

**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, 16.04.2014 g.

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

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



Poslovni prostor-Distributivni centar, Ilok, u Karlovcu, u vlasništvu  
Bihać  
IV - 2014



**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, 16.04.2014 g.**

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

## STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena cijene

### **Poslovni prostor Distributivni centar. Ilok u Karlovcu**

**vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša**

Vaš broj: 06-19-192-8/14

## 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 zgrade**

- 2.1. Opći podaci
  - 2.1.1. Posjednik i vlasnik zgrade
  - 2.1.2. Lokacija građevine
  - 2.1.3. Godina izgradnje i bazna godina
  - 2.1.4. 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, građevinska, korisna
- 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



Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke



- 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. 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 rekonstrukcija**

- 4.1. Štete na građevini
- 4.2. Rekonstrukcija

### **5. Građevinska vrijednost/cijena zgrade**

- 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 zgrade
- 5.5.1. Nova zgrada
- 5.5.2. Zgrade s amortizacijom
- 5.6. Građevinska vrijednost oštećene zgrade

### **6. Prometna vrijednosti/cijena zgrade**

- 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 vrijednost/cijena zgrade

### **7. Aktualna fer tržišna cijena**

- 7.1. Ponderi i koeficijenti
- 7.2. Aktualna fer tržišna cijena



Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke

**8. Rekapitulacija strukturnih cijena****9. Mogućnost adaptacije****10. Stručno mišljenje i zaključak****11. Prilozi****11.1. Administrativna akta**

11.1.1 Rješenje Općinskog Suda u Bihaću o vještačenju,  
sudija g-đa Fikreta Hadžić, dipl. jur.

*Broj: 17 0 L 019594 10 L 17 0 P 019594 10 L, od 06.12.2010 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. Pristupni put za Distributivni centar Karlovac i istok fasada DC

SL. 2. Distributivni centar Karlovac-južna fasada prvi sprat

SL. 3. Distributivni centar Karlovac-južna fasada prvi sprat

SL. 4. Distributivni centar Karlovac-istočna fasada, prizemlje i prvi sprat

SL. 4. Distributivni centar Karlovac-istočna fasada, prizemlje i prvi sprat

SL. 5. Distributivni centar Karlovac-prizemlje Hala

SL. 6. Distributivni centar Karlovac-prizemlje Hala, istok

SL. 7. Distributivni centar Karlovac-istok. Fasada-prizemlje i sprat

SL. 8. Distributivni centar Karlovac-jug- fasada-prvi sprat

**11.3. Grafički prilozi**

11.3.1. TLOCRT PROSTORIJA M 1:150

11.3.2. TLOCRT PRVOG SPRATA M 1:150

Bihać, 16.04.2014 g.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK

Građevinske struke

podoblast konstrukcije i geotehnika

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl.ing

Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke



**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, 16.04.2014 g.

## STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena tržišne cijene

**Poslovni prostor Distributivni centar, Ilok u Karlovcu**

**vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša**

Vaš broj: 06-19-192-8/14

od 07.04.2014 g.

### 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 cijena **Poslovnog objekta Distributivnog centra, Ilok u**

**Karlovcu**, koji je vlasništvo vl. firme „Agrokomerc“, V. Kladuša

izvršio sam kao stalni sudski vještak građ. struke stručno vještačene navedeno vještačenje.

Dakle, stručnim vještačenjem sam utvrdio građevinsku, prometnu/tržišnu i aktualnu fer tržišnu cijenu navedenog poslovnog prostora.

Dana 11. aprila 2014 g. sam na licu mjesta u Ilok, u Karlovcu, uz saradnju mr Asmira Handžića, dipl. ing, pregledao i ustanovio sadašnje stanje građevine, konstrukcije, zidova i podova, stropa, građ. stolarije i bravarije, kućnih instalacija, upotrebene građ. materijale, sačinio potrebne tehn. skice tlocrta lokala i izvršio detaljna građ. mjerenja dimenzija i visinskih kota unutarnjih prostorija lokala, snimio color. fotografije interijera i fasada Distributivnog centra.

#### 1.2. Korištene podloge

Kod stručnog vještačenja za procjenu cijene navedenih poslovnih prostorija koristio sam tehn. 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

2. Građevinski nacrti:

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:150

TLOCRT PRVOG SPRATA M 1:150

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 i 38/09
4. Zakon o građevinskom zemljištu (Službene novine FBiH 25/03);
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 zgrade koristio sam uobičajenu metodologiju koja se primjenjuje u građ. praksi za potrebe procjene cijene zgrada i s time što je proširena na utvrđivanje pojedinih karakterističnih-strukturalnih cijena građevine zgrade 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 nove zgrade ,
- ✓ tržišnu građ. zgrade cijenu s amortizacijom,
- ✓ tržišnu građ. cijenu oštećene zgrade s amortizacijom,
- ✓ prometnu cijenu oštećene zgrade s amortizacijom,
- ✓ aktualnu fer tržišnu cijenu oštećene zgrade s amortizacijom.

Kod utvrđivanja aktualne fer tržišne cijene zgrade bilo je nužno predhodno utvrditi i navedene 4 strukturalne karakteristične cijene. Utvrdio sam te cijene po etažama: prizemlje i prvi sprat.

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 zgrade ili pojedine etaže.

Uradio sam potrebne tehničke nacрте na nivou glavnog projekta:

Građevinski nacrti:

- ✓ TLOCRT PRIZEMLJA M 1:150
- ✓ TLOCRT PRVOG SPRATA M 1:150

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. Bihac

consulting, 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. Bihac 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 sadašnji v objekta.

Navedeni građevinsko-arhitektonski nacrti urađeni su na nivou glavnog projekta i jasno prezentiraju građevinu 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/m<sup>2</sup>.

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 zgrade, koje su date u nastavku elaborata.

## 2. Građevinska vrijednost zgrade

### 2.1. Opći podaci

- 2.1.1. Vlasnik poslovnih prostorija je firma „Agrokomerc“, V.Kladuša  
Prostorije ne koriste.
- 2.1.2. Lokacija: u području Ilok, Karlovac, u sjevernom dijelu grada Karlovca.
- 2.1.3. Godina izgradnje i korištenja zgrade prostorija - početna godina, nema upotrebene dozvole dokumenta, prema iskazu korisnika i orijentacionoj procjeni vještaka je 1987 g.
- 2.1.4. Bazna godina za određivanje cijene prostorija je mart, 2014 god.

U daljem tekstu posebno sam utvrdio:

- ✓ tržišnu građ. cijenu nove građevine,
- ✓ tržišnu građ. cijenu s amortizacijom,
- ✓ tržišnu građ. cijenu oštećene građevine s amortizacijom,
- ✓ prometnu cijenu oštećene ggrađevine s amortizacijom,
- ✓ aktualnu fer tržišnu cijenu oštećene građevine s amortizacijom.

### 2.2. Elementi za određivanje građ. vrijednosti

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

#### Tehnički opis

##### 2.2.1. Dispozicija

Poslovna zgrada-skladište se nalazi u području Ilok, Karlovac. Sama zgrada je pravokutnog tlocrtnog oblika.

##### 2.2.2. Lokacija

Građevina je locirana na građ. zemljištu u sjevernom području grada Karlovca, Ilok.

##### 2.2.3. Spratnost

Zgrada/gr građevina P+1 se sastoji od :

- ✓ Prizemlja i
- ✓ Sprata

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

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:150

TLOCRT PRVOG SPRATA M 1:150

##### 2.2.4. Površine

Površine zgrade po etažama i vrstama iznosi:



**Prizemlje**

- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| 1. građevinska | $P_g = 4.715 \text{ m}^2$ |
| 2. korisna     | $P_k = 4.479 \text{ m}^2$ |

**Prvi sprat**

- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| 1. građevinska | $P_g = 4.635 \text{ m}^2$ |
| 2. korisna     | $P_k = 4.464 \text{ m}^2$ |

**Zgrada ukupno**

- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| 1. građevinska | $P_g = 9.271 \text{ m}^2$ |
| 2. korisna     | $P_k = 8.942 \text{ m}^2$ |

Površina građ. parcele na kojoj se nalazi građevina, prema podatku naručioca iznosi:

Prizemlje  $P_z = 7.266 \text{ m}^2$

Prvi sprat  $P_z = 7.265 \text{ m}^2$

Skladište ukupno  $P_z = 14.531 \text{ m}^2$

nije mi stavljen na raspolaganje posjedovni list i katastar.skice, nego je na osnovu iskustvenig normativa uzeto da iznosi

**2.2.5. Opis građevinske konstrukcije**

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

**Lokacija:** Građevina je locirana na građ. zemljištu u sjevernom sjevenom području grada Karlovca

**Konstrukcija**

Sistem gradnje zgrade je armiranobetonska skeletna konstrukcija stubovi i grede MB30, monolitna građevina,  
Na roštolju arm.beton stubova, dim 50x50x330cm, postavljen je roštilj arm.beton grada, dim 50x50 cm, a preko grednog roštilja arm.beton.mont. pločasti elementi.  
Vanjski zidovi su arm.beton., deb.25 cm  
Krovna konstrukcija je čelični rešetkasti nosači, pokro xxxsalonit  
Sistem gradnje zgrade je armiranobetonska skeletna konstrukcija stubovi i grede MB30, monolitna građevina,  
Na roštolju arm.beton stubova, dim 50x50x330cm, postavljen je roštilj arm.beton grada, dim 50x50 cm, a preko grednog roštilja arm.beton.mont. pločasti elementi.

**2.2.5.1. Temelji zgrade**

AB stubovi skeletne konstrukci su fundirani na arm.beton temeljima-samcima, MB 20, dim 180/180 cm, deb.80 cm povezani AB gredama, i s završnim AB zidom

dim 30 cm.

Temeljno tlo je dobro nosivo, kontaktna temeljna ploha na dubini ispod oko 1, m ispod površine okolnog terena, dakle ispod dubine smrzavanja i temelji su sigurni od uticaja smrzavanja tla.

Nisam zapazio nikakvo diferencijalno slijeganje građevine.

#### **2.2.5.2. Vanjski i unutarnji zidovi, plafoni i podovi**

Vanjski zidovi su armir. beton, deb. 25 cm, sa tri strane, a na istočnoj strani hale nije izveden AB zid.

Podovi nisu izvedeni, nego je urađen šljunkoviti tampon do kote poda, osim na dijelu na južnoj strani, površine oko xxx m<sup>2</sup>.

Dat je u prilogu tehn. nacrt:

TLOCRT prizemlja M 1:150

TLOCRT prvog sprata M 1:150

i slabije color. Fotografije, zbog vrlo slabog odsvjetljenja prostorija prirodnim svjetlom.

#### **2.2.5.3. Građevinska stolarija i bravarija**

Postavljeni su metalni jednokrilni prozori bliže plafonu, nisu ostakljeni, na bočnim asadama. Ulazna vrata su demontirana.

Navedena građ. stolarija i bravarija je znatno oštećena.

Na priloženim color. fotografijama vidljiva je unutrašnjost zgrade.

(Prilog: Sl. 2., Sl. 3., Sl. 4 Sl. 5. Sl. 6. i Sl. 7. ).

#### **2.2.5.4. Unutarne/kućne instalacije**

##### **2.2.5.4.1. Vodovod i kanalizacija**

Nisu izvedene unutarnje vodovodne instalacije za potrebe pitke vode i za sanitarne potrebe.

Također nije izvedena unutarnja kućna kanalizacija.

##### **2.2.5.4.2. Elektroinstalacije**

Nisu izvedene unutarnje elektroinstalacije.

##### **2.2.5.4.3. Grijanje**

Nije izvedeno unutarnje grijanje prostorija.

##### **2.2.5.5. Fasada, krovište i vanjski ulaz**

Fasadne predstavljaju armir. beton panel-zidovi. Ulaz u prizemlje i prvi sprat su bočni.

Krovna konstrukcija je čelični rešetkasti nosači, pokrov salonit.

##### **2.2.5.6. Saobraćajnice i uređenje okoliša**

Do ulaza u prizemlje vodi slaba makadam. cesta, zapuštena, ne održava se.



Uz zgradu ne postoji parkinga za motorna vozila.

Sva okolina zgrade je zarasla u vrlo gusto šipražje, u pojasu širine 20-40m, tako da je pristup zgradi potpuno onemogućen. Vidljivo na priloženim fotografijama.

U nastavku ovog elaborata izvrđio 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 izrađen je

TLOCRT prizemlja M 1:150

TLOCRT prvog sprata M 1:150

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. nacrti i obračuna.

Za izradu navedene tehn. dokumentacije i utvrđivanje površina angažirana je firma



**geoTEHNIKA** d.o.o. Bihac

consulting, 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. nacrti izvršen je obračun površina zgrade po etažama i skupno, što je iskazano u priloženim tabelama elaborata.

##### 3.1.1. Korisne površine

Obračun korisne površine prizemlja i sprata zgrade je iskazana u Tab. 1/5, i Tab. 1/6 koje se nalaze u prilogu elaborata.

Korisna površina zgrade iznosi

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| prizemlje  | $P_k = 4.479 \text{ m}^2$  |
| prvi sprat | $P_k = 4.4464 \text{ m}^2$ |
| <hr/>      |                            |

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| Ukupno | $P_k = 8.942 \text{ m}^2$ |
|--------|---------------------------|

##### 3.1.2. Građ. površine

Obračun građ. površine je iskazana također u Tab. 1/5 i Tab. 1/6 u prilogu elaborata.

Građevinska površina zgrade iznosi

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| prizemlje  | $P_k = 4.715 \text{ m}^2$ |
| prvi sprat | $P_k = 4.556 \text{ m}^2$ |
| <hr/>      |                           |

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| Ukupno | $P_k = 9.271 \text{ m}^2$ |
|--------|---------------------------|

##### 3.1.3. Površina građ. zemljišta

Uzeta je cijela građ. površina parcele kojoj je pridružena zgrada, i adekvatni dio po



etažama:

prizemlje  $P_z = 7.266 \text{ m}^2$

prvi sprat  $P_z = 7.265 \text{ m}^2$

Ukupno  $P_z = 14.531 \text{ m}^2$

### 3.1.4. Faktor troškova uređenja građ. zemljišta

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

$$F_u = 0,2928$$

Proračun je dat u Tab. 6/5. u prilogu elaborata.

### 3.2. Obračun strukturnih cijena građevine

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

#### 3.2.1. Građ. cijena

Izračunata je građevinska cijena prizemlja i prvog sprata:

- ✓ prizemlje zgrade u novoj zgradi,
- ✓ prizemlje zgrade s otpisom amortizacije
- ✓ prizemlje zgrade s uračunatom amortizacijom
  
- ✓ prvi sprat u novoj zgradi,
- ✓ prvi sprat zgrade s otpisom amortizacije
- ✓ prvi sprat zgrade s uračunatom amortizacijom

što je prikazano u Tab. 1/5. i Tab. 1/6 u prilogu.

#### 3.2.2. Prometna/tržišna cijena

Utvrдио sam prometnu/tržišnu cijenu zgrade po etažama, što je iskazano u Tab. 2/5. i Tab. 2/6. u prilogu.

#### 3.2.3. Aktualna fer tržišna cijena

Struktura pondera aktualne fer tržišne cijene prizemlje zgrade 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 |

Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke

Koeficijente pondera odredio sam posebno za svaki član strukture prizemlje, uvažavajući aktualne korespondentne parametre.

Na osnovu izloženog utvrdio sam

*Aktualnu fer tržišnu cijenu* prizemlje zgrade

što je prikazano u tabelama Tab. 3/5. i Tab. 3/6. koja je u prilogu elaborata.

#### **4. Štete na građevini i rekonstrukcija**

U daljnjem opisane su štete na zgradi nastale zbog neodržavanja i ne zaštite, te iskazan stav o mogućnosti zgrade.

##### **4.1. Štete na građevini**

Na licu mjesta sam 11. aprila. o.g. izvršio detaljniji pregled prostorija zgrade i konstatirao znatna oštećenja.

U prizemlju u predprostoru označenom u nacrtu tlocrta sa *Prostorija 1* urušilo se je krovšte i prednji bočni zidovi.

U prizemlju u hali nije izvedena podna arm.beton. ploča, nego samo šljunčani nasip do kote ploče. Na južnom dijelu hale nije izveden ni šljunčani nasip u površini oko 150 m<sup>2</sup>. Također nije izveden ni istočni-pop. AB zid hale.

Na prvom spratu većem dijelom nije izveden pop. arm. beton. zid na istočnoj strani, i krovna konstrukcija se je dijelom urušila.

Nastala su znatna oštećenja građevine, a pojedine vrste radova nisu ni izvedene. Građ. bravarija i stolarija je gotovo sva uništena.

##### **4.2. Rekonstrukcija**

Prostorije se sada nekoriste, jer nisu potpuno završeni ni građ. radovi, zanatski radovi, ni kućne instalacije tako da prostorije zgrade prizemlja i prvog sprata nisumogle biti stavljene u funkciju.

Postoji mogućnost rekonstrukcije prostorija prizemlja i sprata za posebnu namjenu, ovisno o zahtjevu kupca.

#### **5. Građevinska vrijednost/cijena zgrade**

##### **5.1. Kategorija poslovne zgrade**

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

##### **5.2. Starost zgrade 2014-1987 g.=26 god.**

##### **5.3. Faktor amotizacije zgrade: $F_a=0,8130$**

Izračunat je u Tab. 1/5 i Tab. 1/6.

##### **5.4.1. Prosječna tržišna građevinska jedin.cijena korisne poslovne površine iznosi: $C_{gn}=320 \text{ KM/m}^2$ .**

Ta cijena je određena na osnovu troškovnika prema glavnim građ. radovima

i tržišnim cijenama na lokal. Tržištu i iskustvenim normativima za ovu vrstu radova.

procjena trajnosti zgrade:  $N_g=100$  god.

procjena zanat. radova i instalacija :  $N_z=50$  god.

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Udio mas. konstrukcije:      | $K_g=90\%$           |
| zanat. radova i instalacija. | $K_z=10\%$           |
| Struktura cijene             |                      |
| mas. konstrukcija            | $288 \text{ KM/m}^2$ |
| zanat. radovi i instal.      | $32 \text{ KM/m}^2$  |

Ukupno= $320 \text{ KM/m}^2$

U daljim proračunima je korištena jedin. tržišna građevinska cijena

$C_{gn}=320 \text{ KM/m}^2$ .

Proračuni su dati u Tab. 1/5 i Tab. 1/6.

Oštećenje građ.elemenata i zgrade kao cjeline određeno je kroz koef. Oštećenja,š za prizemlje i prvi sprat,što je iskazano u Tab. 5/1 i Tab. 6/5.

Korigirana cijena jedin. cijena zbog oštećenja građevine iznosi  $262 \text{ KM/m}^2$ .



### 5.5. Građevinska cijena/vrijednost zgrade

Na osnovu naprijed izloženih elemenata ustanovio sam građevinske vrijednosti/cijene zgrade po etažama i po strukturnim vrstama.

#### 5.5.1 Nova zgrada

|               |              |
|---------------|--------------|
| prizemlje     | 1.175.168 KM |
| prvi sprat    | 1.171.264 KM |
| <hr/>         |              |
| Ukupno zgrada | 2.346.432 KM |

#### 5.5.2. Zgrada s amortizacijom

|               |              |
|---------------|--------------|
| prizemlje     | 955.482 KM   |
| prvi sprat    | 952.308KM    |
| <hr/>         |              |
| Ukupno zgrada | 1.907.790 KM |

### 5.6 . Građevinska vrijednost oštećene zgrade

Oštećenja zgrade

Proračuni kojima je utvrđena građevinska vrijednost:

- ✓ nove zgrade
- ✓ amortizirane zgrade i
- ✓ oštećene zgrade

dati su po etažama i ukupno u tabelama Tab. 1/5. Tab. 1/6. u prilogu elaborata.

### 6. Prometna vrijednosti/cijena zgrade

Utvrдио sam ukupni faktor učešća u baznoj cijeni troškova uređenja građ. zemljišta koji kao jedan od elemenata formira prometnu/tržišnu vrijednost/cijenu zgrade, 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, izgrađenost društvenae infrastrukture, gustinu 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: | 0,18504 |

---

Fu= 0,29281

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

**Fu=0,29281**

Obračun faktora je iskazan u Tab.6/5.

6.2. Površina građ. parcele iznosi  $14.531 \text{ m}^2$ , prema podacima naručioca.

Udio etaža zgrade je

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| prizemlja     | $7.266 \text{ m}^2$ |
| prvog sprata  | $7.265 \text{ m}^2$ |
| ukupno zgrada | 14.531              |

6.3. Građ. zona

Zona: IV 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:

|              |            |
|--------------|------------|
| prizemlja    | 253.855 KM |
| prvog sprata | 245.341 KM |

6.5. Visina naknade za građ. zemljište (*zem. renta*) : 81.504 KM

6.6. Cijena građ. zemljišta:

Jedin. cijena građ. zemljišta:  $C_g = 120 \text{ KM/m}^2$

Faktor zemljišta:  $P_{zs} = 1,54 \text{ m}^2 \cdot \text{z} / \text{m}^2 \text{ pr.}$

|            |            |
|------------|------------|
| prizemlje  | 871.920 KM |
| prvi sprat | 871.800 KM |

6.7. Troškovi realizacije investicije

|            |            |
|------------|------------|
| prizemlje  | 129.268 KM |
| prvi sprat | 128.838 KM |

6.8. Ukupna tržišna vrijednost/cijena zgrade

|            |              |
|------------|--------------|
| prizemlja  | 1.947.166 KM |
| prvi sprat | 1.935.803 KM |

ukupno 3.882.969 KM

Tržišna cijena po  $1 \text{ m}^2$  korisne površine sa zemljištem iznosi

|            |                      |
|------------|----------------------|
| prizemlja  | $435 \text{ KM/m}^2$ |
| prvi sprat | $434 \text{ KM/m}^2$ |

Građ.cijena po  $1 \text{ m}^2$  korisne površine zgrade iznosi  $137 \text{ KM/m}^2$

Utvrđivanje prometne vrijednosti/cijene prostorija  
dato je u Tab. 2/5. I Tab. 2/6. 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 korespondentnih faktora/koficijenata. Time je utvrđena *aktualna fer tržišna cijena* Prizemlja.

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

### 7.1. Ponderi i koficijenti

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

Aktualna fer tržišna prizemlja

| R/b | Elementi tržišne vrijednosati   | Ponderi | Kofic. aktual. | Tržišna cijena |
|-----|---------------------------------|---------|----------------|----------------|
| 1   | 1. Ekonomska kretanja           | 0,200   | 0,80           |                |
| 2   | 2. Položaj                      | 0,400   | 0,60           |                |
| 3   | 3. Mogućnost prodaje            | 0,300   | 0,60           |                |
| 4   | 4. Mogućnost prenamjene         | 0,050   | 0,80           |                |
| 5   | 5. Odnos troškova prenamjene    | 0,050   | 0,80           |                |
| 6   | 6. Fer tržišna cijena prizemlja |         |                |                |

### 7.2. Tržišna fer cijena prizemlja

Aktualna fer tržišne cijene prizemlja s građ. zemljištem data je u nižoj tabeli:

|  Dis. centar |                                             | Strukturne cijene Dis. Centra |                |                   |                  | Tab.5/5.       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|--|
| Objekat: <b>Prizemlje</b> Dis.cent ar Ilovac, Karlovac                                          |                                             |                               |                |                   |                  | Dat:16.04.2014 |  |
| R/b                                                                                             | Prostorija<br><br>naziv                     | Površina P                    |                | Jedin.            | Cijena<br><br>KM | Notte          |  |
|                                                                                                 |                                             | Grad.                         | Korisna        | r.ž.cijena        |                  |                |  |
|                                                                                                 |                                             | m <sup>2</sup>                | m <sup>2</sup> | KM/m <sup>2</sup> |                  |                |  |
| 1                                                                                               | Površina prvog                              | 4.715                         | 4.479          | 287               | 1.285.129        |                |  |
| 1                                                                                               | Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta | 7.266                         | 0              |                   |                  |                |  |
|                                                                                                 |                                             |                               |                |                   |                  |                |  |
| Rekapitulacija strukturalnih cijena Dis. Centra                                                 |                                             |                               |                |                   |                  |                |  |
| 1                                                                                               | 1. Građ. cijena nove građ.                  |                               |                | 262               | 1.175.168        |                |  |
| 2                                                                                               | 2. Građ. cijena d.c. s amortizacijom        |                               |                | 213               | 955.482          |                |  |
| 3                                                                                               | 3. Građ. cijena d.c.oštećeno                |                               |                | 137               | 611.508          |                |  |
| 4                                                                                               | 4.Prometna cijena dis. Centra               |                               |                | 435               | 1.947.166        |                |  |
| 5                                                                                               | 5.Aktuelna fer tržišna cijena Dis.centra    |                               |                | 287               | <b>1.285.129</b> |                |  |

Dakle, aktualna fer tržišna cijena prostorija ,obzirom na aktualno tržišno stanje prometa građevina na lokalnom tržištu u Karlovcu, procjenjena je na iznos 1.285.129 KM.



Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine prostorijaja prizemljaa 287 KM/m<sup>2</sup>. Utvrđivanje aktualne fer tržišne cijene *lokala* zgrade dato je u Tab. 3/5.u prilogu elaborata.Aktualna fer tržišne cijene prvog sprata s građ. zemljištem data je u niže

|  Dis. centar |                                             | Strukturne cijene Dis. Centra |                |                     |                  | Tab.5/6. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|------------------|----------|
| Objekat: <b>Prvi sprat</b> Distr. centar, Karlovac                                            |                                             |                               |                |                     | Dat:16.04.2014   |          |
| R/b                                                                                           | Prostorija<br>naziv                         | Površina P                    |                | Jedin.<br>rž.cijena | Cijena<br>KM     | Notte    |
|                                                                                               |                                             | Grad.                         | Korisna        |                     |                  |          |
|                                                                                               |                                             | m <sup>2</sup>                | m <sup>2</sup> | KM/m <sup>2</sup>   | KM               |          |
| 1                                                                                             | Površina prvog                              | 4.557                         | 4.464          | 286                 | 1.277.630        |          |
| 1                                                                                             | Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta | 7.265                         | 0              |                     |                  |          |
| Rekapitulacija strukturalnih cijena Dis. Centra                                               |                                             |                               |                |                     |                  |          |
| 1                                                                                             | 1. Građ. cijena nove građ. -prvi sprat      |                               |                | 262                 | 1.171.264        |          |
| 2                                                                                             | 2. Građ. cijena d.c. s amortizacijom        |                               |                | 213                 | 952.308          |          |
| 3                                                                                             | 3. Građ. cijena d.c.oštećeno                |                               |                | 137                 | 609.477          |          |
| 4                                                                                             | 4.Prometna cijena dis. Centra               |                               |                | 434                 | 1.935.803        |          |
| 5                                                                                             | 5.Aktuelna fer tržišna cijena prvog spr     |                               |                | 286                 | <b>1.277.630</b> |          |

Dakle,aktualna fer tržišna cijena prostorija prvog sprata,obzirom na aktualno tržišno stanje prometa građevina na lokalnom tržištu u Karlovcu,procjenjena je na iznos 1.277.163 KM

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine prostorijaja prvog sprata iznosi 286 KM/m<sup>2</sup>.

## 8. Rekapitulacija stukturnih cijena

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

### Strukturne cijene

|  Dis. centar |                                             | Strukturne cijene zgrade Dis. Centra |                |                     |                | Tab.5/7. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|----------|
| Objekat: <b>Zgrada</b> Dis.centar Ilovac, Karlovac                                              |                                             |                                      |                |                     | Dat:16.04.2014 |          |
| R/b                                                                                             | Prostorija<br>naziv                         | Površina P                           |                | Jedin.<br>rž.cijena | Cijena<br>KM   | Notte    |
|                                                                                                 |                                             | Grad.                                | Korisna        |                     |                |          |
|                                                                                                 |                                             | m <sup>2</sup>                       | m <sup>2</sup> | KM/m <sup>2</sup>   | KM             |          |
| 1                                                                                               | Površina zgrade                             | 9.271                                | 8.942          | 287                 | 2.562.760      |          |
| 1                                                                                               | Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta | 14.531                               |                |                     |                |          |
| Rekapitulacija strukturalnih cijena Dis. Centra                                                 |                                             |                                      |                |                     |                |          |
| 1                                                                                               | 1. Građ. cijena nove građ.                  |                                      |                | 262                 | 2.346.432      |          |
| 2                                                                                               | 2. Građ. cijena d.c. s amortizacijom        |                                      |                | 213                 | 1.907.790      |          |
| 3                                                                                               | 3. Građ. cijena d.c.oštećeno                |                                      |                | 137                 | 1.220.985      |          |
| 4                                                                                               | 4.Prometna cijena dis. Centra               |                                      |                | 434                 | 3.882.969      |          |
| 5                                                                                               | 5.Aktuelna fer tržišna cijena Dis.centra    |                                      |                | 287                 | 2.562.760      |          |

Dakle, aktualna fer tržišna cijena prostorija zgrade, obzirom na aktualno tržišno stanje prometa građevina na lokalnom tržištu u Karlovcu, procijenjena je na iznos 2.562.760 KM

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine prostorijaja prvog sprata iznosi 287 KM/m<sup>2</sup>.

### **9. Mogućnost adaptacije**

Rekonstrukcija i adaptacija prostorija prizemlja i prvog sprata 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 prizemlja M 1:150
- ✓ TLOCRT prvog sprata M 1:150
- ✓ color. fotografije,

gdje su vidljiva konstruktivna rješenja i detalji konstrukcije, prostorna dispozicija i inženjerske mogućnosti rekonstrukcije.

Procjena cijene prostorija prizemlja i prvog sprata zgrade dao sam na osnovu sadašnjeg stanja građevine.

## 10. Stručno mišljenje i zaključak

1. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena  
 prostorija **prizemlja** Distributivnog centra, Ilok, grad Karlovc  
 korisne površine 4.479 m<sup>2</sup>  
 vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **1.285.129 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 287 KM.

2. Prometna/tržišna cijena prostorija prizemlja DC

je 1.947.166 KM

Prometna/tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine je 435 KM/m<sup>2</sup>.

3. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena  
 prostorija **prvog sprata** Distributivnog centra, Ilok, grad Karlovc  
 korisne površine 4.464 m<sup>2</sup>  
 vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **1.277.630 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 286 KM.

4. Prometna/tržišna cijena prostorija **prvog sprata** DC

je 1.935.803 KM

Prometna/tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine je 434 KM/m<sup>2</sup>.

5. 1. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena  
 prostorija **zgradea** Distributivnog centra, Ilok, grad Karlovc  
 korisne površine 98.942 m<sup>2</sup>  
 vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **2.562.760 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 287 KM.

6. Prometna/tržišna cijena prostorija zgrade DC

iznosi 3.882.969 KM

Prometna/tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine je 434 KM/m<sup>2</sup>.

U Bihaću, 14.04.2014 god.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

Građevinske struke  
 podoblast: konstrukcije i geotehnika

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl. Ing

Poslovni prostori

Procjena cijene  
 zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
 stalni sudski vještak građ. struke



**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](mailto:asim.gea@bih.net.ba)  
Tel-fax: 037/222-737, GSM : 061/100-737

## Administrativna akta



BIHAĆ  
IV - 2014

Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE  
SARAJEVO

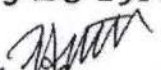
Broj: 03-06-3-1089/06-V  
Sarajevo, 13.03.2009. godine

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.»

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

**R J E Š E N J 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 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**

# 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,  
Sarajeva, Bosna Hercegovina, koju zastupa Suhrat Fazlić, direktor (u daljem  
tekstu: Naručilac)

mr Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građ. stariji sudski vještak građevinske struke,  
Bilac, Eterfa 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 nekretnosti:  
Distributivni centar Banja Ilovac površine 8.000 m<sup>2</sup> sa pripadajućim zemljištem  
površine 14.531 m<sup>2</sup>, ukupno 22.531 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u ul. Kragujevačka 12  
(Hebrangova 12) površine 95 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u ul. Kragujevačka 16  
(Hebrangova 16) površine 52 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u ul. Moša Pijade 10 površine  
126 m<sup>2</sup>, 1 poslovni prostor u ul. Moša Pijade 14 (Sarajka 8-10) površine 130  
m<sup>2</sup>, u Karlovcu Republika Hrvatska.

## Član 2.

Asim Ibrahimpašić, dip. ing. građevine obavezuje se da će za Naručilca obaviti  
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 dostaviti Naručilcu u roku od 30 radnih  
dana od zaključenja ugovora.



**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



BIHAĆ  
IV- 2014



**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



BIHAĆ  
IV- 2014

**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*

# distributivni centar zgrada cijene



BIHAĆ  
IV- 2014

**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

## Privi sprart cijene

BIHAĆ  
IV- 2014



Projektiranje i consulting: ceste, mostovi, građevine, vodovodi, geodetski i geotehnički radovi, tehnički nadzor



| Dis. centar                                        |                                                             | Građ. cijena prvog sprata Distr. centar, Karlovac |             |                   |                | Tab.1/6.               |                |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Objekat: <b>Prvi sprat</b> Distr. centar, Karlovac |                                                             |                                                   |             |                   |                | Dat:21.04.2014         |                |
|                                                    |                                                             |                                                   |             |                   |                | Stanard : JUS U.C2.100 |                |
| Dznak                                              | PROSTORIJA                                                  | DIMENZIJE bxd                                     |             | POVRŠINA P        |                | koefnt                 | koefbr         |
|                                                    |                                                             |                                                   |             | Bruto             | Korisna        |                        |                |
| R/b                                                | naziv                                                       | m                                                 | m           | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> | ko                     | k              |
| 1                                                  | Površina Prvog sprat Dis centra                             |                                                   |             | 4.557             | 4.464          | 1,02                   |                |
| 2                                                  | Površina građ. parc. dio                                    |                                                   |             | 7.265             |                |                        |                |
| 3                                                  | Starost zgrade 2014-1987 g. =26 god.                        |                                                   |             | 26                |                |                        |                |
| 4                                                  | starost mas. konstrukcije zgrade: n <sub>g</sub> = 26 god.  |                                                   |             | 26                |                |                        |                |
| 5                                                  | procjena trajnosti zgrade:Ng=100 god.                       |                                                   |             | 100               |                |                        |                |
| 6                                                  | udio mas. konstrukcije: K <sub>g</sub> =90 %                |                                                   |             | 0,90              |                |                        |                |
| 7                                                  | udio zanat. radova i instalacija. K <sub>z</sub> = 10 %.    |                                                   |             | 0,10              |                |                        |                |
| 8                                                  | Koef. Amortizacije i Faktor Fa                              |                                                   | Ng          | Nz                | ng             | nz                     | Fa             |
| 9                                                  | Koef. amortozacije konstrukcije Kg                          |                                                   | 100         |                   | 26             | 26                     | 0,14742        |
| 10                                                 | Koef. amortozacije zanat. rad. i instal. K <sub>z</sub>     |                                                   | 50          | 50                | 26             | 26                     | 0,03952        |
| 11                                                 | Koef. amortozacije zgrade/stana K                           |                                                   | 100         | 50                | 26             | 26                     | 0,18694        |
| 12                                                 | Faktor amortozacije zgrade Fa                               |                                                   |             |                   |                |                        | 0,81306        |
| 13                                                 | <b>Građ. vrijednost prvi sprat</b>                          |                                                   |             | KM/m <sup>2</sup> | k              | KM/m <sup>2</sup>      | KM             |
| 14                                                 | Stropna normalna visina prostorije                          |                                                   |             | 3,30              |                |                        |                |
| 15                                                 | Stropna ponder. visina sprata H                             |                                                   |             | 3,30              |                |                        |                |
| 16                                                 | Koef. visine kv=                                            |                                                   |             | 1,000             |                |                        |                |
| 17                                                 | Zid u strukturi mas. konstrukcije                           |                                                   |             | 0,10              |                |                        |                |
| 18                                                 | Koef. učešća zida u poskupljenju mas. kon. K <sub>pz</sub>  |                                                   |             |                   | 0,000          |                        |                |
| 19                                                 | Faktor poskupljejna mas. konstrukcije F <sub>k</sub> =      |                                                   |             | 1,000             |                |                        |                |
| 20                                                 | Zid u strukturi zanat.radova i instal.                      |                                                   |             | 0,200             |                |                        |                |
| 21                                                 | Koef. učešća zida u poskupljenju zr i instal kpi            |                                                   |             |                   | 0              |                        |                |
| 22                                                 | Faktor poskupljejna zan.rad. i instalacija                  |                                                   |             | 1,000             | 1              |                        |                |
| 23                                                 | Pros. tržišna građ. cijena 1 m <sup>2</sup> kor.posl. površ |                                                   |             | 320               |                |                        | 262            |
| 24                                                 | Struktura: mas. konstrukcija                                |                                                   | 0,90        | 288,00            | 0,900          | 259,20                 |                |
| 25                                                 | Struktura: zanat.radovi i instalacije                       |                                                   | 0,10        | 32,00             | 0,100          | 3,20                   |                |
| 26                                                 | Ukupno                                                      |                                                   |             | 320,00            |                | 262,40                 |                |
| 27                                                 | <b>1.Nova građevina</b>                                     |                                                   |             |                   |                |                        | 1.171.264      |
| 28                                                 | <b>2. Amortizirano</b>                                      |                                                   |             |                   |                |                        | 952.308        |
| 29                                                 | <b>3. Oštećenje</b>                                         |                                                   | step. ošteć | ko                | Fo             |                        | <b>609.477</b> |
| 30                                                 | Građ. struktura -oštećenje                                  |                                                   | p=30 %      | 0,30              | 0,270          | 0,640                  |                |
| 31                                                 | građ-zanat. radovi i instal-oštećenj                        |                                                   | 90%         | 0,90              | 0,090          | <b>0,360</b>           |                |
| 32                                                 | Jedin. građ.cijena korisne površine                         |                                                   |             | KM/m <sup>2</sup> | 0,360          | 1,000                  | 137            |
|                                                    |                                                             |                                                   |             |                   |                |                        |                |
|                                                    |                                                             |                                                   |             |                   |                |                        |                |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
prvog sprata

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

|                                                                                                      |                                                                       |                                         |                |        |                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------|------------------------|-----------|
|  <b>Dis. centar</b> |                                                                       | <b>Tržišna cijena Dis centra Ilovac</b> |                |        |                        | Tab. 2/6. |
| Objekat: <b>Prvi sprat</b> Distr. centar, Karlovac                                                   |                                                                       |                                         |                |        | <b>Dat:12.04.2014</b>  |           |
|                                                                                                      |                                                                       |                                         |                |        | Stanard : JUS U.C2.100 |           |
| Dznak                                                                                                | Naziv                                                                 | POVRŠINA P                              |                | koefnt |                        |           |
|                                                                                                      |                                                                       | Grad.                                   | Korisna        |        |                        |           |
| R/b                                                                                                  |                                                                       | m <sup>2</sup>                          | m <sup>2</sup> | ko     |                        |           |
| 1                                                                                                    | Površine                                                              | 4.557                                   | 4.464          | 1,02   |                        |           |
| 2                                                                                                    | Površina građ. parc. dio za lokal                                     | 7.265                                   |                |        |                        |           |
| 3                                                                                                    | <b>2. Troškovi uređenja građ. zem.</b>                                |                                         |                |        |                        |           |
| 4                                                                                                    | Jedin. bazna cijena uređenja građ. zemljišta KM/m <sup>2</sup>        |                                         |                | 200    |                        |           |
| 5                                                                                                    | Faktor učešća u troškovima uređenja građ. zemljišta Fu                |                                         |                | 0,2692 |                        |           |
| 6                                                                                                    | Troškovi uređenja građ. zem. KM                                       |                                         |                |        | 245.341                |           |
| 7                                                                                                    | <b>3. Cijena građ. zemljišta</b>                                      |                                         |                |        |                        |           |
| 8                                                                                                    | Fakt zem Pgp/Pkz                                                      |                                         | Fz             | 1,5944 |                        |           |
| 9                                                                                                    | Jedin.cijena građ. građ. zemljišta KM/m <sup>2</sup>                  |                                         |                | 120    |                        |           |
| 10                                                                                                   | Cijena građ. građ. zemljišta Cgz KM                                   | 871.800                                 |                |        | 871.800                |           |
| 11                                                                                                   | <b>4. Renta</b>                                                       |                                         |                |        |                        |           |
| 12                                                                                                   | Građ. zona: 2.                                                        | Koef. visine rente:Kr=0.03              | 0,03           | Cgso   | 600                    |           |
| 13                                                                                                   | Renta                                                                 |                                         |                | KM     | 80.346                 |           |
| 14                                                                                                   | <b>5. Rekapitulacija - troškovi uređenja,građ. zemljište,renta</b>    |                                         |                |        |                        |           |
| 15                                                                                                   | Troškovi uređenja građevinskog zemljišta                              |                                         |                |        | 245.341                |           |
| 16                                                                                                   | Renta                                                                 |                                         |                |        | 80.346                 |           |
| 17                                                                                                   | <b>Ukupno:</b>                                                        |                                         |                |        |                        | 325.687   |
| 18                                                                                                   | <b>6.Realizacija investicije/Naziv</b>                                | Osnovica                                | Zgrade         | Etaža  |                        | KM        |
| 19                                                                                                   | Tehnička dokumentacija,revizije,komisije                              | 1.171.264                               | 0,04           | 1      |                        | 46.851    |
| 20                                                                                                   | Ing. nadzor i konzalting                                              |                                         | 0,02           | 1      |                        | 23.425    |
| 21                                                                                                   | Operativni troškovi investitora na realizacije                        |                                         | 0,04           | 1      |                        | 46.851    |
| 22                                                                                                   | Takse,administrativni i dr.troškovi,porezi                            |                                         | 0,01           | 1      |                        | 11.713    |
| 23                                                                                                   | Ukupno                                                                |                                         | 0,11           |        |                        | 128.839   |
| 24                                                                                                   | <b>7. Prometna/tržišna cijena prvog sprata</b>                        |                                         |                |        |                        |           |
| 25                                                                                                   | Građ. cijena prizemlja                                                |                                         |                |        | 609.477                |           |
| 26                                                                                                   | Rekapitulacija - troškov uređenja građ. zemljišta,renta               |                                         |                |        | 325.687                |           |
| 27                                                                                                   | Operat. troškovi investitora realizacije i tehn. dokumentacija        |                                         |                |        | 128.839                |           |
| 28                                                                                                   | Cijena građ. zemljišta                                                |                                         |                |        | 871.800                |           |
| 29                                                                                                   | Prometna/tržišna cijena prizemlja                                     |                                         |                |        | <b>1.935.803</b>       |           |
| 30                                                                                                   | Prometna/tržišna cijena prizemlja bez građ .zemljišta                 |                                         |                |        | 1.064.003              |           |
| 31                                                                                                   | <b>8. Jedin. cijene</b>                                               |                                         |                |        |                        |           |
| 32                                                                                                   | Tržišna cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine                      | KM/m <sup>2</sup>                       |                |        | 434                    |           |
| 33                                                                                                   | Tržišna. cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine bez građ. zemljišta |                                         |                |        | 238                    |           |
| 34                                                                                                   | Građ. cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine                        | KM/m <sup>2</sup>                       |                |        | 137                    |           |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
prvog sprata

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak graevinske struke  
konstrukcije i geotehnika









**Fer tržišna cijena    Dis centra**

Tab.4/5.

Objekat: **Prvi sprat** Distr. centar, Karlovac

Dat:12.04.2014

Standard : JUS U.C2.100

[illegible]

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak graevinske struke  
konstrukcije i geotehnika



|                                                                                                |                                                             |                                          |  |  |  |  |                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|--|--|--|----------------|-------|
|  Lok Hebr.16C |                                                             | Faktor troškova uređenja građ. zemljišta |  |  |  |  | Tab.6/6.       |       |
| Objekat: Dis.centar Ilovac, Karlovac                                                           |                                                             |                                          |  |  |  |  | Dat:12.04.2014 |       |
| 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                                          |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 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)                                               |                                          |  |  |  |  | 0,09777        |       |
| 2.                                                                                             | Troškovi opremanja građ. zemljišta                          |                                          |  |  |  |  |                |       |
| 1                                                                                              | Makadamski put                                              |                                          |  |  |  |  | 0,01000        |       |
| 2                                                                                              | Asvaltni put                                                |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 3                                                                                              | Asvaltni put sa pločnikom                                   |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 4                                                                                              | Javno parkiralište                                          |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 5                                                                                              | Javna rasvjeta                                              |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 6                                                                                              | Hortikulturno uređenje                                      |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 7                                                                                              | Kišna kanalizacija                                          |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 8                                                                                              | Vodovodna mreža                                             |                                          |  |  |  |  | 0,03993        |       |
| 9                                                                                              | Fekalna kanalizacija                                        |                                          |  |  |  |  | 0,04997        |       |
| 10                                                                                             | Gasna mreža                                                 |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 11                                                                                             | Toplovodna mreža                                            |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 12                                                                                             | Električna mreža                                            |                                          |  |  |  |  | 0,03655        |       |
| 13                                                                                             | Telefonska mreža                                            |                                          |  |  |  |  | 0,00000        |       |
| 14                                                                                             | Operativna koordinacija                                     |                                          |  |  |  |  | 0,03500        |       |
|                                                                                                | Svega: (1-13)                                               |                                          |  |  |  |  | 0,17145        |       |
|                                                                                                | Ukupno: (1+2) Fu=                                           |                                          |  |  |  |  | 0,26922        | OK    |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
zgrade

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

---

## Prizemlje cijene



BIHAĆ  
IV- 2014







| Dis. centar                                       |                                                             | Građ. cijena Prizemlje Distribut. centar, Karlovac |             |                   |                | Tab.1/5.          |                |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Objekat: <b>Prizemlje</b> Distr. centar, Karlovac |                                                             |                                                    |             |                   |                | Dat:21.04.2014    |                |
| Standard : JUS U.C2.100                           |                                                             |                                                    |             |                   |                |                   |                |
| Dznak                                             | PROSTORIJA                                                  | DIMENZIJE bxd                                      |             | POVRŠINA P        |                | koefnt            | koefbr         |
|                                                   |                                                             |                                                    |             | Bruto             | Korisna        |                   |                |
| R/b                                               | naziv                                                       | m                                                  | m           | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> | ko                | k              |
| 1                                                 | Površina Dis centra                                         |                                                    |             | 4.715             | 4.479          | 1,05              |                |
| 2                                                 | Površina građ. parc. dio                                    |                                                    |             | 7.266             |                |                   |                |
| 3                                                 | Starost zgrade 2014-1987 g. =26 god.                        |                                                    |             | 26                |                |                   |                |
| 4                                                 | starost mas. konstrukcije zgrade: n <sub>g</sub> = 26 god.  |                                                    |             | 26                |                |                   |                |
| 5                                                 | procjena trajnosti zgrade:Ng=100 god.                       |                                                    |             | 100               |                |                   |                |
| 6                                                 | udio mas. konstrukcije: Kg=90 %                             |                                                    |             | 0,90              |                |                   |                |
| 7                                                 | udio zanat. radova i instalacija. Kz= 10 %.                 |                                                    |             | 0,10              |                |                   |                |
| 8                                                 | Koef. Amortizacije i Faktor Fa                              |                                                    | Ng          | Nz                | ng             | nz                | Fa             |
| 9                                                 | Koef. amortozacije konstrukcije Kg                          |                                                    | 100         |                   | 26             | 26                | 0,14742        |
| 10                                                | Koef. amortozacije zanat. rad. i instal. Kz                 |                                                    | 50          | 50                | 26             | 26                | 0,03952        |
| 11                                                | Koef. amortozacije zgrade/stana K                           |                                                    | 100         | 50                | 26             | 26                | 0,18694        |
| 12                                                | Faktor amortozacije zgrade Fa                               |                                                    |             |                   |                |                   | 0,81306        |
| 13                                                | <b>Građ. vrijednost prizemlja</b>                           |                                                    |             | KM/m <sup>2</sup> | k              | KM/m <sup>2</sup> | KM             |
| 14                                                | Stropna normalna visina prostorije                          |                                                    |             | 3,30              |                |                   |                |
| 15                                                | Stropna ponder. visina sprata H                             |                                                    |             | 3,30              |                |                   |                |
| 16                                                | Koef. visine kv=                                            |                                                    |             | 1,000             |                |                   |                |
| 17                                                | Zid u strukturi mas. konstrukcije                           |                                                    |             | 0,10              |                |                   |                |
| 18                                                | Koef. učešća zida u poskupljenju mas. kon. Kpz              |                                                    |             |                   | 0,000          |                   |                |
| 19                                                | Faktor poskupljejna mas. konstrukcije Fk=                   |                                                    |             | 1,000             |                |                   |                |
| 20                                                | Zid u strukturi zanat.radova i instal.                      |                                                    |             | 0,200             |                |                   |                |
| 21                                                | Koef. učešća zida u poskupljenju zr i instal kpi            |                                                    |             |                   | 0              |                   |                |
| 22                                                | Faktor poskupljejna zan.rad. i instalacija                  |                                                    |             | 1,000             | 1              |                   |                |
| 23                                                | Pros. tržišna građ. cijena 1 m <sup>2</sup> kor.posl. površ |                                                    |             | 320               |                | kor.cijen         | 262            |
| 24                                                | Struktura: mas. konstrukcija                                | 0,90                                               |             | 288,00            | 0,900          | 259,20            |                |
| 25                                                | Struktura: zanat.radovi i instalacije                       | 0,10                                               |             | 32,00             | 0,100          | 3,20              |                |
| 26                                                | Ukupno                                                      |                                                    |             | 320,00            |                | 262,40            |                |
| 27                                                | <b>1.Nova građevina</b>                                     |                                                    |             |                   |                |                   | 1.175.168      |
| 28                                                | <b>2. Amortizirano</b>                                      |                                                    |             |                   |                |                   | 955.482        |
| 29                                                | <b>3. Oštećenje</b>                                         |                                                    | step. ošteč | ko                | Fo             |                   | <b>611.508</b> |
| 30                                                | Građ. struktura prizemlja-oštećenje                         | p=30 %                                             |             | 0,30              | 0,270          | 0,640             |                |
| 31                                                | građ-zanat. radovi i instal-oštećenj                        | 90%                                                |             | 0,90              | 0,090          | 0,360             |                |
| 32                                                | Jedin. građ.cijena korisne površine                         |                                                    |             | KM/m <sup>2</sup> | 0,360          | 1,000             | 137            |
|                                                   |                                                             |                                                    |             |                   |                |                   |                |
|                                                   |                                                             |                                                    |             |                   |                |                   |                |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
prizemlja

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



|                                                                                                      |                                                                       |                                         |                   |                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------|
|  <b>Dis. centar</b> |                                                                       | <b>Tržišna cijena Dis centra Ilovac</b> |                   |                        | Tab. 2/5. |
| Objekat: <b>Prizemlje</b> Dis.centar Ilovac, Karlovac                                                |                                                                       |                                         |                   | <b>Dat:12.04.2014</b>  |           |
|                                                                                                      |                                                                       |                                         |                   | Stanard : JUS U.C2.100 |           |
| Dznak                                                                                                | Naziv                                                                 | POVRŠINA P                              |                   | koefnt                 |           |
|                                                                                                      |                                                                       | Grad.                                   | Korisna           |                        |           |
| R/b                                                                                                  |                                                                       | m <sup>2</sup>                          | m <sup>2</sup>    | ko                     |           |
| 1                                                                                                    | Površine                                                              | 4.715                                   | 4.479             | 1,05                   |           |
| 2                                                                                                    | Površina građ. parc. dio za lokal                                     | 7.266                                   |                   |                        |           |
| 3                                                                                                    | <b>2. Troškovi uređenja građ. zem.</b>                                |                                         |                   |                        |           |
| 4                                                                                                    | Jedin. bazna cijena uređenja građ. zemljišta KM/m <sup>2</sup>        |                                         |                   | 200                    |           |
| 5                                                                                                    | Faktor učešća u troškovima uređenja građ. zemljišta Fu                |                                         |                   | 0,2692                 |           |
| 6                                                                                                    | Troškovi uređenja građ. zem. KM                                       |                                         |                   | 253.855                |           |
| 7                                                                                                    | <b>3. Cijena građ. zemljišta</b>                                      |                                         |                   |                        |           |
| 8                                                                                                    | Fakt zem Pgp/Pkz                                                      |                                         | Fz                | 1,5412                 |           |
| 9                                                                                                    | Jedin.cijena građ. građ. zemljišta KM/m <sup>2</sup>                  |                                         |                   | 120                    |           |
| 10                                                                                                   | Cijena građ. građ. zemljišta Cgz KM                                   | 871.920                                 |                   | 871.920                |           |
| 11                                                                                                   | <b>4. Renta</b>                                                       |                                         |                   |                        |           |
| 12                                                                                                   | Građ. zona: 2.                                                        | Koef. visine rente:Kr=0.03              | 0,03              | Cgso 600               |           |
| 13                                                                                                   | Renta                                                                 |                                         |                   | KM 80.614              |           |
| 14                                                                                                   | <b>5. Rekapitulacija - troškovi uređenja,građ. zemljište,renta</b>    |                                         |                   |                        |           |
| 15                                                                                                   | Troškovi uređenja građevinskog zemljišta                              |                                         |                   | 253.855                |           |
| 16                                                                                                   | Renta                                                                 |                                         |                   | 80.614                 |           |
| 17                                                                                                   | <b>Ukupno:</b>                                                        |                                         |                   | 334.469                |           |
| 18                                                                                                   | <b>6.Realizacija investicije/Naziv</b>                                | Osnovica                                | Zgrade            | Etaža KM               |           |
| 19                                                                                                   | Tehnička dokumentacija,revizije,komisije                              | 1.175.168                               | 0,04              | 1 47.007               |           |
| 20                                                                                                   | Ing. nadzor i konzalting                                              |                                         | 0,02              | 1 23.503               |           |
| 21                                                                                                   | Operativni troškovi investitora na realizacije                        |                                         | 0,04              | 1 47.007               |           |
| 22                                                                                                   | Takse,administrativni i dr.troškovi,porezi                            |                                         | 0,01              | 1 11.752               |           |
| 23                                                                                                   | Ukupno                                                                |                                         | 0,11              | 129.268                |           |
| 24                                                                                                   | <b>7. Prometna/tržišna cijena prvog sprata</b>                        |                                         |                   |                        |           |
| 25                                                                                                   | Građ. cijena prizemlja                                                |                                         |                   | 611.508                |           |
| 26                                                                                                   | Rekapitulacija - troškov uređenja građ. zemljišta,renta               |                                         |                   | 334.469                |           |
| 27                                                                                                   | Operat. troškovi investitora realizacije i tehn. dokumentacija        |                                         |                   | 129.268                |           |
| 28                                                                                                   | Cijena građ. zemljišta                                                |                                         |                   | 871.920                |           |
| 29                                                                                                   | Prometna/tržišna cijena prizemlja                                     |                                         |                   | <b>1.947.166</b>       |           |
| 30                                                                                                   | Prometna/tržišna cijena prizemlja bez građ .zemljišta                 |                                         |                   | 1.075.246              |           |
| 31                                                                                                   | <b>8. Jedin. cijene</b>                                               |                                         |                   |                        |           |
| 32                                                                                                   | Tržišna cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine                      |                                         | KM/m <sup>2</sup> | 435                    |           |
| 33                                                                                                   | Tržišna. cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine bez građ. zemljišta |                                         |                   | 240                    |           |
| 34                                                                                                   | Građ. cijena 1 m <sup>2</sup> korisne površine                        |                                         | KM/m <sup>2</sup> | 137                    |           |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
pruzemlja

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak graevinske struke  
konstrukcije i geotehnika







**Fer tržišna cijena Dis centra**

Tab.4/5.

Objekat: **Prizemlje** Dis.centar Ilovac, Karlovac

Dat:12.04.2014

Standard : JUS U.C2.100

[illegible]

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak graevinske struke  
konstrukcije i geotehnika

|  <b>Dis. centar</b> |                                             | <b>Strukturne cijene Dis. Centra</b> |                           |                                 | Tab.5/5.         |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|-------|
| Objekat: <b>Prizemlje</b> Dis.centar Ilovac, Karlovac                                                |                                             |                                      |                           |                                 | Dat: 16.04.2014  |       |
| R/b                                                                                                  | Prostorija<br><br>naziv                     | Površina P                           |                           | Jedin.                          | Cijena<br><br>KM | Notte |
|                                                                                                      |                                             | Građ.<br>m <sup>2</sup>              | Korisna<br>m <sup>2</sup> | trž.cijena<br>KM/m <sup>2</sup> |                  |       |
| 1                                                                                                    | Površina prizemlja                          | 4.715                                | 4.479                     | 287                             | 1.285.129        |       |
| 1                                                                                                    | Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta | 7.266                                | 0                         |                                 |                  |       |
| Rekapitulacija strukturalnih cijena prizemlja                                                        |                                             |                                      |                           |                                 |                  |       |
| 1                                                                                                    | 1. Građ. cijena nove građ.                  |                                      |                           | 262                             | 1.175.168        |       |
| 2                                                                                                    | 2. Građ. cijena d.c. s amortizacijom        |                                      |                           | 213                             | 955.482          |       |
| 3                                                                                                    | 3. Građ. cijena d.c.oštećeno                |                                      |                           | 137                             | 611.508          |       |
| 4                                                                                                    | 4.Prometna cijena prizemlja                 |                                      |                           | 435                             | 1.947.166        |       |
| 5                                                                                                    | 5.Aktuelna fer tržišna cijena prizemlja     |                                      |                           | 287                             | <b>1.285.129</b> |       |



STALNI SUDSKI VJEŠTAK

Građevinske struke

konstrukcije i geotehnika:

*Asim Ibrahimpašić*

mr Asim Ibrahimpašić, dipl. ing



|                                                                                                       |  |                                                             |  |  |  |  |                |  |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------|--|-------------------|--|
|  <b>Lok Hebr.16C</b> |  | Faktor troškova uređenja građ. zemljišta                    |  |  |  |  | Tab.6/5.       |  |                   |  |
| Objekat: <b>Prizemlje</b> Dis.centar Ilovac, Karlovac                                                 |  |                                                             |  |  |  |  | Dat:12.04.2014 |  |                   |  |
| DZNAK                                                                                                 |  | OPIS TROŠKOVA                                               |  |  |  |  | Koeficijent    |  | Notte             |  |
| r/b                                                                                                   |  |                                                             |  |  |  |  |                |  |                   |  |
| <b>1.</b>                                                                                             |  | <b>Troškovi prvog sprata građ. građevinskog zemljišta</b>   |  |  |  |  |                |  |                   |  |
| 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                                          |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 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)                                               |  |  |  |  | 0,09777        |  |                   |  |
| <b>2.</b>                                                                                             |  | <b>Troškovi opremanja građ. zemljišta</b>                   |  |  |  |  |                |  |                   |  |
| 1                                                                                                     |  | Makadamski put                                              |  |  |  |  | 0,01000        |  |                   |  |
| 2                                                                                                     |  | Asvaltni put                                                |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 3                                                                                                     |  | Asvaltni put sa pločnikom                                   |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 4                                                                                                     |  | Javno parkiralište                                          |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 5                                                                                                     |  | Javna rasvjeta                                              |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 6                                                                                                     |  | Hortikulturno uređenje                                      |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 7                                                                                                     |  | Kišna kanalizacija                                          |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 8                                                                                                     |  | Vodovodna mreža                                             |  |  |  |  | 0,03993        |  |                   |  |
| 9                                                                                                     |  | Fekalna kanalizacija                                        |  |  |  |  | 0,04997        |  |                   |  |
| 10                                                                                                    |  | Gasna mreža                                                 |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 11                                                                                                    |  | Toplovodna mreža                                            |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 12                                                                                                    |  | Električna mreža                                            |  |  |  |  | 0,03655        |  |                   |  |
| 13                                                                                                    |  | Telefonska mreža                                            |  |  |  |  | 0,00000        |  |                   |  |
| 14                                                                                                    |  | Operativna koordinacija                                     |  |  |  |  | 0,03500        |  |                   |  |
|                                                                                                       |  | Svega: (1-13)                                               |  |  |  |  | 0,17145        |  |                   |  |
|                                                                                                       |  | Ukupno: (1+2)                                               |  |  |  |  | Fu=            |  | <b>0,26922</b> OK |  |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građevinske struke  
konstrukcije i geotehnika

|  <b>Dis. Centar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Građ. Površine - Distributivni centar Ilok |                |                            |                              | Tab.7/5                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Objekat:Distributivni centar Ilok,Karlovac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                            |                |                            |                              | Dat:21.04. 2014             |           |
| STANDARD: JUS U.C2.100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                            |                |                            |                              |                             |           |
| Ozn<br>aka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Prostorija<br><br>naziv   | Površina građ<br>zemljišta                 |                | Površina                   |                              | Površina građ.<br>zemljišta |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                            | m <sup>2</sup> | Građ.<br>Pg m <sup>2</sup> | Korisna<br>Pk m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>              | k         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>1.Korisna površina</b> |                                            |                |                            |                              |                             |           |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prizemlje zgrade          |                                            |                | 4.635                      | 4.528                        | 7.266                       |           |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prvi sprat zgrade         |                                            |                | 4.620                      | 4.514                        | 7.265                       |           |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ukupno                    |                                            |                | 9.255                      | 9.042                        | <b>14.531</b>               | <b>OK</b> |
| <p style="text-align: center;">STALNI SUDSKI VJEŠTAK</p> <p style="text-align: center;">Građevinske struke</p> <p style="text-align: center;">konstrukcije i geotehnika:</p> <p style="text-align: center;">mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl. ing</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">   </div> |                           |                                            |                |                            |                              |                             |           |

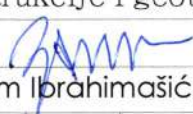
Distributivni centar Karklovac

Površine

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





|  <b>Dis. centar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             | <b>Strukturne cijene zgrade Dis. Centra</b> |                           |                                 | Tab.1/7.         |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|-------|
| Objekat: <b>Zgrada</b> Dis.centar Ilovac, Karlovac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                             |                           |                                 | Dat: 16.04.2014  |       |
| R/b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Prostorija<br><br>naziv                     | Površina P                                  |                           | Jedin.                          | Cijena<br><br>KM | Notte |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             | Grad.<br>m <sup>2</sup>                     | Korisna<br>m <sup>2</sup> | trž.cijena<br>KM/m <sup>2</sup> |                  |       |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Površina zgrade                             | 9.271                                       | 8.942                     | 287                             | 2.562.760        |       |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Površina građ. pripadajućeg građ. zemljišta | 14.531                                      |                           |                                 |                  |       |
| Rekapitulacija strukturalnih cijena Dis. Centra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |                                             |                           |                                 |                  |       |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1. Građ. cijena nove građ.                  |                                             |                           | 262                             | 2.346.432        |       |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2. Građ. cijena d.c. s amortizacijom        |                                             |                           | 213                             | 1.907.790        |       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3. Građ. cijena d.c.oštećeno                |                                             |                           | 137                             | 1.220.985        |       |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.Prometna cijena dis. Centra               |                                             |                           | 434                             | 3.882.969        |       |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.Aktuelna fer tržišna cijena Dis.centra    |                                             |                           | 287                             | 2.562.760        |       |
| <div style="text-align: right;"> <b>STALNI SUDSKI VJEŠTAK</b><br/> <b>Građevinske struke</b><br/> <b>konstrukcije i geotehnika:</b><br/> <br/> <b>mr Asim Ibrahimpašić, dipl. ing</b> </div> <div style="text-align: center;">  </div> |                                             |                                             |                           |                                 |                  |       |

Distributivni centar  
Karlovac

Procjena cijene  
zgrade

mr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. 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  
Tel-fax: 037/222-737, GSM : 061/100-737  
Datum: 14.02.2013

## Grafički prilozi Fotodokumentacija prilozi



BIHAĆ  
IV- 2014



## FOTODOKUMENTACIJA



SL.1.Pristupni put za Distributivni centar Karlovac i istok fasada DC

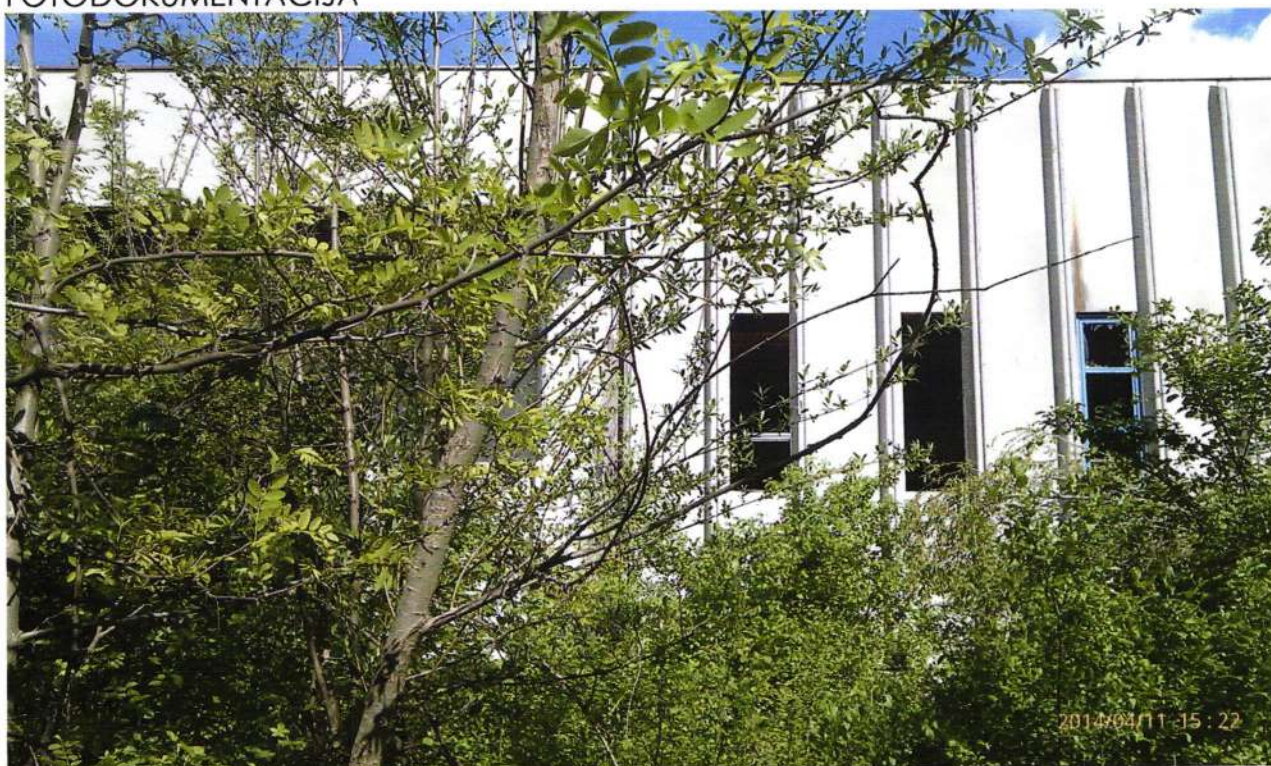


SL.2.Distributivni centar Karlovac-južna fasada prvi sprat





## FOTODOKUMENTACIJA



SL.3.Distributivni centar Karlovac-južna fasada prvi sprat



SL.4.Distributivni centar Karlovac-istočna fasada, prizemlje

Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrademr Asim Ibrahimović  
stalni sudski vještak građ. struke



## FOTODOKUMENTACIJA



SL.5.Distributivni centar Karlovac-prizemlje Hala



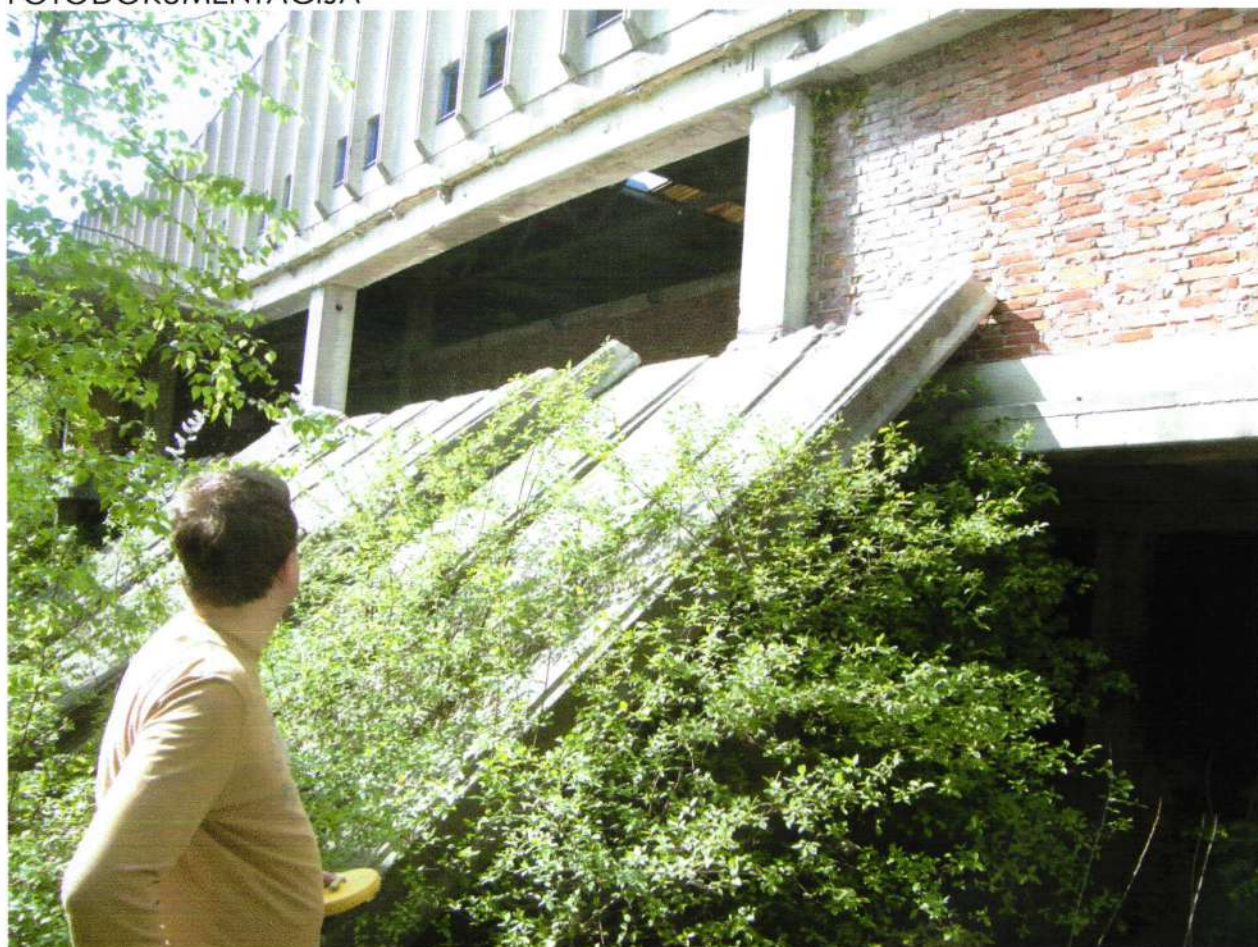
SL.6.Distributivni centar Karlovac-prizemlje Hala,istok

Poslovni prostori

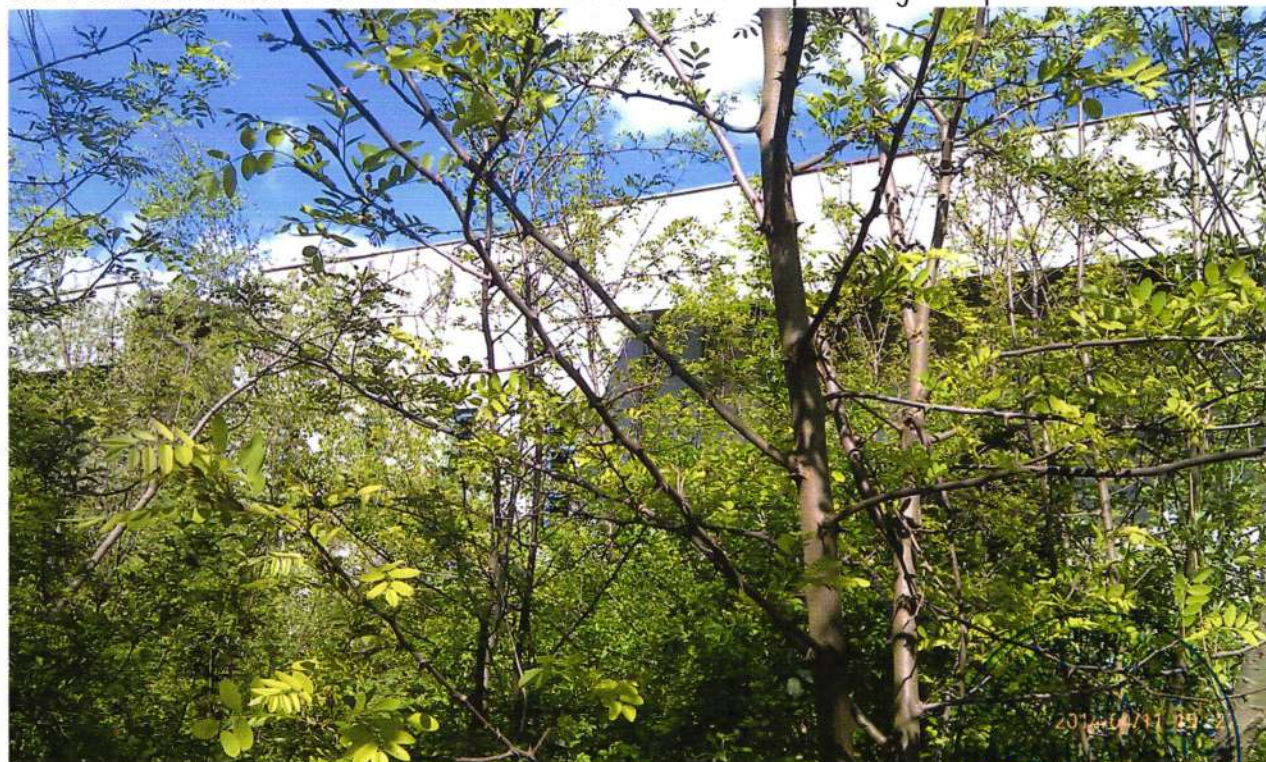
Procjena cijene  
zgrademr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke



## FOTODOKUMENTACIJA



SL.7.Distributivni centar Karlovac-istok. Fasada-prizemlje i sprat



SL.8.Distributivni centar Karlovac-jug- fasada-prvi sprat

Poslovni prostori

Procjena cijene  
zgrademr Asim Ibrahimpašić  
stalni sudski vještak građ. struke



**10. Stručno mišljenje i zaključak**

1. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena  
**poslovnih prostorija-lokala, ul. Hebrangova br. 16C, u gradu Karlovcu**  
korisne površine 56 m<sup>2</sup>  
vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **99.620 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 1.768 KM.

2. Prometna/tržišna cijena tih **poslovnih prostorija-lokala**

je **110.689 KM**

Prometna/tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine je 1.965 KM/m<sup>2</sup>.



U Bihaću, 16.04.2014 god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

Građevinske struke

podoblast: konstrukcije i geotehnika

  
mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl. Ing

## 10. Stručno mišljenje i zaključak

1. Procjenjena aktualna fer tržišna cijena  
**poslovnih prostorija-lokala, ul. Hebrangova br. 16C, u gradu Karlovcu**  
korisne površine 56 m<sup>2</sup>  
vlasništvo: firme „Agrokomerc“, V.Kladuša,

iznosi: **99.620 KM**

Aktualna fer tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 1.768 KM.

2. Prometna/tržišna cijena tih **poslovnih prostorija-lokala**

je **110.689 KM**

Prometna/tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine je 1.965 KM/m<sup>2</sup>.



U Bihaću, 16.04.2014 god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:  
Građevinske struke  
podoblast: konstrukcije i geotehnika

mr ASIM IBRAHIMPAŠIĆ, dipl. Ing

06/5.11.14

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

građevinska struka- konstrukcije i geotehnika

BIHAĆ, E. Kovačevića 2

Tel-fax: 222-737, GSM: 061/100-737, E-mail: asim.gea@bih.net.ba

**AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU  
U BOSNI I HERCEGOVINI**

Bosna i Hercegovina

Broj: 25/14

Datum: 12.05.2014

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU

FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE

Veza broj:

Vas: 06-19-192-11, od 05.05.01.14

Nas: /14 od: . 2014

Sarajevo

|                       |      |         |            |
|-----------------------|------|---------|------------|
| Primljeno: 13-05-2014 |      | Naš:    |            |
| Org. jed.             | Broj | Priloga | Vrijednost |
| 06                    | 19   | 192     | 114        |

Predmet:

Vezano za Vaše opaske u vezi vještačenja na određivanju cijena lokala i zgrade Dis. centra u Karlovcu, vl. „Agrokomerc“, d.d. V. Kladuša, dostavljamo Vam objašnjenje:

*A. Dopis vaš od 05.05.2014 g.*

*Ad 1.* Korisna površina zgrade „Distributivni centar“, Ilok (Ilovac), Karlovac, iznosi **8.942m<sup>2</sup>**, a daktilogreškom je napisano 98.942m<sup>2</sup>, i radi o gruboj daktil. greški. Vidljivo je iz elaborat da je u svim proračunima (desetak puta) korišten podatak za utvrđenu površinu 8.942 m<sup>2</sup>.

*Ad 2.* U Elaboratima su za sve objekte date cijene posebno za građ. zemljište i posebno cijene za oba lokala i zgradu Distribut. centra (Tab.1/1 do Tab.5/1 u svakom elaboratu), i na kraju *Izveštaja*, pod stavkom 10. Stručno mišljenje i zaključak (str.17. i 18. i str. 20. *Izveštaja*), je data procijenjena **prometna/tržišna cijena** (koja je početna cijena za javni konkurs), i aktualna fer tržišna cijena za oba lokala i zgradu „Distributivni centar“, Karlovac.

*B. Dopis vaš od 08.05.2014 g.*

*1. Zgrada Distribut. Centra, Karlovac*

*Ad 1.* U ugovoru za usluge data je adresa: *Distributivni centar Banja Ilovac*.

Drugi dokumenti o nazivu područja lokacije zgrade DC nisu mi stavljeni na raspolaganje. Međutim na terenu radi se o dva područja Banija i Ilok (Ilovac), na suprotnim stranama, i na ovom drugom području je locirana predmetna zgrada DC. Mještani su nas obavijestili da se područje naziva Ilok, i nalazi se izvan naselja, na sjevernom području grada Karlovca u blizini desne strane autoceste Karlovac-Zagreb.

*Ad 2.* Objašnjenje dato pod st. *Ad 2.* predhodnog teksta pod A.

*Ad 3.* Objašnjenje dato pod st. *Ad 1.* predhodnog teksta pod A.

*Ad 4.* Objašnjenje dato pod st. *Ad 1.* predhodnog teksta pod A.

*Ad 5.* Površina građ. zemljišta data u Tab. 7/6 elaborata.

*Ad 6.* Zgrada Distribut. centra je smještena uz poljoprivredni makadam. put bez naziva ulice (Sl. 1. u prilogu elaborata).





*2. Lokal ul. Hebrangova 16 C.*

- Ad 1. Radi se o comp.smart grešci nebit. u tekstu kod daktilografije, koja je ispravljena.*  
*Ad 2. Mjerodavna je površina u str. nalazu ( $P=56 \text{ m}^2$ ) kojom su izvršeni proračuni u str. nalazu, a na samom nacrtu Tlocrta slijedi ispravka (razlika  $1 \text{ m}^2$ ).*  
*Ad 3. Objašnjenje dato pod st. Ad 2. predhodnog teksta pod A.*

*3. Lokal ul. Senjska 10-12.*

- Ad 1. Mjerodavna je površina u str. nalazu ( $P=127 \text{ m}^2$ ) kojom su izvršeni proračuni, a na samom nacrtu Tlocrta slijedi ispravka (razlika  $1 \text{ m}^2$ ).*  
*Ad 2. Objašnjenje dato pod st. Ad 2. predhodnog teksta pod A.*

Za bilo kakve dodatne informacije ili objašnjenja u vezi predmetnih str. nalaza možete se obratiti na telefone navedene gore u memorandumu.

S poštovanjem.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
građevinska struka- konstrukcije i geotehnika:  
*Asim Ibrahimpašić*  
mr Asim Ibrahimpašić, dipl. ing