

ТРЖИШТЕ НЕКРЕТНИНА



Милић Ђоковић
Судски вештак/проценитељ

ШТА ЈЕ НЕКРЕТНИНА???

□ НЕКРЕТНИНА

- **ПРАВНО** – ЕКОНОМСКО ДОБРО У ПОСЛОВНОМ ПРОМЕТУ
- **ЕКОНОМСКА ДЕФИНИЦИЈА** – ПРИВРЕДНА ДОБРА У ОБЛИКУ *ЗЕМЉИШТА, ЗГРАДА И ДРУГИХ СТАБИЛНИХ ОБЈЕКТА (ВЕЗАНИХ ЗА ТЛО)* ЧИЈИ ОДНОСИ ТРОШКОВА И ДОБИТИ ТОКОМ ВРЕМЕНА УТИЧУ НА ОСТВАРЕЊЕ ЦИЉЕВА ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКТА-ДОБИТ
- 49% (2014-ГОДИНЕ) КАПИТАЛА ЈЕ У НЕКРЕТ.
- 53% СВЕТСКОГ КАПИТАЛА НАЛАЗИ СЕ У НЕКРЕТНИНАМА (2019.година)



ПОТРАЖЊА ЗА НЕКРЕТНИНАМА

□ ПРОИЗИЛАЗИ ИЗ 7 ЖИВОТНИХ ЉУДСКИХ ПОТРЕБА

- **1. СТАНОВАЊА** – СТАМБЕНЕ НЕКРЕТНИНЕ
- **2. РАДА** – ПОСЛОВНЕ НЕКРЕТНИНЕ
- **3. СНАБДЕВАЊА** – НЕКРЕТНИНЕ ТРГОВИНА
- **4. ОБРАЗОВАЊА** – ШКОЛСКЕ И УНИВЕРЗИТЕТСКЕ ЗГРАДЕ
- **5. ОДМОРА** – БИОСКОПИ, БАЗЕНИ, ПАРКОВИ ...
- **6. ПРОМЕТА** – УЛИЦЕ , МОСТОВИ, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ
- **7. ЖИВОТА У ЗАЈЕДНИЦИ** – УПРАВНЕ И СУДСКЕ ЗГРАДЕ, ЦРКВЕ ...

ПОВЕЋАЊЕ БРОЈА СТАНОВНИКА - ПОВЕЋАНА ПОТРАЖЊА ЗА НЕКРЕТНИНАМА

У ТАКВИМ УСЛОВИМА РАЗВИЈА СЕ ТРЖИШТЕ НЕКРЕТНИНА



СПЕЦИФИЧНОСТ ТРЖИШТА НЕКРЕТНИНА

□ ОСНОВНИ РАЗЛОЗИ

- 1. ВРЕДНОСТ НЕКРЕТНИНА
- 2. УТИЦАЈ ДРЖАВЕ НА ОВАЈ СЕГМЕНТ ТРЖИШТА
- 3. СПЕЦИФИЧАН ОДНОС ЛЈУДИ ПРЕМА НЕКРЕТНИНАМА



ВРЕДНОСТ НЕКРЕТНИНА

- ОБИЧНО ЈЕ ВРЛО ВЕЛИКА
- ЗАСНИВА СЕ НА РАЗНИМ ВРСТАМА ЗАДУЖИВАЊА
- ***ЗА ТРЖИШТЕ НЕКРЕТНИНА МОЖЕ СЕ РЕЋИ ДА ЈЕ ОБЛИК ТЗВ :
ТРЖИШТЕ КАПИТАЛА.***



УТИЦАЈ ДРЖАВЕ НА ТРЖИШТЕ

- ПОРЕСКИ СИСТЕМ
- ГРАЂЕВИНСКА РЕГУЛАТИВА У ОБЛАСТИ НЕКРЕТНИНА
- ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА У ОБЛАСТИ НЕКРЕТНИНА



ТРЖИШНО ОКРУЖЕЊЕ

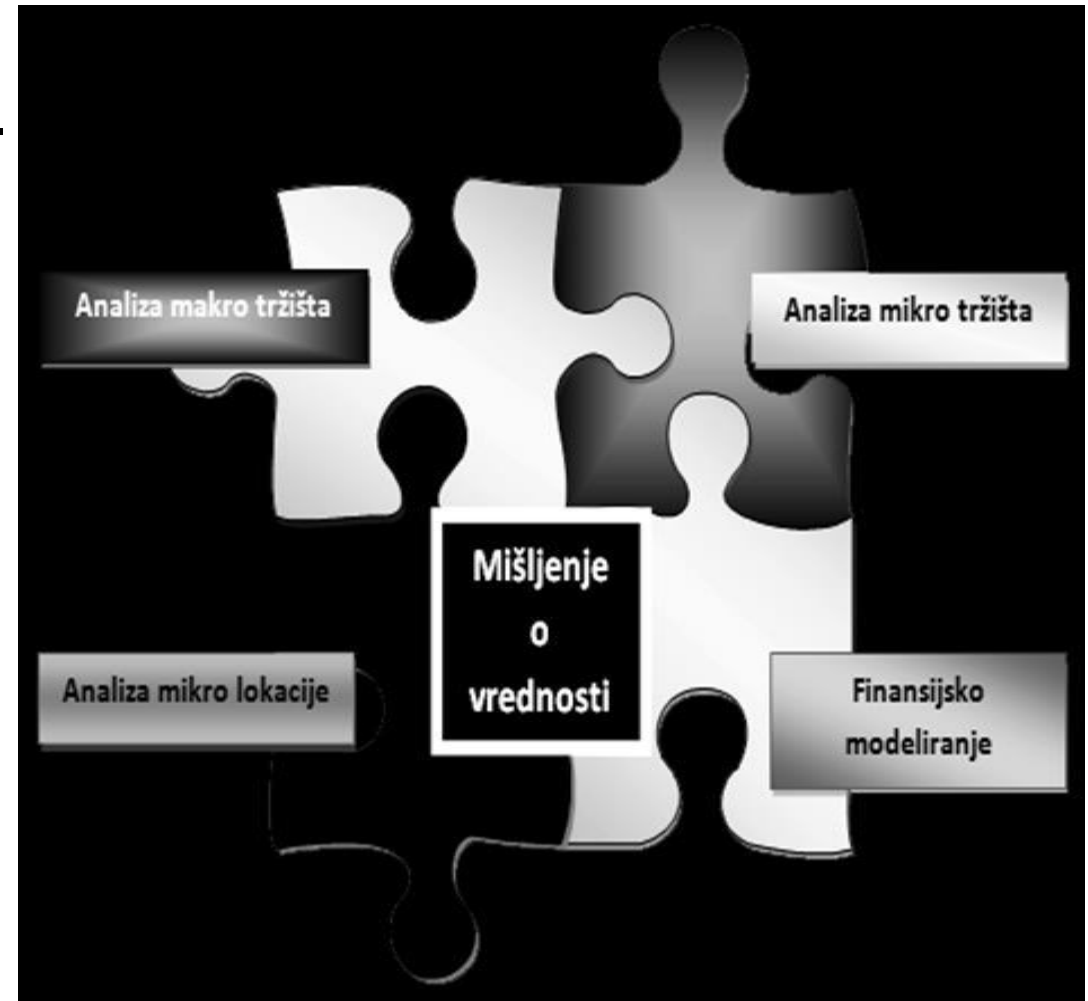
ИСТРАЖИВАЊЕ ТРЖИШНОГ ОКРУЖЕЊА

■ **МАКРО ОКРУЖЕЊЕ**

- ПОЛИТИЧКО
- ЕКОНОМСКО
- ДЕМОГРАФСКО
- СОЦИЈАЛНО-КУЛТУРНО
- ПОСЛОВНО И ТЕХНОЛИШКО
- ПРАВНО

■ **МИКРО ОКРУЖЕЊЕ:**

- КОНКУРЕНЦИЈА
- ЈАВНОСТ



ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ ТРЖИШТА

Основни елементи тржишта су: понуда, тражња и цена.

Понуда подразумева укупну количину производа/услуга коју су произвођачи спремни да продају у извесном временском периоду и под одређеним условима који владају на тржишту.

Тражња представља укупну количину производа/услуга коју су купци спремни да купе у извесном временском периоду и под одређеним условима.

Цена је један од фактора који утиче на размену преко количине добара која се нуди/тражи на тржишту. На основу цене, тржишни субјекти формирају своје ставове и однос према одређеном тржишту, одређеној роби или одређеној услузи.

НАЧЕЛА ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ –ПРИСТУП

- 1) начело понуде и тражње (прво основно правило економије);
- 2) начело економских промена у држави (зато се процена даје на кратак рок);
- 3) начело предвидљивости тј. тенденције на тржишту (тзв. поглед у будућност);
- 4) начело конкурентности (однос броја непокретности који се у датом моменту продају на приближној локацији и наша су конкуренција);
- 5) начела прихода од непокретности (добит од ренте итд.);
- 6) начело ванекономских утицаја (утицај политике);
- 7) начело супституције (ако у исто време на истој локацији постоје две исте непокретности на продаји, наравно да ће се прва продати јефтинија);
- 8) тзв. оптималност будуће употребе (нпр. ако је планирано да поред одређене непокретности прође нови пут, направи се тржни центар или нешто што диже вредност, или не дај боже депонија, гробље или слично нешто што смањује вредност).

KONGRES SUDSKIH VEŠTAKA I PROSENIKA

TRŽIŠNA VREDNOST KOMPARATIVNA METODA

Milič đoković

SADRŽAJ PREZENTACIJE

Principi na kojima se zasniva pristup direktnog poredjenja

Procedura procene

Selekcija komparativa

Tehnike adjustiranja (upoređivanja) podataka o komparativima

Usklađivanje i metrika

Primenljivost pristupa i ograničenja u primeni

PRINCIPI NAKOJIMASEZASNMAPRISTUPDIREKTOG POREDENJA

Pristup Direktog poredjenja ili Tržišni pristup daje indikaciju vrednosti poredjenjem predmetnog sredstva sa identičnim ili sličnim sredstvom za koje je informacija o ceni dostupna.

Pristup se zasniva na principu **SUBSTITUCIJE:**

Razuman kupac neće platiti za sredstvo više nego onoliko koliko bi ga kostalo slično sredstvo sa istim ili sličnim karakteristikama.

Za procenitelja je važno da razume i da zna da objasni kako svaki od ostalih principa procene cene osnovu pristupa direktnog poredjenja.

ELEMENTI ZA POREĐENJE

Mozemo ih podeliti u 4 kategorije

1) Uslovi pod kojima se ugovara kupoprodaja i prava na nekretni koja se prenose ugovorom

Ovi uslovi cesto uticu na prometovanu cenu. Potrebno je prilikom adjustiranja razmotriti da li je bilo netipicnih uslova finansiranja kupovine i u kojoj meri su uticali na ugovorenu cenu.

2) Datum kupoprodaje

Cene se stalno menjaju, neophodno je doterati za element "vreme"

„Doterivanje ili adjustiranje“ se vrši primenom objavljenih indeksa za odredjeni tip nekretnine

3) Lokacijske karakteristike

4) Fizicke karakteristike (velicina, kvalitet, starost, opremanje i stanje objekta; velicina, oblik, topografija parcele)

TRŽIŠTENE POKRETNOSTI / KOMPARATIV

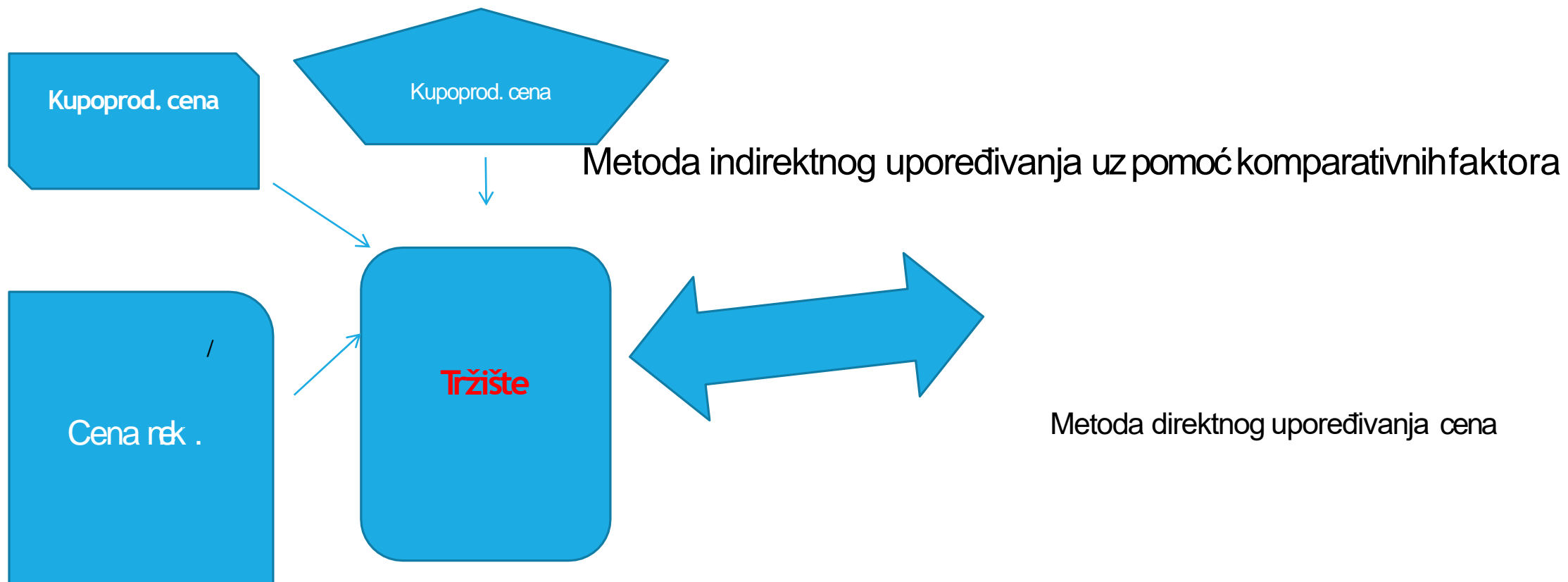
Nepokretnost sama po sebi nema vrednost

Vrednost jedne nepokretnosti zavisi od procene subjekta odnosno čoveka.

Vrednost predstavlja rezultat odnosa između subjekta i objekta.

Naša ekonomija je usmerena ka razmeni usluga i isplati naknade za promet imovine, za šta su neophodne objektivne vrednosti.

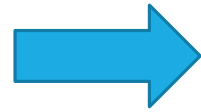
KOMPARATIVNA METODA



POSTUPAK

Pretraga:

-Zbirka realizovanih cena (?)
upoređivanje-



pretraga transakcija adekvatnih za



Eliminisanje ekstremnih vrednosti



NORMIRANJE (Sistemske uticaji, konjunktura, lokacija, velicina, opremljenost)



□ **KOMPARATIVNA VREDNOST**

KRITERIJUMI ZA ODABIR KOMPARATIVNE METODE

- Dovoljan broj kupoprodajnih cena uporedivih nepokretnosti
- Uporedive nepokretnosti moraju se po osobinama odlučujućim za vrednost nepokretnosti u dovoljnoj meri podudarati sa objektom procene
- Cene koje sudate moraju biti argumentovane, logičke i dokazive

BROJ KONTROLNIH TRANSAKCIJA

Broj transakcija	Ocena
1	Nedovoljno
2	Predeterminacija, kontrola nezadovoljavajuća
3	Minimum za izračunavanje srednje vrednosti
10-20	Optimalan i ekonomski opravdan uzorak

MATRICA PRIMER

	Stan	K1	K2	K3	K4
m2					
sprat					
orijentacija					
struktura					
	izvor				
	cena				
	cena/m2				
	mikrolokacija 30%				
	površina 10%				
	spratnost 15%				
	orijentacija 10%				
	očuvanost 20%				
	starost 15%				
	suma pondera				
	korigovana cena				
	prosečna cena				
	Tržišna vrednost				

ZAPAMTI MO: OBAVEZNO

Izveštaj o proceni vrednosti moraju biti u potpunosti usklađeni sa:

- Pravilnikom o nacionalnim standarima,
- Kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja.

Ovo, između ostalog uključuje:

Uslove angažovanja, definiciju tržišne vrednosti, HABU analizu, osnov vrednosti, mišljenje o kvalitetu kolaterala, izjavu o usaglašenosti sa standardima, izjavu o potencijalnom sukobu interesa...

TRŽIŠNA VREDNOST

Ako u nalazu nije eksplicitno navedeno da treba napisati definiciju tržišne vrednosti, ovo se podrazumeva, jer Standardi koji definišu predmetnu materiju definišu i sadržaj procene.

Napominjem da je predmetni izveštaj prilagođen..... *potrebama procenjivanja stambenih nepokretnosti*,.....ili kako bi se olakšao pristup administrativnim podacima.

PRADANALAZA/DA UTVRDIMO

1. Zadatak i svrha
2. Obilazak lokacije
3. Istraživanje (lokacija, planski dokumenti, izgrađene strukture itd)
4. Opšti deo nalaza
5. Istraživanje (Zbirka kupoprodajnih cena, kirije, troškovi izgradnje)
6. Procena vrednosti
7. Izjave
8. Dokumentacija

SADRŽAJ PROCENE

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI			
I PODACI O PROCENITELJU			
Licencirani procenitelj (ime i prezime)			
II PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE			
Ime i prezime klijenta/naziv firme:			
M B Klijenta naručioca:			
III PODACI O PREDMETU PROCENE			
Predmet procene			
Upisana prava nad predmetom procene			
Adresa predmeta procene			
Svrha procene			
Datum procene			
IV PRAVNI PODACI PREDMETA PROCENE:			
Broj LN			
Datum LN			
Katastarska opština			
Da li je uknjiženo			
Da li ima tereta			
Vlasništvo nad predmetom procene			
PROCENJENA VREDNOST		EUR	RSD
Ukupna procenjena TV			
Ukupna procenjena GV			
Ukupna procenjena likvidaciona vrednost			
Datum procene vrednosti			
Osnov vrednosti			
Srednji kurs na dan sastavljanja izveštaja			
Primenjeni metod/metodi procene:			
		Komparativni pristup	
		Troškovni pristup	
		Prinosni pristup	
Usvojena tržišna vrednost			
Datum procene:			



IZVEŠTAJ

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

OSVRT NA USLOVE ANGAŽOVANJA I UPUTSTVA ZA OBAVLJANJE POSLA

I IZJAVA O POTENCIJALNOM SUKOBU INTERSA

II PRETPOSTAVKE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Uvedene pretpostavke su u skladu sa ugovorenim uslovima angažovanja

Pretpostavke

Posebne pretpostavke

III O B I M U S L U G A I I Z V O R I I N F O R M I S A N J A

IV IZJAVA O POSTUPANJU U SKLADU SA NACIONALNIM STANDARDIMA

V MIŠLJENJE O KVALITETU KOLATERALA

Datum procene:

OBUKAZA PROCENILE



SADRŽAJ IZVEŠTAJA

Sadržaj izveštaja o proceni vrednosti

I. DETALJAN OPIS PREDMETA PROCENE

II. LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO

LOKACIJA) III OPIS STANJA U KOME SE PREDMET PROCENE

NALAZI

IV. KOMENTAR TRŽIŠTA MIKRO LOKACIJE

V. UOČENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE

VI. OBRAZLOŽENJE PRIMENJENOG METODA PROCENE

VII. KOMENTAR DOPUNSKIH PODATAKA (EKOLOŠKI PARAMETRI, PRAVNO TEHNIČKI PODACI I

SL) VIII POPIS KORIŠDENE DOKUMENTACIJE PRILIKOM IZRADE PROCENE

IX. NAPOMENE

X. KONAČNO MIŠLJENJE O PROCENJENOJ VREDNOSTI NA BAZI PRIMENJENIH
METODA PROCENE/DEFINICIJA TRŽIŠNE VREDNOSTI U SKLADU SA STANDARDIMA
PROCENE

CELIKAZAPROCNIBELE



OSNOVNI ATRIBUTI PREDMETNE PROCENE

	Objekat 1	Objekat 2	Objekat 3
Nadležni organ evidencije			
Broj lista nepokretnosti (LN)			
Katastarska opština			
Broj katastarske parcele			
Podbroj katastarske parcele			
Broj objekta (podatak iz LN)			
Mesto/naselje			
Opština			
Adresa - naziv ulice/potresa			
Broj zgrade			
Broj ulaza			
Zona pripadnosti			
Spratnost objekta			
Namena objekta			
Godina gradnje			
Kvalitet gradnje			
Godina poslednje rekonstrukcije			
Stepen izgrađenosti %			
Uknjiženo (da/ne)			
Pravo na zemljištu			
Moguće uspostaviti hipoteku (da/ne)			
Tereti (da/ne)			
Površina iz LN (m²)			
Površina (izmerena) neto (m²)			
Površina (izmerena) bruto (m²)			
Površina stambenog dela objekta			
Površina poslovnog dela objekta			
Jedinična tržišna vrednost eur/m²			
Jedinična građevinsk vrednost eur/m²			
Tržišna vrednost (eur)			
Građevinska vrednost (eur)			
Likvidaciona vrednost (eur)			

Tehničke karakteristike

Temeljna konstrukcija			
Noseda konstrukcija			
Međuspratna konstrukcija			
Krovna konstrukcija			
Pregradni zidovi			
Krovni pokrivač			
Fasada			
Limarski radovi			
fasadna stolarija			
unutrašnja stolarija			
ulazna vrata			
zidna obloga			
podna obloga			
obloga plafona			
Instalacije vodovoda			
instalacije kanalizacije			
elektro instalacije			
instalacije grejanja			
klimatizacija			
lift			
ostalo			
struktura			
održavanje			

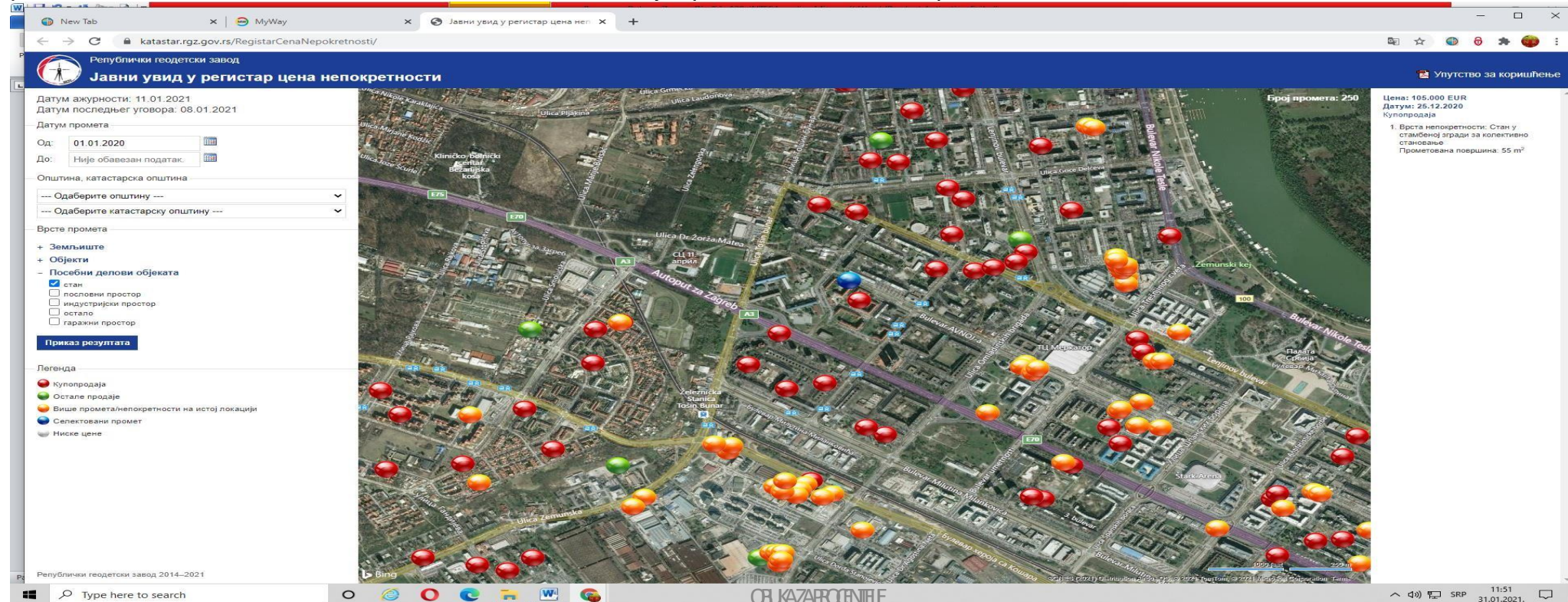
S T E P E N I Z G R A Ā E N O S T I

	u ĉ e š ĉ e	i z v r š e n .	u k u p n o
G r a Ā e v i n s k i r a d o v i	4 5		
P r i k l j u ĉ c i n a i n f r a s t r u k t u r u	4		
I z o l a t e r s k i r a d o v i	1		
F a s a d n a s t o l a r i j a	1 0		
S t o l a r s k i r a d o v i	6		
B r a v a r s k i r a d o v i	1		
K e r a m i ĉ a r s k i r a d o v i	4		
P a r k e t a r s k i r a d o v i	4		
M o l e r s k o - f a r b a r s k i r a d o v i	3		
f a s a d e r s k i r a d o v i	4		
l i m a r s k i r a d o v i	3		
v o d . i k a n . s a s a n i t a r .	6		
M a š i n s k e i n s t a l a c i j e	6		
E l e k t r o i n s t a l a c i j e	3		
0	1 0 0		0

PRVI KOMPARATIV STAN B FONTANA, 50M², 5 SPRABUL ŽENIĆA

Komparativ broj 1:

Prvi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Novom Beogradu, u ulici Bulevar Zorana Đinđida, površine 55,00 m², lift, dvosoban, izvorno stanje, prodata 25.12.2020. godine za 105.000 €. Cena po m²-1909.10 eura. Predmetni stan je prodala partnerska agencija proceniteljske kude NRVB i potvrđen uvidom u bazu RGZ. Nekretnina je podesna za komparativ.



Komparativ broj 2:

Drugi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Novom Beogradu, u ulici Studentska, površine 57,00 m², lift, dvosoban, prodata 17.12.2020. godine za 110.000 €, cena po m²-1929,8 eura.

Prodaja predmetnog stana je potvrđena uvidom u bazu RGZ. Nekretnina je podesna za komparativ.

The screenshot displays the public real estate register (Javni uvid u registar cena nepokretnosti) from the Republic of Serbia's Geodetic Office. The main map shows a dense area of red and orange markers, representing property transactions, primarily in the Novi Beograd district. The interface includes the following elements:

- Header:** "Републички геодетски завод" and "Јавни увид у регистар цена непокретности".
- Left Panel (Filters):**
 - Датум ажурности: 11.01.2021
 - Датум последњег уговора: 08.01.2021
 - Датум промета: 01.01.2020
 - Општина, катастарска општина: Dropdown menus for selection.
 - Врсте промета: "Земљиште" and "Објекти". Under "Објекти", "Посебни делови објеката" includes "стан" (checked), "пословни простор", "индустриски простор", "остало", and "гаражни простор".
 - Приказ резултата: Button.
 - Легенда: "Купопродаја" (red), "Остале продаје" (green), "Више промета/непокретности на истој локацији" (orange), "Селектовани промет" (blue), "Ниске цене" (grey).
- Right Panel (Details):**
 - Енотство за коришћење: Dropdown menu.
 - Број промета: 250
 - Цена: 110.000 EUR
 - Датум: 17.12.2020
 - Купопродаја
 - 1. Врста непокретности: Стан у стамбеној згради за колективно становање
 - Прометована површина: 57 м²
- Map:** Aerial view of Novi Beograd with numerous red and orange markers. Major roads like "Autoput za Zagreb" and "Bulevar AVAOJ-a" are visible.
- Footer:** "Републички геодетски завод 2014–2021" and system tray information.

Komparativ broj 3:

Tredi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Novom Beogradu, u ulici Narodnih heroja, površine 41,00 m², jedniposoban, prodat dana 18.12.2020. po ceni od 82.000 € , cena po m²-2000 eura. i potvrđeno kroz bazu RGZ. Nekretnina je podesna za komparativ.

The screenshot displays the website 'Јавни увид у регистар цена непокретности' (Public view of the real estate price register) from the Republic Geodetic Office. The interface includes a search filter on the left and a detailed property information panel on the right.

Search Filter (Left Panel):

- Датум ажурности: 11.01.2021
- Датум последњег уговора: 08.01.2021
- Датум промета: Од: 01.01.2020 До: Није обавезан податак.
- Општина, катастарска општина: --- Одаберите општину ---
- Врсте промета: Земљиште, Објекти, Посебни делови објеката (стан, пословни простор, индустријски простор, остало, гаражни простор).
- Приказ резултата: Купопродаја (red), Остале продаје (green), Више промета/непокретности на истој локацији (orange), Селектовани промет (blue), Ниске цене (grey).

Property Information Panel (Right Panel):

- Цена: 82.000 EUR
- Датум: 18.12.2020
- Купопродаја
- 1. Врста непокретности: Стан у стамбеној згради за колективно становање
- Прометована површина: 41 м²

The central map shows a dense urban area with numerous red and orange pins indicating property sales. The map includes labels for streets like 'Улица Народних хероја' and 'Аутопут за Загреб', and landmarks like 'Земунски кеј' and 'Булевар Николе Тешке'.

Komparativ broj 4:

Četvrti komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Novom Beogradu, Narodnih heroja

Fontana 2.5, 51 + 4 m²

Beograd - Opština Novi Beograd - Fontana - Narodnih heroja

51 m² - 103.000 €

2.020 €/m²

Tip nekretnine **stan**

Kvadratura **51 m²**

Broj soba **2.5**

Oglašivač **Agencija**

Tip objekta **Stara gradnja**

Stanje objekta **Izvorno stanje**

Grejanje **EG**

Sprat **8**

Ukupna spratnost **9**

Dodatno **Odmah useljiv** **Uknjižen** **Nije poslednji sprat** **Nije stan u kući**

Ostalo **Terasa** **Lift** **Interfon** **Dodatni opis**

U zelenoj oazi u kojoj se nalazi sva potrebna infrastruktura (skola, vrtić, igraliste, Maxi) se nalazi ovaj stan koji sadrži sve elemente za kvalitetan porodičan život.

Stan za svaku preporuku.

Agencijska provizija 2% Agent: Natasa 064/187-8899

Agencijska provizija (od cene) 2%

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanovafontana-2-5-514m2/5425636223897?kid=3&sid=1612091034989>

<i>STAVKA</i>	<i>KOMPARATIVNI PODACI</i>			
<i>Ulica</i>	<i>Bulevar Zorana Đinđića</i>	<i>Studentska</i>	<i>Narodnih heroja</i>	<i>Narodnih heroja</i>
<i>Stanje stana</i>	<i>Izvorno</i>	<i>Izvorno</i>	<i>Izvorno</i>	<i>Izvorno</i>
<i>Izvor informacija</i>	<i>RGZ</i>	<i>RGZ</i>	<i>RGZ</i>	<i>Halo oglasi</i>
<i>Površina objekta (m²)</i>	<i>55</i>	<i>57</i>	<i>41</i>	<i>51</i>
<i>Vrsta grejanja</i>	<i>Cg</i>	<i>Cg</i>	<i>Cg</i>	<i>Cg</i>
<i>Prodajna/ponuđena cena</i>	<i>105.000</i>	<i>110.000</i>	<i>82.000</i>	<i>103.000</i>
<i>Datum prodaje ili datum oglasa</i>	<i>25.12.2020</i>	<i>17.12.2020.</i>	<i>18.12.2020.</i>	<i>28.01.2021.</i>
<i>Jedinična cena (EUR/m²)</i>	<i>1.909.10</i>	<i>1.929,80</i>	<i>2.000,00</i>	<i>2.020,00</i>

K O M P A R A T I V N A M A T R I C A	K 1	K 2	K 3	K 4
Jedinična cena (EUR / m 2)	1 . 9 0 9 . 1 0	1 . 9 2 9 , 8 0	2 . 0 0 0 , 0 0	2 . 0 2 0 , 0 0
Lokacija 3 0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Površina 2 0 %	0 %	0 %	- 3 %	0 %
Spratnost 1 0 %	+ 5 %	0 %	0 %	+ 1 0 %
Dodatne karakteristike 4 0 %	0 %	0 %	0 %	- 5 %
Ukupna korekcija (%)	5 %	0 %	- 3 %	- 2 %
Jedinična cenana kon korekcija	2 . 0 0 4 , 5 5	1 9 2 9 , 8 0	1 . 9 4 0 , 0 0	2 . 0 6 0 , 4 0
Prosečna cena			1 . 9 8 3 , 6 8	EUR / m 2
Tržišna vrednost	(5 1 , 0 0 x	1 . 9 8 3 , 6 8) EUR	1 0 1 . 1 6 8 , 0 6	
Ukupna TV na dan procene - zaokruženo		EUR	1 0 1 . 0 0 0 , 0 0	

Tri zadatka: Stan; Lokal; Zemljište

Analiza tržišta

Izbor pravih komparativa (ne mešaj novogradnju i staru gradnju, pitanje pdv)

Uporedi

Napravi matricu

Izračunaj

Objasni

Srećno u radu i samo odgovorno i profesionalno

[E-mail:djokovic.milic@gmail.com](mailto:djokovic.milic@gmail.com)

