

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine”, br. 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, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (“Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20 ) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (“Službene novine” Grada Pule, br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) Gradonačelnik Grada Pule dana 28. studenog 2022. godine, donosi

## **ODLUKU** **o kupnji suvlasničkog dijela stana – Maksimijanova 11**

### I

Utvrđuje se:

- da je Irfan Sefer vlasnik 2/3 dijela stana u zgradi u Puli, Ribarska 11 (danas Maksimijanova 11), sagrađenoj na k.č.zgr. 205 k.o. Pula, stan u prizemlju koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje i nužnika, ukupne površine 19,34 m<sup>2</sup>, u podul.13693 z.k.ul. 531 k.o. Pula,
- da je Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje graditeljske struke iz područja arhitekture i procjene nekretnina Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od rujna mjeseca 2022. godine utvrđena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela predmetne nekretnine u iznosu od 76.000,00 kuna./10.086,93 EUR,
- da se Irfan Sefer, kao suvlasnik predmetne nekretnine, suglasio s navedenim Procjembenim elaboratom.

### II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, pristupit će se sklapanju ugovora o kupoprodaji između Irfana Sefera OIB: 94947885199 iz Pule, Maksimijanova 11, kao prodavatelja , s jedne strane i Grada Pule – Pola OIB: 79517841355, Pula, Forum 1, kao kupca, s druge strane, na način da će se sklopiti Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela prodavatelja od 2/3 dj. stana u zgradi u Puli, Ribarska 11, sagrađenoj na k.č.zgr. 205 k.o. Pula, stan u prizemlju koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje i nužnika , ukupne površine 19,34 m<sup>2</sup>, u podul. 13693 z.k.ul. 531 k.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 76.000,00 kuna/10.086,93 EUR , u roku 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Odlukom o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 85/22) fiksni tečaj konverzije određen je na 7,53450 kuna za jedan euro.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule – Pola, provest će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji iz prethodnog stavka ove toč. Odluke.

### III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

### IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/22-01/192  
URBROJ:2163-7-05-05-0358-22-12  
Pula, 28. studenog 2022.

**GRADONAČELNIK**  
**dr.sc. Filip Zoričić, prof.**



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.  
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika  
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

## **OBRAZLOŽENJE**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 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, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20 ) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola ("Službene novine" Grada Pule, br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se pristupiti sklapanju ugovora o kupoprodaji 2/3 suvlasničkog dijela stana sveukupne površine 19,34 m<sup>2</sup> u zgradi u Puli, Maksimijanova ulica 11, sagrađenoj na k.č.zgr. 205 k.o. Pula, u vlasništvu Irfana Sefera.

### **PRIKAZ STANJA I RAZLOZI DONOŠENJA AKTA**

Ugovorom o prodaji Klasa: 947-02/94-01/504, Urbroj: 2168-01-03- d 29.05.1995. godine Irfan Sefer stekao je u vlasništvo 2/3 dj. stana u Puli, Maksimijanova 11 ( bivša Ribarska 11) površine 19,34 m<sup>2</sup> temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te je isti upisan je u knjigu položenih ugovora , podul. 13693 , zk.ul. 531 k.o. Pula.

Stambena zgrada Maksimijanova 11 nalazi se unutar zaštićene spomeničke cjeline Pule, te je upisana u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Zgrada se u literaturi navodi kao jedna od najstarijih stambenih zgrada u povijesnoj jezgri ( iz 14. stoljeća).

Zgrada je u vrlo lošem konstruktivnom stanju koje zahtjeva hitnu intervenciju u cilju očuvanja iste kao kulturnog dobra.

Grad Pula kao većinski vlasnik zgrade ( pored suvlasničkog djela naprijed navedenog stana, Grad u vlasništvu ima još jedan stan) ima namjeru poduzeti mjere koje bi spriječile dalje propadanje zgrade, vrijedne kulturne baštine i da bi se otklonila opasnost za stanare iste i stanare okolnih zgrada.

Da bi se moglo pristupiti sanaciji zgrade Maksimijanova 11 potrebno je prije svega riješiti imovinsko pravne odnose vezane uz zgradu sagrađenu na k.č.zgr. 205 k.o. Pula.

U tom smislu ocijenjeno je da bi bilo opravdano poduzimanje radnji vezanih uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa Irfanom Seferom u pogledu njegovih vlasničkih prava na stanu u zgradi površine 19,34 m<sup>2</sup>.

Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje graditeljske struke, područje arhitekture i procjene nekretnina Ane Hećimović, dipl.ing.grad. od rujna mjeseca 2022. godine, utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 114.000,00 kuna/15.130,40 EUR odnosno tržišna vrijednost 2/3 suvlasničkog dijela Irfana Sefera u iznosu od 76.000,00 kuna/10.086,93 EUR.

Irfan Sefer kao suvlasnik predmetne nekretnine suglasio se s navedenim Procjembenim elaboratom , odnosno s prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa na način da Grad Pula otkupi njegov suvlasnički udio na stanu a prema procjeni vještaka.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU  
AKTA**

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R05-R0484-4211 Stambeni objekti – POS i kupnja stanova.

**P.O. PROČELNIK  
Damir Prhat, dipl.ing.**

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U PULI - POLA  
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL  
PULA, 04.11.2009

Verificirani poduložak

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Broj poduloška: 13693 / zk. ul.: 531

Katastarska općina: PULA  
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

**A**  
POPISNI LIST  
A I

1.1 Zgrada u PULA, RIBARSKA 11, sagrađena na katastarskim česticama: 205

**A II**

1.1 stan u prizemlju koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje i nužnika, ukupne površine 19,34 m<sup>2</sup>

**B**  
Vlasnički list

I SEFER IRFAN ROĐEN 12. LISTOPADA 1959. GODINE, PULA, 2/3  
MAKSIMIJANOVA 11  
OIB: 94947885189

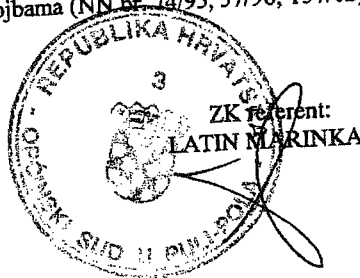
**C**  
Teretni list

TERETA NEMA !

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju Knjige položenih ugovora na datum 03.11.2009.

Kao predmet iz Članka 15 stavak Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) oslobođeno plaćanja  
sudske pristojbe.

Posl.br. K.I. 44638 /09.



## PROCJEMBENI ELABORAT-



**NEKRETNINA** : **STAN U ZGRADI**  
(vanknjižno vlasništvo, nije izvršen upis stana u zemljišnoj knjizi ni u Knjizi položenih ugovora)

**LOKACIJA** : **Pula, Maksimijanova ulica 11**

**NARUČITELJ** : **Grad Pula**  
**OIB:79517841355**

**SVRHA** : **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi uređivanja imovinsko-pravnih odnosa sa suvlasnikom- otkup suvlasničkog dijela u vlasništvu drugog suvlasnika**

El.br. 48/22 :  
Pula, rujna 2022. godine

Direktorica:  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## **SADRŽAJ:**

### **1. SAŽETAK**

### **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**

### **3. ZADATAK**

### **4. NALAZ**

#### 4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

#### 4.2. IDENTIFIKACIJA

##### 4.2.1. Zemljišne knjige

##### 4.2.2. Katastar

#### 4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

##### 4.3.1. Opis nekretnine

##### 4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

##### 4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

##### 4.3.4. Buka i zagađenje

##### 4.3.5. Iskaz površina i volumena

##### 4.3.6. Tehnički opis

#### 4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

#### 4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

##### 4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

##### 4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

##### 4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

### **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### 5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

#### 5.2. IZRAČUN - POREDBENA METODA

##### 5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

##### 5.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

### **6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **7. IZJAVA PROCJENITELJA**

### **8. PRILOZI**



## 1. SAŽETAK

Svrha:	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi uređivanja imovinsko-pravnih odnosa sa suvlasnikom- otkup suvlasničkog dijela u vlasništvu drugog suvlasnika</b>
Naručitelj procjene:	<b>Grad Pula</b>
Vlasnik:	<b>1/3 Grad Pula, 2/3 UDJELA : Sefer Irfan</b>
Adresa nekretnine	<b>Pula, Maksimijanova ulica 11</b>
Tip nekretnine	<b>STAN U ZGRADI</b>
katastarska općina	<b>Pula</b>
z.k. uložak	<b>531</b>
poduložak- suvlasnički udio	<b>-</b>
zemljišno knjižna čestica	<b>zgr, 205</b>
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	<b>19,00</b>
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	<b>19,34</b>
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	<b>21,68</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>114.000,00</b>
Vrijednost udjela Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>15.172,08</b>
1/3 vrijednost udjela: <b>Grad Pula</b> (kn)	<b>38.000,00</b>
2/3 vrijednost udjela: <b>Sefer Irfan</b> (kn)	<b>76.000,00</b>
Vrijednost ulaganja radi dovođenja u uporabljivo stanje (kn)	<b>106.958,40</b>
Vrijednost ulaganja radi dovođenja u uporabljivo stanja (€)	<b>14.234,93</b>
Procjenitelj:	<b>Ana Hećimović, dipl.ing.grad.</b> Stalna sudska vještakinja graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-482/2019-6  
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-55/2021  
Pazin, 9. ožujka 2021.

00013



Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

#### RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

#### Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila: uvjerenje o nekražnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29 ožujka 2017.

Uvidom u ovosudni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
ADRIJANA LABINJAN SKOK  
Vrijeme potpisivanja:  
16-03-2021  
10:07:14  
PREDsjednica SUDA U PAZINU  
4852343635343373332373135  
LABINJAN SKOK  
CN-ADRIJANA LABINJAN SKOK

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

CERTIFICATE  
OF  
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

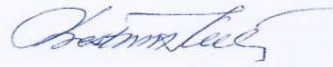
**Ana Hecimovic REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**



Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
  
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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, 152/14)
  
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 73/20)
  
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- \* Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20 i 01/21 )
  
- \* Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 531, k.o. Pula, stanje na dan 06.09. 2022.*
2. *E-izvod iz katastarskog plana, k.č.zgr.br.205, stanje na dan 07.09.2022.*
3. *Ugovor o kupoprodaji KLASA: 947-02/94-01/504, Ur.broj: 2168-01-03- od 29.05.1995. i Zapisnik o bodovanju stana*

### 3. ZADATAK

Na temelju Dopisa Naručioca Klasa: 940-03/22-01/192, Ur.broj: 2163-7-05-03-0358-22-2 od 22.03.2022. godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi uređivanja imovinsko-pravnih odnosa sa suvlasnikom- otkupa suvlasničkog dijela stana u vlasništvu Sefer Irfana.

Predmet procjene je stan u prizemlju zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 205 k.o. Pula, Maksimijanova ulica br. 8, zgrada upisana u ZK uložak br. 531 k.o. Pula, Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Pula,

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine- na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručioca te utvrđivanje vrijednosti suvlasničkih udjela stana u Puli, u zgradi u Puli, Maksimijanova 11 ( prema dopisu naručioca, adresa zgrade je Maksimijanova ulica 8), sagrađenoj na k.č.zgr.205 u zk.ul. 531 k.o. Pula, vlasništvo Sefer Irfana u 2/3 dijela, Izrada procjemenog elaborata je potrebna radi otkupa suvlasničkog dijela stana u vlasništvu Sefer Irfana.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ovog elaborata obavljen je 10.06.2022. godine.

**Dan kakvoće:** 10.06.2022. (DAN OČEVIDA)

**Dan vrednovanja:** 07.09.2022.

Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promijenilo od dana očevida- dana kakvoće do dana vrednovanja



## 4. NALAZ

### 4.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u unutar granica građevinskog područja grada Pula, unutar starogradske jezgre, zgrada u nizu, uglovna zgrada. Komunalna infrastruktura je izgrađena, prije desetak godina prometnica je rekonstruirana, opločana je kamenom, dio je pješačke zone. Tijekom izvođenja radova rekonstrukcije prometnice izgrađena je nova infrastruktura u trupu prometne površine. Okolne građevine stambene su namjene, prizemlja se uglavnom koriste kao poslovni prostori. Nekretnina ima pristup na javnu površinu, pješaku ulicu. Lokaciju stana karakterizira dobra pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti.



izvor:google earth

### 4.2. Identifikacija nekretnine

#### 4.2.1 Zemljišna knjiga

Prema izvadku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula

<b>k.o.</b>	Pula	<b>zk.k.ul.</b>	531
<b>suvl. udio</b>	-	<b>k.č.br.</b>	zgr, 205

**datum:** 08.09.2022.

U posjedovnici A: upisano je:  
- zgrada

U vlasničkom listu B upisano je:  
- 1. Suvlasnički dio: 2/3  
GRAD PULA

- 2.Suvlasnički udio :1/3:  
GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)



## 4.2.2. Katastar

K.č.zgr.br. 205 k.o. Pula na presliku katastarskog plana.



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

**Posjedovni list broj 3098**  
stanje na dan 07.09.2022.

k.o. Pula

k.č.	zgr. 205	kuća, grad	19,00 m <sup>2</sup>
			<b>19,00 m<sup>2</sup></b>

## 4.3. Opis zatečenog stanja

### 4.3.1. Opis nekretnine

Stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br. 205 k.o. Pula. Zgrada je izgrađena u Maksimijanovoj ulici. Procjenjuje se da je zgrada izgrađena prije više od sto godina ( prema Zapisniku o bodovanju i Ugovoru o prodaji navedena je 1900. godine kao godina gradnje, starija je od amortizacijskog vijeka, po načinu gradnje ugrađena građevina- zadnja u nizu, uglovna, u naravi etažnosti prizemlje. Tavanski prostor u naravi se koristi za stanovanje.

U zgradi se nalazi jedan stan, isti je predmet ovog elaborata. Prema Zapisniku o bodovanju stan se nalazi u prizemlju, sastoji se od sobe, kuhinje i nužnika. Posjednik stana-suvlasnik izveo je radove unutar gabarita stana te je iznad postojećih prostorija u prizemlju, gradnjom drvene međukatne konstrukcije i drvenih stepenica (tipa ljestve) uredio sobe iznad prizemlja ("kat") i u tavanskom prostoru, na dan očevida u prizemlju se nalazi kuhinja i sanitarni čvor, na katu i na tavanu po jedna prostorija koja se koristi kao soba. Izvedeni radovi loše su kvalitete, ne zadovoljavaju tehničke uvjete ( visina prostorija, dimenzije stubišta (širina krakova i podesta, širina i visina gazišta). Prema zatečenom stanju radovi su izvedeni prije više od trideset godina, s obzirom na kvalitetu i vrstu radova amortizirani su, kako su izvedeni nezakonito u postupku procjene kao obračunska površina koristi će se površina stana iz Ugovora o prodaji i Zapisnika o bodovanju stana koji čini njegov sastavni dio a koja iznosi 19,34 m<sup>2</sup>.

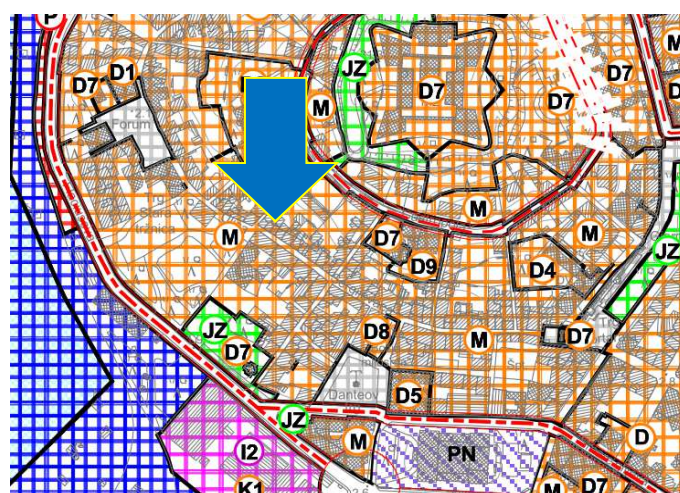
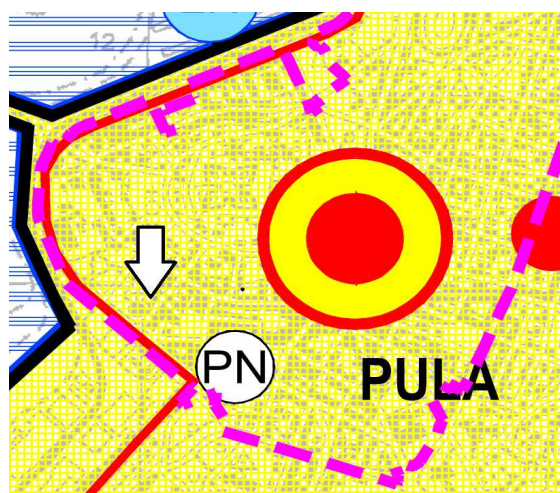
Stan je izrazito zapušten, prostorija koja se koristi kao sanitarni čvor nalazi se iznad septičke jame koja se dijelom nalazi ispod zgrade a dijelom u trupu javne površine ( na raskrižju Prolaza kod zdenca i Maksimijanove ulice). Tijekom izvođenja radova na izgradnji kanalizacije u Maksimijanovoj ulici zgrada Maksimijanova 8 nije opriključena na kanalizaciju zbog dotrajalosti.

Pregledom građevine uočena su oštećenja fasade, vidljive su pukotine. Sa fasada je dijelom pala žbuka, na zgradi je postavljen natpis: "Oprez, urušava se!" Prema obliku otvora prozora na katu izvjesno je da su naknadno otvarani, naknadno je dograđeno i potkrovlje - dio krova od sljemena izveden je s blažim nagibom čime su povećala visina u tavanskom prostoru koji se koristi kao soba.

### 4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine


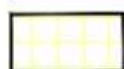

Stan se nalazi u zgradi u Puli, zgrada ugrađenog tipa gradnje, smještena u zoni raskrižja ppješačkih ulica (Maksimijanova i Prolaz kod Zdenca). Stan se procjenjuje prema zatečenom stanju, prema opisu iz Ugovora o prodaji i Zapisnika o bodovanju stana, bez dogradnji i adaptacija koje su unutar gabarita zgrade izvedene. .

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, **nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni mješovite namjene M.**



Legenda:

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - neuređeni

Legenda:

#### Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

-  **Stambena namjena**  
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
-  **Mješovita namjena**  
mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M

### 4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački pristup, kolnog nema.

Parkiranje:

Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima koja su uglavnom u sustavu naplate.

Infrastruktura:

Stan je priključen na vodovodnu i NN mrežu, odvodnja otpadnih voda u septičku jamu.

### 4.3.4. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji su veći od dozvoljenih, zgrada se nalazi u pješačkoj zoni. Subjektivni dojam je da je razina bude niža od prosječne.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

### 4.3.5. Iskaz površina i volumena

( sukladno Prilogu 1 Pravilnika )

STAN-prizemlje	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>PROSTORIJE</b>							
kuhinja	13,64	1,00	13,64	1,25	17,05	2,38	40,58
sanitarni čvor	3,70	1,00	3,70	1,25	4,63	2,38	11,01
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>17,34</b>		<b>17,34</b>		<b>21,68</b>		<b>51,59</b>

$$\text{BRP} = 21,68 \quad \text{m}^2$$

$$\text{NKP} = 17,34 \quad \text{m}^2$$

$$\text{V} = 51,59 \quad \text{m}^3$$

**U postupku procjene kao obračunska površina koristi se površina od 19,34 m<sup>2</sup>, sukladno podacima iz Ugovora o prodaji i Zapisnika o bodovanju stana, na dan očevida unutar gabarita koji čine stan izmjera je površina od 17,34 m<sup>2</sup>, pretpostavlja se da je površina manja zbog obloga zidova**

$$\text{NKP} = 19,34 \quad \text{m}^2$$

Napomena: NKP stana (19,34 m<sup>2</sup>) veća je od površine k.č.zgr.br. 205 k.o. Pula upisane u katastru zemljišta (19 m<sup>2</sup>), geodetskom izmjerom potrebno je utvrditi stvarnu površinu zemljišta. U ovom elaboratu polazi se od pretpostavke da je površina stana ona koja je navedena u Ugovoru o prodaji.

#### 4.3.6. Tehnički opis

- katnost:	P
- starost zgrade-godina izgradnje	1900
- temelji:	kameni
- nosiva konstrukcija:	kameni zidovi
- međukatna konstrukcija:	drvena, drveni grednik
- pregradni zidovi	iverica
- krov i pokrov:	kosi, pokrov crijep
- pročelje:	žbukano, dotrajalo, dijelom kameno
- svijetla visina prostorija:	2,08
- obrada podova:	beton, keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano i bojano, brodski pod,
- fasadni otvori:	drveno, dotrajalo
- unutarinja stolarija	nema
- grijanje	na kruta goriva, klima uređaj
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	standardna, dotrajalo, nije ugrađena po pravilima struke

#### 4.4. Status legalnosti nekretnine

Građevina je evidentirana u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi u gabaritima u kojima je i izgrađena što je utvrđeno na dan očevida (površinu k.č. potrebno je provjeriti geodetskom izmjerom budući da je manja od NKP jedne etaže ). Na dan očevida utvrđeno je da je dio krova izveden s blažim nagibom od izvornog čime se dobila veća visina u dijelu tavanskog prostora bliže sljemenu te se tako dobiveni prostor koristi kao stambeni. Posjednik nekretnine unutar gabarita stana i tako adaptiranog tavana uredio je u prostoru tri etaže čije su visine manje od standardnih, povezavši ih drvenim stubištem koje je manje širine, užih gazišta i veće visine gazišta od standardnih ( nije u skladu s tehničkim propisima). Za izvedene radove nisu ishođene suglasnosti drugog suvlasnika (Grad Pula) niti akti nadležnog tijela uprave .



## 5 Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

### 4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim podacima DZS-a rast realnog BDP-a ubrzao se u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na prethodna tri mjeseca. Model brze procjene BDP-a upućuje na to da bi se gospodarski rast mogao nastaviti i u drugom tromjesečju ove godine, ali malo nižom stopom rasta u odnosu na početak godine. Početkom drugog tromjesečja 2022. godine zaposlenost i nominalne bruto plaće nastavili su rasti, no slabijim intenzitetom u odnosu na početak godine. Inflacija potrošačkih cijena ubrzala se sa 7,3% u ožujku na 9,4% u travnju, pri čemu je godišnji rast cijena bio široko rasprostranjen. U travnju se povećao doprinos svih glavnih komponenata inflacije, a ponajviše energije i hrane. Kratkoročni i dugoročni troškovi financiranja države nastavili su blago rasti i u svibnju, no pooštavanje uvjeta financiranja, koje je već nekoliko mjeseci izraženo na financijskim tržištima, za sada se ne prelijeva na kamatne stope na kredite stanovništvu i poduzećima, koje su se u travnju blago smanjile. Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) nastavili su se ubrzavati na godišnjoj razini s 5,0% u ožujku na 6,5% u travnju, ponajprije zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, a manjim dijelom i rasta plasmana sektoru stanovništva. Snažan rast kreditne potražnje poduzeća vjerojatno je posljedica većih troškova nabave zbog izraženog poskupljenja uvoznih energenata i sirovina kao i nastojanja poduzeća da se zaduže uz povoljne uvjete i time preduhitre očekivani porast troškova zaduživanja. Rebalansom proračuna u svibnju Vlada RH blago je povećala očekivani manjak za 2022. godinu, s 2,5% BDP-a prema originalnom planu, na 2,8% BDP-a, uz naglašenije povećanje očekivanih prihoda i rashoda. (izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr))

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u prvom tromjesečju 2022. u prosjeku su porasle za pet posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini rast cijena ubrzao na 13,5 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS). Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine. Do sada u tom razdoblju najviši rast cijena stambenih nekretnina ostvaren je u drugom kvartalu 2019. godine, kada su te cijene porasle za 10,4 posto u odnosu na drugi kvartal 2018. godine.

Novi stambeni objekti u prvom tromjesečju poskupjeli su u prosjeku za 9,2 posto u odnosu na četvrti kvartal 2021. godine. U odnosu pak na prvo tromjesečje prošle godine, cijene novogradnji ojačale su za 20,3 posto, pokazuje izvješće DZS-a objavljeno u ponedjeljak. Cijene postojećih stambenih objekata više su za 4,4 posto na kvartalnoj, a 12,5 posto na godišnjoj razini.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na posljednji lanjski kvartal u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5 posto, za Jadran 3,3 posto, a za ostala područja 6,4 posto.

I na godišnjoj su razini cijene stambenih objekata u Zagrebu porasle, u prosjeku za 16 posto, na Jadranu rast je iznosio 10,9 posto, a na ostalim područjima 14,4 posto. (izvor: <https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/cijene-stambenih-objekata-u-prvom-kvartalu-2022-vise-za-13-5-posto-69945>)

#### 4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u staroj je jezgri grada Pule. Prerethodnih godina centar grad Pula atraktivno je turističko odredište, tijekom ljetnih mjeseci stanovi u centru grada uglavnom se iznajmljuju turistima što je utjecalo na porast potražnje za tim nekretninama, a samim tim i na rast prodajnih cijena.

Građevina se nalazi u pješačkoj zoni, U Maksimijanovoj ulici koja je prije desetak godina u cijelosti uređena, završno je opločana kamenom a u trupu prometnice je izgrađena nova infrastruktura. Posljednjih godina dostrajale zgrade većim su dijelom adaptirane i zoa je postala atraktivna . U prizemljima zgrada poslovni su prostori, uglavnom ugostiteljske namjene. Nedostatak zone je akutni nedostatak parkirnih mjesta jer razvoj turizma nije praćen odgovarajućim razvojem popratnih sadržaja, u prvom redu prometa u mirovanju. Parkirnih mjesta u centru grada koja nisu u sustavu naplate gotovo da nema, sve je evidentniji nedostatak parkirnih mjesta i u sustavu naplate, čak i izvan turističke sezone.

Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području pronađeni su prodani stanovi, na lokacijama i u zgradama sličima procjenjivanoj nekretnini, u radijusu od cca 500 m.

#### 4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

## 5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 23, propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

#### **poredbena metoda**

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **troškova metoda**

Primjerena je 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

## Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je poredbena metoda.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

Stan će se procjeniti poredbenom metodom, na način da su utvrdi vrijednost stana u uporabljivom stanju na osnovu poredbenih nekretnina, te da se od tako dobivena vrijednost umanjuje za trošak radova koje je potrebno izvesti da bi stan bio uporabljiv, sukladno Uputi o procjeni vrijednosti nekretnina KLASA: 371-01/18301/476, Ur.Broj: 531-04-1-18-1 od 13.09.2018. RH, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja kojom se, u bitnom određuje da se procjene stanova u vlasništvu županija i velikih gradova na način da se, nakon utvrđenja vrijednosti nekretnine poredbenom metodom od iste oduzme vrijednost radova na uređenju stana koje je potrebno izvesti da bi se nekretnina dovela u funkcionalno i uporabljivo stanje.

## 5.2. Izračun - poredbena metoda

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika

Sve poredbene nekretnine se nalaze na lokacijama sa sličnim karakteristikama u zgradama slične tipologije izgradnje, na udaljenosti cca ,700 m od predmetne nekretnine.

### **Usporedba 1** ..... **IDZKC Nekretnine - 993841**

Stan, površine 18,47 m<sup>2</sup>.

Obilježja:	površina (NKP)	18,47 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	119,24
	cijena:	222.209,39 (kn)		
	datum ugovora:	08.05.2019.	položaj u objektu	I kat
	Cijena po m <sup>2</sup> :	12030,83		

### **Usporedba 2** ..... **IDZKC Nekretnine - 1723045**

Stan površine 37,44 m<sup>2</sup>

Obilježja:	površina (NKP)	37,44 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	142,51
	cijena:	338.156,10 (kn)		
	datum ugovora:	11.11.2021.	položaj u objektu	
	Cijena po m <sup>2</sup> :	9031,95		

### **Usporedba 3** ..... **IDZKC Nekretnine - 1187973**

Stan površine 39,40 m<sup>2</sup>,


Obilježja:	površina (NKP)	39,40 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	125,39
	cijena:	336.463,11 (kn)		
	datum ugovora:	05.03.2020.	položaj u objektu	razizemlje
	Cijena po m <sup>2</sup> :	8539,67		

**Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje** ICSN: 147,28



## 5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Datum ugovora:	08.05.2019.	11.11.2021.	05.03.2020.
Površina (m <sup>2</sup> ):	18,47	37,44	39,40
Prodajna vrijednost (kn):	222.209	338.156	336.463
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	12030,83	9031,95	8539,67
Indeks / dan transakcije:	119,24	142,51	125,39
Indeks / dan vrednovanja:	147,28	147,28	147,28
Korekcijski faktor:	1,24	1,03	1,17
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	14.859,95	9.334,26	10.030,49

## 5.2.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	19,34	100	zapušten	ne	prizemlje

Redni broj - usporedbe	1	2	3
<b>Katastarska općina:</b>	Pula	Pula	Pula
<b>Katastarska čestica:</b>			
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m<sup>2</sup>):</b>	14.859,95	9.334,26	10.030,49
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%
<b>Starost</b>	100	100	100
Prilagodba	0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	18	37	39
Prilagodba	0%	0%	0%
suma	18.113.892,54		
Standardno odstupanje:	2.457,23	21,54%	
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	4.914,45		
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	30%	-18%	-12%
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>			
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>11.408,23</b>		
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>1.518,30</b>		
<b>Vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>220.635,21</b>		
<b>Vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>29.364,00</b>		

## KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

### PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj stana	istok
Orijentacija stana	dvostrana, istok-zapad
Položaj u objektu:	0/0
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

$$K_p = 0.28 * k_k + 0.09 * k_o + 0.22 * k_{gps} + 0.27 * k_{uo} + 0.14 * k_{sks}$$

Koeficijent povoljnosti se ne primjenjuje, stana se sastoji od jedne prostorije i sanitarnog čvora, poredbu nije moguće provesti.

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (kn):</b>	<b>220.635,21 kn</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (kn) ZAOKRUŽENO:</b>	<b>221.000,00 kn</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (€):</b>	<b>29.412,55 kr</b>

## PROCJENA ULAGANJA RADI DOVOĐENJA STANA U UPORABLJIVO STANJE

Stan je procjenjen poredbenom metodom, na način da je utvrđena vrijednost stana u uporabljivom stanju na osnovu poredbenih nekretnina te će se tako dobivene vrijednosti umanjiti za trošak radova koje je potrebno izvesti da bi stan bio uporabljiv, sukladno Uputi o procjeni vrijednosti nekretnina KLASA: 371-01/18301/476, Ur.Broj: 531-04-1-18-1 od 13.09.2018. RH, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja kojom se, u bitnom određuje da se procjene stanova u vlasništvu županija i velikih gradova na način da se, nakon utvrđenja vrijednosti nekretnine poredbenom metodom od iste oduzme vrijednost radova na uređenju stana koje je potrebno izvesti da bi se nekretnina dovela u funkcionalno i uporabljivo stanje

<b>Radovi rušenja i demontaže i priključenja:</b>	<b>kol.</b>	<b>JM</b>	<b>JC</b>	<b>ukupno (Kn)</b>
1. Rušenje pregradnih zidova kupaonice, skidanje postojećih slojeva podova s odvozom materijala na odlagalište.	19,34	m <sup>2</sup> *	120,00	2.320,80
2. Demontaža i odvoz na odlagalište postojećih sanitarnih uređaja i opreme (ec školjka, umivaonik, bojler	3	kom *	350,00	1.050,00
3. Demontaža i odvoz na odlagalište ulaznih vrata i prozora s odvozom na odlagalište	2	kom *	400,00	800,00
4. Štemanje postojećih podnih podloga u sanitarnom čvoru i kuhinji s odvozom na odlagalište	19,34	m <sup>2</sup> *	140,00	2.707,60
5. Otucanje postojeće žbuke sa zidova i stropa sa odvozom materijala na odlagalište	61	m <sup>2</sup> *	50,00	3.050,00
6. Uklanjanje septičke jame i izgradnje priključka na fekalnu kanalizaciju, procjenjuje se	1	kom *	10.000,00	10.000,00
<b>Radovi rušenja, demontaže i priključenja ukupno:</b>				<b>19.928,40 kn</b>
			€	<b>2.652,24 €</b>

Procijenjeni trošak ulaganja nakon izvedenih radova demontaže i rušenja, s obzirom na zatečeno stanje, procjenjuje se u iznosu od 75 % troška gradnje (potrebno je u cijelosti izvesti sve instalaterske (25 % u ukupnom trošku gradnje) i završne radove (25 % u ukupnom trošku gradnje) te 50 % vrijednosti konstruktivnih radova (50% u ukupnom trošku gradnje). Trošak gradnje ekvivalentne građevine procjenjuje se u iznosu od 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>/NKP

Vrijednost ulaganja:

$$UI = 19,34 \text{ m}^2 * 0,75 * 6.000,00 \text{ kn/m}^2 = 87.030,00 \text{ kn} \\ = 11.582,69 \text{ €}$$

$$\text{Vrijednost radova rušenja i ulaganja: } = 19.928,40 + 87.030,00 = 106.958,40 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine, stana u zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br. 205 k.o. Pula jednaka je vrijednosti stana u uporabljivom stanju na osnovu poredbenih nekretnina umanjenoj za trošak radova koje je potrebno izvesti da bi taj stan bio uporabljiv (radovi ulaganja i rušenja):

$$Pv = 220.635,21 \text{ kn} - 106.958,40 \text{ kn} = 113.676,81 \text{ kn}$$

## 6 ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

stan u prizemlju zgrade u Puli, Maksimijanova 11

na dan kakvoće: 10.06.2022. (DAN OČEVIDA)

na dan vrednovanja: 07.09.2022.

**dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:**

tečaj HNB na dan vrednovanja: 7,514 kn

zaokruženo

**114.000,00**

**Kn**

**15.172,08**

**€**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

Utvrdjeni iznos cijene stana procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenu izradila :

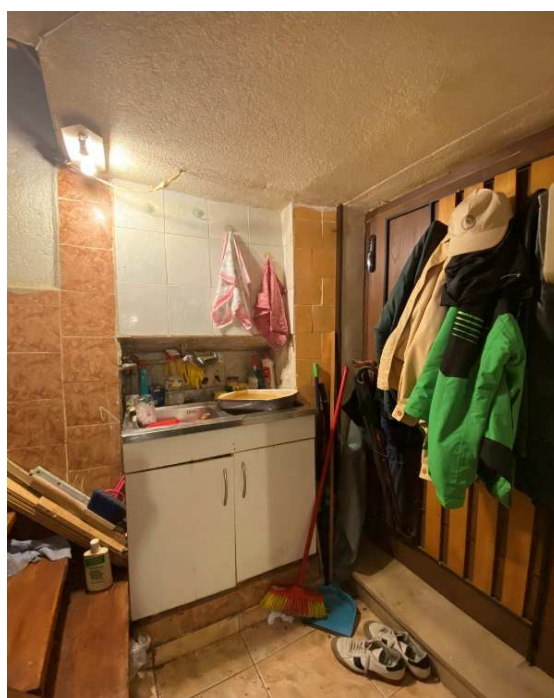
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

8 PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE-S OČEVIDA









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 06.09.2022. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 531

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10685/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	205/ZGR.	ZGRADA			19	
		<b>UKUPNO:</b>			19	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/3 GRAD PULA	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2022.

5142

GRAD PULA, zastupan po zamjeniku gradonačelnika Ergić Draganu, dipl.oec., kao prodavatelj, s jedne strane i SEFER IRFAN iz Pule, Ribarska 11, JMBG 1210959193043, kao kupac, s druge strane, na osnovi članka 5. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" 43/92, 69/92, 25/93, 43/93, 2/94 i 44/94) i članka 47. Statuta grada Pule ("Službene novine" br. 2/94) zaključili su

#### UGOVOR O PRODAJI

I

GRAD PULA prodaje, a SEFER IRFAN iz Pule, Ribarska 11, JMBG 1210959193043, kupuje 2/3 dijela stana u zgradi u Puli, Ribarska 11/prizemlje sagrađenoj na k.č.br. 205 zgr. upisana u z.k.ul. 531 (stari premjer) odnosno na k.č.br. dio 5211 (novi premjer) k.o. Pula zajedno sa zajedničkim djelovima i uređajima zgrade. Stan ima ukupnu površinu od 19,34 m<sup>2</sup>, a sastoji se od: jedne sobe, kuhinje i nužnika.

Zgrada je izgrađena 1900. godine.

II

Predmet prodaje ovog ugovora nije zemljište ispod zgrade i zemljište koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

III

Cijena 2/3 dijela stana zajedno sa zajedničkim djelovima i uređajima zgrade iznosi 5.762,07 K (slovima: pettisućasedamstošezdesetdvijekuna i sedamlipa) ili u konvertibilnoj valuti 1.587 DEM (slovima: jednutisućpetstoosamdesetsedam DEM).

IV 1 DEM = 3,6300

Kupac se obavezuje uplatiti cijeli iznos cijene 2/3 dijela stana jednokratnom uplatom u iznosu od 5.762,07 K (slovima: pettisućasedamstošezdesetdvijekuna i sedamlipa) uplatom na žiro račun br. 33700-789-2367 korisnika Grada Pule - Gradsko poglavarstvo - sredstva ostvarena prodajom stanova na kojima postoji stanarsko pravo koje prodaje Grad Pula u roku od 8 dana od dana zaključenja ugovora.

V

Kupac obvezu iz prethodne točke može izvršiti na način da uplatu izvrši u obveznicama koje izdaje Republika Hrvatska prema Zakonu o pretvaranju deviznih depozita građana u javni dug Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 106/93).



2

VI

Stranke sporazumno utvrđuju da je indeks vrijednosti K. prema DEM po srednjem deviznom tečaju NBH na dan sklapanja ugovora (I) 3.6300 K.

VII

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog ugovora ishodi pravo vlasništva na stanu opisanom u točki I ovog ugovora, zajedno sa zajedničkim djelovima i uređajima zgrade, polaganjem ovog ugovora u knjigu položenih ugovora kod Općinskog suda u Puli.

VIII

Prodavatelj jamči da je vlasnik stana kojeg prodaje i da stan nije opterećen nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

IX

Prodavatelj se obvezuje da će ovaj ugovor u roku od osam dana od dana sklapanja dostaviti nadležnom Zajedničkom javnom pravobraniteljstvu radi davanja mišljenja o njegovoj pravnoj valjanosti i potvrdu o tome dostaviti kupcu.

X

Danom zaključenja ovog ugovora, kupcu prestaje stanarsko pravo i obveza plaćanja stanarine za kupljenih 2/3 dijela stana.

XI

Troškove ovjere i uknjižbe polaganjem ugovora kod Općinskog suda u Puli, snosi kupac.

XII

Ovaj ugovor zaključen je u sedam istovjetnih primjeraka za svaku ugovornu stranu po tri primjerka, te jedan primjerak za nadležno Zajedničko javno pravobraniteljstvo radi izrade mišljenja o pravnoj valjanosti ugovora.


KLASA: 947-02/94-01/504

URBROJ: 2168-01-03-

Pula, 29. 05. 1995.

KUPAC

Sefer Iran



ZAMJENIK GRADONAČELNIKA

Dragan Brgić, dipl. oec.



# Z A P I S N I K

## O BODOVANJU STANA

IDENT 12101121001101 1111  
 Stanar GAMBIRARA STEFAN  
 Davalac stana na korištenje \_\_\_\_\_  
 Vlasnik stana \_\_\_\_\_

Općina PULA  
 Mjesto PULA  
 Mjesna zajednica STARI GRAD  
 Ulica i broj LIBARSKA 111  
 Položaj stana u zgradi 112  
 Godina izgradnje 1990  
 Godina dogradnje \_\_\_\_\_  
 Amortizacijski vijek \_\_\_\_\_  
 Stopa amortizacije \_\_\_\_\_

### A. BODOVI

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
1-6	MATERIJALI I KONSTRUKCIJA ZGRADE	40
7	VISINA SOBE	
8-11	PROZORI I BALKONSKA VRATA	4
12	VRATA	2
13	ZASTITA PROZORA I STAKLA	
14	VODOVODNA INSTALACIJA	3
15	ODVODNA INSTALACIJA	2
16	ELEKTROINSTALACIJA	2
17	GROMOBRANSKA INSTALACIJA	
18	PLINSKA INSTALACIJA	
19	TELEFONSKA INSTALACIJA	
20	ZAJEDNIČKA ANTENA	
21	INTERNI GOVORNI UREDAJ	
22	AGREGAT	
23	INSTALACIJA I UREDAJI ZA GRIJANJE I PRIPREMU TOPLE VODE	
24	DIZALO	
25	ZIDOV I OBLOŽENI KERAMIČKIM PLOČICAMA	
26	ZIDOV I OBLOŽENI LAMPERIJOM	
27	PODOVI U SOBAMA	1
28	PODOVI OSTALI	1
29	KADA KUPAONSKA	1
30	WC SKOLJKA I VODOKOTLIC	1
31	BIDE	
32	BOJLER	
33	PEČI ZA ZAGRIJAVANJE	

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
34	UGRAĐENI ORMAR	
35	PRAONICA RUBLJA	
36	SUSIONICA RUBLJA	
37	PROSTORNA ZA RAD	
38	ZAJEDNIČKO SPREMISTE	
39	PROSTOR ZA SMEČE	
40	KANAL ZA SMEČE	
41	POLOŽAJ STANA	
42	BROJ STANOVA	
43	PROČELJE ZGRADE — OBRADA	
44	STUBISTE I ULAZ — OBRADA	
45	GARAZA	
46	PODRUM I SL.	
UKUPNO OD RED. BROJA 1 DO 46		56

### B. UMANJENJE BROJA BODOVA

47	3	POLOŽAJ STANA	2
48	1	VLAŽNOST STANA	5
49	2	VISINA SOBA	2
50		STAROST ZGRADE	10
UKUPNO OD RED. BROJA 47 DO 50			19

UKUPAN BROJ BODOVA A. MINUS B.	37
--------------------------------	----

Redni broj	NAZIV PROSTORIJE	Koef. za obr. pov.	Pobliža oznaka prostorije	Dužina	Širina	Površina
1	2	3	4	5	6	7
1	I SOBA	1,0		390	280	719
2	II SOBA	1,0				
3	III SOBA	1,0				
4	IV SOBA	1,0				
5	V SOBA	1,0				
6						
7						
8						
9						
10	KUHINJA	1,0		350	320	1120
11	BLAGOVAONA	1,0				
12	IZBA	1,0				
13	KUPAONICA	1,0				
14	NUŽNIK	1,0		100	100	100
15	PREDOBLJE	1,0				
16	HODNIK	1,0				
17	DEGAZMAN	1,0				
18	LOBA	0,75				
19	GARAŽA, PODRUM I SL.	0,75				
20	TERASA POKRIVENA	0,50				
21	DRVARNICA, OSTAVA I SL.	0,30				
22	BALKON I NEPOKR. TERASA	0,25				
23	UKUPNA KORISNA POVRŠ. U m <sup>2</sup>					1934

SKICA STANA MJ. 1:200

SVEGA BODOVA ZA STAN

37 x 1934 = 715

Bodovi                      Kor povr. m<sup>2</sup>

Podatke utvrdio: *[Signature]* Stanar: *[Signature]*

*ROŠKOVAN GAMBIRURA SETA*

**NAPOMENA:**  
Podaci se ispunjavaju štampanim slovima kemijskom olovkom. Ispod linije za potpis upisuju se također štampanim slovima ime i prezime.  
Pri vršenju prebrodavanja stanova odnosno korekcija nije dozvoljeno precrtavanjem podataka već se u tom slučaju izrađuje novi zapisnik, a razlog za prebrodavanje unosi se u mjesto za primjedbu.  
Skica stana ucrtava se ne prostoručno već tehničkim pomagalinama s naznakom kako se vrata otvaraju.

**PRIMJEDBA:** \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256  
k.č. br.: \*205


### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA


Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 07.09.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
KOMUNALNI SUSTAV  
I UPRAVLJANJE IMOVINOM  
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO  
AL SISTEMA COMUNALE E  
ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO  
Sezione per la gestione del patrimonio



KLASA:940-03/22-01/192  
URBROJ:2163-7-05-03-0358-22-2  
Pula, 22.03.2022

ALPHA CONSULTING D.O.O  
LOŠINJSKA ULICA 19A  
52100 Pula  
HR

PREDMET: Zahtjev za izradu procjene tržišne vrijednosti  
suvlasničkog dijela stana u Puli, Maksimijanova 11  
dostavlja se

Molimo Vas da u ime i za račun Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom Grada Pule izradite procjemeni elaborat – procjenu vrijednosti suvlasničkog dijela stana u zgradi u Puli, Maksimijanova 11, sagrađenoj na k.č.zgr.205 u zk.ul. 531 k.o. Pula, vlasništvo Sefer Irfana u 2/3 dj.

Izrada procjemenog elaborata je potrebna radi otkupa suvlasničkog dijela stana u vlasništvu Sefer Irfana.

**PROČELNIK**  
**Robert Stemberger, dipl.ing.geod.**