbeni 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 ishodenih 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.

#### Adresa:

ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. - ZANE  
Nova Ves 17  
10000 Zagreb

#### Telefon:

+385 1 4860 111

#### Telefaks:

+385 1 4860 222

#### E-adresa:

[zane@zane.hr](mailto:zane@zane.hr)

#### Internetska adresa:

[www.zane.hr](http://www.zane.hr)