

Legalizacija i konzervatorska procjena

Preporučeni opseg: 8–10 stranica

Struktura:

1. Uvod

- Opis objekta (tip, godina gradnje, lokacija).
- Cilj: urediti pravni status, povećati vrijednost, omogućiti hipoteku.

2. Pravna situacija – početno stanje

- Katastar (što je evidentirano).
- Zemljišne knjige (vlasništvo, eventualni tereti).
- Postojeća dozvola/projekt.

3. Analiza nesklada i rizika

- Koje razlike postoje između stvarnog stanja i dokumentacije.
- Koji su rizici za kupca/banku (nemogućnost upisa, hipotekiranja, prodaje).

4. Plan legalizacije – detaljni timeline

- Faza pripreme (inženjer, snimka stanja, energetska certifikat).
- Podnošenje zahtjeva i očekivani rokovi administracije.
- Upis u katastar i usklađivanje sa ZK.
- Grafik ili Gantt diagram s tjednima/mjesecima.

5. Konzervatorski okvir

- Status lokacije (zaštićeno/ nezaštićeno).
- Koje intervencije su dozvoljene bez posebnih odobrenja (unutarnje, manje vanjske).
- Koje intervencije zahtijevaju mišljenje konzervatora (dogradnja, promjena volumena).

6. Financijski pregled

- Detaljna tablica troškova (svaka stavka posebno).
- Procjena rasta vrijednosti nakon legalizacije (prije/poslije, €/m²).
- Jednostavni „mini-ROI“ (ulaganje u legalizaciju vs. dobiveni rast vrijednosti).

7. Scenariji „što ako“

- Što ako se legalizacija ne napravi (diskont na cijenu, ograničena likvidnost).
- Što ako se radi paralelno s manjom adaptacijom (moć dodatni rast vrijednosti).

8. Zaključak i preporuka

- Treba li ići u legalizaciju odmah, kojim tempom i redoslijedom.
- Kratka lista koraka koje vlasnik treba poduzeti (to-do lista).