

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina služit ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Dvoetažni stanovi nalaze se u višestambenoj samostojećoj građevini katnosti P + 1. Procjenjuje se slabiji interes za predmetne stanove budući da ravni krov propušta i prisutna je vlaga u značajnoj mjeri. Potrebno je sanirati krov. Lokacija je prosječna.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Izvor kupoprodaja: eNekretnine

1. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		331942
Datum pregleda		24.11.2016.
Vista nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3077553
Vista ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		91,90
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		1.004.364,30
Datum ugovora		24.10.2014
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,666903 kn

Cijena: 1.004.364,30 kn – 131.000,00 EUR – 1.185,52 EUR/m²

Zemljišne knjige:

7. Suvlasnički dio: 920/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. ETAŽA 920/5500

s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

Stan S1 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,90 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P7(parkiralište + dvorište) ukupne površine 162,00 m²

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24. listopada 2014.g.

Korisna površina: $91,90 + 24 \times 0,20 + 138 \times 0,10 = 110,50 \text{ m}^2$

2. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	590771
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3389963
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	29,20
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	300.305,68
Datum ugovora	09.06.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,507642 kn

Cijena: 300.305,68 kn – 40.000,00 EUR – 1.491,98 EUR/m²

Zemljišne knjige:

6. Suvlasnički dio: 2/40 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. -STAN B označen zelenom bojom, koji se sastoji od:

30. spremište	sa površinom od	3,45 m2	u prizemlju
42. ulaz-kuhinja	sa površinom od	5,06 m2	na I katu
43. blagovaone	sa površinom od	5,06 m2	"
44. loggie	sa površinom od	2,64 m2	"
45. kupaone	sa površinom od	3,91 m2	"
46. spavaće sobe	sa površinom od	9,08 m2	"
sveukupno		29,20 m2	"

UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

09.06.2016, TABULARNA ISPRAVA 09.06.2016

Korisna površina: $3,45 \times 0,50 + (5,06 + 5,06 + 3,91 + 9,08) + 2,64 \times 0,75 =$
 $= 1,72 + 23,11 + 1,98 = 26,81 \text{ m}^2$

3. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		332889
Datum pregleda		10.11.2016.
Vrsta nekretnosti		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		2971858
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)		107,23
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (KN)		822.395,74
Datum ugovora		04.03.2014
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,650193 kn

Cijena: 822.395,74 kn – 107.500,00 EUR – 629,24 EUR/m²

Zemljišne knjige:

4. Suvlasnički dio: 38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnosti posebnog dijela zgrade:

SAMOSTALA CJELINA 1 - stan u prizemlju površine 107,23 m², s pripadcima: dvorište oznake D1 površine 582,06 m² i dva parking mjesta oznake P1 površine 27 m²

Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnosti od 04. ožujka 2014.g.

Korisna površina: $107,23 + 0,10 \times 582,06 + 0,20 \times 27 = 107,23 + 58,21 + 5,40 = 170,84 \text{ m}^2$

4. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		332890
Datum pregleda		10.11.2015.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		2623742
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		100,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		607.024,56
Datum ugovora		11.03.2013
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,587807 kn

Cijena: 607.024,56 kn – 80.000,00 EUR – 800,00 EUR/m²

Zemljišne knjige:

2. Suvlasnički dio: 1/2

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. ožujka 2013.g.

5. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		564048
Datum pregleda		10.11.2016.
Vrsta nekretnosti		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3356921
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)		52,08
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (KN)		459.146,19
Datum ugovora		26.04.2016.
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,477951 kn

Cijena: 459.146,19 kn – 61.400,00 EUR – 1.036,46 EUR/m²

Zemljišne knjige:

2. Suvlasnički dio: 25/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

2. STAN 3 U KATU - označeno u planu posebnih dijelova zgrade ŽUTOM bojom:

3.1. hodnik	sa 5,61 m2
3.2. soba	sa 9,20 m2
3.3. soba	sa 12,80 m2
3.4. kupatilo	sa 3,47 m2
3.5. dn.boravak-kuhinja	sa 21,00 m2
Ukupno stan 3	52,08 m2

SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo posebnih dijelova zgrade, te označeni u planu posebnih dijelova zgrade ŽUTOM bojom:

PRIZEMLJE:3.8. vanjsko otkr. stubište sa 4,85 m²**KAT**3.6. natkrivena terasa sa 9,69 m²3.7. natkriveni ulaz sa 2,21 m²

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 28.04.2016.

Korisna površina: $52,08 + 0,25 \times 4,85 + 0,50 \times (9,69 + 2,21) = 52,08 + 1,21 + 5,95 = 59,24 \text{ m}^2$

6. USPOREDBA

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		352770
Datum pregleda		10.11.2016.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3229139
Vrsta ugovora		KP - Kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)		100,81
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		590.615,88
Datum ugovora		24.08.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,549640 kn

Cijena: 590.615,88 kn – 78.231,00 EUR – 776,02 EUR/m²

Zemljišne knjige:

2. Suvlasnički dio: 21/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:

JEDINCA D SMEĐE obojana

STAN NA KATU ukupne površine 100,81 m² sa stepeništem i spremištem, ozančena u etažnom elaboratu slovom "D" - smeđom bojom

Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24. kolovoza 2015.g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	337818
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3111068
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	77,37
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	613.769,28
Datum ugovora	08.12.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,672116 kn

Cijena: 613.769,28 kn – 80.000,00 EUR – 1.033,99 EUR/m²

Zemljišne knjige:

4. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:

JEDINICA E TAMNO PLAVO obojana

STAN NA KATU ukupne površine 77,37 m² sa spremištem, označeno u etažnom elaboratu slovom "E" - tamno plavom bojom

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08. prosinca 2014.g.

7. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		335656
Datum pregleda		10.11.2016.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		2896194
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		72,17
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		470.581,48
Datum ugovora		19.09.2013
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,603110 kn

Cijena: 470.581,48 kn – 61.893,29 EUR – 857,60 EUR/m²

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		335655
Datum pregleda		10.11.2016
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		2851311
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		73,04
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		748.130,40
Datum ugovora		08.07.2013
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,481304 kn

Cijena: 748.130,40 kn – 100.000,00 EUR – 1.369,11 EUR/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	335654
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2822405
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	73,23
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	679.825,98
Datum ugovora	16.05.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,553622 kn

Cijena: 679.825,98 kn – 90.000,00 EUR – 1.229,00 EUR/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	335653
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2822346
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	73,23
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	589.182,51
Datum ugovora	16.05.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,553622 kn

Cijena: 589.182,51 kn – 78.000,00 EUR – 1.065,14 EUR/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	335652
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2822168
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	71,39
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	604.289,76
Datum ugovora	16.05.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,553622 kn

Cijena: 604.289,76 kn – 80.000,00 EUR – 1.120,61 EUR/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	335651
Datum pregleda	10.11.2016.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2821801
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	73,95
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	608.505,68
Datum ugovora	16.05.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,553622 kn

Cijena: 608.505,68 kn – 80.558,13 EUR – 1.089,36 EUR/m²

8. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		537609
Datum pregleda		24.11.2016.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3302825
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		65,48
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		434.326,28
Datum ugovora		22.12.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,642051 kn

Cijena: 434.326,28 kn – 56.833,73 EUR – 867,96 EUR/m²

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		628663
Datum pregleda		24.11.2016.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3472801
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		32,18
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		660.938,08
Datum ugovora		13.11.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,599419 kn

Cijena: 660.938,08 kn – 86.972,19 EUR – 2.702,68 EUR/m²

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		533041
Datum pregleda		24.11.2016.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3291290
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		32,18
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		663.132,87
Datum ugovora		13.11.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

Tečaj eura: 7,599419 kn

Cijena: 663.132,87 kn – 87.261,00 EUR – 2.711,65 EUR/m²

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{ske} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{ske}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

Stan S2

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0248$$

Stan S3

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0248$$

Stan S4

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0248$$

Stan S5

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0248$$

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Stan S2

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine		
Površina (m ²):		100,84 m ²
Lokacija:		Umag, Valica 23S
Namjena:		stan
Etaža:		P + 1
Sobnost:		2s + db
Približna godina izgradnje:		2010.
Katnost zgrade:		P + 1
Dan vrednovanja:		25.11.2016.

Stan S3

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine		
Površina (m ²):		100,44 m ²
Lokacija:		Umag, Valica 23S
Namjena:		stan
Etaža:		P + 1
Sobnost:		2s + db
Približna godina izgradnje:		2010.
Katnost zgrade:		P + 1
Dan vrednovanja:		25.11.2016.

Stan S4

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine		
Površina (m ²):		100,44 m ²
Lokacija:		Umag, Valica 23T
Namjena:		stan
Etaža:		P + 1
Sobnost:		2s + db
Približna godina izgradnje:		2010.
Katnost zgrade:		P + 1
Dan vrednovanja:		25.11.2016.

Stan S5

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine		
Površina (m ²):		100,04 m ²
Lokacija:		Umag, Valica 23U
Namjena:		stan
Etaža:		P + 1
Sobnost:		2s + db
Približna godina izgradnje:		2010.
Katnost zgrade:		P + 1
Dan vrednovanja:		25.11.2016.

eNekretnine										
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Sobnost stana	Ukupna površina	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor
1.	Valica 23	ST	2s + db	110,50 m ²	P + 1	2010	P + 1	1.185,52 €/m ²	24.10.2014.	eNekretnine
2.	Valica 31	ST	1s	26,81 m ²	1.	/	P + 2	1.491,98 €/m ²	09.06.2016.	eNekretnine
3.	Kmeti, Srbarica 48E	ST	/	170,84 m ²	P	/	P + 1 + Pk	629,24 €/m ²	04.03.2014.	eNekretnine
4.	Kmeti, Srbarica 48I	ST	/	100,00 m ²	/	/	Po + P + 1	800,00 €/m ²	11.03.2013.	eNekretnine
5.	Murine, Galđi 47A	ST	2s + db	59,24 m ²	1.	/	P + 1	1.036,46 €/m ²	28.04.2016.	eNekretnine
6.1.	Murine, Galđi 47I	ST	/	100,81 m ²	1.	/	P + 1 + Pk	776,02 €/m ²	24.08.2015.	eNekretnine
6.2.	Murine, Galđi 47I	ST	/	77,37 m ²	1.	/	P + 1 + Pk	1.033,99 €/m ²	08.12.2014.	eNekretnine
7.1.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	72,17 m ²	/	/	P + 2	857,60 €/m ²	19.09.2013.	eNekretnine
7.2.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,04 m ²	/	/	P + 2	1.369,11 €/m ²	08.07.2013.	eNekretnine
7.3.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	/	/	P + 2	1.229,00 €/m ²	16.05.2013.	eNekretnine
7.4.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	/	/	P + 2	1.065,14 €/m ²	16.05.2013.	eNekretnine
7.5.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	71,39 m ²	/	/	P + 2	1.120,61 €/m ²	16.05.2013.	eNekretnine
7.6.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,95 m ²	/	/	P + 2	1.089,36 €/m ²	16.05.2013.	eNekretnine
8.1.	Murine, Sedma ulica	ST	/	65,48 m ²	/	/	P + 2	867,96 €/m ²	22.12.2015.	eNekretnine
8.2.	Murine, Sedma ulica	ST	/	32,18 m ²	/	/	P + 2	2.702,68 €/m ²	13.11.2015.	eNekretnine
8.3.	Murine, Sedma ulica	ST	/	32,18 m ²	/	/	P + 2	2.711,65 €/m ²	13.11.2015.	eNekretnine

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA"

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Sobnost stana	Ukupna površina	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora
1.	Valica 23	ST	2s + db	110,50 m ²	P + 1	2010	P + 1	1.185,52 €/m ²	24.10.2014.
2.	Valica 31	ST	1s	26,81 m ²	1.	/	P + 2	1.491,98 €/m ²	09.06.2016.
3.	Kmeti, Srbarica 48E	ST	/	170,84 m ²	P	/	P + 1 + Pk	629,24 €/m ²	04.03.2014.
4.	Kmeti, Srbarica 48I	ST	/	100,00 m ²	/	/	Po + P + 1	800,00 €/m ²	11.03.2013.
5.	Murine, Galići 47A	ST	2s + db	59,24 m ²	1.	/	P + 1	1.036,46 €/m ²	28.04.2016.
6.1.	Murine, Galići 47I	ST	/	100,81 m ²	1.	/	P + 1 + Pk	776,02 €/m ²	24.08.2015.
6.2.	Murine, Galići 47I	ST	/	77,37 m ²	1.	/	P + 1 + Pk	1.033,99 €/m ²	08.12.2014.
7.1.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	72,17 m ²	/	/	P + 2	857,60 €/m ²	19.09.2013.
7.2.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,04 m ²	/	/	P + 2	1.369,11 €/m ²	08.07.2013.
7.3.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	/	/	P + 2	1.229,00 €/m ²	16.05.2013.
7.4.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	/	/	P + 2	1.065,14 €/m ²	16.05.2013.
7.5.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	71,39 m ²	/	/	P + 2	1.120,61 €/m ²	16.05.2013.
7.6.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,95 m ²	/	/	P + 2	1.089,36 €/m ²	16.05.2013.
8.1.	Murine, Sedma ulica	ST	/	65,48 m ²	/	/	P + 2	867,96 €/m ²	22.12.2015.
8.2.	Murine, Sedma ulica	ST	/	32,18 m ²	/	/	P + 2	2.702,68 €/m ²	13.11.2015.
8.3.	Murine, Sedma ulica	ST	/	32,18 m ²	/	/	P + 2	2.711,65 €/m ²	13.11.2015.

Transakcija br.	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
2.	Vrlo mala površina
8.2.	Vrlo mala površina
8.3.	Vrlo mala površina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Sobnost stana	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Indeks na dan vrednovanja 25.11.2016. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1.	Valica 23	ST	2s + db	110,50 m ²	1.185,52 €/m ²	24.10.2014.	93,98	91,71	0,98	1.156,89 €/m ²
3.	Kmeti, Srbarica 48E	ST	/	170,84 m ²	629,24 €/m ²	04.03.2014.	94,39	91,71	0,97	611,38 €/m ²
4.	Kmeti, Srbarica 48I	ST	/	100,00 m ²	800,00 €/m ²	11.03.2013.	96,65	91,71	0,95	759,11 €/m ²
5.	Murine, Galići 47A	ST	2s + db	59,24 m ²	1.036,46 €/m ²	28.04.2016.	91,71	91,71	1,00	1.036,46 €/m ²
6.1.	Murine, Galići 47I	ST	/	100,81 m ²	776,02 €/m ²	24.08.2015.	91,43	91,71	1,00	778,40 €/m ²
6.2.	Murine, Galići 47I	ST	/	77,37 m ²	1.033,99 €/m ²	08.12.2014.	93,98	91,71	0,98	1.009,02 €/m ²
7.1.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	72,17 m ²	857,60 €/m ²	19.09.2013.	97,80	91,71	0,94	804,20 €/m ²
7.2.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,04 m ²	1.369,11 €/m ²	08.07.2013.	97,80	91,71	0,94	1.283,86 €/m ²
7.3.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	1.229,00 €/m ²	16.05.2013.	96,21	91,71	0,95	1.171,52 €/m ²
7.4.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,23 m ²	1.065,14 €/m ²	16.05.2013.	96,21	91,71	0,95	1.015,32 €/m ²
7.5.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	71,39 m ²	1.120,61 €/m ²	16.05.2013.	96,21	91,71	0,95	1.068,19 €/m ²
7.6.	Murine, Sedma ulica 10	ST	/	73,95 m ²	1.089,36 €/m ²	16.05.2013.	96,21	91,71	0,95	1.038,41 €/m ²
8.1.	Murine, Sedma ulica	ST	/	65,48 m ²	867,96 €/m ²	22.12.2015.	91,88	91,71	1,00	866,35 €/m ²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKPa	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Valica 23	ST	110,50 m2	24.10.2014.	1.185,52 €/m2	1.156,89 €/m2	-19,37%	-187,72	35.240,20
9	Kmeti, Srbarica 48E	ST	170,84 m2	04.03.2014.	629,24 €/m2	611,38 €/m2	36,92%	357,78	128.009,23
4.	Kmeti, Srbarica 48I	ST	100,00 m2	11.03.2013.	800,00 €/m2	759,11 €/m2	21,67%	210,05	44.121,55
5.	Murine, Galići 47A	ST	59,24 m2	28.04.2016.	1.036,46 €/m2	1.036,46 €/m2	-6,94%	-67,30	4.529,34
6.1.	Murine, Galići 47I	ST	100,81 m2	24.08.2015.	776,02 €/m2	778,40 €/m2	19,68%	190,76	36.389,67
6.2.	Murine, Galići 47I	ST	77,37 m2	08.12.2014.	1.033,99 €/m2	1.009,02 €/m2	-4,11%	-39,86	1.588,49
7.1.	Murine, Sedma ulica 10	ST	72,17 m2	19.09.2013.	857,60 €/m2	804,20 €/m2	17,02%	164,96	27.211,91
7.2.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,04 m2	08.07.2013.	1.369,11 €/m2	1.283,86 €/m2	-32,47%	-314,70	99.034,05
7.3.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,23 m2	16.05.2013.	1.229,00 €/m2	1.171,52 €/m2	-20,88%	-202,36	40.949,24
7.4.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,23 m2	16.05.2013.	1.065,14 €/m2	1.015,32 €/m2	-4,76%	-46,16	2.130,41
7.5.	Murine, Sedma ulica 10	ST	71,39 m2	16.05.2013.	1.120,61 €/m2	1.068,19 €/m2	-10,22%	-99,03	9.806,93
7.6.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,95 m2	16.05.2013.	1.089,36 €/m2	1.038,41 €/m2	-7,14%	-69,25	4.794,97
8.1.	Murine, Sedma ulica	ST	65,48 m2	22.12.2015.	867,96 €/m2	866,35 €/m2	10,61%	102,81	10.570,27

Prosjek (medijan): **969,16 €/m2** 444.376,25
 Standardno odstupanje (±): 184,89 19,08%
 Pravilo dva-sigma (±): 369,77

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKPa	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Valica 23	ST	110,50 m2	24.10.2014.	1.185,52 €/m2	1.156,89 €/m2	-18,89%	-183,81	33.784,92
4.	Kmeti, Srbarica 48I	ST	100,00 m2	11.03.2013.	800,00 €/m2	759,11 €/m2	21,99%	213,97	45.782,43
5.	Murine, Galići 47A	ST	59,24 m2	28.04.2016.	1.036,46 €/m2	1.036,46 €/m2	-6,51%	-63,38	4.017,45
6.1.	Murine, Galići 47I	ST	100,81 m2	24.08.2015.	776,02 €/m2	778,40 €/m2	20,01%	194,68	37.899,43
6.2.	Murine, Galići 47I	ST	77,37 m2	08.12.2014.	1.033,99 €/m2	1.009,02 €/m2	-3,69%	-35,94	1.291,60
7.1.	Murine, Sedma ulica 10	ST	72,17 m2	19.09.2013.	857,60 €/m2	804,20 €/m2	17,35%	168,88	28.519,55
7.3.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,23 m2	16.05.2013.	1.229,00 €/m2	1.171,52 €/m2	-20,39%	-198,44	39.379,30
7.4.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,23 m2	16.05.2013.	1.065,14 €/m2	1.015,32 €/m2	-4,34%	-42,24	1.784,17
7.5.	Murine, Sedma ulica 10	ST	71,39 m2	16.05.2013.	1.120,61 €/m2	1.068,19 €/m2	-9,77%	-95,11	9.046,47
7.6.	Murine, Sedma ulica 10	ST	73,95 m2	16.05.2013.	1.089,36 €/m2	1.038,41 €/m2	-6,71%	-65,33	4.267,84
8.1.	Murine, Sedma ulica	ST	65,48 m2	22.12.2015.	867,96 €/m2	866,35 €/m2	10,97%	106,73	11.391,04

Prosjek (medijan): **973,08 €/m2** 217.164,20
 Standardno odstupanje (±): 140,51 14,44%
 Pravilo dva-sigma (±): 281,01

Stan S2					
Umag, Valica 23S					
NEKRETNINA		STAN			
Prosječna cijena		973,08 €/m2			
Površina predmetne nekretnine		100,84 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		98.125,23 €			
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p					
Koeficijent katnosti stana - k_k					
P + 1		1,00			
Koeficijent orijentacije stana - k_o					
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08			
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k_{gps}					
J, JZ ili JI; 1,08		1,08			
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k_{uo}					
Prosječni standard: 1,00		1,00			
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k_{sks}					
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00			
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,0248			
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%			
Utjecaj zagađenja	Nizak: ≤10 %	0,00%			
Održavanje zgrade	Smanjeno: do - 5 %	5,00%			
Održavanje stana	Smanjeno: do - 5 %	2,00%			
UKUPNO ODBICI		-6.868,77			
DODACI					
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%			
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%			
UKUPNO DODACI		0,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		93.689,97 €			
ZAOKRUŽENO		94.000,00 €			
JEDINIČNA CIJENA STANA		932,17 €/m2			
NAPOMENE:					
Prisutna je vlaga u stanu. Ravni krov propušta. Potrebno ga je sanirati. Iz tog razloga umanjena je vrijednost nekretnine.					

Stan S3					
Umag, Valica 23Š					
NEKRETNINA		STAN			
Prosječna cijena		973,08 €/m2			
Površina predmetne nekretnine		100,44 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		97.736,00 €			
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p					
Koeficijent katnosti stana - k_k					
P + 1		1,00			
Koeficijent orijentacije stana - k_o					
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08			
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k_{gps}					
J, JZ ili JI; 1,08		1,08			
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k_{uo}					
Prosječni standard: 1,00		1,00			
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k_{sks}					
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00			
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,0248			
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%			
Utjecaj zagađenja	Nizak: ≤10 %	0,00%			
Održavanje zgrade	Smanjeno: do - 5 %	5,00%			
Održavanje stana	Smanjeno: do - 5 %	2,00%			
UKUPNO ODBICI		-6.841,52			
DODACI					
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%			
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%			
UKUPNO DODACI		0,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		93.318,34 €			
ZAOKRUŽENO		93.000,00 €			
JEDINIČNA CIJENA STANA		925,93 €/m2			
NAPOMENE:					
Prisutna je vlaga u stanu. Ravni krov propušta. Potrebno ga je sanirati. Iz tog razloga umanjena je vrijednost nekretnine.					

Stan S4					
Umag, Valica 23T					
NEKRETNINA		STAN			
Prosječna cijena		973,08 €/m2			
Površina predmetne nekretnine		100,44 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		97.736,00 €			
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p					
Koeficijent katnosti stana - k_k					
P + 1		1,00			
Koeficijent orijentacije stana - k_o					
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08			
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k_{gps}					
J, JZ ili JI; 1,08		1,08			
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k_{uo}					
Prosječni standard: 1,00		1,00			
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k_{sks}					
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00			
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,0248			
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%			
Utjecaj zagađenja	Nizak: ≤10 %	0,00%			
Održavanje zgrade	Smanjeno: do - 5 %	5,00%			
Održavanje stana	Smanjeno: do - 5 %	2,00%			
UKUPNO ODBICI		-6.841,52			
DODACI					
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%			
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%			
UKUPNO DODACI		0,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		93.318,34 €			
ZAOKRUŽENO		93.000,00 €			
JEDINIČNA CIJENA STANA		925,93 €/m2			
NAPOMENE:					
Prisutna je vlaga u stanu. Ravni krov propušta. Potrebno ga je sanirati. Iz tog razloga umanjena je vrijednost nekretnine.					

Stan S5					
Umag, Valica 23U					
NEKRETNINA		STAN			
Prosječna cijena		973,08 €/m2			
Površina predmetne nekretnine		100,04 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		97.346,77 €			
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p					
Koeficijent katnosti stana - k _k					
P + 1		1,00			
Koeficijent orijentacije stana - k _o					
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08			
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}					
J, JZ ili JI; 1,08		1,08			
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}					
Prosječni standard: 1,00		1,00			
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}					
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00			
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K _p		1,0248			
ODEICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%			
Utjecaj zagađenja	Nizak: ≤10 %	0,00%			
Održavanje zgrade	Smanjeno: do - 5 %	5,00%			
Održavanje stana	Smanjeno: do - 5 %	2,00%			
UKUPNO ODEICI		-5.814,27			
DODACI					
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%			
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%			
UKUPNO DODACI		0,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		92.946,70 €			
ZAOKRUŽENO		93.000,00 €			
JEDINIČNA CIJENA STANA		929,63 €/m2			
NAPOMENE:					
Ravni krov propušta. Potrebno ga je sanirati. Pretpostavlja se da ima vlage i u stanu S5 koji nije pregledan s obzirom da u susjedna tri stana S2, S3 i S4 je prisutna vlaga. Iz tog razloga umanjena je vrijednost nekretnine.					

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKO (Statistical Office of the Republic of Croatia)		Indeksi (B 2010 = 100) Indices (B 2010 = 100)					
Godina Year	Trimestar Quarter	Ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Osijek Other
2012.	Q1	100,80	103,80	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,75	101,58	96,70	97,28	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,55	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	95,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	95,26
	Q4	93,81	95,68	91,75	90,86	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,75	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	92,98	95,59	92,50	90,65	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,80	93,87	95,30
	Q4	92,46	95,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,91	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,75	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,15	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,08	88,79	91,71	92,15

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, dvoetažnog stana S2 na adresi Umag, Valica 23S, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli - Pola, z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, k.č. 387/8, 8. suvlasnički dio na dan 25.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	93.689,97 €
ZAOKRUŽENO	94.000,00 €
	707.387,69 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA	932,17 €/m²
	7.014,95 kn

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, dvoetažnog stana S3 na adresi Umag, Valica 23Š, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli - Pola, z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, k.č. 387/8, 9. suvlasnički dio na dan 25.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	93.318,34 €
ZAOKRUŽENO	93.000,00 €
	699.862,29 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA	925,93 €/m²
	6.967,96 kn

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, dvoetažnog stana S4 na adresi Umag, Valica 23T, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli - Pola, z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, k.č. 387/8, 10. suvlasnički dio na dan 25.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	93.318,34 €
ZAOKRUŽENO	93.000,00 €
	699.862,29 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA	925,93 €/m2
	6.967,96 kn

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, dvoetažnog stana S5 na adresi Umag, Valica 23U, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli - Pola, z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, k.č. 387/8, 11. suvlasnički dio na dan 25.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	92.946,70 €
ZAOKRUŽENO	93.000,00 €
	699.862,29 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA	929,63 €/m2
	6.995,82 kn

Sveukupna vrijednost nekretnina:

373.000,00 EUR (2.806.974,57 kn)

ZA DAN 25.11.2016. 1EUR : 7,525401 kn

Rijeka, 25.11.2016.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing. grad.



Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ((NN 8/09 i 126/11)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)