

Potrebna dokumentacija za procjenu vrijednosti nekretnine

Potrebna dokumentacija za procjenu zemljišta:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod	
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/trServices.jsp?action=publicLdbExtract	
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	
Posjedovni list	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	
Identifikacijska čestica	NE	DA	izdaje ju Ured za katastar	Samo ukoliko se razlikuju brojevi čestica u ZK i katastarskom operatu (za grad Zagreb nije potrebno ishoditi, javno dostupno na internetu) Identifikacija može biti navedena u bilo kojem dokumentu kojeg izdaje neko javno tijelo, dakle, ako je to navedeno u npr. građevinskoj dozvoli ili potvrdi o kućnom broju, to je u redu i klijent ne mora specijalno ishoditi dodatni dokument
Lokacijska informacija zajedno sa svim prilogima (grafika)	NE	DA	izdaje Odjel za prostorno planiranje	Potvrda o namjeni zemljišta prema trenutno važećem prostornom/urbanističkom planu, sastavni dio procjemenog elaborata
Lokacijska ili građevinska dozvola	NE	DA	posjeduje klijent	Dostaviti ukoliko je ishođena, u tom slučaju nije potrebna lokacijska informacija

Potrebna dokumentacija za stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa više od 6 etažnih dijelova

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod	
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/trServices.jsp?action=publicLdbExtract	

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane bez obzira na vrijeme izgradnje, ako je upisana pozitivna zabilježba

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa manje od 6 etažnih dijelova izgrađene prije 15.02.1968.g.:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel
Posjedovni list	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel
Identifikacijska čestica	NE	DA	izdaje ju Ured za katastar
Lokacijska informacija zajedno sa svim priložima (grafika)	NE	DA	Posjeduje klijent/vlasnik nekretnine

Posjedovni list nije potreban za stanove i poslovne prostore

Samo ukoliko se razlikuju brojevi čestica u ZK i katastarskom operatu (za grad Zagreb nije potrebno ishoditi, javno dostupno na internetu) Identifikacija može biti navedena u bilo kojem dokumentu kojeg izdaje neko javno tijelo, dakle, ako je to navedeno u npr. građevinskoj dozvoli ili potvrdi o kućnom broju, to je u redu i klijent ne mora specijalno ishoditi dodatni dokument

čl. 184 (NN 20/17), <https://ww-w.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>
 Prema Zakonu o gradnji, građevina izgrađena do 15. veljače 1968. smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a vrijeme izgradnje takve građevine utvrđuje se uporabnom dozvolom za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. koju po zahtjevu stranke izdaje tijelo graditeljstva, ured državne uprave za prostorno planiranje i gradnju. Uporabnu dozvolu može ishoditi na temelju Uvjerenja o starosti nekretnine

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa manje od 6 etažnih dijelova izgrađene od 15.02.1968.g. do 19.06.1991. odnosno do 20.11.1992.g.:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel

Posjedovni listT	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=TPublicCadastreParcel	Posjedovni list nije potreban za stanove i poslovne prostore
Identifikacijska čestica	NE	DA	izdaje ju Ured za katastar	Samo ukoliko se razlikuju brojevi čestica u ZK i katastarskom operatu (za grad Zagreb nije potrebno ishoditi, javno dostupno na internetu) Identifikacija može biti navedena u bilo kojem dokumentu kojeg izdaje neko javno tijelo, dakle, ako je to navedeno u npr. građevinskoj dozvoli ili potvrdi o kućnom broju, to je u redu i klijent ne mora specijalno ishoditi dodatni dokument
Građevinska dozvola s projektom	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine ili Arhiv	

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa manje od 6 etažnih dijelova izgrađene od 21.11.1992.g. do 01.10.2007.g.:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod	
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract	
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	
Posjedovni list	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	Posjedovni list nije potreban za stanove i poslovne prostore
Identifikacijska čestica	NE	DA	izdaje ju Ured za katastar	Samo ukoliko se razlikuju brojevi čestica u ZK i katastarskom operatu (za grad Zagreb nije potrebno ishoditi, javno dostupno na internetu) Identifikacija može biti navedena u bilo kojem dokumentu kojeg izdaje neko javno tijelo, dakle, ako je to navedeno u npr. građevinskoj dozvoli ili potvrdi o kućnom broju, to je u redu i klijent ne mora specijalno ishoditi dodatni dokument
Građevinska dozvola s projektom - pravomoćna	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine ili Arhiv	
Uporabna dozvola - pravomoćna	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine ili Arhiv	

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa manje od 6 etažnih dijelova izgrađene nakon 01.10.2007.g.:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod	
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract	
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	
Posjedovni list	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	Posjedovni list nije potreban za stanove i poslovne prostore

Identifikacijska čestica	NE	DA	izdaje ju Ured za katastar	Samo ukoliko se razlikuju brojevi čestica u ZK i katastarskom operatu (za grad Zagreb nije potrebno ishoditi, javno dostupno na internetu) Identifikacija može biti navedena u bilo kojem dokumentu kojeg izdaje neko javno tijelo, dakle, ako je to navedeno u npr. građevinskoj dozvoli ili potvrdi o kućnom broju, to je u redu i klijent ne mora specijalno ishoditi dodatni dokument
Akt za uporabu - pravomoćni	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine ili Arhiv	Uporabna dozvola, Završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine, Potvrda upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu i dozvola za uporabu

Potrebna dokumentacija za kuće, kuće za odmor i stanove/poslovne prostore/apartmane u zgradama sa manje od 6 etažnih dijelova izgrađene ili rekonstruirane u sklopu projekta ratom oštećenih i porušenih nekretnina:

Naziv dokumenta	Dostupnost na Internetu	Obavezan dokument za izlazak procjenitelja na očevid nekretnine	Dokument dostupan na/kod	
ZK izvadak	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract	
Kopija katastarskog plana	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	
Posjedovni list	DA	DA	https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel	Posjedovni list nije potreban za stanove i poslovne prostore
Ugovor o obnovi ratom oštećene kuće	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine	Ugovor se izdaje na temelju Rješenja o obnovi te je to Rješenje obvezno priložiti uz ugovor da bi se mogao potvrditi legalitet, ili naravno, ukoliko nekretnina ima ishodenu Uporabnu dozvolu za obnovljenu, ratom oštećenu kuću
Akt za uporabu - pravomoćni	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine	Uporabna dozvola, Završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine, Potvrda upravnog tijela nadležnog za poslove graditeljstva da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu i dozvola za uporabu
Zapisnik o primopredaji ratom oštećene kuće	NE	DA	Posjeduje vlasnik nekretnine	

Dodatne napomene:

- Ukoliko je nekretnina **naknadno legalizirana** te nije imala potrebne dozvole prilikom izgradnje, dostavlja se Rješenje o izvedenom stanju, a na terenu je vještaku potrebno dati na uvid arhitektonski snimak koji je sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju
- **Rješenje o izvedenom stanju (i pripadajući arhitektonski snimak) posjeduje vlasnik nekretnine/arhiv**
- Po potrebi prilikom procjene stana, ako vještak zatraži, Naručitelj treba dati na uvid etažni elaborat
- Svi akti za građenje / uporabu / ozakonjenje, moraju imati pečat pravomoćnosti
- Komercijalist je dužan upoznati Naručitelja procjene (klijenta) da je za očevid potrebno pripremiti glavni projekt / Arhitektonski snimak izvedenog stanja (ako je legalizirana zgrada) koji mora biti dan na uvid
- Ukoliko je pristupni put u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba, a ne jedinice lokalne samouprave (JLS) dakle, nije prenijeto na JLS a npr. planom je predviđeno da je to JPP), onda je potrebno dostaviti potvrdu JLS da se radi o čestici - putu javnom dobru
- Prema potrebi druga dokumentacija koju će zatražiti ovlaštenu vještak, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju