



89. St - 497/19 - 21

**GRGIĆ & PARTNERI**  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

PISARNICA ZAGREB II.

RH | 10000 ZAGREB | Ulica grada Vukovara 282 | tel: +385 1 613 59 05 | e-mail: pisarnica.zg2@grgic-partneri.hr | www.grgic-partneri.hr

**ODVJETNICI PARTNERI**  
Prof. dr. Dubravko Grgić  
Dr. sc. Čamil Salahović  
Denis Lauc  
Ivica Čosić  
Daniela Grgić-Čačić  
Bojan Nikolić  
Krešimir Franjo Šenjug  
Davor Bubalo  
Hrvoje Pelcl  
Mislav Biočić  
Renata Grgić Tolj  
Ivana Grgić Zovko

**ODVJETNICI**  
Nataša Mijić Scheidl  
Ivana Štih  
Marina Ljubanović  
Ivica Šimundić  
Vladimir Slunjski  
Tamara Stanić Sertić  
ara Kharmayer  
Sanja Perinović Kovačević  
Ivan Glavaš  
Dinko Simonelli  
Petra Huseni  
Katarina Ileković  
Miroslav Vegar  
Iva Kaselj Šabić  
Marijana Temali  
Božana Ivanda  
Rinaldo Mešin  
Ivo Miljko  
Stanislav Ostojić  
Damir Salahović  
Marijana Tokić  
Marino Matić  
Inga Bošnjak  
Ilija Krivić  
Anita Sušac  
Branimir Perić

**ODVJETNIČKI VJEŽBENICI**  
Dajana Čepo  
Ivona Kraljević  
Antonela Serdarušić

**PISARNICE**  
ZAGREB I. i II.  
SPLIT I. i II.  
ZADAR  
RIJEKA  
DUBROVNIK  
OSIJEK  
VARAŽDIN  
PULA  
WIEN | ÖSTERREICH



**TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO**

**13-06-2019**

poštom — neposredno  
u primj. priloga  
pristojba

prima:

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**10 000 ZAGREB**

Zagreb, 2019-06-12

12675/Ljubanović

**PREDMET:**

**st-497/19**

**VJEROVNIK:**

AGRAM BANKA d.d. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 74,  
OIB:70663193635 zastupana po odvjetničkom društvu  
Grgić&partneri, iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 282

**DUŽNIK:**

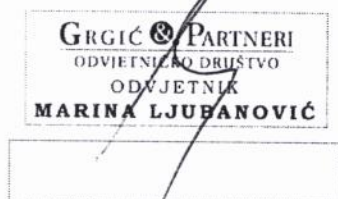
STEČAJNA MASA IZ HUĐIN j.d.o.o. u stečaju, Ignjata Đorđića 6,  
Zagreb, OIB:88576693329

### PODNEŠAK VJEROVNIKA

U rubriciranom predmetu Vjerovnik predlaže zakazivanje ročišta radi procjene nekretnine.

Nastavno Vjerovnik dostavlja nalaz i mišljenje građevinskog vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine, a koji nalaz i mišljenje je dostavljen i stečajnom upravitelju Damiru Šebetić.

Vjerovnik po:



ODVJETNIK | RECHTSANWALT  
MARINA LJUBANOVIĆ

e-mail: marina.ljubanovic@grgic-partneri.hr

Naručitelj: HUĐIN j.d.o.o.  
Zagreb, Čajkovčeva 11a  
OIB: 00035361396

Predmet: POLUUGRAĐENA OBITELJSKA STAMBENA KUĆA  
Donja Stubica, Vladimira Nazora 23

Identifikacija: k.o. Andraševac  
zku.br. 3479  
zk.č.br. 321/13

Površina: KVP = 118,90 m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNOSTI,  
PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2016.G.**



**Tržišna vrijednost: 271.000,00 kn = 35.841,87 EUR**

Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 14.03.2016. g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-732/14  
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

**Hrvoja Balijske, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

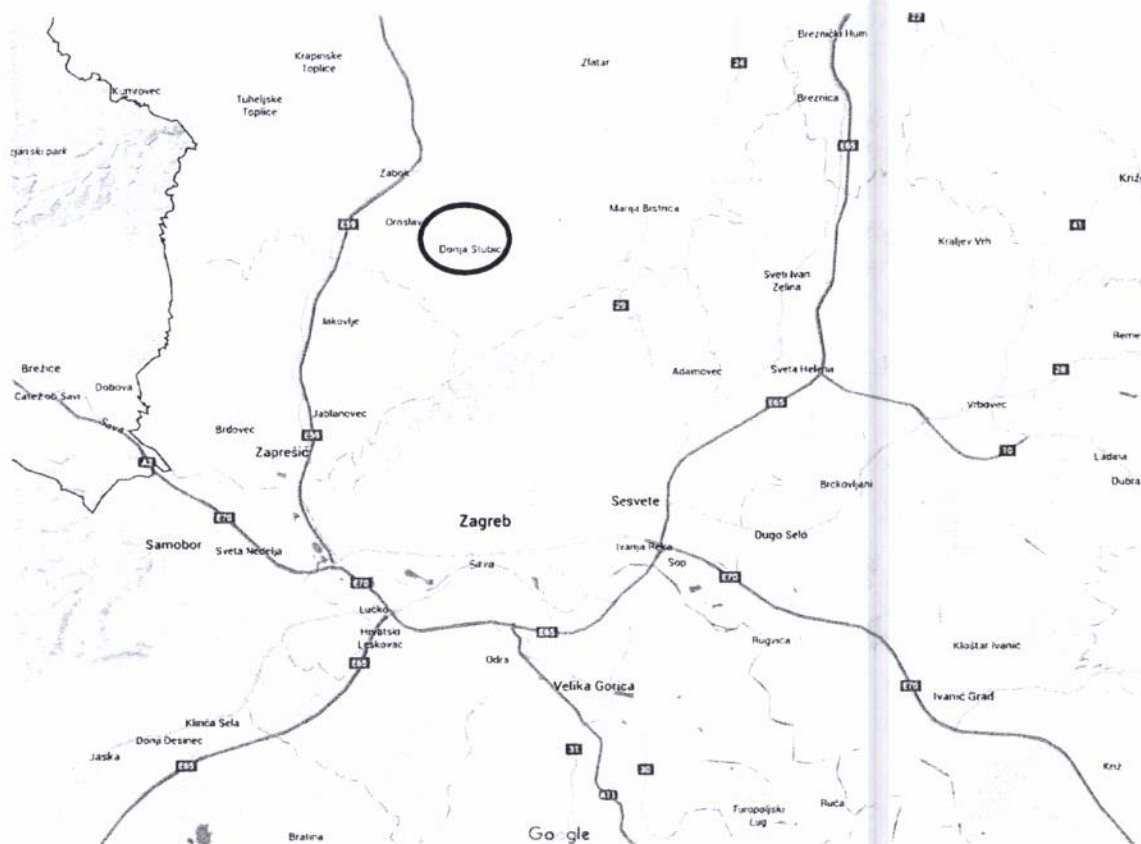
### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

k.o. **Andraševac**  
zk.ul.br. **3479**  
zk.č.br. **321/13**

nekretnina:	<b>poluugrađena obiteljska stambena kuća</b>
na lokaciji:	<b>Donja Stubica, Vladimira Nazora 23</b>
Datum kakvoće:	14.03.2016.
Datum vrednovanja:	14.03.2016.
Datum očevida:	01.03.2016.
Očevid nekretnine:	očevid nekretnine izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine





**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja (II.) - jednostavni cjenik usluga HKAIG

## 1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

## 1.4. Tečaj

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 14.03.2016.g.

1 EUR = 7,560990 kn

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Andraševac**

zk.ul.br. **3479**

zk.č.br. **321/13**

kuća i dvorište

**590 m2**

Vlasnici:

**JURICA EDUARD, RIKARDOV**  
**Zagreb, Novomarska 3**

1. Suvlasnički dio: 1/2

**JURINEC SUZANA**

**Zagreb, Zelinska 7**

**OIB: 21712431344**

3. Suvlasnički dio: 1/2

#### b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. **Andraševac**

pl.br. **1169**

k.č.br. **321/13**

kuća i dvorište

**590 m2**

#### c. Identifikacija

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Z-k operat:

Katastarski operat:

k.o. **Andraševac**

k.o. **Andraševac**

P (m2)

P (m2)

zk.č.br. **321/13**

590

k.č.br. **321/13**

590

Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi:

**P = 590 m2**





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA STUBICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ANDRAŠEVEC, 304735  
k.č. br.: 321/13

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



### PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

#### 2.2. Lokacija

Predmetna stambena građevina smještena je u okolici Donje Stubice. Lokacija nekretnine izgrađena je pretežito obiteljskim stambenim kućama i kućama za odmor. Predmetna nekretnina udaljena je ca. 3 km od centra Donje Stubice u kojoj se nalaze objekti javne, društvene i komercijalne namjene.

Ulica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je asfaltirana i izvedena je javna rasvjeta.

#### 2.3. Komunalna infrastruktura

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je slijedeća komunalna infrastruktura: vodovod, električna energija, plinopskrba, telefonija.



## 2.4. Prava i tereti

U pribavljenom izvratku iz zemljišne knjige navedeno je pravo služnosti kolnog i pješačkog puta preko k.č. 321/12 u korist predmetne nekretnine.

Pristup do predmetne nekretnine je javnom cestovnom prometnicom - asfaltiranom ulicom s uređenom oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, te položenom lokalnom komunalnom infrastrukturom, za koju imovinsko-pravno stanje nije u cijelosti uređeno, tj. ista nije u z-k i katastarskom operatu u cijelosti evidentirana kao javna prometnica.

**Glede prethodno iskazanog, potpisani vještak je mišljenja da prethodno iskazano neriješeno zemljišno-knjižno stanje za pristupnu javnu prometnicu ne predstavlja ograničenje glede korištenja predmetne nekretnine.**

## 2.5. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u kartografske prikaze PPU Općine Stubičke Toplice dostupnog na službenoj web stranici općine (<http://www.stubicketoplice.hr/>).

Namjena:	Stambena namjena
Minimalna površina čestice:	400 m <sup>2</sup> za samostojeće građevine 300 m <sup>2</sup> za poluugrađene građevine 200 m <sup>2</sup> za ugrađene građevine
Koeficijent iskoristivosti - kis:	1,2-1,5



Zagreb, Dubovačka 50 fax. (01) 3634 086 e-pošta: [cenzus1@gmail.com](mailto:cenzus1@gmail.com)

**Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:**

Uvidom u kartografske prikaze PPU-a Općine Stubičke Toplice utvrđuje se da se predmetna nekretnina u cijelosti nalazi unutar građevinskog područja.

Namjena: **Stambena namjena**

**Površina zemljišta:** **590 m<sup>2</sup>**

**2.6. Opis nekretnine****a. Parcela**

Parcela je približno pravilnog četverokutnog oblika i u potpunosti je ograđena. Teren je u padu.

**b. Komunalni priključci**

Predmetna nekretnina priključena je na slijedeću komunalnu infrastrukturu:

- električna energija
- vodoopskrba



**c. Zgrada****Poluugrađena obiteljska kuća**

Godina gradnje :	ca. 1970. g.
Vrsta zgrade:	poluugrađena
Katnost :	Po + Pr + 1 + Pk
Konstruktivni elementi :	ab, betonski bloketi, blok opeka, klasična opeka
Temelji i nadtemelji :	armirani beton
Hidroizolacija :	-
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski zidovi i zidovi zidani betonskim bloketima, blok opekrom i klasičnom opekrom, sve ojačano horizontalnim i vertikalnim serklažima
Krovna konstrukcija:	drvena
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno valovitim salonitnim pločama
Limarija:	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	nije izvedena
Obrada podova :	parket, keramičke pločice
Obrada zidova:	ožbukano, gletano i obojeno, djelomice obloženo keramičkim pločicama
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni
Vanjska stolarija:	drvena, dvostruka, ostakljena ravnim staklom, opremljena drvenim roletama
Unutarnja stolarija:	drvena, obojena bojama za drvo
Instalacije:	elektrika, vodovod, odvodnja
Klimatizacija:	nema
Grijanje i priprema PTV:	lokalno putem peći na kruta goriva
Sanitarna oprema :	izvedena
Održavanje i opće stanje:	dobro
Korištenje :	kuća za odmor
Parkiralište:	na vlastitoj parceli

**d. Objekti vanjskog uređenja****Opločenje dvorišta**

Opis: Betonske ploče položene na pripremljenu podlogu.

**Ulična i međašna ograda**

Opis: Na dijelu ograda od obojene crne bravarije položena na betonskom parapetu, sa izvedenom kolnim vratima. Na dijelu ograda od čeličnog pletiva položena na betonskom parapetu.

**Septička taložnica**

Opis: Ukopana armirano betonska konstrukcija (V = 10 m<sup>3</sup>; 2 kom)

## 2.7. Legalitet

U prikazu z.k. uložka nema pozitivne niti negativne zabilježbe o priloženom aktu za uporabu predmetne kuće za odmor.

Vještaku je predloženo rješenje kojim se odobrava izgradnja stambene zgrade dužine 10,0 m i širine 7,00 m. na k.č.br. 321/13 k.o. Andraševac.

U točki 9. istog dokumenta se navodi da je investitor dužan, prije useljenja, zatražiti tehnički pregled i ishoditi uporabnu dozvolu.

Vještaku nisu predloženi akti za uporabu predmene zgrade.

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade jer za zgradu nije ishodena uporabna dozvola. Glede geometrijskih obilježja zgrade, utvrđuje se da ista odgovara susjednoj zgradi na koju je prislunjena, a upotrebljeni građevinski materijali odgovaraju periodu iz kojeg je predloženi akt za građenje.

**Vještak je mišljenja da za predmetnu zgradu treba ishoditi akt za uporabu temeljem predloženog Rješenja za građenje, a elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se uz pretpostavku da će za zgradu temeljem Rješenja za građenje biti ishodan akt za uporabu.**

## 2.8. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci se utvrđuju glede izmjere u naravi.

### a. Poluugrađenja obiteljska kuća

#### - Površine

<b>Podrum</b> h = 2,11 m	<b>NGP m2</b>	<b>Koef.</b>	<b>KVP m2</b>
Garaža	24,46	0,60	14,67
<b>Ukupno:</b>	<b>24,46</b>		<b>14,67</b>

<b>Prizemlje</b> h = 1,05-2,50 m	<b>NGP m2</b>	<b>Koef.</b>	<b>KVP m2</b>
Ulazni podest	5,75	0,25	1,44
Ulazni hodnik	3,81	1,00	3,81
Kupaonica	3,81	0,75	2,85
Blagovaonica	9,44	1,00	9,44
Kuhinja	5,70	1,00	5,70
Dnevni boravak	18,16	1,00	18,16
<b>Ukupno:</b>	<b>46,66</b>		<b>41,40</b>

<b>1. Kat</b> h = 1,94-2,52 m	<b>NGP m2</b>	<b>Koef.</b>	<b>KVP m2</b>
Stubište	3,84	1,00	3,84
Hodnik	6,52	1,00	6,52
WC	0,92	0,75	0,69
Soba	9,54	1,00	9,54
Dnevni boravak	24,05	1,00	24,05
Balkon	4,91	0,25	1,23
<b>Ukupno:</b>	<b>49,77</b>		<b>45,87</b>

<b>Potkrovlje</b> h = 0,40-2,88 m	<b>NGP m2</b>	<b>Koef.</b>	<b>KVP m2</b>
Spremište	48,45	0,35	16,96
<b>Ukupno:</b>	<b>48,45</b>		<b>16,96</b>

<b>Sveukupno:</b>	<b>169,34</b>		<b>118,90</b>
-------------------	---------------	--	---------------



**- Građevinska bruto površina**

$$\text{GBP} = 118,90 * 1,20 = 142,68 \text{ m}^2$$

**- Bruto obujam:**

$$\text{BO} = 142,68 * 2,80 = 399,50 \text{ m}^3$$

**b. Objekti vanjskog uređenja**

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanja s DOF-a nekretnine preuzetog s web-a.

Opločenje dvorišta	P =	92,4 m <sup>2</sup>
Ulična i međašna ograda	L =	80,5 m'
Septička taložnica		1 kom

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2016.g. prognoze se kreću u rasponu nastavka recesije, pa do blagog oporavka ekonomije i rasta BDP-a od oko 2%.

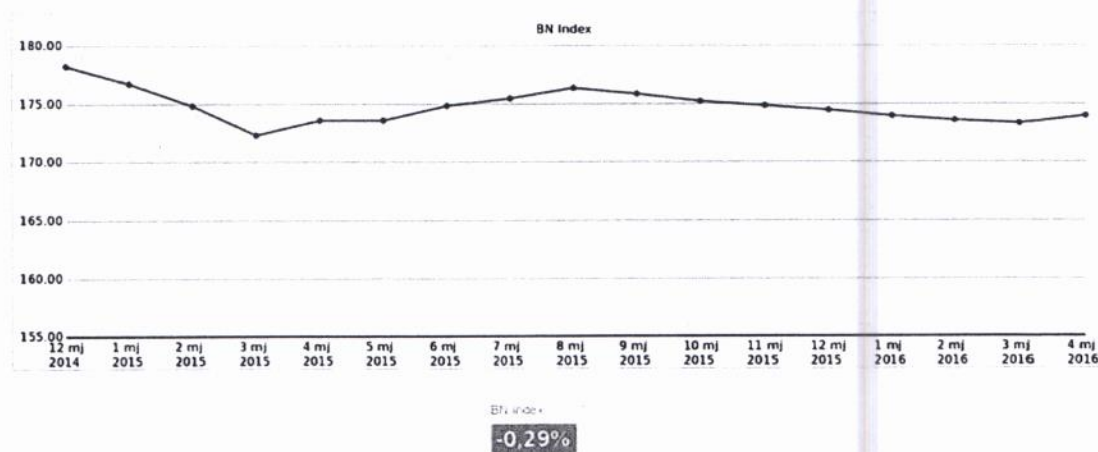
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

##### BN Index

BN Index je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz Baze Burze nekretnina. BN Index se objavljuje jednom mjesečno.



##### Zemljište

Mjesečni    Godišnji    Prosječni    Zemljište    Oblasni    2016

	Prosječna cijena (EUR/m2)			
	Hrvatska	Zagreb	Obala	Ostalo
2016-03	155 -0.64% (2016-02) -12.92% (2015-03)	241 -2.03% (2016-02) -5.12% (2015-03)	124 -0.8% (2016-02) -20% (2015-03)	188 3.3% (2016-02) -0.53% (2015-03)
2016-02	156	246	125	182
2015-03	178	254	155	189

## Kuće

Mjesto: Općina Stubičke Toplice: Grad: Kuća: 2016

	Prosječna cijena (EUR/m2)			
	Hrvatska	Zagreb	Obala	Ostalo
	1401	1552	1683	709
	0 14% ↑	-0 26% ↓	-0 12% ↓	0 28% ↑
	(2016-02)	(2016-02)	(2016-02)	(2016-02)
	-4 75% ↓	-5 13% ↓	-6 55% ↓	-4 19% ↓
	(2015-03)	(2015-03)	(2015-03)	(2015-03)
2016-03				
2016-02	1399	1556	1685	707
2015-03	1471	1636	1801	740

## 3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predloženoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: PPU Općine Stubičke Toplice
- Prava i tereti: U prikazima z.k.uložaka nekretnine nema evidentiranih prava ili tereta koji utječu na vrijednost nekretnine
- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: ca. 1 km  
(ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u sustavu eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

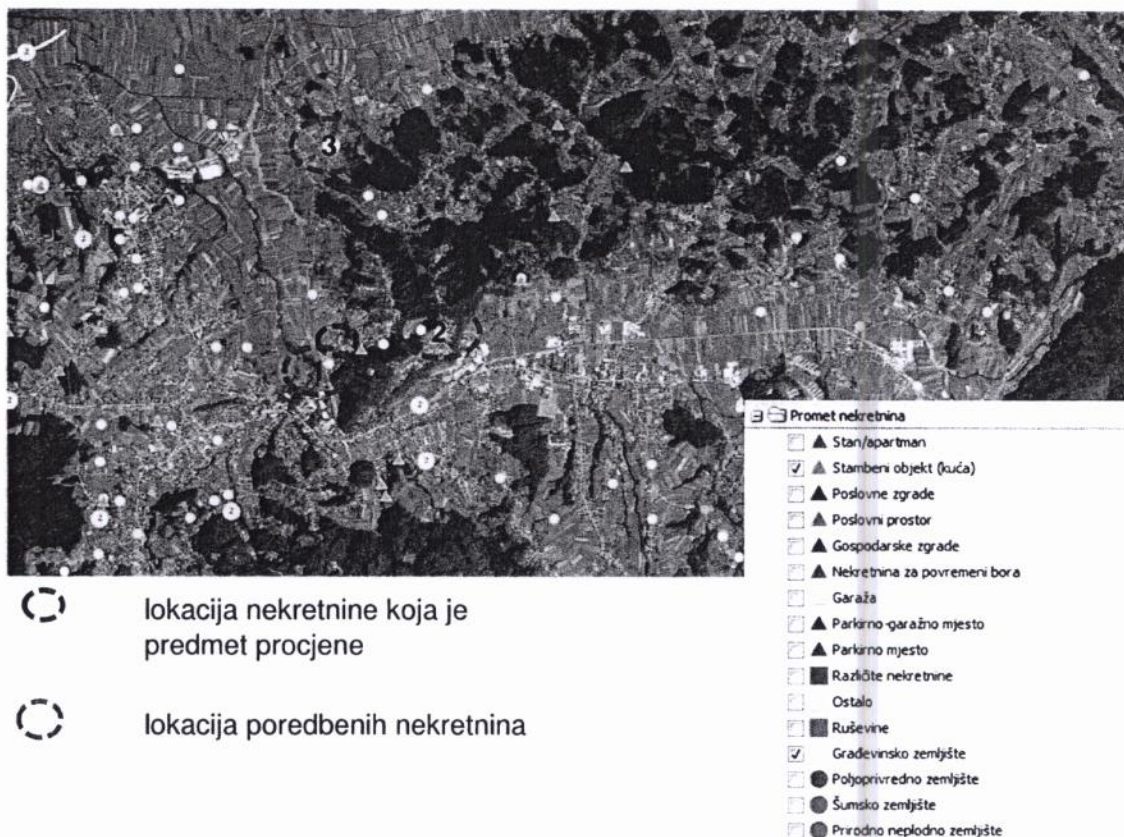
### Procjena tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

### 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

#### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u sustavu eNekretnina.





## POREDBENA NEKRETNINA 1

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Promet nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PU (PU)	3209651
Datum pregleda	14.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	18.06.2015
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	5.000,00
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	125,88
Status podatka	Preuzeto od PU



## POREDBENA NEKRETNINA 2

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Promet nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PU (PU)	2897478
Datum pregleda	14.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	16.10.2013
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	26.784,00
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	223,20
Status podatka	Preuzeto od PU



## POREDBENA NEKRETNINA 3

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Promet nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PU (PU)	2818589
Datum pregleda	14.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	28.05.2013
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	15.000,00
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	171
Status podatka	Preuzeto od PU



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u sustavu eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio slijedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	ID PN (PU)	Namjena
1.	Andraševac	333/1	3209651	građevinsko zemljište
2.	Andraševac	505/73	2897478	građevinsko zemljište
3.	Andraševac	1812	2818589	građevinsko zemljište

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Površina (m2)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	18.06.2015.	5.000,00	125,88	39,72
2.	16.10.2013.	26.784,00	223,20	120,00
3.	28.05.2013.	15.000,00	171,00	87,72



## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	HNB - hedon.			c1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	18.06.2015.	39,72	80,20	80,20	1,00	39,72	-51,3%
2.	16.10.2013.	120,00	81,20	80,20	0,99	118,52	45,2%
3.	28.05.2013.	87,72	81,20	80,20	0,99	86,64	6,1%
Prosječna vrijednost:						81,63	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	....	....	....
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2014.		79,3	80,1	77,6	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,6	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

## HEDONISTIČKI INDEKS

## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

## KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

OZNAKA NEKRETNINE	321/13	1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1	-	39,72	118,52	86,64
VRSTA TRANSAKCIJE		realizacija 1,00	realizacija 1,00	realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
LOKACIJA				
0,25 do 4,00	1,00	0,90 1,11	1,30 0,77	1,20 0,83
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
CESTOVNI PRISTUP				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
JAVNI PRIJEVOZ				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBLIK PARCELE				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	0,95 1,05	1,00 1,00
VELIČINA PARCELE				
0,80 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA				
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00

## UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA

(Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)

0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## OBJEKTI ZA RUŠENJE

0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

## VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

\* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)

namjena	GZ	GZ	GZ	GZ
ki				
KP		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)

			I	II	I	II
0,25	do	4,00	1,00	0,70	1,00	0,70
				<b>1,43</b>	<b>1,00</b>	<b>1,43</b>

## AKTI ZA GRAĐENJE

0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## VLASNIČKA PRAVA

0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)

			služnost prolaza za pristup parceli	-	-	-
0,25	do	4,00	0,95	1,00	1,00	1,00
				<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>

Korekcionni koeficijent:

1,5080      0,7680      1,1280

Uskladena jedinična cijena c2:

59,90      91,02      97,73



#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Andraševac	333/1	59,90	-27,7%
2.	Andraševac	505/73	91,02	9,8%
3.	Andraševac	1812	97,73	17,9%
Prosječna vrijednost:			82,88	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 82,88 \text{ kn/m}^2 = 10,96 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 83,00 \text{ kn/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Andraševac

k.č.br.	P (m2)	c1 (kn/m2)	
321/13	590	*	83,00 = 48.970,00 kn
Ukupno:		590	48.970,00 kn

Tržišna vrijednost zemljišta:

$$Tvz = 48.970,00 \text{ kn} = 6.476,67 \text{ EUR}$$

### 4.3. Troškovi gradnje

#### 4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u Jednostavnom cjeniku usluga HKAIG, str. 32 "Pokazatelji troškova građenja".

#### HKAIG - JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA

VRSTA ZGRADA	TROŠKOVI GRAĐENJA (u kn/m <sup>2</sup> bruto površine)	TROŠKOVI GRAĐENJA (u % za građevinsku konstrukciju i za instalacije)	
INDUSTRIJSKI PROIZVODNI OBJEKTI	2.800	75,2%	12,4%
	4.100		
	5.500		
HOTELI	4.700	68,2%	31,8%
	5.900		
	7.000		
VIŠESTAMBENE ZGRADE SREDNJEG STANDARDA	2.800	83,0%	17,0%
	3.200		
	3.500		
STAMBENI NIZOVI SREDNJEG STANDARDA	3.800	81,7%	18,3%
	3.900		
	4.000		
OBITELJSKE KUĆE JEDNOSTAVNOG STANDARDA	2.400	85,1%	14,9%
	2.800		
	3.200		
ŠPORTSKE DVORANE (27/45)	4.800	77,9%	22,1%
	5.800		
	6.700		
VRTIĆI	3.900	83,4%	16,6%
	4.900		
	5.900		
SREDNJE ŠKOLE	4.400	78,8%	21,2%
	5.700		
	7.000		
OSNOVNE ŠKOLE	4.100	80,9%	19,1%
	4.900		
	5.800		
BOLNICE	5.700	64,3%	35,7%
	7.800		
	9.800		
POSLOVNE ZGRADE SREDNJEG STANDARDA	4.500	78,4%	21,6%
	5.000		
	5.500		

pojasnenje:

od  
srednji  
do  
(procjena  
troškova,  
bez PDV-a)

GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA  
građevna jama + temeljenje + vanjski zidovi  
+ unutarnji zidovi + stropovi + krovovi  
+ građevinske ugradnje + ostale građevinske konstrukcije

INSTALACIJE  
odvodnja, vodovod, plin + grijanje + obrada zraka  
+ jaka struja + telekomunikacijske i informacijske instalacije  
+ transportni uređaji + posebna postrojenja  
+ automatika zgrade + ostale instalacije

#### 4.3.2. Zgrada

##### Poluugrađenja obiteljska kuća

GBP  
(m2)

BO  
(m3)

Površine i volumeni:

142,68

399,50

##### Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja bez PDV-a:

2.630,00 kn/m2 GBP

PDV:

25%

Jedinična cijena građenja s PDV-om:

3.287,50 kn/m2 GBP

Cijena gradnje nove građevine:

Ngv =

469.060,50 kn

- Umanjenje zbog starosti građevine:

\* G - godina gradnje:

1970

\* Starost:

46

\* OVK - održivi vijek korištenja:

80 g.

\* G/OVK =

0,58

\* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
4	2	2	4,0

OOVK: 32,0%

u = 68,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv =

469.060,50 \* ( 1 - 0,68 ) =

150.099,36 kn



**Uzgredni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 =	469.060,50	*	4,0%	=	18.762,42 kn
------	------------	---	------	---	--------------

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 =	469.060,50	*	2,5%	=	11.726,51 kn
------	------------	---	------	---	--------------

U3 - Komunalni i vodni doprinos

- Komunalni doprinos:

399,50	*	7,50	=	2.996,25 kn
--------	---	------	---	-------------

- Vodni doprinos:

399,50	*	9,86	=	3.939,07 kn
--------	---	------	---	-------------

U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procenjenog angažiranog kapaciteta mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija	6 kWh *	1.687,50	10.125,00
Vodoopskrba	1 kom *	7.600,00	7.600,00
Odvodnja	0 kom *	0,00	0,00
Plinoopskrba	0 kom *	0,00	0,00
<b>Ukupno:</b>			<b>17.725,00</b>

<b>UKUPNO POLUUGRAĐENJA OBITELJSKA KUĆA:</b>	<b>205.248,61 kn</b>
--	----------------------

**4.3.3. Vanjsko uređenje**

Objekt vanjskog uređenja	Količina	c (kn/j.m.)	u (%)	Sgv (kn)
Opločenje dvorišta	92,40	180,00	70%	4.989,60
Ulična i međašna ograda	80,50	320,00	70%	7.728,00
Septička taložnica	1,00	14.000,00	70%	4.200,00
<b>Ukupno:</b>				<b>16.917,60</b>

**4.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi**

Zemljište	48.970,00 kn
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	205.248,61 kn
Vanjsko uređenje	16.917,60 kn

<b>Ukupno:</b>	<b>271.136,21 kn</b>
----------------	----------------------

**4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti**

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K * (1 + KI + Kp + Os + Kspec) * Kt$$

K	koeficijent za vrstu građevine	1,00
KI	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
Kp	korisna površina	0,00
Os	opće stanje objekta	0,00
Kspec	posebni korekcionni koeficijent	0,00
Kt	koeficijent ponude i potražnje	1,00

<b>k - koeficijent za prilagodbu:</b>	<b>1,00</b>
---------------------------------------	-------------

Tv =	1,00	*	271.136,21 kn =	271.136,21 kn
------	------	---	-----------------	---------------

**5. ZAKLJUČAK****5.1. Predmet procjene**

**POLUUGRAĐENA OBITELJSKA STAMBENA KUĆA**  
**Donja Stubica, Vladimira Nazora 23**

k.o. **Andraševac**  
zk.ul.br. **3479**  
zk.č.br. **321/13**

na lokaciji: **Donja Stubica, Vladimira Nazora 23**

**5.2. Vlasnici**

**JURICA EDUARD, RIKARDOV**  
**Zagreb, Novomarska 3**

1. Suvlasnički dio: 1/2

**JURINEC SUZANA**  
**Zagreb, Zelinska 7**  
**OIB: 21712431344**

3. Suvlasnički dio: 1/2

**5.3. Površina zemljišta**

**P = 590 m<sup>2</sup>**

**5.4. Površina zgrade**

- Poluugrađenja obiteljska kuća

**KVP = 118,90 m<sup>2</sup>**

**5.4. Tržišna vrijednost nekretnine**

**Tv = 271.000,00 kn = 35.841,87 EUR**

**c = 2.279,23 kn /m<sup>2</sup> KVP = 301,45 EUR /m<sup>2</sup> KVP**

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,560990 kn

Zagreb, 14.03.2016. g.

Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA  
Stanje na dan: 01.03.2016. 23:51

Katastarska općina: 304735, ANDRAŠEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1106/2016  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3479

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	321/13	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI VLADIMIRA NAZORA BR. 23 U STUBIČKIM TOPLICAMA		164	590	
		UKUPNO:		164	590	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj. 16. studena 1970 Z-1171	
1.1	Uknjižba prava služnosti kolnog i pješkog puta preko k.č.br. 321/12 u zk.ul.br. 4243 k.o. iste za korist k.č.br. 321/13 u A.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 JURICA EDUARD, RIKARDOV, ZAGREB, NOVOMAROFSKA 3	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 JURINEC SUZANA, OIB: 21712431344, ZELINSKA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJA STUBICA

Stanje na dan: 01.03.2016. 23:51

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ANDRAŠEVEC (Mbr. 304735)

Posjedovni list: 1169

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	JURICA EDUARD , NOVOMAROFKA 3, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	
1/2	SUZANA JURINEC, ZELINSKA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		321/13	KAMENJAK	590	9		
			KUĆA I DVORIŠTE	590			
Ukupna površina katastarskih čestica				590			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



ac. odnošno član  
Odl. prijem. poslika  
na radnom mjestu  
na vrata strana pri-

1970  
1970  
ALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA DONJA STUBICA  
SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE  
Odsjek za upravno pravne poslove  
Broj:02/2-9- Up/I-2687 /1-1970. od

OVO RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO:

Datum, 21. prosinca 1970



Odsjek za upravno pravne poslove Sekretarijata  
uprave Općine Donja Stubica, rješavajući po zahtjevu Jurica Rikarda i Rezičke  
iz Zagreba za izdavanje odobrenja za gradnju

stambene zgrade, na temelju člana 23. st. 1. i 24.  
st. 2. Zakona o uvjetima za izgradnju stambenih zgrada i gospodarskih objekata  
na selu (Narodne novine broj 45/61) i člana 202. st. 1. Zakona o upravnom  
postupku, donosi

## RJEŠENJE

1. Odobrava se JURICA RIKARDU I REZIČKI Zagreb, Branjugova 2  
izgradnja stambene zgrade dužine 10,0 m, širine  
7,00 met. na kat. čestici broj 321/13 k.o. Andreševac prema prilo-  
ženoj skici i iskolčenju na licu mjesta pod uvjetima:  
1. Izgradnja se ima izvršiti 3,00 met., udaljeno od javnog puta  
2,00 met. udaljeno od susjeda na lijevu stranu  
2. Temelji zgrade imaju biti od betona iste dubine i međusobno čvrsto  
povezani, a nastavno zidanje od opeke. Dubina temelja mora iznositi najmanje  
80 cm.  
3. Krovna konstrukcija imade biti čvrsto povezana sa masivnim zidovima  
objekta.  
4. Svi nosivi i vezani zidovi imaju biti povezani sa armirano betonskim  
serklažima, koji se betoniraju betonom marke MB-160 ili veće, armiraju 4 Ø  
14 m/m bet. željezom i minimalne visine 15 cm, s tim da visina serklaže ne  
bude manja od visine međustropne konstrukcije.  
Na stropnu konstrukciju od montažnih elemenata treba poslije montira-  
nja izbetonirati bet. ploču minimalno dubine 4 cm, i povezati je sa serklažima  
vanjskih zidova.

5. \_\_\_\_\_

6. U zgradi ima biti izgrađen zahod sa propisnom zahodskom jamom.  
7. Visina prostorija imade biti najmanje 2,40 met. računajući od gotovog  
poda do stropa.  
8. Kod izgradnje objekta investitor je dužan pridržavati se Privremenih  
tehničkih propisa za izgradnju u seizmičkim područjima.  
9. Prije useljenja investitor ima zatražiti tehnički pregled i ishoditi  
si uporabnu dozvolu.  
10. Zgrada se ima obilježiti kućnim brojem bb koji se stavlja na  
vidno mjesto.  
11. Ovo odobrenje prestaje vrijediti, ako se sa radovima ne počne u  
roku od jedne godine računajući od dana njegovog izdavanja.

## O B R A Z L O Ž E N J E

Napred imenovani podnio je ovom organu 27.11.1970. zahtjev  
za izdavanje odobrenja za gradnju navedenog objekta.

Zahtjevu je priložio slijedeća dokumenta:

1. Gruntovni izvadak zemljišta, na kojem se vrši gradnja.
2. Skicu iz katastarskog plana o položaju zemljišta na kojem se vrši  
gradnja
3. Skicu zgrade.



- 2 -

Na licu mjesta izvršen je uvidjaj i utvrđeno je da položaj zemljišta i udaljenost od puta te susjednog zemljišta i zgrade odgovara za izgradnju navedenog objekta.

Pošto prijavljeno gradjenje odgovara propisanim uvjetima riješeno je kao u dispozitivu.

Ovo rješenje i eventualna žalba oslobođeno je od naplate takse na osnovu člana 22. stava 21. Osnovnog zakona o administrativnim taksama.

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana prijema istog Komisiji za žalbe Skupštine Općine Donja Stubica. Žalba se podnosi pismeno neposredno ili putem pošte preporučeno, putem ovog organa ili neposredno drugostepenom organu. Žalba se može predati i usmeno na zapisnik kod spomenute komisije ili ovog organa.

Dostavlja se:

1. Jurica Rikard, Zagreb, Branjugova 2.

2. Odsjek za prihode, ovdje

3. Spis.-

4. Jurica Rezika, Zagreb, Branjugova 2. P.O. SEKRETARA

Šef Odsjeka

Stjepan Radanović dipl. pravnik

44. 4. 12. 1920

tas 27

L. XII L.  
H



Stubičke Toplice,  
Ulica Vladimira Nazora 23

Predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina

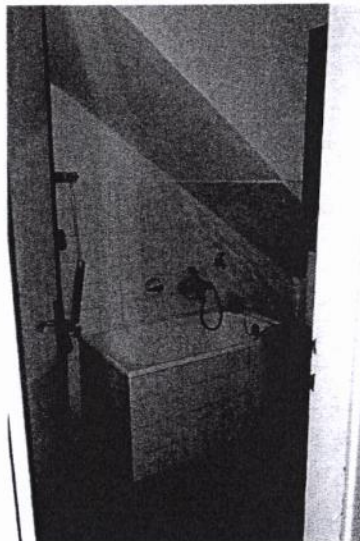


Predmetna nekretnina





Uređenje garaže u suterenu



Unutarnje uređenje predmetne kuće

- prizemlje



Unutarnje uređenje predmetne kuće

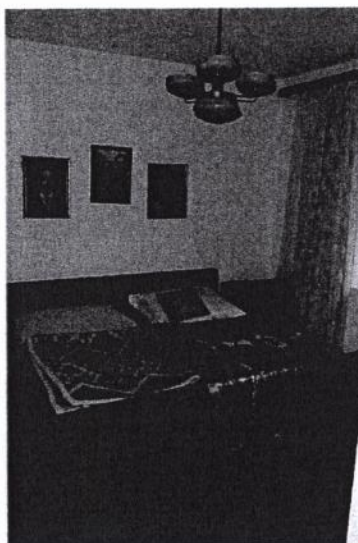
- prizemlje





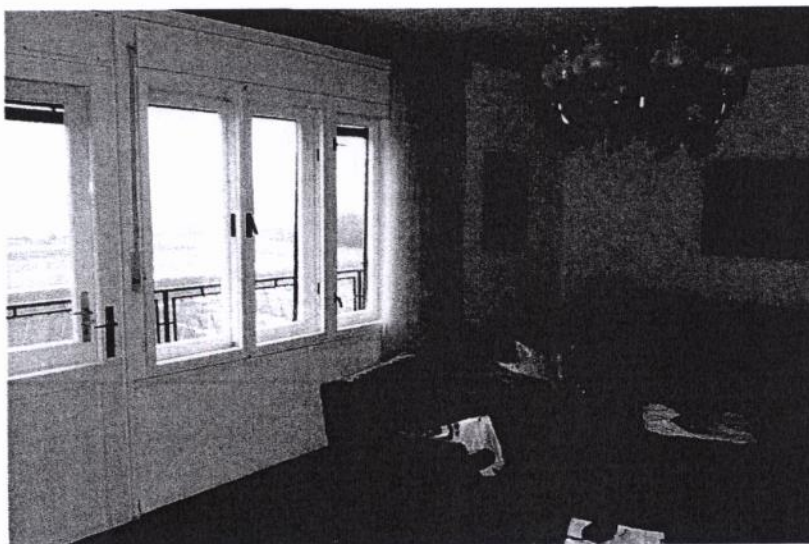
Unutarnje uređenje predmetne  
kuće

- prizemlje



Unutarnje uređenje predmetne  
kuće

- 1. kat



Unutarnje uređenje predmetne  
kuće

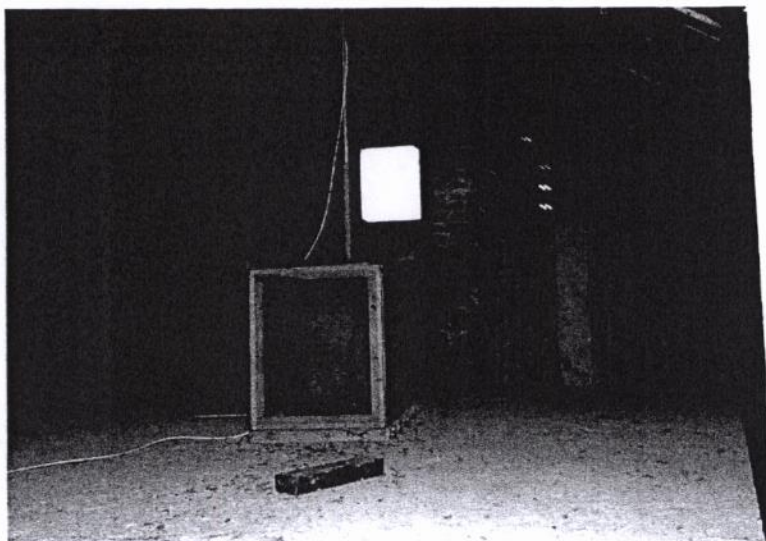
- 1. kat



Unutarnje uređenje predmetne kuće

- 1. kat

Pristup tavanu



Unutarnje uređenje predmetne kuće

- tavan



Objekti vanjskog uređenja