

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, 17.05.2014 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.14 u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša



mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl. ing

magistar tehničkih znanosti iz područja građevinarstva

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

Građevinske struke, podoblast: konstrukcije i geotehnika

BIHAĆ,

E. Kovačevića 2

Tel-fax: 222-737, GSM: 061/100-737

Bihać, 18.05.2014 g.

Vaš broj: 06-19-192-8/14

od 07.04.2014 g.

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena cijene

Poslovni prostor ul. Senjska, br. 14, u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša

S A D R Ž A J :

1. Uvod

- 1.1. Predmet stručnog vještačenja
- 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/kućne 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, krovšte i vanjski ulaz
 - 2.2.5.6. Saobraćajnice i uređenje okoliša



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 učešća 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. Mogućnost adaptacije lokala

10. Stručno mišljenje i zaključak

11. Prilozi

11.1. Administrativna akta

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

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, od 13.03.2009 god

11.2. Fotodokumentacija

SL. 1. Firma-STAKLARA TURKALJ-zakupac lokala, ul. Senjska 1 4, jug fasada

SL. 2. LOKALA, GLAVNA FASADA, ul. Senjska 1 4, Karlovac, istočna fasada

SL. 3. POSL. PROSTOR-staklarska radnja, Unutrašnjost-glavna prostorija

SL. 3. POSL. PROSTOR-staklarska radnja, Unutrašnjost-glavna prostorija

SL. 4. POSL. PROSTOR-staklarska radnja, Unutrašnjost-pomoćna prostorija.

SL. 5. ULICA SENJSKA 1 4, LOKAL pravac sjever-jug

SL. 6. PROSTORIJE lokala, glavna fasada SENJSKA 1 4, Karlovac

11.3. Grafički prilozi

11.3.1. TLOCRT PROSTORIJA M 1:50

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

Građevinske struke

podoblast konstrukcije i geotehnika

Bihać, 18.05.2014 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, 18.05.2014 g.

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena tržišne cijene

Poslovni prostor ul. Senjska, br. 14 u Karlovcu
vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša

1. Uvod

1.1. Predmet stručnog vještačenja

Temeljem ugovora sklopljenim sa **Agencijom za privatizaciju u Bosni i**

Hercegovini, Sarajevo, Broj: 06-19-192-8/14, od 07.04.2014 god.

o procjeni vrijednosti **Poslovnog prostora ul. Senjska, br. 14 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 tržišnu cijenu navedenog poslovnog prostora.

Lokal se nalazi u prizemlju zgrade P+4, koja je u tlocrtu pravokutnog oblika. Dana 15. maja 2014 g. sam na licu mjesta u ul. Senjska, br. 14, u Karlovcu, uz saradnju mr Asmira Handžića, dipl. ing, pregledao i ustanovio sadašnje stanje lokala, konstrukcije, zidova i podova, stropa, građ. stolarije i bravarije, kućnih instalacija, upotrebene građ. materijale, te sačinio potrebne teh. 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 vještačenja za procjenu cijene navedenih poslovnih prostorija koristio sam teh. Dokumentaciju izrađenu na osnovu snimljenih dimenzija 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 15. maja. 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 i 38/09);
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. nacrtu građevine. Sve analize i stručne konstatacije dokumentirani su odgovarajućom tehničkom dokumentacijom.

Utvrдио 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 nacрте 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 aplikaciji :

“ 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 dokaznice mjera, proračun površina prostorija , utvrđivanje/proračun cijena i ostali tehn. proračuni i tehn. dokumentacija urađena je u aplikaciji

„Microsoft Office 2010- Excel „

s odgovarajućim kontrolama tačnosti, što daje pouzdanost i tačnost, i iskazani su u odgovarajućim 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 odgovarajućim 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. konstrukcije, 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/m².

Dana 15. maja. 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 stklar. Radnju firma „Staklara Turkalj“, Karlovac.
- 2.1.2. Lokacija : u ulici Senjska, br.14, 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 orijentacionoj 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.

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. 14, Karlovac i ima dva ulaza/iulaza: na zapadnoj strani zgrade.

2.2.3. Spratnost

Zgrada P+4 se sastoji od :

- ✓ Prizemlja i 3 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 $P_g = 139 \text{ m}^2$
- 2. korisna $P_k = 122 \text{ m}^2$

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

$$P_z = 49 \text{ m}^2.$$

2.2.5. Opis građevinske konstrukcije

Dat je opis konstrukcije, zidova, podova, stropova, Ggrađevinska stolarija i bravarija, unutarne/kućne 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 rprocjenio 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 nije od bitnog značaja za ovaj zadatak, jer građevina se u pogledu stabilnosti ponaša normalno.

Nisam zapazio nikakvo diferencijalno slijeganje građevine, iz čega 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, obrađeni. Unutrašnji pregradni zidovi su, deb. 10 i 30 cm. U sanitarnom čvoru su obloženi ker. pločicama, 2. kl.

Podovi su arm. betonska ploča bez završnih radova, WC je popločan keram. pločicama, 2. Kl. .

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 fiksna 3 prozora u metalnom okviru, sa nadsvjetlarnikom, ostakljeni prozor. staklom, deb 4 mm, kom 3, na glavnoj istočnoj fasadi i na zapadnoj strani lokala fiksni prozor u metal. okviru, sa fiks. 6 krila, ostakljen.

Postavljena su vrata na ulazu u lokal jednokrila vrata u metalnom okviru, sa nadsvjetlarnikom.

U razdjelnom zidu, između glavne prostorije i pomoćne postavljena su drvena vrata uobičajenih dimenzija. Također i u ulazu prostoriju WC su drvena vrata.

Navedena građ. stolarija i bravarija je u dobrom stanju.

Na priloženim color. fotografijama vidljive su fasade zgrade i unutrašnjost lokala. (Prilog: Sl. 1., Sl. 2., Sl. 3., Sl. 4. Sl. 5. Sl. 6. i naslovna Sl.).

2.2.5.4. Unutarne/kućne instalacije

Dati su kraći opisi vodovod i kanalizacija, elektroinstalacija 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 sigurnosnim i odzračnim ventilima.

Kućna vodovodna mreža priključena je na vanjsku vod. mrežu grada u sklopu gradskog vodovodnog sistema Karlovca.

Postavljena je vanjska hidrant. mreža sa uređajima za protivpožarnu zaštitu.

Također izvedena je unutarnja kućna kanalizacija od ljevanoželjeznih cijevi, odgovarajućeg profila, za kućne otpadne vode i priključena preko reviz. šahta na vanjski gl. kolektor gradske kanalizacione mreže grada Karlovca.

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 centralne kotlane.

2.2.5.5. Fasada i vanjski ulaz

Fasadni zidovi zgrade su malterisani plementom ožbukom, obrađeni, a glavna fasada lokala su je opisani prozor-izlog.

U lokal se ulazi s na ulaz sa istočne strane direktno preko iz Senjske ulice, preko jednokrilnih metal. vrata.

2.2.5.6. Saobraćajnice i uređenje okoliša

Do ulaza u lokal se dolazi iz ul. Senjske.

Uz ulicu postoji parking za motorna vozila, koji je u funkciji.

Okolne zelene i parkovne površine su hortikulurno uređene, i dobro održavane.

U nastavku ovog elaborata izveo sam strukturalne cijene :

- ✓ tržišna građevinska cijena/vrijednost lokala,
- ✓ prometna cijena lokala i
- ✓ aktuelnu fer tržišnu cijenu lokala.

3. Predmjer količina i obračun cijena

Na osnovu izvršenih mjerenja dimenzija i gabarita prostorija izradne 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 "Office 2010, Excel 2010", i design u Programu „AutoCAD Architecture 2011“, čime je garantirana tačnost i pouzdanost tehn. nacrtu 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 inženjerskim poslovima.

3.1. Obračun površina

Prema navedenoj metod, služeći se podacima o dimezijama iz navedenih tehn. nacrtu 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

$$P_k = 122 \text{ m}^2$$

3.1.2. Građ. površine

Obračun građ. površina lokala je iskazana također u Tab. 1/1, u prilogu elaborata.

Građevinska površina lokala je

$$P_g = 139 \text{ m}^2.$$

3.1.3. Površina građ. zemljišta

Površina građ. parcele koja pripada ovom lokalu je $P_z = 49 \text{ m}^2$.

3.1.4. Faktor troškova uređenja građ. zemljišta

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

$$F_u = 0,7044$$

Proračun je dat u Tab. 6/2. 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 nedovršenim radovima

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

3.2.2. Prometna/tržišna cijena lokala

Utvrдио sam prometnu/tržišnu cijenu lokala, što je iskazano u Tab. 2/2. 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. Mogućnost prodaje	0,300
4. Mogućnost 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 korespondentne parametre.

Na osnovu izloženog utvrdio sam

Aktualnu fer tržišnu cijenu lokala

što je prikazano u tabelama Tab. 3/12. koja je u prilogu elaborata.

4.1. Štete na lokalu i troškovi rekonstrukcije

Na licu mjesta 15. maja. o.g. ustanovio sam da nisu izvedeni do kraja završni radovi: na podovima i zidovima. Nisu uočena nikakva oštećenja lokala.

4.2. Rekonstrukcija

Prostorije se sada koriste kao radiona staklara 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 amortizacije zgrade: $F_a=0,8156$

Izračunat je u Tab. 1/2 .

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

procjena trajnosti zgrade

$N_g=100 \text{ god.}$

procjena zanat. radova i instalacija : $N_z=50 \text{ god.}$

6. Prometna vrijednosti/tržišna cijena lokala

Utvrдио sam ukupni faktor učešća u baznoj cijeni troškova uređenja građ. zemljišta koji kao jedan od elemenata formira prometnu vrijednost/tržišnu 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 naseljenosti i drugih relevant. elemenata koji utiču na formiranje prometne/tržišne cijene lokala.

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 učešća u baznoj cijeni troškova uređenja građ. zemljišta

Fu=0,70444

Obračun faktora je iskazan u Tab.6/2.

6.2. Površina građ. prcele-adekvatni dio koji pripada lokalu $P_z=49 \text{ m}^2$.

6.3. Zona

Zona: II građ. zona područja Karlovca.

6.4. Troškovi uređenja građ. zemljišta

Prosječni jedin. troškovi uređenja građ. zemljišta $T_u=180 \text{ KM/m}^2$,

Troškovi uređenja građ. zemljišta na području II zone Karlovca

iznose: 19.571 KM

6.5. Visina naknade za građ. zemljište (*zem. renta*) : 7.311 KM

6.6. Cijena građ. zemljišta:

Jedin. cijena građ. zemljišta: $C_g=300 \text{ KM/m}^2$

Faktor zemljišta: $P_{zs}=0,35 \text{ m}^2 \cdot \text{z/ m}^2 \text{ pr.}$

lokal 14.586 KM

6.7. Troškovi realizacije investicije 27.845 KM

6.8. Ukupna prometna/tržišna cijena lokala **208.499 KM**

Prometna cijena po 1 m^2 korisne površine
sa zemljištem iznosi

1.711 KM/m^2

Građ.cijena po 1 m^2 korisne površine iznosi

1.142 KM/m^2

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

7. Aktualna fer tržišna cijena

Tekući tržišni uticaji na formiranje *aktualne fer tržišne cijene građevine/lokala* određeni su putem pondera vrijedonosne strukture građevine i aktualnih korespodentnih faktora/koeficienata. Time je utvrđena *aktualna fer tržišna cijena* lokala. Aktualna fer tržišna cijena procjenjena je obzirom na vrjedonosnu strukturu ponderiranih elemenata građevine i procjenjenih aktuaknih korespodentnih koeficienata.

7.1. Ponderi i koeficijenti

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

Aktualna fer tržišna prostorija

R/b	Elementi tržišne vrijednosati	Ponderi	Koefic. aktual.	Tržišna cijena
1	1. Ekonomska kretanja	0,200	0,80	33.360
2	2. Položaj	0,400	1,00	83.400
3	3. Mogućnost prodaje	0,300	0,80	50.040
4	4. Mogućnost prenamjene	0,050	0,65	6.776
5	5. Odnos troškova prenamjene	0,050	0,65	6.776
6	6. Fer tržišna cijena lokala			180.352

7.2. Tržišna fer cijena prostorija

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

 Lokal Senjska,14		Aktualna fer tržišna cijena lokala				Tab.3/2.	
						Dat:18.05.2014	
Objekat: Lokal ul. Senjska,br. 14 , 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	139	122	208.499	1.480	180.352	
2	Površina građ. parc. dio k.č.	49					
3	2. Građevina						
4	Elementa trž. vrijednosati	Ponde	Koef.			Tržišna	
5	1. Ekonomska krećanja	0,200	0,80			33.360	
6	2. Položaj	0,400	1,00			83.400	
7	3. Mogućnost prodaje	0,300	0,80			50.040	
8	4.Mogućnost prenamjene	0,050	0,65			6.776	
9	5.Odnos troškova prenamjene	0,050	0,65			6.776	
10	6.Aktual.fer tržišna cijena građ.					180.352	
11	3. Jedin. cijena						
12	Aktual. fer tržišna cijena 1 m ² korisne površine	KM/m				1.480	

Dakle, aktualna fer tržišna cijena prostorija, obzirom na aktualno tržišno stanje prometa lokala na lokalnom tržištu u Karlovcu, procjenjena je na iznos 180.352 KM. Aktualna fer tržišna cijena 1 m² korisne površine prostorijaje 1.480 KM/m².

Utvrđivanje aktualne fer tržišne cijene *lokala* zgrade dato je u Tab. 3/2.u prilogu elaborata.

8. Rekapitulacija stukturnih cijena

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

Štrukturane cijene

Lokal Senjska,14		Štrukturane cijene lokala				Tab.5/2.
Objekat: Lokal ul. Senjska,br. 14 , Karlovac					Dat:18.05.2014	
R/b	Prostorija naziv	Površina P		Jedin. r.ž.cijena	Cijena KM	Notte
		Grad.	Korisna			
		m ²	m ²	KM/m ²	KM	
1	Površina ,lokala	139	122	1480	180.352	
1	Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta	49	0			
Rekapitulacija strukturalnih cijena						
1	1. Građ. cijena novog lokala			1.523	185.630	
2	2. Građ. cijena s amortizacijom			1.247	151.950	
3	3. Građ. cijena .-oštećeno			1.142	139.186	
4	4.Prometna cijena lokala			1.711	208.499	
5	5.Aktuelna fer tržišna cijena lokala			1.480	180.352	
STALNI SUDSKI VJEŠTAK Građevinske struke konstrukcije i geotehnika:  mr Asim Ibrahimpašić, dipl. ing 						

9. Mogućnost adaptacije

9. Mogućnost adaptacije

Rekonstrukcija i adaptacija predmetnih prostorija-lokala 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, prostorna dispozicija i inženjerske mogućnosti rekonstrukcije .

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. 14 u gradu Karlovcu
korisne površine 122 m²

vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **180.352 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m² korisne površine iznosi 1.480KM.

2. *Prometna/tržišna cijena* tih poslovnih prostorija

Iznosi 208.499KM

Prometna/tržišna cijena 1 m² korisne površine je 1.711 KM/m².

U Bihaću, 18.05.2014 god.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

Građevinske struke

podoblast: konstrukcije i geotehnika

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*
Tel-fax: 037/222-737, GSM: 061/100-737

Proračun cijena lokala Površine

BIHAĆ
V- 2013



Lok Senjska,14		Građ. cijena lokala ul.Senjska,14, Karlovac				Tab.1/2.	
Objekat: Lokal ul. Senjska,br. 14 , Karlovac						Dat:18.05.2014	
						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	1 Površina lokala			138,91	121,85	1,14	
2	Površina građ. parcele-adekvatni dio			48,62		0,35	
3	2 Starost zgrade 2014-1990 g.=24 god. ng=nz=			24			
4	procjena trajnosti masiv. konstrukcije:Ng=100 god.			24			
5	procjena trajnosti zanat.radi instalacija:Nz=50god.			100			
6	udio mas. konstrukcije: Kg=60 %			0,60			
7	udio zanat. radova i instalacija. Kz= 40 %.			0,40			
8	3 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. Kz			50		24	0,09216
11	Koef. amortozacije zgrade/stana Ka		100	50	24	24	0,18144
12	Faktor amortozacije zgrade Fa						0,81856
13	4 Građ. vrijednost lokala			KM/m ²	k	KM/m ²	KM
14	Stropna normalna visina prostorije			2,85			
15	Stropna ponder. visina sprata H			3,08			
16	Koef. visine kv			1,081			
17	Zid u strukturi mas. konstrukcije			0,30			
18	Koef. učešća zida u poskupljenju mas. kon. Kpz				0,024		
19	Faktor poskupljejna mas. konstrukcije Fk			1,024			
20	Zid u strukturi zanat.radova i instal.			0,100			
21	Koef. učešća zida u poskupljenju zr i instal kpi				0,0081		
22	Faktor poskupljejna zan.radova i instalacija Fz			1,008	1,032		
23	Prosj. tržišna građ. cijena 1 m ² kor.poslov.površine			1497	kzp	1450,0	1.523
24	Struktura: mas. konstrukcija		0,60	898	1,024	920	
25	Struktura: zanat.radovi i instalacije		0,40	599	1,008	604	
26	Ukupno			1497	1,02	1523	
27	5.Nova građevina-lokal						185.630
28	6. Amortizirano						151.950
29	7. Oštećenje-nedovršeno		step. ošteč	ko	Fo	-12.764	
	8. Građ. cijena lokala						139.186
30	Građ. struktura lokala-oštećenje		pg=6 %	1,06	0,636	-0,084	
31	građ-zanat. radovi i instal-oštećenje		pz=12%	1,12	0,448	1,084	
32	Jedin. građ.cijena korisne površine		Cg	KM/m ²			1.142

Lokal u ul. Senjska,br 14
Karlovac

Procjena cijene
lokala

mr Asim Ibrahimpašić
stalni sudski vještak
građ. struke
konstrukcije i geotehnika

 Lok Senjska,14		Tržišna cijena lokala				Tab. 2/2.	
Objekat: Lokal ul. Senjska,br. 14, Karlovac					Dat:18.05.2014		
					Stanard : JUS U.C2.100		
Oznak	Naziv		POVRŠINA P		koefnt		
			Grad.	Korisna			
R/b			m ²	m ²	ko		
1	1 Površine		138,91	121,85	1,15		
2	Površina građ. parc. dio za lokal		49	0	0,40		
3	2. Troškovi uređenja građ. zem.						
4	Jedin. bazna cijena uređenja građ. zemljišta KM/m ²				200		
5	Faktor troškova uređenja građ. zemljišta Fu				0,7044		
6	Troškovi uređenja građ. zem. KM						19.571
7	3. Cijena građ. zemljišta						
8	Fakt zem Pgp/Pkz			Fz	0,350		
9	Jedin.cijena gradskog građ. zemljišta Cjz		KM/m2		300		
10	Cijena grad. građ. zemljišta Cgz KM		14.586				14.586
11	4. Renta						
12	Grad. zona: 2.	Koef. visine rente: Kr=0.10	0,10	Cgso	600		
13	Renta		KM			7.311	
14	5. Rekapitulacija - troškovi uređenja,građ. zemljište,renta						
15	Troškovi uređenja građevinskog zemljišta						19.571
16	Renta						7.311
17	Ukupno:				OK		26.883
18	6.Realizacija investicije/Naziv		Osnovica	Zgrade	Etaža		KM
19	Tehnička dokumentacija,revizije,komisije		185.630	0,06	1		11.138
20	Ing. nadzor i konzalting			0,03	1		5.569
21	Operativni troškovi realizacije investicije			0,05	1		9.282
22	Takse,administrativni i dr.troškovi,porezi			0,01	1		1.856
23	Ukupno			0,15			27.845
24	7. Prometna/tržišna cijena lokala						
25	Grad. cijena lokala						139.186
26	Rekapitulacija - troškov uređenja građ. zemljišta,renta						26.883
27	Operat. troškovi realizacije invest.i cijena tehn. dokumentacija						27.845
28	Cijena gradskog građ. zemljišta						14.586
29	Prometna/tržišna cijena lokala						208.499
30	8. Jedin. cijene						
31	Tržišna/Prometna cijena 1 m ² korisne površine				KM/m ²		1.711
32	Grad. cijena 1 m ² korisne površine				KM/m ²		1.142

Lokal ul. Senjska,br 14
Karlovac

Procjena cijene
lokala

mr Asim Ibrahimpašić
stalni sudski vještak graevinske struke
konstrukcije i geotehnika

mr Asim Ibrahimpasić
stalni sudski vještak građ.struke
konstrukcije i geotehnika

mr Asim Ibrahimpasić
stalni sudski vještak graevinske struke
konstrukcije i geotehnika

Lokal Senjska,14		Strukturne cijene lokala			Tab.5/2.	
Objekat: Lokal ul. Senjska,br. 14, Karlovac					Dat:18.05.2014	
R/b	Prostorija naziv	Površina P		Jedin.	Cijena KM	Notte
		Grad. m ²	Korisna m ²	trž.cijena KM/m ²		
1	Površina ,lokala	139	122	1480	180.352	
1	Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta	49	0			
Rekapitulacija strukturalnih cijena						
1	1. Građ. cijena novog lokala			1.523	185.630	
2	2. Građ. cijena s amortizacijom			1.247	151.950	
3	3. Građ. cijena .-oštećeno			1.142	139.186	
4	4.Prometna cijena lokala			1.711	208.499	
5	5.Aktuelna fer tržišna cijena lokala			1.480	180.352	
STALNI SUDSKI VJEŠTAK						
Građevinske struke						
konstrukcije i geotehnika:						
mr Asim Ibrahimpašić,dipl. ing						

Lokal, ul Senjska 14,Karlovac

Procjena cijene
lokala

mr Asim Ibrahimpašić
stalni sudski vještak građ. struke
konstrukcije i geotehnika

 Lok Senjska,14		Faktor troškova uređenja građ. zemljišta					Tab.6/2.	
							Dat:18.05.2014	
DZNAK	OPIS TROŠKOVA						Koeficijent	Notte
r/b								
1.	Troškovi prvog sprata građ. 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

 Lok Hebranga 12a		Faktor troškova uređenja građ. zemljišta		Tab.6/2.	
Objekat: Lokal ul. A. Hebranga ,br. 12a , Karlovac				Dat:18.05.2014	
DZNAK	OPIS TROŠKOVA			Koeficijent	Notte
r/b					
1.	Troškovi prvog sprata građ. 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

Lokal u ul.A. Hebranga,br.12a
Karlovac

Procjena cijene lokala

mr Asim Ibrahimpašić
stalni sudski vještak građevinske struke
konstrukcije i geotehnika

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

BIHAĆ
V - 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.»

VJEŠTAK

Mr teh. znanosti iz područja građ.
Asim Ibrahimpašić



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 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

RJEŠENJE

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 n j 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. Arhiva



4

**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

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



BIHAĆ
IV- 2014

FOTODOKUMENTACIJA



SL.1. Firma-STAKLARA TURKALJ-zakupac lokala, ul. Senjska 14, jug fasada



SL.2. LOKALA, GLAVNA FASADA, ul. Senjska 14, Karlovac, istočna fasada



FOTODOKUMENTACIJA



SL.3. POSL. PROSTOR-staklarska radnja, Unutrašnjost-glavna prostorija



SL.4. POSL. PROSTOR-staklarska radnja, Unutrašnjost-pomoćna prostorija



FOTODOKUMENTACIJA



SL.5. ULICA SENJSKA I 4, LOKAL pravac sjever-jug



SL.6. PROSTORIJE lokala, glavna fasada SENJSKA I 4, Karlovac

