

Legalizacija koraki in preliminarni načrt delovanja

1. Uvod

- Opis objekta (tip, velikost, leto gradnje, lokacija).
- Namen: ureditev pravnega statusa, dvig tržne vrednosti in možnost bančnega financiranja.

2. Pravna situacija – začetno stanje

- Kataster (trenutni vpis).
- Zemljiška knjiga (lastništvo, bremena).
- Obstoječa dovoljenja in projektna dokumentacija.

3. Analiza neskladij in tveganj

- Razlike med dejanskim stanjem in evidencami.
- Tveganja za lastnika, kupca in banko (omejitve pri prodaji, hipoteki, nadgradnji).

4. Načrt legalizacije – podroben časovni potek

- Pripravljalna faza (ogled inženirja, posnetek obstoječega stanja, energetska izkaznica).
- Vložitev vloge na pristojni organ – pričakovani roki obdelave.
- Vpis v kataster in uskladitev z zemljiško knjigo.

5. Konservatorski okvir

- Status zaščite lokacije (znotraj/izven varovanega območja).
- Dela, ki so dovoljena brez posebnega soglasja (notranje prilagoditve, manjše fasadne spremembe).
- Dela, ki zahtevajo mnenje konservatorjev (dograditve, sprememba volumena).

6. Finančni pregled

- Podrobna tabela stroškov po posameznih korakih.
- Vrednost pred in po legalizaciji (€/m², skupna vrednost).
- Preprost ROI: strošek legalizacije v primerjavi s pridobljenim dvigom vrednosti.

7. Scenariji „kaj če“

- Kaj če se legalizacija ne izvede (popust na ceno, slabša prodajnost).
- Kaj če se izvede skupaj z manjšo prenovo (dodatni dvig vrednosti).

8. Zaključek in priporočilo

- Smiselnost in v kakšnem zaporedju in roku. Jasna lista nalog za lastnika.