mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinska struka,podoblast:konstrukcije i geotehnika
BIHAĆ,
E.Kovačevića 2, e-mail: asim.gea@bih.net.ba
*Tel-fax:222-737,*GSM: 061/100-737

Bihać,14.04.2014 g.

Vaš broj: 06-19-192-8/14
od 07.04.2014 g.

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
Procjena tržišne cijene
Poslovni prostor ul. Senjska,br.10,12 u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc",V.Kladuša

Poslovni prostor-trgovina Diskont, ul. Senjska 12,u Karlovcu,gl. fasada

Bihać
IV - 2014

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
PODOBLAST: KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarsta

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Građevinske struke,podoblast:konstrukcije i geotehnika
BIHAĆ,
E.Kovačevića 2
Tel-fax:222-737,GSM: 061/100-737

Bihać,14.04.2014 g.

Vaš broj: 06-19-192-8/14
od 07.04.2014 g.

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena cijene

Poslovni prostor ul.Senjska ,br. 10,12, u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc",V.Kladuša

SADRŽAJ:

1. Uvod
1.1. Predmet stručnog vještaćenja
1.2. Korištene podloge
1.2.1. Dokumentacija,stručne podloge
1.2.2. Zakonska regulativa i propisi
1.3. Metodologija rada

2. Građevinska vrijednost
2.1. Opći podaci
2.1.1. Posjednik i vlasnik zgrade
2.1.2. Lokacija građevine
2.1.3. Godina izgradnje i bazna godina

2.2. Elementi za određivanje građ. vrijednosti

Tehnički opis
2.2.1. Dispozicija
2.2.2. Lokacija
2.2.3. Spratnost
2.2.4. Površine
2.2.5. Opis građevinske konstrukcije
2.2.5.1. Temelji zgrade
2.2.5.2. Vanjski i unutarnji zidovi,plafoni i podovi
2.2.5.3. Građevinska stolarija i bravarija
2.2.5.4. Unutarnje/kučne instalacije
2.2.5.4.1. Vodovod i kanalizacija
2.2.5.4.2. Elektroinstalacije
2.2.5.4.3. Grijanje prostorija
2.2.5.5 Fasada,krovište i vanjski ulaz
2.2.5.6. Saobračajnice i uređenje okoliša

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

3. Predmjer količina i obračun cijena
3.1. Obračun površina
3.1.1. Korisne površine
3.1.2. Građ. površine
3.1.3. Površina građ. zemljišta
3.1.4. Faktor troškova uređenja građ. zemljišta
3.2. Obračun strukturnih cijena
3.2.1. Građ. cijena
3.2.2. Prometna cijena
3.2.3. Aktualna fer tržišna cijena

4. Štete na građevini i troškovi rekonstrukcije

4.1. Štete
4.2. Rekonstrukcija

5 . Građevinska vrijednost/cijena

5.1. Kategorija građevine
5.2. Starost zgrade
5.3. Faktor amotizacije zgrade
5.4.1. Prosječna tržišna građevinska jedin. cijena kor. površine
5.4.2. Jedin. građ. cijena kor. površine
5.5. Građevinska cijena/ vrijednost
5.5.1. Nova zgrada
5.5.2. Zgrada s amortizacijom
5.6. Građevinska vrijednost lokala

6. Prometna vrijednosti/cijena

6.1. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta
6.1.1. Troškovi pripremanja uređenja građ. zemljišta
6.1.2. Troškovi opremanja građevinskog zemljišta
6.1.3. Ukupni faktor učešča u baznoj cijeni
6.2. Površina građ. parcele
6.3. Građ. zona
6.4. Troškovi uređenja građ. zemljišta
6.5. Visina zem. rente
6.6. Cijena građ. zemljišta
6.7. Troškovi realizacije investicije
6.8. Ukupna tržišna cijena lokala

7. Aktualna fer tržišna cijena

7.1. Ponderi i koeficijenati
7.2. Aktualna fer tržišna cijena lokala

8. Rekapitulacija strukturnih cijena

9. Mogučnost adaptacije lokala

10. Stručno mišljenje i zaključak

11. Prilozi

11.1. Administrativna akta

11.1.1 Ugovor s Agencijom o vještačenju,br*oj:06-19-192 -8/14,od 07.04.2014 g.*

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

11.1.2. Rješenje *Federalnog ministarstva pravde*,Sarajevo,
broj:03-06-3-1089/06-V,od 13.03.2009 god.
o postavljenju mr Asima Ibrahimpašića
ZA STALNOG SUD. VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE,
PODOBLAST KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA

11.1.3. *Svečana izjava*
sud. vještaka mr Asima Ibrahimpašića,
broj:03-06-3-1089/06-V,od13.03.2009 god

11.2. Fotodokumentacija

SL. 1 . FASADA LOKALA,istočna strana
SL.2. POSL. PROSTOR-trgovina Diskont, ul. Senjska 1 2,Unutrašnjost
SL.3. POSL. PROSTOR-trgovina Diskont, ul. Senjska 1 2,Unutrašnjost
SL.4. TRGOVINA DISKONT, ul. Senjska 1 2, kancelarija

11.3. Grafički prilozi

11.3.1. TLOCRT PROSTORIJA M 1:50

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Građevinske struke
podoblast konstrukcije i geotehnika

Bihać,14.04.2014 g.

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl.ing

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Građevinska struka,podoblast:konstrukcije i geotehnika
BIHAĆ,
E.Kovačevića 2
*Tel-fax:222-737,*GSM: 061/100-737
Bihać,14.04.2014 g.

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena tržišne cijene

Poslovni prostor ul. Senjska,br. 10,12 u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc",V.Kladuša

1. Uvod

1.1. Predmet stručnog vještaćenja

Temeljem ugovora sklopljenim sa **Agencijom za privatizaciju u Bosni i Hercegovini,Sarajevo,** *Broj:06-19-192-8/14* , od 07.04.2014 god. o procjenim vrijednost **Poslovnog prostorau ul. Senjska,br. 10 i 12 u Karlovcu,** koji je vlasništvo vl. firme „Agrokomerc",V.Kladuša izvršio sam, kao stalni sudski vještak građ. struke, navedeno vještačenje.

Dakle,stručnim vještačenjem sam utvrdio građevinsku,prometnu/tržišnu i aktualnu fer tržišnu cijenu navedenog poslovnog prostora.
Lokal se nalazi u prizemlju zgrade P+4,koja je u tlocrtu prvokutnog oblika.
Dana 11. aprila 2014 g. sam na licu mjesta u ul. Senjska,br. 10,12,u Karlovcu, ,uz saradnju mr Asmira Handžića,dipl. ing ,pregledao i ustanovio sadašnje stanje lokala, konstrukcije,zidova i podova,stropa,građ. stolarije i bravarije,kučnih instalacija,upotrebljene građ. materijale,te sačinio potrebne tehn. skice tlocrta lokala i izvršio detaljna građ. mjerenja dimenzija i visinskih kota unutarnjih prostorija lokala,snimio color. fotografije interijera i fasada zgrade.

1.2. Korištene podloge

Kod stručnog vještaćenja za procjenu cijene navedenih poslovnih prostorija koristio sam tehn. Dokumentaciju izrađenu na osnovu snimljenih domenzija pojedinih prostorija na licu mjesta.,zakonsku regulativu i građevinske i druge teh. propise kako je niže navedeno.

1.2.1. Dokumentacija,stručne podloge

1. Građevinski nacrt:

   ✓ TLOCRT PROSTORIJA M 1:50

izrađeni na osnovu građ. mjerenja objekta na licu mjesta.

2. Fotodokumentacija građevine snimljena na licu mjesta u Karlovcu 11.aprila, 2014 g

1.2.2. Zakonska regulativa i propisi

1. Odluka o jedinstvenim elementima za izračunavanje prometne vrijednosti

stambene zgrade ili stana kao posebnog dijela zgrade;
(Sl. list SRBiH broj 40/89);

2. JUS U.C2.100, Površina i zapremina zgrada-uslovi izračunavanja;
3. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine", broj 76/07 i38/09);
4. Zakon o građevinskom zemljištu ;
5. Odluku o komunalnoj naknadi grada Karlovac;
6. Zaključak o utvrđivanju bazne cijene troškova uređenja građevinskog zemljišta;
7. Tehnički propisi i norme u građevinarstvu (Knjiga 1. i 2.).

1.3. Metodologija rada

Kod procjene cijene navedenih poslovnih prostora koristio sam uobičajenu metodologiju koja se primjenjuje u građ. praksi za potrebe procjene cijene zgrada,s time što je proširena na utvrđivanje pojedinih karakteričnih-strukturalnih cijena građevine i što je sve dokumentirano tehn. graf. nacrta građevine.Sve analize i stručne konstatacije dokumentireni su odgovarajučom tehničkom dokumentacijom. Utvrdio sam strukturalne karakteristične cijene:

- ✓ tržišnu građ. cijenu novih prostorija ,
- ✓ tržišnu građ. cijenu prostorija s amortizacijom,
- ✓ prometnu cijenu prostorija s amortizacijom,
- ✓ aktualnu fer tržišnu cijenu prostorija s amortizacijom.

Kod utvrđivanja aktualne fer tržišne cijene bilo je nužno predhodno utvrditi i navedene 4 strukturalne karakteristične cijene.
Ovim zainteresirani kupac dobiva kompletne podatke o karakterističnim/strukturnim cijenama čime je omogućena međusobna komparacija cijena,što je korisno i za sadašnjeg vlasnika objekta kod donošenja poslovne odluke o prodaji lokala.
Uradio sam potrebne tehničke nacrte na nivou glavnog projekta:

Građevinski nacrti:

- ✓ TLOCRT LOKALA umjerilu M 1:50

na osnovu detaljnih građ. mjerenja unutarnjih gabarita/dimenzija svih prostorija lokala.
Ovaj detaljan tehn. nacrt poslužio je za izradu dokaznice mjera i obračun korisne i građ. površine prostorija lokala,određivanje građ. strukture građevine.
Tehn. nacrti i ostala tehn. dokumentacija urađena je na nivou glavnog projekta u aplikacije :

" *AutoCAD Architecture 2012*",

što im daje tačnost i pouzdanost.
Za izradu navedene tehničke dokumentacije na nivou glavnog projekta,izradu dokaznice mjera građ. objekata,proračuni građ. i korisnih površina i drugih tehn. parametara za svaku prostoriju lokala kao cjelinu angažirana je firma

geoTEHNIKA d.o.o. Bihać
consalting, ingeniering, projekting, teh. nadzor
BIHAĆ,E.KOVAČEVIĆA br. 2 ,tel/fax : 037/222-737, GSM 061/100-737

Tehn. proračuni,izrada dokazznice mjera,proračun površina prostorija ,utvrđivanje/proračun cijena i ostali tehn. proračuni i tehn. dokumentacija urađena je u aplikaciji

„*Microsoft Office 2010- Excel* „

s odgovarajučim kontrolama tačnosti,što daje pouzdanost i tačnost,i iskazani su u odgovarajučim priloženim tabelama.
Operativne poslove kod proračuna karakteričnih cijena građevine također izvršila je firma geoTEHNIKA d.o.o. Bihać u aplikacije „ *Microsoft Office 2010- Excel*„ s odgovarajučim kontrolama tačnosti,i proračuni su iskazani u priloženim tabelama u prilogu.
Urađene su i color fotografije fasada zgrade i enterijera prostorija ,što vizualno prezentira građevinu i jasno daje kompoziciju i prostorni položaj lokala u sklopu posl. Stambene zgrade.
Navedeni građevinsko-arhitektonski nacrti urađeni su na nivou glavnog projekta i jasno prezentiraju objekat u tehn. smislu,i jednostavni su za razumijevanje i pružaju sve potrebne tehničke informacije potencijalnim kupcima,a također i sadašnjem vlasniku.
U daljnjem tehničkom izvještaju dao sam detaljniji opis građ. kostrukcije, metodologiju,tok i rezultate proračuna,utvrdio navedene karakterične strukturne cijene i na kraju u zaključku dao utvrđenu procjenjenu :

- ✓ aktualnu fer tržišnu cijenu,i
- ✓ prometnu/tržišnu cijenu građevine,
- ✓ jedinične cijene, KM/m^2.

Dana 11. aprila. 2014 g. izvršio sam detaljna građ. mjerenja dimenzija i visinskih kota prostorija na licu mjesta u Karlovcu,izradio tehn. skice tlocrta i snimio color. fotografije građevine.
Na osnovu navedene tehn. dokumentacije,podataka i parametara utvrdio sam strukturne cijene,koje su date u nastavku elaborata.

2. Građevinska vrijednost prostorija

2.1. Opći podaci

2.1.1. Vlasnik poslovnih prostorija je firma „Agrokomerc",V.Kladuša Prostorije sada koristi kao trgovinu pićima firma „ Diskont",Karlovac.

2.1.2. Lokacija :u ulici Senjska,br. 10,12,Karlovac ,u jugozapadnom dijelu grada Karlovca.

2.1.3. Godina izgradnje i korištenja prostorija zgrade - početna godina,nije mi stavljena na raspolaganje upotrebena dozvola,a prema iskazu korisnika i orjentacionoj procjeni vještaka je usvojena 1990 g.

2.1.4. Bazna godina za određivanje cijene prostorija je mart,2014 god.

U daljem tekstu posebno sam utvrdio:

- ✓ tržišnu građ. cijenu novog lokala,
- ✓ tržišnu građ. cijenu lokala s amortizacijom,
- ✓ prometnu cijenu lokala s amortizacijom,
- ✓ aktualnu fer tržišnu cijenu lokala s amortizacijom.

06/5 Flm

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinska struka, konstrukcije i geotehnika
BIHAĆ, *E.Kovačevića 2,Email: asim.gea@bih.net.ba*
E.Kovačevića 2,Email: asim.gea@bih.net.ba
*Tel-fax:222-737,*GSM: 061/100-737
Bihać,28.04.2014 g.

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U
FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE
SARAJEVO

Primljeno: 29-04-2014			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06-	19-	192-	10/14

AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
U BOSNI I HERCEGOVINI

Broj: 24/14
Datum: 28.04.2014
Veza broj:
Vaš: 06-19-192-8/14
od 07.04.2014.
Naš: 24 /14,od:

Sarajevo

07.04.14

Predmet: Dostava elaborata,str.nalazi obj. Karlovac.

Dostavljam Vam elaborate u 3 primjerka elaborate :

1. STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
Procjena tržišne cijene
Poslovni prostor ul. Senjska,br.10,12 u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“,V.Kladuša

2. STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
Procjena tržišne cijene
Poslovni prostor ul. Hebrangova,br.16C u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“,V.Kladuša

3. STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
Procjena tržišne cijene
Poslovni prostor- Distributivni centar,Ilok u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“,V.Kladuša

na Vašu upotrebu i korištenje.
Također dostavljamo Vam i Račun. br.2/14,od 28.04.2014 g. za izvršeno stručno vještačenje,na isplatu.
S poštovanjem.

Prilog: 1. Elaborat kao tekstu, kom 3x3=9
2. Račun br. 2/14, kom 1.

MAGISTAR TEHNICKIH ZNANOSTI IZ PODRUCJA GRADEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRADEVINSKE STRUKE

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinske struke,konstrukcije i geotehnika:
mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl.ing.

2.2. Elementi za određivanje građ. vrijednosti

Opisani su svi konstruktivni elementi građevine s podacima o lokaciji, površinama i stanje uređenja okoliša.

Tehnički opis

2.2.1. Dispozicija

Stambeno-poslovna zgrada u čijem se prizemlju je predmetni lokal se nalazi u ulici Senjska,Karlovac.Sama zgrada je pravokutnog tlocrtnog oblika.

2.2.2. Lokacija

Stambeno-poslovna zgrada u čijem se prizemlju je predmetni lokal se nalazi u ulici Senjska,br.10,12,Karlovac i ima dva ulaza/iulaza: na zapadnoj i istočnoj strani zgrade.

2.2.3. Spratnost

Zgrada P+4 se sastoji od :

- ✓ Prizemlja i 4 sprata

Raspored,oblik i površina prostorija lokala je vidljiv na građ. nacrtu:

TLOCRT PROSTORIJA M 1:50

2.2.4. Površine

Površina poslovnog prostora po vrstama je:

- 1. građevinska P_g= 146 m^2
- 2. korisna P_k= 127 m^2

Dio površine građ. parcele zgrade koja pripada lokalu nije tačno utvrđena jer nije mi stavljen na raspolaganje posjedovni list i copy katastar.plana,nego sam na osnovu iskustvenig normativa odredio da iznosi

Pz= 24 m^2.

2.2.5. Opis građevinske konstrukcije

Dat je opis konstrukcije,zidova,podova,stropova, Ggrađevinska stolarija i bravarija, unutarne/kučne instalacije.

Konstrukcija: Prema vrsti i kvaliteti kostrukcije i ugrađenog građevinskog materijala poslovno-stambena zgrada-lokal pripada *petoj* kategoriji.

Sistem gradnje zgrade je armiranobetonska skeletna konstrukcija,monolitna građevina.

2.2.5.1. Temelji zgrade

Prema zapažanju okolnog terena rpocjenio sam da je temeljno tlo je dobro nosivo. Pošto mi nije stavljen na raspolaganje glavni projekat zgrade nisam ustanovio vrstu

dimenzije temelja građevine,ali to i nij od bitnog značaja za ovaj zadatak,jer građevina se u pogledu stabilnosti ponaša normalno.
Nisam zapazio nikakvo diferencijalno slijeganje građevine,iz ćega zaključujem da je građevina solidno fundirana.

2.2.5.2. Vanjski i unutarnji zidovi,plafoni i podovi

Vanjski zidovi lokala su deb. 30 cm,malterisani produžnim malterom, obrađen.i
Unutrašnji pregradni zidovi su,deb. 15 i 25 cm. U sanitarnom čvoru su obloženi ker. pločicama,1. kl.
Podovi su arm. betonska ploča popločani keram. pločicama,1. kl.,također i u sanitarnom .
Vidljivo na tehn. nacrtima:

TLOCRT PROSTORIJA M 1:50
i color. fotografijama

u prilogu elaborata.

2.2.5.3. Građevinska stolarija i bravarija

Postavljena su 3 jednokrilna/izlog prozora u metalnom okviru na,sa nadsvjetlarnikom,ostakljeni prozor. staklom,deb 4 mm,kom 3,na glavnoj zapadnoj i na istoćnoj fasadi lokala.
Postavljena su vrata na prostorijama jedvokrilna vrata u metalnom okviru, sa nadsvjetlarnikom dim 80x200 cm,na obje fasade.
m i 90x200 cm,ukupno 20 kom.U hodniku postaljena sujedna drvena,kombinirana vrata sa prozorom.
Postavljeno je požarno vanjsko,spiralno,čelično stepenište,koje vodi od prizemlja do drugog sprata.Nosivi čelični stub Ø16 cm,konzola INP 8,gazišta od čeličnog,rebrastog lima.
Navedena građ. stolarija i bravarija je u dobrom stanju.

Na priloženim color. fotografijama vidljive su fasade zgrade i unutrašnjost lokala. (Prilog: Sl. I .,Sl. 2., Sl. 3.,Sl. 4. i naslovna Sl.).

2.2.5.4. Unutarne/kučne instalacije

Dati sukraći opisi vodovod i kanalizacija ektroinstalacija i grijanja.

2.2.5.4.1. Vodovod i kanalizacija

Izvedene su unutarnje vodovodne instalacije za potrebe pitke vode i za sanitarne potrebe potrebe od vodovodnih cijevi,odgovarajućeg profila,sa siguronosnim i odzračnim ventilima.
Kučna vodovona mreža priključena je na vanjsku vod. mrežu ,u sklopu gradskog vodovodnog sistema Karlovca.
Postavljena je hidrant. mreža sa uređajima za protivpožarnu zaštitu.
Također izvedena je unutarnja kučna kanalizacija od ljevanoželjeznih cijevi, odgovarajućeg profila,za kučne odpadne vode i priključena preko reviz. šahta na vanjski gl. kolektor gradske kanalizacione mreže.
Instalacije vodovoda i kanalizacije su u funkciji.

2.2.5.4.2. Elektroinstalacije

Unutarnje industrijske elektroinstalacije su izvedene,trofazna el. struja.,sa određenim brojem utičnica i prekidača.
El. instalacije su u funkciji.

2.2.5.4.3. Grijanje

Prostorije se griju toplotom iz vl. izvora.

2.2.5.5. Fasada i vanjski ulaz

Fasadni zidovi zgrade su malterisani plementom ožbukom,obrađeni,a obe fasade lokala su opisani prozor-izlozi.
Prodavnica ima dva ulaza: sa zapadne strane iz ul. Senjske br. 10 dirktno preko dvokrilnih vrata,i sa istočne strane iz ul. Senjske br. 12direktno preko jdvokrilnih vrata.

2.2.5.6. Saobračajnice i uređenje okoliša

Do glavnog ulaza u prodavnicu se dolazi iz ul. Senjske.
Uz zgradu postoji parking za motorna vozila,koji je u funkciji.
Okolne zelene i parkovne površine su hortikulurno uređene,i dobro održavane.
U nastavku ovog eleborata izvrdio sam strukturalne cijene :

- ✓ tržišna građevinska cijena/vrijednost građevina,
- ✓ prometna cijena građevine i
- ✓ aktuelnu fer tržišnu cijena građevine.

3. Predmjer količina i obračun cijena

Na osnovu izvršenih mjerenja dimenzija i gabarita prostorija izrađne je

TLOCRT PROSTORIJA M 1:50

Utvrđene je dokaznica mjera dimenzija pojedinih prostorija i obračunate su korisne i građ. površine .
Kod toga korišten je comp. Program/aplikaciju "*Ofice 2010,Exel 2010*",i design u Programu *„AutoCAD Architecture 2011*",čime je garantirana tačnost i pouzdanost tehn. nacrta i obračuna.
Za izradu navedene tehn. dokumentacije i utvrđivanje površina angažirana je firma

geoTEHNIKA d.o.o. Bihać
consalting, ingeniering, projekting, teh. nadzor
BIHAĆ,E.KOVAČEVIĆA br. 2 ,tel/fax : 037/222-737, GSM 061/100-737

Pošto se radi o vrlo obimnim i složenim inžinjerskim poslovima.

3.1. Obračun površina

Prema navedenoj metod,služeći se podacima o dimezijama iz navedenih tehn. nacrta izvršen je obračun površina lokala,što je iskazano u priloženim tabelama elaborata.

3.1.1. Korisne površine

Obračun korisne površine lokala je iskazana u Tab. 1/1, koja je u prilogu elaborata.

Korisna površina lokala iznosi

P_k= 127 m^2

3.1.2. Građ. površine

Obračun građ. površina prvog sprata zgrade UZ je iskazana također u Tab. 1/1, u prilogu elaborata.

Građevinska površina prvog sprata zgrade UZ je

Pg= 146 m^2.

3.1.3. Površina građ. zemljišta

Površina građ. parcele koja pripada ovom lokalu je Pz= 54 m^2 .

3.1.4. Faktor troškova uređenja građ. zemljšta

Obračunao sam ukupan faktor učešća u troškovima uređenja građ. zemljišta zgrade,kojeg čine relativni troškovi pripremanja građ. zemljišta i relativni troškovi opremanja građ. zemljišta i iznosi

Fu=0,7044

Proračun je dat u Tab. 6/1. u prilogu elaborata.

3.2. Obračun strukturnih cijena građevine

Na osnovu utvrđenih parametara koji formiraju cijenu izračunao sam osnovne strukturalne cijene lokala,koje su iskazane u nastavku elaborata.

3.2.1. Građ. cijena

Izračunata je građevinska cijena lokala :

- ✓ lokala unovoj zgradi,
- ✓ lokala s otpisom amortizacije
- ✓ lokal s uračunatom amortizacijom

što je prikazano u Tab. 2/1. u prilogu.

3.2.2. Prometna/tržišna cijena lokala

Utvrdio sam prometnu/tržišnu cijenu lokala,što je iskazano u Tab. 2/1. u prilogu.

3.2.3. Aktualna fer tržišna cijena

Struktura pondera aktualne fer tržišne cijene lokala data je u nižoj tabeli:

1. Ekonomska kretanja	0,200
2. Položaj	0,400
3. Mogučnost prodaje	0,300
4. Mogučnost prenamjene	0,050
5. Odnos troškova renamjene	0,050
6. Fer tržišna cijena građevine	1,000

Koeficijente pondera odredio sam posebno za svaki član strukture zgrade, uvažavajući aktualne korespodentne parametre.
Na osnovu izloženog utvrdio sam
Aktualnu fer tržišnu cijenu lokala
što je prikazano u tabelama Tab. 3/1. koja je u prilogu elaborata.

4.1. Štete na građevini i troškovi rekonstrukcije

Na licu mjesta 11. aprila. o.g. na lokalu i zgradi nisu uočena nikakva oštečenja.

4.2. Rekonstrukcija

Prostorije se sada koriste kao trgovina živžnih namirnica i pića i moguće je izvršiti rekonstrukciju ovih prostorija za neke druge poslovne svrhe.

5 . Građevinska vrijednost/cijena

5.1. Kategorija stambeno- poslovne zgrade

Prema vrsti i kvaliteti konstrukcije i ugrađenog građevinskog materijala industrijska građevina pripada petoj kategoriji.

5.2. Starost zgrade 2014-1990 g.=24 god.

5.3. Faktor amotizacije zgrade: F_a=0,8156

Izraćunat je u Tab. 1/2

5.4.1. Prosječna tržišna građevinska jedin.cijena korisne poslovne površine iznosi: C_{gn}=1.450 KM/m^2.

procjena trajnosti zgrade Ng=100 god.

procjena zanat. radova i instalacija : Nz=50 god.

Udio mas. konstrukcije: Kg=60 %
zanat. radova i instalacija. Kz= 40 %.

Struktura cijene

mas. konstrukcija	1001 KM/m^2
zanat. radovi i instal.	667 KM/m^2
	Ukupno=1.668 KM/m^2

U daljim proračunima je korištena jedin. tržišna građevinska cijena

C_{gn}=1.668 KM/m^2.

Proračuni su dati u Tab. 1/2.

5.5. Građevinska cijena/vrijednost

Na osnovu naprjed izloženih elemenata ustanovio sam građevinske vrijednosti/cijene lokala po strukturnim vrstama.

5.5.1 Novi lokal iznosi 211.918 KM

5.5.2. Lokal s amortizacijom iznosi 173.468 KM

5.6 . Građevinska vrijednost oštečenog lokala

Nisu zapažena oštečenja lokala.

Proračuni kojima je utvrđena građevinska vrijednost:

- ✓ Novog objekta
- ✓ amortiziranog prvog sprata zgrade UobjektraZ i

dati su u tabeli Tab. 1/2. u prilogu elaborata.

6. Prometna vrijednosti/cijena lokala

Utvrdio sam ukupni faktor učešča u baznoj cijeni troškova uređenja građ. zemljišta koji kao jedan od elemenata formira prometnu vrijednost/cijenu ,a obzirom na položaj u građ.zoni grada Karlovca ,uređenost i opremljenost građ. zemljišta, stupnja izgrađenosti komunalne i dr. infrastrukture,elektroinfrastrukture,i povoljnosti prirodnih osobina građ. zemljišta,društvena infrastruktura,gustina nseljenosti i drugih elemenata koji utiču na formiranje prometne/tržišne cijene građevine.

6.1. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta

6.1.1. Troškovi *pripremanja* uređenja građ. zemljišta 0,10777
6.1.2. Troškovi *opremanja gradskog* građevinskog zemljišta: 0,59667

Fu= 0,70444

6.1.3. Ukupni faktor učešča u baznoj cijeni troškova uređenja građ. zemljišta

Fu=0,70444

Obračun faktora je iskazan u Tab.6/1.

6.2. Površina građ. parcele se sastoji

dio površine građ. parcele koji pripada lokalu Pz=24 m^2.

6.3. Zona
Zona:*II* građ. zona područja Karlovca.

6.4. Troškovi uređenja građ. zemljišta
Prosječni jedin. troškovi uređenja građ. zemljišta Tu=180 KM/m^2,
Troškovi uređenja građ. zemljišta na području II zone Karlovca

iznose: 18.532KM

6.5. Visina naknade za građ. zemljište (*zem. renta*) : 15.250 KM

6.6. Cijena građ. zemljišta:
Jedin. cijena građ. zemljišta: C_g=300 KM/m^2
Faktor zemljišta: P_{zs} =0,37 m^2.z/ m^2 pr.

lokal 16.223 KM

6.7. Troškovi realizacje investicije 25.430 KM

6.8. Ukupna prometna vrijednost/cijena **248.903** KM

Prometna cijena po 1 m^2 korisne površine
sa zemljištem iznosi 1.959 KM/m^2
Građ.cijena po 1 m^2 korisne površine iznosi 1.365 KM/m^2

Utvrđivanje prometne vrijednosti/cijene prostorija
dato je u Tab. 2/1. u prilogu.

7. Aktualna fer tržišna cijena

Tekući tržišni uticaji na formiranje *aktualne fer tržišne cijene građevine* određeni su putem pondera vrijedonosne strukture građevine i aktualnih korespodentnih faktora/koeficienata.Time je utvrđena aktualna *fer tržišna cijena* Prostorija lokala.

Aktualna fer tržišna cijena procjenjena je obzirom na vrjedonosnu strukturu ponderiranih elemenata građevine i procjenjenih aktuaknih korespodentnih koeficijenata.

7.1. Ponderi i koeficijenti

Proračun,struktura pondera,koeficijenti i cijene su iskazani u nižoj tabeli.

Aktualna fer tržišna prostorija

R/b	*Elemenati tržišne vrijednosati*	Ponderi	Koefic. aktual.	Tržišna cijena
1	1. Ekonomska kretanja	0,200	0,60	39.824
2	2. Položaj	0,400	0,50	99.561
3	3. Mogučnost prodaje	0,300	0,56	67.204
4	4. Mogučnost prenamjene	0,050	0,30	12.445
5	5. Odnos troškova prenamjene	0,050	0,20	12.445
6	6. Fer tržišna cijena lokala			**231.480**

7.2. Tržišna fer cijena prostorija

Aktualna fer tržišne cijene prostorija s površinama građevine i građ. zemljištem data je u nižoj tabeli:

Lokal Senjska 10-12	**Aktualna fer tržišna cijena lokala**					Tab.3/1.
						Dat:12.04.2014
Objekat:Lokal ul. Senjska 10-12, Karlovac				Stanard : JUS U.C2.100		
Oznak	PROSTORIJA		POVRŠINA P		Promet. cijena	Jed tržn cijena	Tržiša cijena
			Građ.	Korisna			
pr.	naziv		m^2	m^2	KM	KM/m^2	KM
	1. Površine i cijena lokala						
1	Površina lokala		146	127	248.903	1.821	**231.480**
2	Površina građ. parc. dio za lokal		54				
3	***2. Građevina -lokal***						
4	***Elemenata trž. vrijednosati***	Ponde	Koef.				Tržišna
5	1. Ekonmska kretanja	0,200	0,80				39.824
6	2. Položaj	0,400	1,00				99.561
7	3. Mogučnost prodaje	0,300	0,90				67.204
8	4.Mogučnost prenamjene	0,050	1,00				12.445
9	5.Odnos troškova prenamjene	0,050	1,00				12.445
10	6.Aktual.fer tržišna cijena građ						**231.480**
11	**3. Jedin. cijena**						
12	Aktual. fer tržišna cijena 1 m^2 korisne površin			KM/m^2			1.821

Dakle,aktualna fer tržišna cijena prostorija ,obzirom na aktualno tržišno stanje prometa građevina na lokalnom tržištu u Karlovcu,procjenjena je na iznos 231.480 KM.

Aktualna fer tržišna cijena 1 m^2 korisne površine prostorijaje 1.821KM/m^2.

Utvrđivanje aktualne fer tržišne cijene *lokala* zgrade dato je u Tab. 3/1.u prilogu elaborata.

8. Rekapitulacija stukturnih cijena

U nižoj tabeli data je rekapitulacija strukturalnih cijena lokala koje sam utvrdio i prezentirao u predhodnim analizama.

Strukturne cijene

Lokal Senjska 10,12	Strukturne cijene lokala				Tab.5/1.
Objekat:Lokal ul. Senjska 10,12, Karlovac				Dat:12.04.2014	
R/b	Prostorija	Površina P		Jedin.	Cijena	Notte
		Građ.	Korisna	rž.cijena		
	naziv	m^2	m^2	KM/m^2	KM	
1	Površina lokala	146	127	1821	231.480	
1	Površina pripadajućeg građ. zemljišta	54	0			
	Rekapitulacija strukturalnih cijena					
1	1. Građ. cijena nove građ.			1.668	211.918	
2	2. Građ. cijena 1.sprt. s amortizacijom			1.365	173.468	
3	3. Građ. cijena lokala-oštečeno			1.365	173.468	
4	4.Prometna cijena lokala			1.959	248.903	
5	5.Aktuelna fer tržišna cijena lokala			1.821	231.480	

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
PODOBLAST KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Građevinske struke
podoblast konstrukcije i geotehnika:
mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing

9. Mogučnost adaptacije

Rekonstrukcija i adaptacija prostorija za neke druge poslovne potrebe može se racionalno izvesti,ovisno o zahtjevima i potrebama vlasnika.
Situacione dimenzije, visinske kote i prostorni odnosi dati su u tehn. nacrtima:

- ✓ TLOCRT PROSTORIJA M 1:50
- ✓ color. fotografije,

gdje su vidljiva konstruktivna rješenja i detalji konstrukcije, prostorna dispozicija i inženjerske mogućnosti rekonastrukcije .
Procjena cijene prostorija lokala dao sam na osnovu sadašnjeg stanja zgrade.

10. Stručno mišljenje i zaključak

1. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena
   poslovnih prostorija ul. Senjska br. 10,12u gradu Karlovcu
   korisne površine 127 m^2
   vlasništvo: firme „Agrokomerc“,V.Kladuša,

   iznosi: **231.480** KM

   Aktualna fer tržišna cijena 1 m^2 korisne površine iznosi 1.821 KM.

2. Prometna/tržišna cijena poslovnih prostorija

   je *248.903 KM*

   Prometna/tržišna cijena 1 m^2 korisne površine je 1959 KM/m^2.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
Građevinske struke
podoblast:konstrukcije i geotehnika

U Bihaću,14.04.2014 god.

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
PODOBLAST: KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. Ing

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA

BIHAĆ, *E.Kovačevića 2, Email: asim.gea@bih.net.ba*
*Tel-fax:037/222-737,*GSM : 061/100-737

Administrativna akta

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM
IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

BIHAĆ
IV - 2014

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

Broj: 03-06-3-1089/06-V
Sarajevo, 13.03.2009. godine

Na temelju članka 16. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) **Mr tehničkih znanosti iz područja građevinarstva ASIM IBRAHIMPAŠIĆ** iz Bihaća, stalni sudski vještak građevinske struke, daje

SVEČANU IZJAVU

«Izjavljujem da ću dužnost vještaka vršiti časno i savjesno po svom najboljem znanju i da ću u radu postupati sukladno zakonu, drugim propisima i pravilima struke.»

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

VJEŠTAK

Mr teh.znanosti iz područja građ.
Asim Ibrahimpašić

Bosna i Hercegovina-FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO
1

MINISTAR

Feliks Vidović

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
S A R A J E V O

Broj: 03-06-3-1089/06-V
Sarajevo, 13.03.2009. godine

Na temelju članka 10. stavak 1. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) federalni ministar pravde d o n o s i

R J E Š E NJ E

Magistar tehničkih znanosti iz oblasti područja građevinarstva ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, imenuje se za stalnog sudskog vještaka **građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika**.

Vještak se imenuje na period od šest godina.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e nj e

Magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva ASIM IBRAHIMPAŠIĆ je na Javni poziv za imenovanje vještaka na području Federacije Bosne i Hercegovine podnio pismeni zahtjev ovom ministarstvu, kao i potrebnu dokumentaciju o ispunjenju uvjeta iz članka 9. Zakona o vještacima za imenovanje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke za područje Federacije Bosne i Hercegovine.

Imenovani je zadovoljio na provjeri stručnog znanja iz građevinske oblasti, pred Stručnim povjerenstvom za utvrđivanje liste stalnih sudskih vještaka.

Budući da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 10. Zakona o vještacima, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji
3. A r h i v a

M I N I S T A R

Feliks Vidović

Bosna i Hercegovina-FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE SARAJEVO

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U
FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE

U G O V O R
O PRUŽANJU USLUGE VJEŠTAČENJA GRAĐEVINSKE STRUKE

april/travanj 2014. godine

UGOVOR
O PRUŽANJU USLUGE VJEŠTAČENJA GRAĐEVINSKE STRUKE

Zaključen dana 07.04. 2014. godine u Sarajevu, između:

Agencije za privatizaciju u Federaciji Bosne i Hercegovine, Alipašina 41, Sarajevo, Bosna Hercegovina, koju zastupa Šuhret Fazlić, direktor (u daljem tekstu: Naručilac)

i

mr Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građ., stalni sudski vještak građevinske struke, Bihać, Ebrefa Kovačevića broj 2 (u daljem tekstu : Izvršilac)

Član 1.

Ugovorne strane su saglasne da je predmet ovog ugovora pružanje usluge vještačenja građevinske struke za procjenu vrijednosti sljedećih nekretnina: Distributivni centar Banja Ilovac površine 8.000 m² sa pripadajućim zemljištem površine 14.531 m², ukupno 22.531 m², poslovni prostor u ul. Kragujevačka 12 (Habrangova 12) površine 95 m², poslovni prostor u ul. Kragujevačka 16 (Habrangova 16) površine 52 m², poslovni prostor u ul. Maše Pijade 10 površine 126 m², i poslovni prostor u ul. Maše Pijade 14 (Senjska 8-10) površine 130 m², u Karlovcu Republika Hrvatska.

Član 2.

Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građevine obavezuje se da će za Naručioca obavit poslove iz člana 1. ovog ugovora u skladu sa pravilima struke, prema najboljem znanju i sposobnostima.

Član 3.

Poslove iz člana 1. ovog ugovora Izvršilac se obavezuje početi naredni dan nakon potpisivanja ugovora.
Izvršilac je dužan Nalaz sa procjenom dostavit Naručiocu u roku od 30 radnih dana od zaključenja ugovora.

1.

UGOVOR
O PRUŽANJU USLUGE VJEŠTAČENJA GRAĐEVINSKE STRUKE

Zaključen dana 07.04. 2014. godine u Sarajevu, između:

Agencije za privatizaciju u Federaciji Bosne i Hercegovine, Alipašina 41, Sarajevo, Bosna Hercegovina, koju zastupa Šuhret Fazlić, direktor (u daljem tekstu: Naručilac)

i

mr Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građ., stalni sudski vještak građevinske struke, Bihać, Ebrefa Kovačevića broj 2 (u daljem tekstu : Izvršilac)

Član 1.

Ugovorne strane su saglasne da je predmet ovog ugovora pružanje usluge vještačenja građevinske struke za procjenu vrijednosti sljedećih nekretnina: Distributivni centar Banja Ilovac površine 8.000 m² sa pripadajućim zemljištem površine 14.531 m², ukupno 22.531 m², poslovni prostor u ul. Kragujevačka 12 (Habrangova 12) površine 95 m², poslovni prostor u ul. Kragujevačka 16 (Habrangova 16) površine 52 m², poslovni prostor u ul. Moše Pijade 10 površine 126 m², i poslovni prostor u ul. Moše Pijade 14 (Senjska 8-10) površine 130 m², u Karlovcu Republika Hrvatska.

Član 2.

Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građevine obavezuje se da će za Naručioca obavit poslove iz člana 1. ovog ugovora u skladu sa pravilima struke, prema najboljem znanju i sposobnostima.

Član 3.

Poslove iz člana 1. ovog ugovora Izvršilac se obavezuje početi naredni dan nakon potpisivanja ugovora.
Izvršlac je dužan Nalaz sa procjenom dostavit Naručiocu u roku od 30 radnih dana od zaključenja ugovora.

1.

1.

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA

BIHAĆ, *E.Kovačevića 2*
Tel-fax:037/222-737,GSM : 061/100-737

Proračun cijena zgrade
Površine

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM
IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
PODRUČJE KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

BIHAĆ
IV- 2014

Lokal	Predmjer-Lokal,ul. Senjska 10-12,Karlovac	Tab.1/1
Objekat: **-Lokal, ul. Senjska 10-12 Karlovac**		Dat:14.04. 2014

STANDARD: JUS U.C2.100

Prostorije R/b	Prostorije Oznaka	PROSTORIJA naziv	DIMENZIJE bxd m		Visina sprta m	Koef. k	POVRŠINA Građ. Pg m^2	POVRŠINA Korisna Pk m^2	POD opis	ZID opis
		POVRŠINE								
1	1	Prostorija 1	6,00	7,12				42,61	ker.pl	obrađn
2	1	istaci 1	0,46	0,24					ker.pl	obrađn
3	2	Prostorija 2	9,86	6,18				60,93	ker.pl	obrađn
4	2	Prostorija 2	2,50	5,18				13,08	ker.pl	obrađn
5	2	istzaci 2	0,55	0,36					ker.pl	obrađn
6	2	istaci 2	0,55	1,20					ker.pl	obrađn
7		Svega Pr 2						**74,02**		
8	3	Kancelarija	2,44	2,82				6,88	ker.pl	obrađn
9	4	Lab	1,15	1,12				1,29	ker.pl	obrađn
10	5	WC	2,44	0,94				2,29	ker.pl	obrađn
11	6	Ostava	1,14	1,12				1,28	ker.pl	obrađn
12		Ukupno						127,09		

Lokal Hbr16C	Građ. cijena lokala ul Senjska 10-12, Karlovac	Tab.1/2.

Objekat: **Lokal ul. Senjska ,br. 10-12,** Karlovac — Dat:12.04.2014

Stanard : JUS U.C2.100

Oznak	PROSTORIJA	DIMENZIJE bxd		POVRŠINA P		koefnt	koefbr
				Bruto	Korisna		
R/b	naziv	m	m	m^2	m^2	ko	k
1	Površina lokala			146,15	127,09	1,15	
2	Površina građ. parc. dio za lokal			54,08		0,37	
3	Starost zgrade 2014-1990 g.=24 god.			24			
4	starost mas. kostrukcije zgrade: n_g= 10 god.			24			
5	procjena trajnosti zgrade:Ng=100 god.			100			
6	udio mas. konstrukcije: Kg=60 %			0,60			
7	udio zanat. radova i instalacija. Kz= 40 %.			0,40			
8	Koef. Amortizacije i Faktor Fa		Ng	Nz	ng	nz	Fa
9	Koef. amortozacije konstrukcije Kg		100		24	24	0,08928
10	Koef. amortozacije zanat. rad. i instal. K			50		24	0,09216
11	Koef. amortozacije zgrade/stana K		100	50	24	24	0,18144
12	Faktor amortozacije zgrade Fa						0,81856
13	**Građ. vrijednost**			KM/m^2	k	KM/m^2	KM
14	Stropna normalna visina prostorije			2,85			
15	Stropna ponder. visina sprata H			2,85			
16	Koef. visine		kv=	1,000			
17	Zid u strukturi mas. konstrukcije			0,30			
18	Koef. ućešća zida u poskupljenju mas. kon. Kpz				0,000		
19	Faktor poskupljejna mas. konstrukcije Fk=			1,000			
20	Zid u strukturi zanat.radova i instal.			0,100			
21	Koef. ućešća zida u poskupljenju zr i instal kpi				0		
22	Faktor poskupljejna zan.rad. i instalacija			1,000	1,15		
23	Prosj. tržišna građ. cijena 1 m^2 kor.posl. površ			1667,50		1450	1.668
24	Struktura: mas. konstrukcija		0,60	1000,50	1,000	1000,50	
25	Struktura: zanat.radovi i instalacije		0,40	667,00	1,000	667,00	
26	Ukupno			1667,50	1,00	1667,50	
27	**1.Nova građevina-lokal**						211.918
28	**2. Amortizirano lokal**						173.468
29	**3. Oštečenje lokal**		step. ošteč	ko	Fo		**173.468**
30	Građ. struktura 1. sprata-oštečenje		p=0 %	0,00	0,000	1,000	
31	građ-zanat. radovi i instal-oštečenj		0%	0,00	0,000	**0,000**	
32	Jedin. građ.cijena korisne površine			KM/m^2			1.365

enjska 10	Tržišna cijena lokala,Senjska 10-12, Karlovac	Tab. 2/1.

Objekat:**Lokal ul. Senjska,br. 10-12, Karlovac** — Dat:12.04.2014

Stanard : JUS U.C2.100

Oznak R/b	Naziv	POVRŠINA P Građ. m^2	POVRŠINA P Korisna m^2	koefnt ko	
1	Površine	146	127,09	1,15	
2	Površina građ. parc. dio za lokal	54	0	0,37	
3	**2. Troškovi uređenja građ. zem.**				
4	Jedin. bazna cijena uređenja građ. zemljišta KM/m^2			180	
5	Faktor učešća u troškovima uređenja građ. zemljišta Fu			0,7044	
6	Troškovi uređenja građ. zem. KM				18.532
7	**3. Cijena građ. zemljišta**				
8	Fakt zem Pgp/Pkz		Fz	0,3700	
9	Jedin.cijena grad. građ. zemljšta KM/m^2			300	
10	Cijena grad. građ. zemljišta Cgz KM	16.223			16.223
11	**4. Renta**				
12	Građ. zona: 2. Koef. visine rente:Kr=0.1	0,10	Cgso	1200	
13	Renta			KM	15.250
14	**5. Rekapitulacija - troškovi uređenja,građ. zemljište,renta**				
15	Troškovi uređenja građevinskog zemljišta				18.532
16	Renta				15.250
17	**Ukupno:**			**OK**	33.782
18	**6.Realizacija investicije**/Naziv	Osnovica	Zgrade	Etaža	KM
19	Tehnička dokumentacija,revizije,komisije	211.918	0,04	1	8.477
20	Ing. nadzor i konzalting		0,03	1	6.358
21	Operativni troškovi investitora na realizacije		0,04	1	8.477
22	Takse,administrativni i dr.troškovi,porezi		0,01	1	2.119
23	Ukupno		0,12		25.430
24	**7. Prometna/tržišna cijena lokala**				
25	Građ. cijena				173.468
26	Rekapitulacija - troškov uređenja građ. zemljišta,renta				33.782
27	Operat. troškovi investitora realizacije i tehn. dokumentacija				25.430
28	Cijena građ. zemljišta				16.223
29	Prometna/tržišna cijena				**248.903**
30	**8. Jedin. cijene**				
31	Prometna cijena 1 m^2 korisne površine			KM/m^2	1.959
32	Građ. cijena 1 m^2 korisne površine			KM/m^2	1.365

Lokal Senjska 10,12	Aktualna fer tržišna cijena lokala	Tab.3/1.

Dat:12.04.2014

Objekat:Lokal ul. Senjska,br. 10-12, Karlovac — Stanard : JUS U.C2.100

Oznak	PROSTORIJA		POVRŠINA P		Promet. cijena	Jed tržn cijena	Tržiša cijena
			Građ.	Korisna			
pr.	naziv		m^2	m^2	KM	KM/m^2	KM
	1. Površine i cijena lokala						
1	Površina lokala		146	127	248.903	1.821	**231.480**
2	Površina građ. parc. dio za lokal		54				
3	***2. Građevina -lokal***						
4	***Elemenata trž. vrijednosati***	Ponde	Koef.				cijena
5	1. Ekonmska kretanja	0,200	0,80				39.824
6	2. Položaj	0,400	1,00				99.561
7	3. Mogučnost prodaje	0,300	0,90				67.204
8	4.Mogučnost prenamjene	0,050	1,00				12.445
9	5.Odnos troškova prenamjene	0,050	1,00				12.445
10	6.Aktual.fer tržišna cijena građ.						**231.480**
11	**3. Jedin. cijena**						
12	Aktual. fer tržišna cijena 1 m^2 korisne površine			KM/m^2			1.821

Lokal Senjska 10,12	Fer tržišna cijena lokala		Tab.4/1.
Objekat:Lokal ul. Senjska 10-12, Karlovac			Dat:12.04.2014
		Stanard : JUS U.C2.100	

Oznaka R/b	PROSTORIJA naziv	POVRŠINA P Građ. m^2	POVRŠINA P Korisna m^2	Prom. cijena KM	Jedin. trž cijena KM/m^2	Tržišna cijena KM
	1. Površine i fer tržišna cijena					
1	Lokal	146	127	248.903	1821	**231.480**
2	Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta	54				

Lokal Senjska 10,12	Strukturne cijene lokala	Tab.5/1.

Objekat:Lokal ul. Senjska 10,12, Karlovac — Dat:12.04.2014

R/b	Prostorija	Površina P		Jedin.	Cijena	Notte
		Građ.	Korisna	trž.cijena		
	naziv	m^2	m^2	KM/m^2	KM	
1	Površina lokala	146	127	1.821	231.480	
1	**Površina pripadajućeg građ. zemljišta**	54	0			
	Rekapitulacija strukturalnih cijena					
1	1. Građ. cijena nove građ.			1.668	211.918	
2	2. Građ. cijena 1.sprt. s amortizacijom			1.365	173.468	
3	3. Građ. cijena lokala-oštečeno			1.365	173.468	
4	4.Prometna cijena lokala			1.959	248.903	
5	5.Aktuelna fer tržišna cijena lokala			1.821	231.480	

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Građevinske struke
konstrukcije i geotehnika:

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA ASIM IBRAHIMPAŠIĆ BIHAĆ VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

mr Asim Ibrahimašić,dipl. ing

Lokal Senjska	Faktor troškova uređenja građ. zemljišta	Tab.6/1.

Objekat:Lokal ul. Senjska 10-12, Karlovac		Dat:12.04.2014	
OZNAKA r/b	OPIS TROŠKOVA	Koeficijent	Notte
1.	**Troškovi prvog sprata grad. građevinskog zemljišta**		
1	Naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građ. zemljište	0,01048	
2	Troškovi pribavljanja zemljišta i zemljišno-knjižni prepisi	0,00665	
3	Geodetski planovi	0,00460	
4	Geološka,geomehanička i druga ispitivanja zemljišta	0,00214	
5	Prostorno-izvedbeni planovi	0,01456	
6	Lokacijska parcelacija	0,00360	
7	Projekti komunal. građevina i instalacija	0,00574	
8	Rušenje objekata	0,00000	
9	Sanacija zemljišta	0,01000	
10	Izmještanje komunal. građevina i instalacija	0,00000	
11	Naknada za usjeve i zasade	0,00000	
12	Naknada za objekte i preseljenja	0,00000	
13	Zamjenski stanovi	0,00000	
14	Održavanje praznih stanova	0,00000	
15	Ostali troškovi u pripremanju građ. zemljišta	0,05000	
	Svega: (1-15)	0,10777	
2.	**Troškovi opremanja građ. zemljišta**		
1	Makadamski put	0	
2	Asvaltni put	0,04868	
3	Asvaltni put sa pločnikom	0,00000	
4	Javno parkiralište	0,05000	
5	Javna rasvjeta	0,03295	
6	Hortikulturno uređenje	0,03000	
7	Kišna kanalizacija	0,20000	
8	Vodovodna mreža	0,03993	
9	Fekalna kanalizacija	0,04997	
10	Gasna mreža	0,05000	
11	Toplovodna mreža	0,00000	
12	Električna mreža	0,03655	
13	Telefonska mreža	0,02359	
14	Operativna koordinacija	0,03500	
	Svega: (1-13)	0,59667	
	Ukupno: (**1+2**) Fu=	**0,70444**	OK

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ,dipl. ing
magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
KONSTRUKCIJE I GEOTEHNIKA

BIHAĆ, *E.Kovačevića 2*
*Tel-fax:037/222-737,*GSM : 061/100-737
Datum:14.02.2013

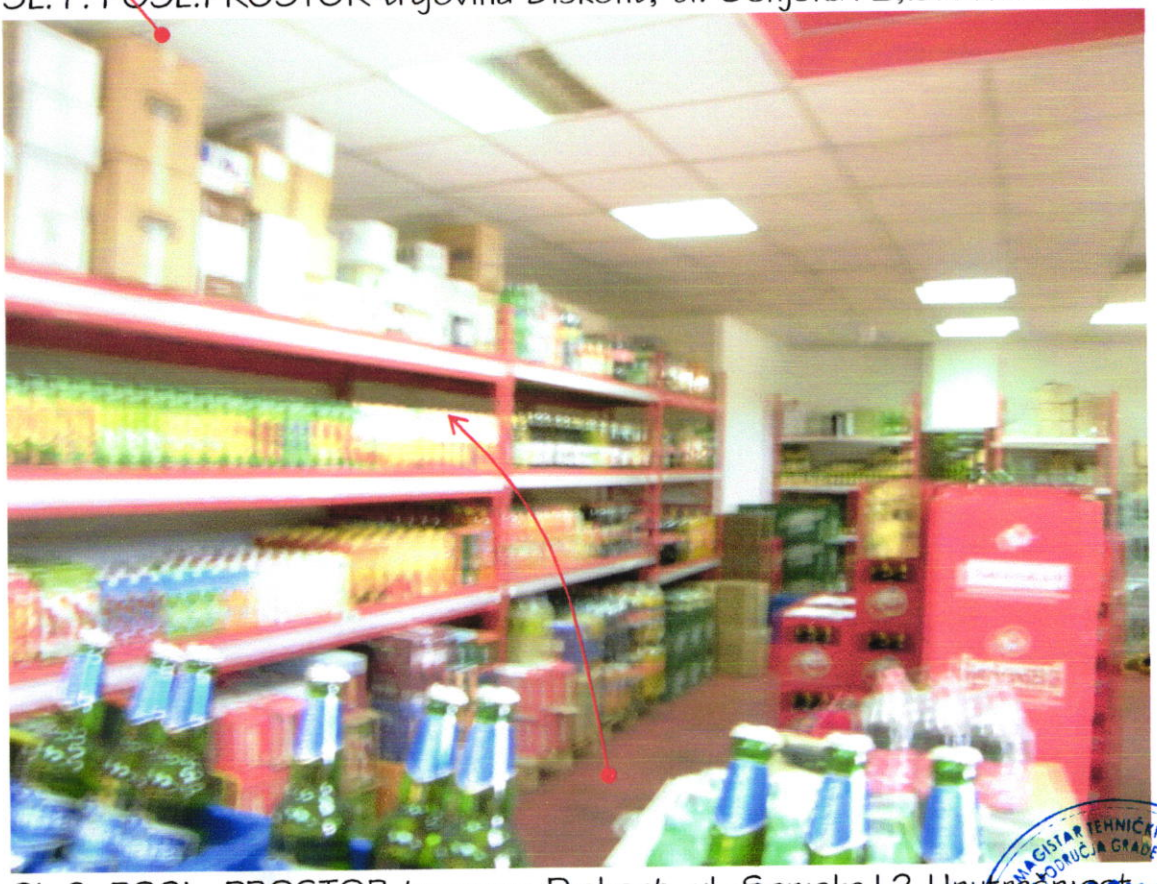
Grafički prilozi
Fotodokumentacija
prilozi

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM
IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

BIHAĆ
IV- 2014

FOTODOKUMENTACIJA

SL. 1. POSL.PROSTOR-trgovina Diskont, ul. Senjska 12,istočna fasada



SL.2. POSL. PROSTOR-trgovina Diskont, ul. Senjska 12,Unutrašnjost

FOTODOKUMENTACIJA

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI
IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM
IBRAHIMPAŠIĆ
PODRIJAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

FOTODOKUMENTACIJA

SL.3. POSL. PROSTOR-trgovina Diskont, ul. Senjska 12,Unutrašnjost

SL.4. TRGOVINA DISKONT, kancelarija,ul. Senjska 12,

MAGISTAR TEHNIČKIH ZNANOSTI IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
ASIM IBRAHIMPAŠIĆ
BIHAĆ
VIŠEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE