

Kakvoća procjenjivanih nekretnina

Vrsta zemljišta:	poljoprivredno
Vidljive karakteristike:	dijelom u nagibu
Smjer pružanja:	sjeveroistok - jugozapad
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	zapušteno
Infrastruktura:	-
Izvedene komunalije:	-
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan Parka prirode Žumberak - Samoborsko gorje
Namjena (prema prostornom planu):	k.č. 179/1, k.o. Poklek dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni (R6), a dijelom u ostalo poljoprivredno zemljište (P3); k.č. 180/2, k.o. Poklek dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni (R6), a dijelom u ostalo poljoprivredno zemljište (P3); k.č. 180/4, k.o. Poklek dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni (R6), a dijelom u ostalo poljoprivredno zemljište (P3); k.č. 180/5, k.o. Poklek dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni (R6), a dijelom u ostalo poljoprivredno zemljište (P3); k.č. 180/6, k.o. Poklek dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni (R6), a dijelom u ostalo poljoprivredno zemljište (P3);
Formirana zona:	-
Katnost zatečene građevine:	-
Legalnost zatečene građevine:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Okoliš:	zapušteno (dulji vremenski period se ne koristi)
Parkirno mjesto:	-
Opći dojam:	ispodprosječno
Razno:	-
Napomene:	vrijednost privremenih i trajnih nasada nije predmet ovog procjemenog elaborata; izvori prirodnih mineralnih voda nisu predmet ovog procjemenog elaborata

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

ZEMLJIŠNOKNJŽNA EVIDENCIJA

KATASTARSKA EVIDENCIJA

NEKRETNINA	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]
ZEMLJIŠTE			ZEMLJIŠTE	
zk.č. 179/1, zk.o. Poklek	359	1.291	k.č. 179/1, zk.o. Poklek	1.291
zk.č. 180/2, zk.o. Poklek	602	2.165	k.č. 180/2, zk.o. Poklek	2.165
zk.č. 180/4, zk.o. Poklek	487	1.752	k.č. 180/4, zk.o. Poklek	1.752
zk.č. 180/5, zk.o. Poklek	564	2.029	k.č. 180/5, zk.o. Poklek	2.029
zk.č. 180/6, zk.o. Poklek	627	2.256	k.č. 180/5, zk.o. Poklek	2.256
UKUPNO:		9.493	UKUPNO:	9.493

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U SUVLASNIŠTVU I.T.K. d.o.o. u stečaju [m ²]
ZEMLJIŠTE		
k.č. 179/1, zk.o. Poklek	1.291	1.291
k.č. 180/2, zk.o. Poklek	2.165	1.083
k.č. 180/4, zk.o. Poklek	1.752	1.752
k.č. 180/5, zk.o. Poklek	2.029	1.159
k.č. 180/6, zk.o. Poklek	2.256	2.256
UKUPNO:	9.493	7.541

Napomena:

U daljnjim analizama koristiti će se površina čestica koja je u vlasništvu / suvlasništvu društva I.T.D. d.o.o. u stečaju, te iznosi 7.541 m².

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima svih relevantnih izvora u Republici Hrvatskoj izražen je kontinuirani pad kupoprodajnih cijena, ali (što je posebno važno) i broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora, i to počev od 2008. godine, kada definitivno dolazi do preokreta trenda.

Povezano s navedenim kretanjima korekcija cijena nekretnina, odvija se i smanjenje broja investicija u izgradnju novih građevina, i to i stambene i poslovne namjene, što je vidljivo i kroz smanjivanje broja izdanih odobrenja za građenje („građevinskih dozvola“), a što je prouzročilo je kontrakciju cjelokupnog građevinskog sektora, uključujući i znatno smanjenje broja zaposlenih osoba.

Kontinuirani višegodišnji pad BDP također ima za posljedicu smanjenje potreba za poslovnim nekretninama, što rezultira smanjenjem cijena zakupa svih vrsta prostora.

Glavne karakteristike navedenih korekcija cijena je da nisu linearne za sve vrste nekretnina, te da se različito manifestiraju u raznim dijelovima Republike Hrvatske, te osobito skokovito u odnosu na urbane, suburbane i ruralne nekretnine.

Rezultat navedenih pojava je gomilanje zaliha neprodanih stanova, te nekorištenih poslovnih nekretnina, odnosno povećanje nesrazmjera ponude u odnosu na potražnju.

U odnosu na doba najviših prosječnih cijena, rasponi pada cijena u pojedinim dijelovima države dosežu do 50%, dok je područjima veće koncentracije stanovništva i stupnja razvijenosti ta pojava izražena oko 20%-30%, ovisno o mikrolokacijskim uvjetima.

Osim korekcije (pada) cijena s vremenom jača polarizacija tržišta nekretnina sa stanovišta kvalitete pojedinih nekretnina i cijena koje iste postižu pri kupoprodaji ili zakupu (najmu).

U posljednje vrijeme pojavljuju se trendovi koji upućuju na stagnaciju cijena, odnosno usporavanje i zaustavljanje višegodišnjeg pada na tržištu nekretnina, ali i pojavu mjestimičnog njihovog rasta.

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa središnjom bankom HNB, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Prema tim podacima cijene nekretnina 2015. godini u Republici Hrvatskoj su uz određene oscilacije manje za oko 20% u odnosu na 2010. godinu.

Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- Zbog manjeg broja transakcija u Hrvatskoj su cijene nekretnina podložne znatno snažnijim oscilacijama pa je tako najveći godišnji rast zabilježen prije krize u trećem kvartalu 2006. godine od 21,1%, dok su cijene najviše pale u drugom kvartalu 2013. godine i to čak 19,6%.
- **BN Komentar, 07.07.2017. godine:**
BN index u lipnju bilježi lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja. Dolaskom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Povećanje cijena bilježe i pojedine mikrolokacije na području grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje mala.
Prema predviđanjima BN index će i u sljedećim mjesecima bilježiti lagani rast, a usporavanje se očekuje krajem zadnjeg kvartala godine kada se fokus ponovno prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.

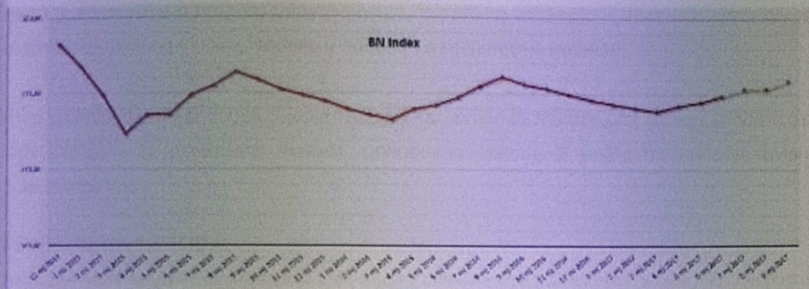
Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za studeni 2015. godine: Tržište nekretnina bez većih promjena.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za veljaču 2016. godine: Cijene nekretnina u blagom padu.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za lipanj 2017. godine: Lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja.

Grafikoni za ilustraciju vrijednosnih odnosa na hrvatskom tržištu nekretnina:

BN Index

BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Indeks se temelji na podacima postignutih cijena i plaćenja nekretnosti na tipičnim lokalitetima iz Baze Buroz nekretnina. BN Indeks se aktualizira jednokratno mjesečno.



BN Indeks 06/2017

174,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

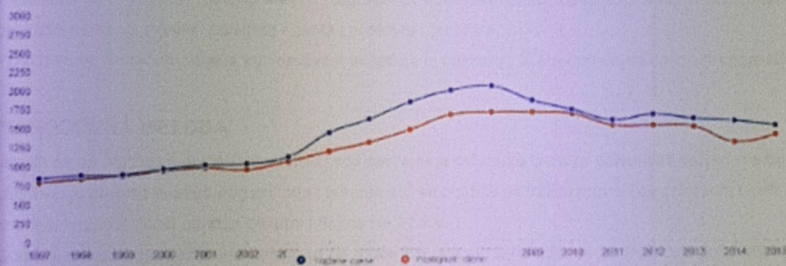
0,22%

Promjena u odnosu na godinu dana

0,07%

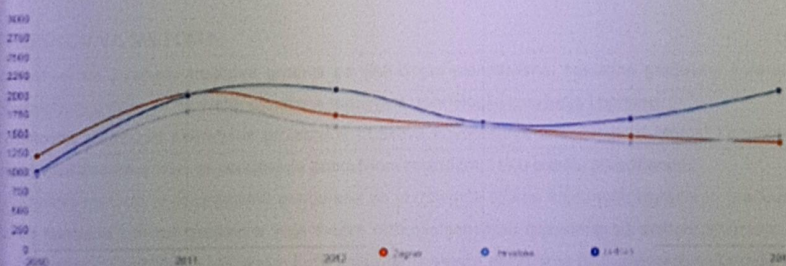
Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kratanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015. g. u HK za stambenogradnju.



Prosječno postignute cijene

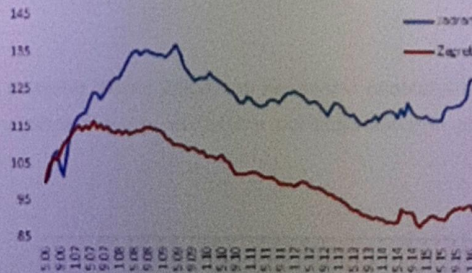
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz Baze Buroz nekretnina.



Indeks cijena nekretnina



Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je **ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

IZVORPODATAKAPOTREBNIH ZAIZRAČUNTRŽIŠNEVRIJEDNOSTI

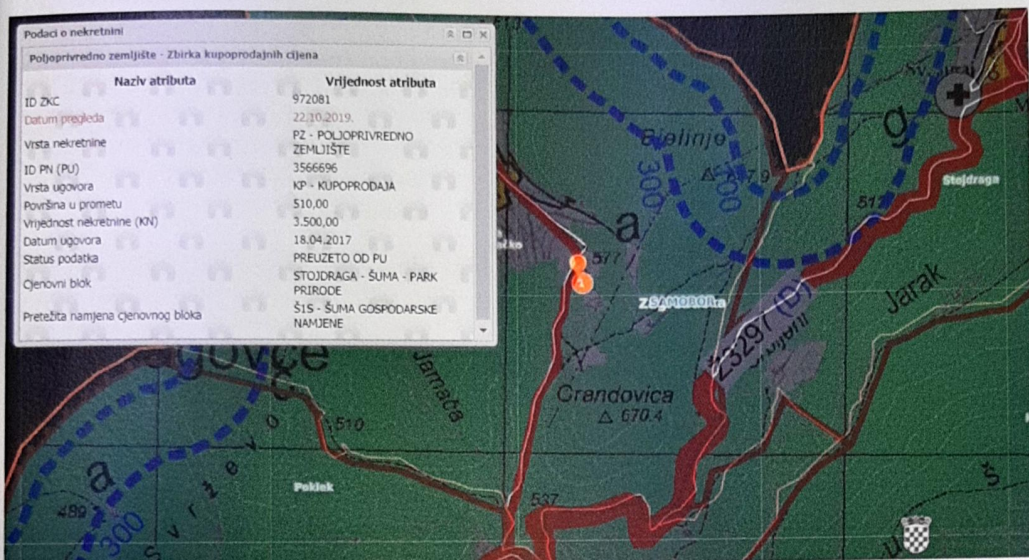
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informatijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

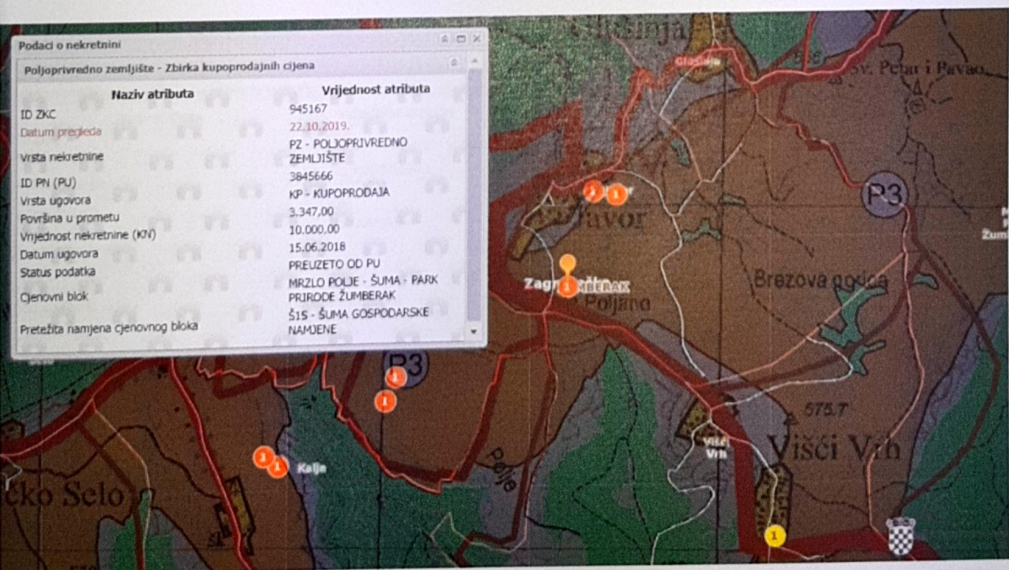
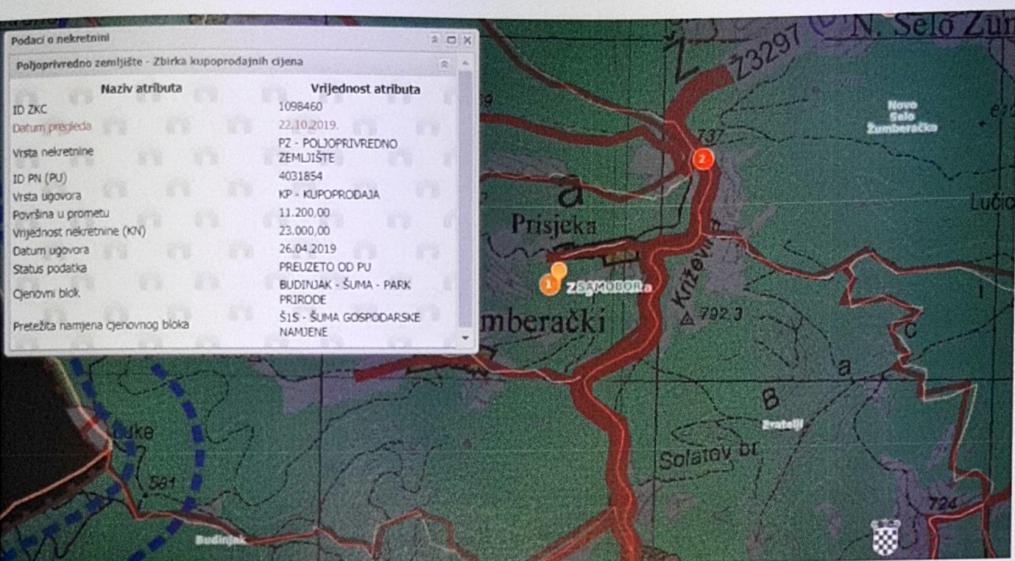
Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

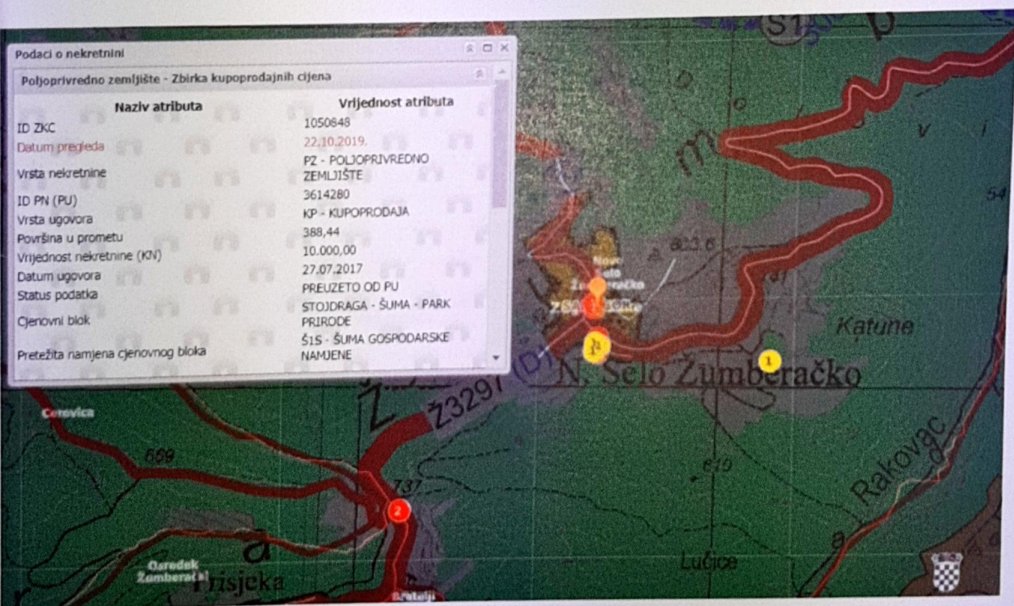
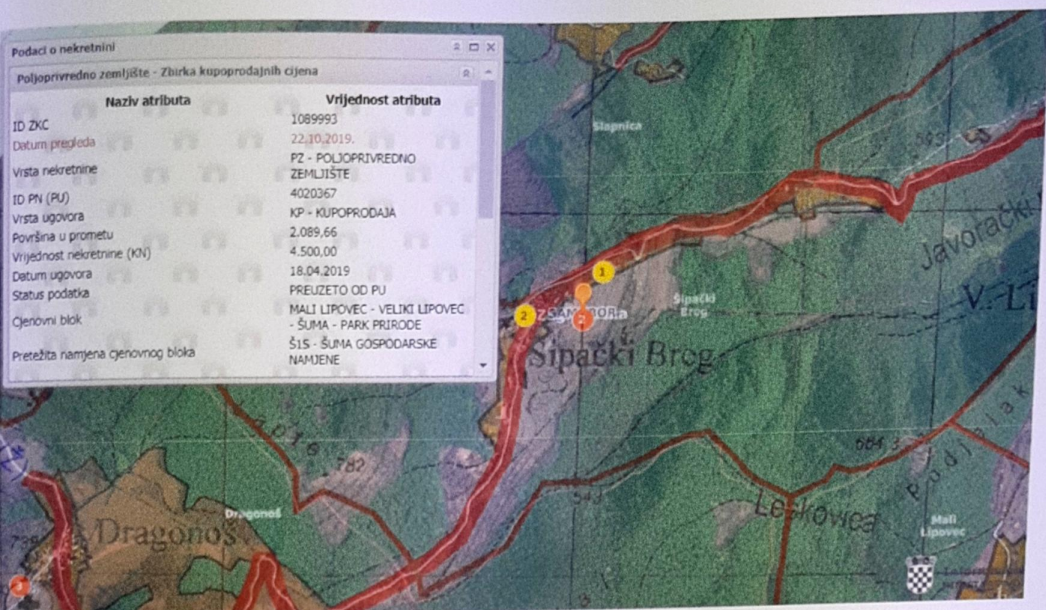
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

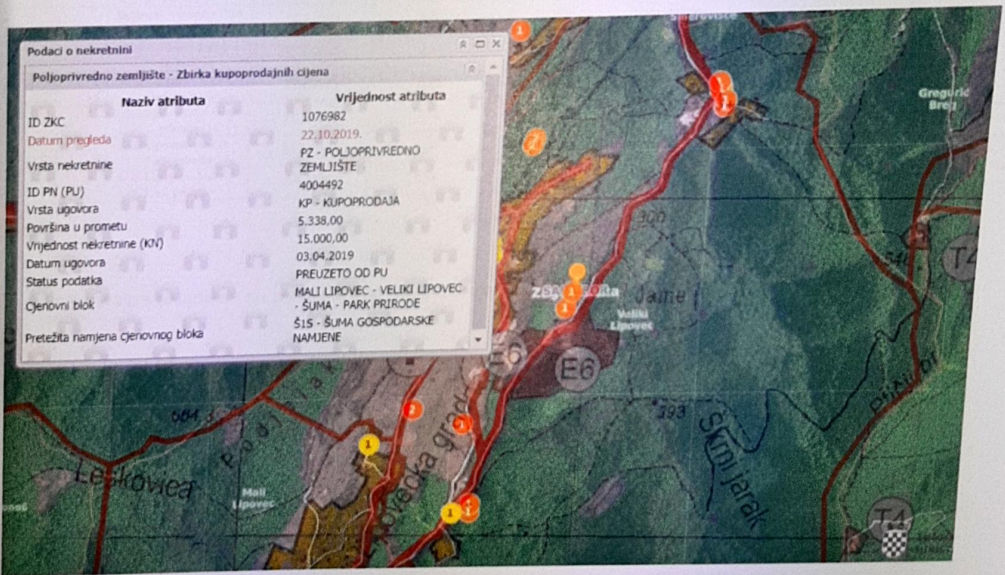
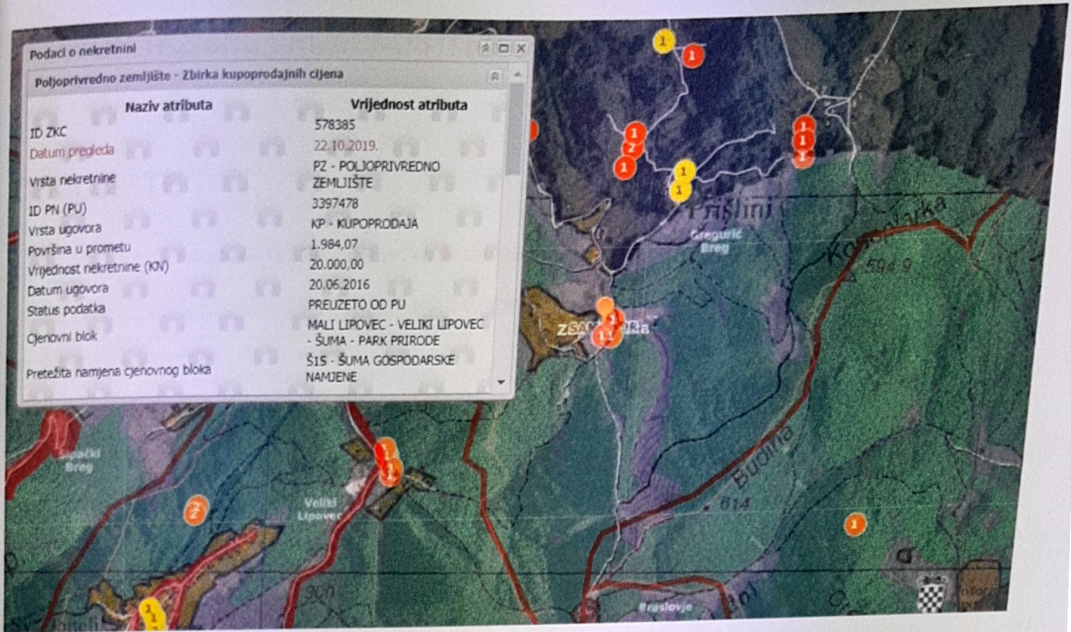
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTICAL BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>









IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

ZEMLJIŠTE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _u	Kategorija zemljišta
22.10.2019	Stojdraga - šuma - Park prirode	179/1, 180/2, 180/4, 180/5	Poljoprivredno zemljište	7.541	poljoprivredna	-	IV

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta	Odstupanje od prosjeka
1	Stojdraga - šuma - Park prirode	18.4.2017	0,92	510	poljoprivredna	-	IV	7,71%
2	Stojdraga - šuma - Park prirode	23.10.2017	0,92	478	poljoprivredna	-	IV	8,17%
3	Budinjak - šuma - Park prirode	26.4.2019	0,27	11.200	poljoprivredna	-	IV	72,69%
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode	15.6.2018	0,41	3.347	poljoprivredna	-	IV	59,51%
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	18.4.2019	0,29	2.090	poljoprivredna	-	IV	71,02%
6	Stojdraga - šuma - Park prirode	27.7.2017	3,48	388	poljoprivredna	-	IV	-247,36%
7	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	20.6.2016	1,34	1.984	poljoprivredna	-	IV	-33,91%
8	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	3.4.2019	0,38	5.338	poljoprivredna	-	IV	62,17%

prosjeak 1,00

Iz daljnjih analiza uklonjena su zemljišta pod rednim brojem 6 i 7 zbog znatno veće cijene od ostalih transakcija.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok		Datum sklopa kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta	Odstupanje od prosjeka
	Stojdraga - šuma - Park prirode								
1	Stojdraga - šuma - Park prirode		18.4.2017	0,92	510	poljoprivredna	-	IV	-73,74%
2	Stojdraga - šuma - Park prirode		23.10.2017	0,92	478	poljoprivredna	-	IV	-72,86%
3	Budinjak - šuma - Park prirode		26.4.2019	0,27	11.200	poljoprivredna	-	IV	-48,58%
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode		15.6.2018	0,41	3.347	poljoprivredna	-	IV	23,79%
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		18.4.2019	0,29	2.090	poljoprivredna	-	IV	45,45%
6	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		3.4.2019	0,38	5.338	poljoprivredna	-	IV	28,78%
Prosječni				0,53					

Redni broj transakcije	Cjenovni blok		Datum sklopa kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta	Odstupanje od prosjeka
	Stojdraga - šuma - Park prirode								
3	Budinjak - šuma - Park prirode		26.4.2019	0,27	11.200	poljoprivredna	-	IV	18,83%
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode		15.6.2018	0,41	3.347	poljoprivredna	-	IV	-20,30%
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		18.4.2019	0,29	2.090	poljoprivredna	-	IV	13,80%
6	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		3.4.2019	0,38	5.338	poljoprivredna	-	IV	-12,42%
Prosječni				0,34					

Iz daljnjih analiza uklonjena su zemljišta pod rednim brojem 1 i 2 zbog odstupanja većeg od dozvoljenog (+- 30 %).

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok		Datum sklopa kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklopa kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
	Stojdraga - šuma - Park prirode							
3	Budinjak - šuma - Park prirode		26.4.2019	0,27	102,24	102,24	1,00	0,27
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode		15.6.2018	0,41	98,94		1,03	0,42
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		18.4.2019	0,29	102,24		1,00	0,29
6	Mali Lipovac - šuma - Park prirode		3.4.2019	0,38	102,24		1,00	0,38

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{po} poredbenih nekretnina	K _o procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
	Stoždraga - šuma - Park prirode						
3	Budinjak - šuma - Park prirode	510	0,27	-	-	1,00	0,27
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode	478	0,42	-	-	1,00	0,42
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	11.200	0,29	-	-	1,00	0,29
8	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	3.347	0,38	-	-	1,00	0,38

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Stoždraga - šuma - Park prirode	Daljnja obilježja nekretnine					K _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrasruktura	Opći dojam	
3	Budinjak - šuma - Park prirode	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
8	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

sukladno propisima, bez primjene koeficijenata

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

