

SADRŽAJ

RECENZIJA (dr. sc. Nikola Mašić)	13
UVOD (Arna Šebalj)	15

Arna Šebalj, dipl. iur. – Anton Šarić, dipl. ing. građ.

TRŽIŠNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ISKUSTVA IZ PRAKSE

Primjer 1	25
Primjer 2	25
Primjer 3	27
Primjer 4	28
Primjer 5	30
Primjer 6	31
Primjer 7	33
Primjer 8	34
Primjer 9	35
Primjer 10	38
Primjer 11	40
ANKETA provedena na 413 ispitanika u cijeloj RH do 23. 12. 2017.	41

Tihomir Begić, dipl. ing. građ.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – ZAKONSKI OKVIRI ILI ...

1. UVOD	49
2. ARBORETUM TRSTENO	50
3. BETONARA (KOJA U NARAVI NE POSTOJI)	60
4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – U NARAVI PUT	62
5. ZGRADA KATASTRA U HVARU	70
6. POSLOVNI PROSTOR, PETRIĆEVA 4, ZAGREB	75
7. ZEMLJIŠTE U GRADU HVARU	78

dr. sc. Mile Bijelić, dipl. oec.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRIGODOM OSIGURANJA NEKRETNINA

1. UVOD U OSIGURANJE	81
1.1. Što je osiguranje (definicija osiguranja).....	81
1.2. Zadaci (svrha) osiguranja	81
1.3. Ekonomske osnove poslovanja osiguratelja.....	82
1.4. Što čini tržište osiguranja	82
1.5. Tko se može baviti poslovima osiguranja	83
1.6. Poslovanje osiguratelja	83
1.7. Pravo osiguranja	84
1.8. Propisi koji uređuju područje ugovora o osiguranju	85
1.9. Podjela poslova osiguranja	85
1.10. Načini osiguranja koji se koriste u praksi.....	86
2. PODJELA NEKRETNINA	86
3. PREDMET OBRADE ZA OSIGURANJE	87
4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZA OSIGURANJE	87

5. UTVRĐIVANJE RIZIKA (OPASNOSTI) OD KOJIH SE MOŽE PROVESTI OSIGURAVAJUĆA ZAŠTITA	90
6. KAKO PRISTUPITI ZAKLJUČIVANJU UGOVORA O OSIGURANJU	93
6.1. Definiranje predmeta koji se želi osigurati (stambena zgrada ili obiteljska kuća)	94
6.2. Određivanje visine vrijednosti stvari odnosno iznosa/svote osiguranja	94
6.3. Utvrđivanje rizika/opasnosti koji mogu i koliku štetu prouzročiti	95
6.4. Definiranje elemenata za traženje ponuda za osiguranje	95
7. VINKULACIJA UGOVORA O OSIGURANJU – POLICA OSIGURANJA	97
8. KAKO POSTUPITI PO NASTANKU ŠTETNOG DOGAĐAJA	97
9. KAKO SE UTVRĐUJE VISINA ŠTETE	98
10. UTVRĐIVANJE ODŠTETE ODNOSNO OSIGURNINE	99
11. ROKOVI U KOJIMA SE MORA RIJEŠITI ŠTETA I ISPLATITI OSIGURNINA	100
12. PONAŠANJE NEKIH OSIGURATELJA PRI RJEŠAVANJU ŠTETA	101
13. ZAKLJUČAK	103

Darko Štefančić, ing. građ.

OSNOVE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I BANKARSKA PRAKSA

1. UVOD	105
2. TEMELJNI POJMOVI UPRAVLJANJA IMOVINOM	107
3. PET OSNOVNIH PITANJA PRI UPRAVLJANJU IMOVINOM	108
3.1. Kakvo je trenutačno stanje moje imovine?	108
3.2. Kakvu razinu usluge trebam?	109
3.3. Koja je imovina kritična za održivo korištenje?	109

3.4. Koje su moje najbolje radne i razvojne strategije ulaganja?.....	109
3.5. Koje su moje najbolje strategije ulaganja za potrebe rada i razvoja?	109
4. ŠTO JE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	110
5. PROCJENITELJ	111
6. VRSTE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	113
6.1. Tržišna vrijednost i tržišna najamnina/zakup.....	113
6.2. Procjene tržišne vrijednosti s posebnim pretpostavkama	115
6.3. Vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost.....	116
7. PODJELA NEKRETNINA	119
8. SVOJSTVA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	121
9. PRISTUPI I METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	122
9.1. Poredbena metoda	124
9.2. Troškovna metoda	125
9.3. Prihodovna metoda	128
9.4. Stopa kapitalizacije prinosa	129
10. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	132
11. IZVJEŠTAVANJE O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	135
11.1. Procjembeni elaborat/izvješće o procjeni.....	135
11.2. Mišljenje/Zaključak	144
11.3. Revizija procjembenog elaborata.....	144
11.4. Elaborati procjene vrijednosti koji nisu tržišna vrijednost.....	144
11.5. Periodično vrednovanje – regulatorni zahtjevi.....	145
11.6. Tehničko izvješće (interno mišljenje).....	146
12. ZAKLJUČAK	146
13. POJMOVNIK	146

Igor Njegovan, dipl. ing.

**ENERGETSKA UČINKOVITOST NEKRETNINA –
MEĐUNARODNE NORME I NJIHOVA ULOGA PRI PROCJENI
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

1. ENERGIJA	154
2. ENERGETSKA UČINKOVITOST	155
3. MJERE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI U ZGRADARSTVU	156
4. MEĐUNARODNE NORME	161
5. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE	163
6. UMJESTO ZAKLJUČKA	165

Krešimir Kolarić, bacc. ing. inf. tech.

**SUSTAVI TEHNIČKE ZAŠTITE NA NEKRETNINAMA
I NJIHOVA VAŽNOST U PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

1. UVOD	167
2. SUSTAVI TEHNIČKE ZAŠTITE I ZAKONSKA REGULATIVA	168
3. PODJELA SUSTAVA TEHNIČKE ZAŠTITE	169
3.1. Primjena sustava.....	169
3.1.1. Mehanička zaštita.....	169
3.1.2. Sustavi kontrole pristupa	169
3.1.3. Protuprovalni alarmi.....	170
3.1.4. Sustavi video nadzora	170
3.2. Kategorizacija šticeđenih objekata.....	170
4. SUSTAVI PROTUPROVALE	171
4.1. Uvod u sustave protuprovale	171
4.2. Mehanička zaštita	171
4.2.1. Protuprovalna vrata	172
4.2.2. Ostali sustavi mehaničke zaštite.....	173
4.3. Sustavi za detekciju ulaza u šticeđeni prostor	175

4.3.1.	Podjela protuprovalnih alarmnih sustava.....	175
4.3.2.	Pregled opreme i uređaja	177
4.4.	Sustavi za odvratanje od provale	182
5.	SUSTAVI KONTROLE PRISTUPA	182
5.1	Podjela sustava kontrole pristupa	182
5.1.1.	Tipkovnice za otključavanje ili otvaranje putem šifre	182
5.1.2.	Bezkontaktni čitači RFID kartica ili privjesaka	183
5.1.3.	Biometrijski čitači (otisak prsta i sl.).....	183
5.1.4.	Portafonski sustavi	184
5.1.5.	Sustavi automatike za otvaranje i zatvaranje vrata	186
6.	SUSTAVI VIDEO NADZORA	189
6.1.	Uvod u sustave video nadzora	189
6.2.	Osnovne komponente sustava.....	190
6.3.	Primijenjene tehnologije i njihove karakteristike	193
7.	ZAKLJUČAK	196

Vladislav Dimčić, dipl. ing. stroj.

SUSTAVI PAMETNIH KUĆA I NJIHOVA VAŽNOST U PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	UVOD	197
1.1.	Scenarij 1.....	200
1.2.	Scenarij 2.....	200
1.3.	Scenarij 3.....	201
2.	SUSTAVI PAMETNIH KUĆA KROZ POVIJEST I PREDVIĐANJE NJIHOVA RAZVOJA U BUDUĆNOSTI	203
3.	TIPOVI SUSTAVA PAMETNIH KUĆA	207
4.	VAŽNOST SUSTAVA PAMETNIH KUĆA U PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	212
	IZVORI I LITERATURA	215
	KAZALO	217