

Naručitelj: **DIOKI d.d. u stečaju**
Čulinečka cesta 252, 10000 Zagreb

Predmet: **GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA I ZGRADA**
procjene:



Lokacija: **Slavonska avenija**
10000 Zagreb
k.č. 138/77, 138/82
k.o. Žitnjak

zk. uložak 23699
z.k.č. 6915/101, 6915/106
k.o. Grad Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine 6915/101:

118.000,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnine 6915/106:

14.800,00 EUR

Datum: lipanj, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

S A D R Ź A J :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvodi iz katastarskog plana
- prijepis posjedovnog lista

0. OPĆI DIOREPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

EUID:

HRSR.080510494

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska ulica 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 65.21 | - Financijsko davanje u zakup (leasing) |
| 1 | 70 | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | 74.13 | - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja |
| 1 | 74.14 | - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 1 | 74.40 | - Promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 | * | - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - usluge vještačenja iz područja graditeljstva |
| 1 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga |
| 1 | * | - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja |
| 1 | * | - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - usluge otpremništva |
| 1 | * | - mjenjački poslovi |
| 1 | * | - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 4 | Andrej Babić, OIB: 64232298358 |
| 5 | Zagreb, Kolarova ulica 7 |
| | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 4 | ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358 |
| | Zagreb, Kolarova ulica 7 |

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

- 7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492742195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 10.04.25 2024 01.01.24 - 31.12.24 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU It	Datum	Naziv suda
0001 It-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 It-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 It-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 It-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0005 It-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006 It-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007 It-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

D004
Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	It	Datum	Naziv suda
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis
eu	/	18.03.2016	elektronički upis
eu	/	19.04.2017	elektronički upis
eu	/	23.04.2018	elektronički upis
eu	/	21.02.2019	elektronički upis
eu	/	06.03.2020	elektronički upis
eu	/	12.04.2021	elektronički upis
eu	/	09.03.2022	elektronički upis
eu	/	04.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINI
STARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 002nD-RmGzk-9Nagt-8nwZD-V2VAi
Kontrolni broj: MHa8G-12YQJ-IdWzx-YaYHT

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa
i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku israde izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

D004
Stranica: 3 od 3



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032501262|4

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovanog će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032501262|4

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO d.o.o. osnivač s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u: Zapoljska 22, Zagreb, telex: JADR179, mob: 091 222 7962
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem: OIB: 61870106622
Direktor društva: Andrej Babić, osobno je ovlašten i ovlaštenik Društva, a također i Društva je 10.000,00 kn
Društvo ima kod Zagrebačke carine d.o.o. Zagreb broj: 2142000 – 1110181408, IBAN: HR16240300310181408
Poslovni broj: 1997837
E-mail: arnold@jadrano.hr

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA: Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

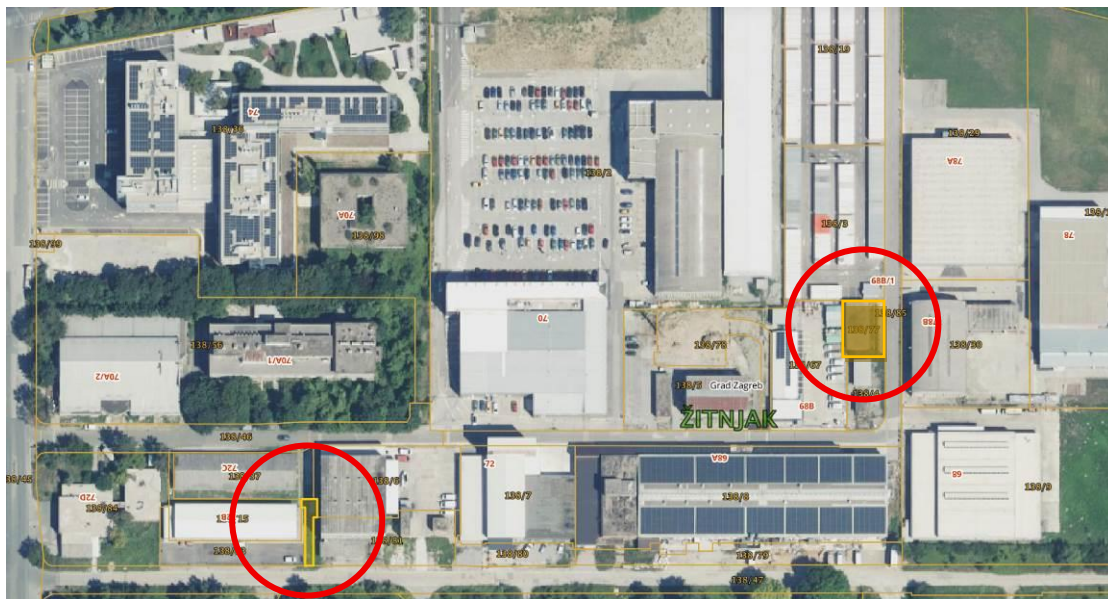
NARUČITELJ: DIOKI d.d. u stečaju
Čulinečka cesta 252, 10000 Zagreb

LOKACIJA: k.č.br. 138/77, 138/82
k.o. Žitnjak

DAN VREDNOVANJA: 30.06.2026.

DAN KAKVOĆE: 24.06.2026.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **zgrade trafostanice i građevinskih zemljišta** u Zagrebu.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 24.06.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji te sam nakon pregleda nekretnine, snimanja postojećeg stanja nekretnine i uvida u postojeću dokumentaciju utvrdio kako slijedi u nalazu i zaključku.

Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 30.06.2026. godine kada su nalaz i mišljenje izrađeni.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **Zemljišne knjige**, u z.k. ulošku 23699, k.o. Žitnjak, nalazi se, između ostalog:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
8.	6915/101	TRAFOSTANICA, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA I DVORIŠTE			373	
		DVORIŠTE			233	
		TRAFOSTANICA			140	
9.	6915/106	TRAFOSTANICA I DVORIŠTE, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA,			101	
		DVORIŠTE			93	
		TRAFOSTANICA			8	

Kao vlasnik predmetnih nekretnina upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 DIOKI D.D. U STEČAJU, OIB: 71451172026, ČULINEČKA CESTA 252, 10000 ZAGREB	

U posjedovnom listu broj 4020, nalazi se, između ostalog:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		138/77	Slavonska avenija	373	3		
			TRAFOSTANICA	140			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	233			
		138/82	Slavonska avenija	101	3		
			TRAFOSTANICA	8			
			DVORIŠTE	93			

Iz navedenog je vidljivo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno opisi i površine čestice **su isti**.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da je predmet procjene **dva građevinska zemljišta** (k.č. 138/77, 138/62, k.o. Žitnjak) i **trafostanica** na k.č. 138/77, k.o. Žitnjak, u Zagrebu.



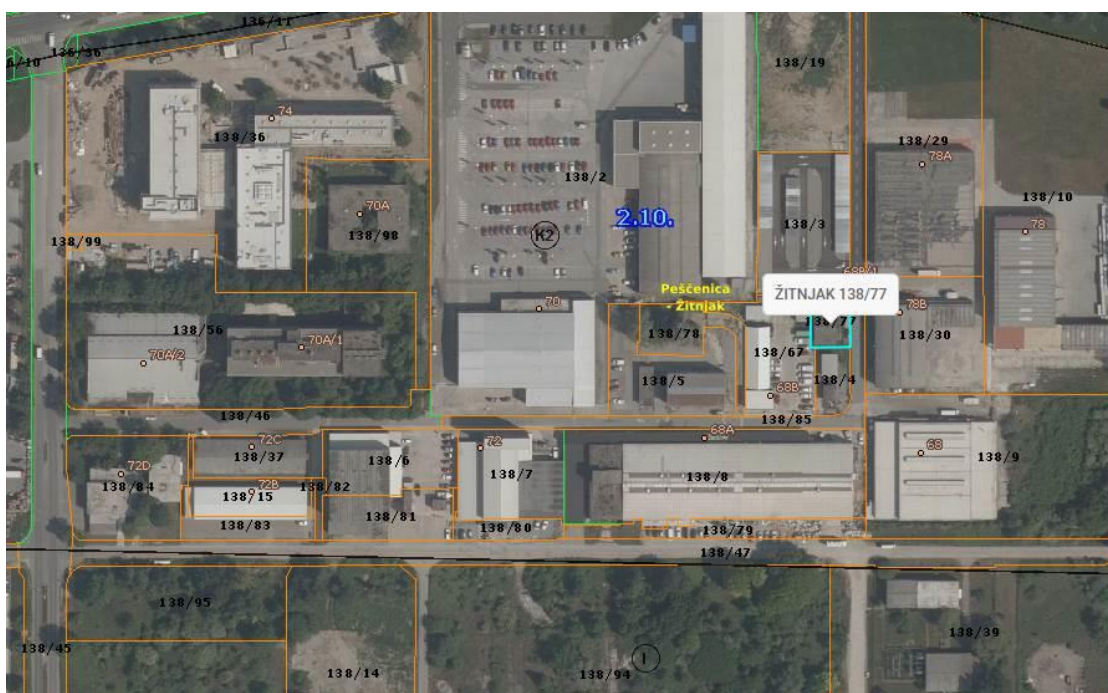
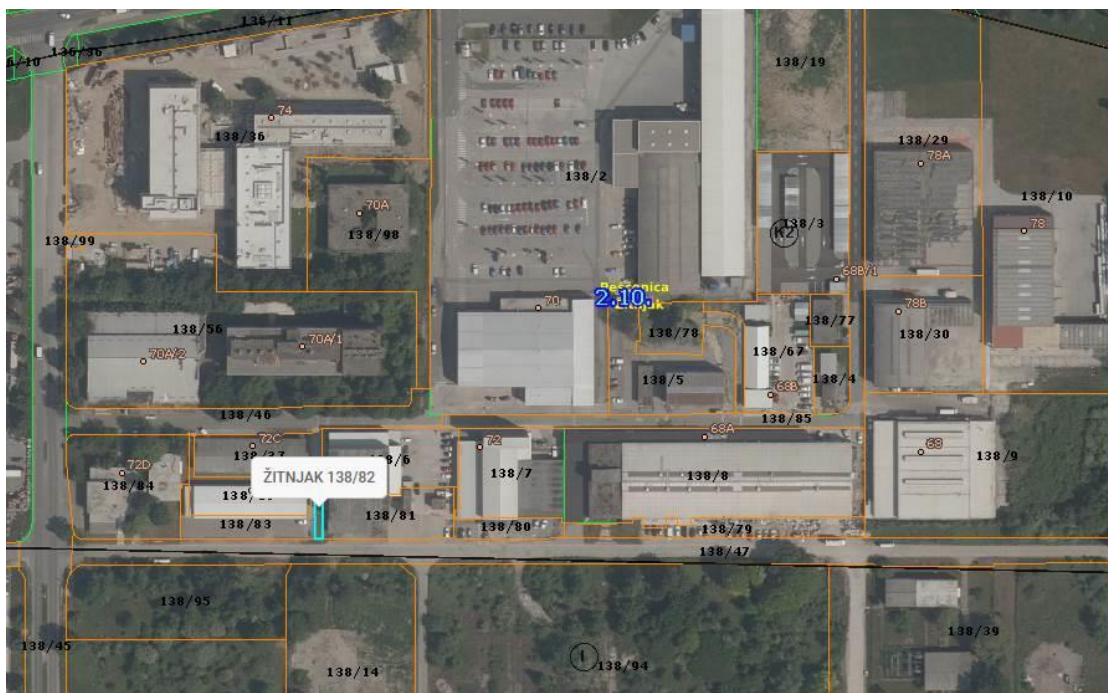
Predmetne nekretnine smještene su u sjeveroistočnom dijelu gradske četvrti Peščenica Žitnjak, cca 300 m južno od Slavonske avenije i 400 m zapadno od Čulinečke ceste.

GUP grada Zagreba

Prema **GUP-u Grada Zagreba**, k.č. 138/77 i k.č. 138/82, k.o. Žitnjak, prema namjeni i korištenju prostora nalaze se unutar granica **gospodarske namjene, trgovački kompleksi (K2)**, a prema prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, nalazi se u zoni **2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene**.



K2 GOSPODARSKA NAMJENA –
TRGOVAČKI KOMPLEKSI



2.10

Uređenje, zaštita i urbana obnova
kompleksa jedne namjene

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 138/77, k.o. Žitnjak (6915/101)

Čestica 138/77, k.o. Žitnjak je zemljište pravilnog tlocrtnog oblika, na ravnom terenu, unutar većeg gospodarskog kompleksa. Kolni prilaz je osiguran s istočne strane, preko interne prometnice kompleksa.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **373 m²**.



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	138/77
k.o.	Žitnjak
z.k.č.	6915/101
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	23699
plan	GUP Zagreb
namjena	Gospodarska namjena, trgovački kompleksi
uvjeti gradnje	2.10.
maksimalni koeficijent iskoristivosti	2,0
površina zemljišta	373,00 m²
lokacija	Slavonska Avenija, Zagreb
prilaz	kolni i pješački prilaz
prometne veze	osobni i javni prijevoz

Uvjetima gradnje iz GUP-a propisana je najmanja površina građevne čestice 1000 m². Obzirom na površnu predmetne čestice kao kategorija zemljišta određena je druga kategorija.

k.č. 138/82, k.o. Žitnjak (6915/106)

Čestica 138/82, k.o. Žitnjak je zemljište nepravilnog tlocrtnog oblika, na ravnom terenu, unutar većeg gospodarskog kompleksa. Kolni prilaz je osiguran s južne strane, preko interne prometnice kompleksa.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **101 m²**.

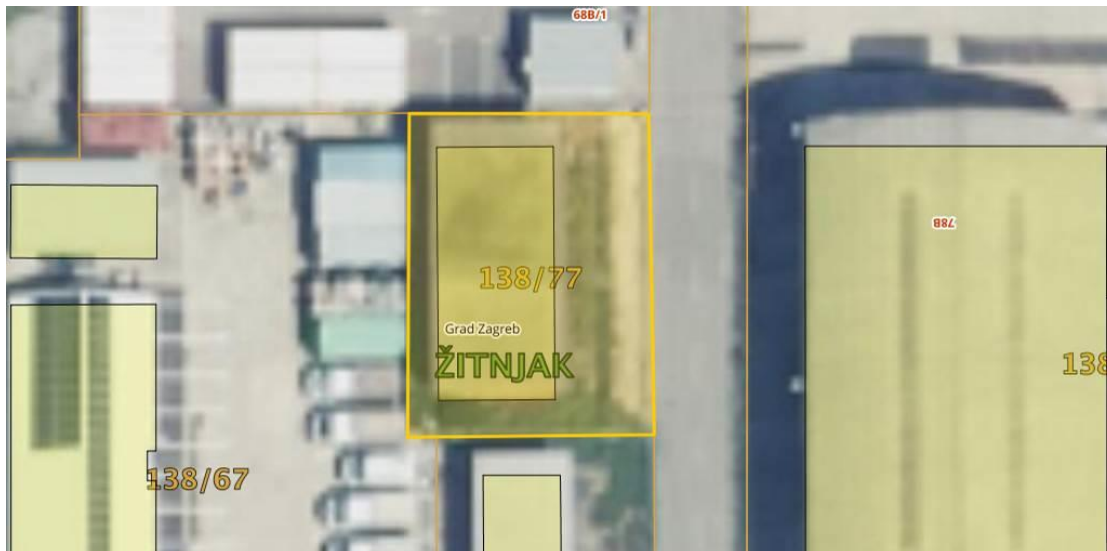


tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	138/82
k.o.	Žitnjak
z.k.č.	6915/106
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	23699
plan	GUP Zagreb
namjena	Gospodarska namjena, trgovački kompleksi
uvjeti gradnje	2.10.
maksimalni koeficijent iskoristivosti	2,0
površina zemljišta	101,00 m²
lokacija	Slavonska Avenija, Zagreb
prilaz	kolni i pješački prilaz
prometne veze	osobni i javni prijevoz

Uvjetima gradnje iz GUP-a propisana je najmanja površina građevne čestice 1000 m². Obzirom na površnu predmetne čestice te njen nepovoljni oblik kao kategorija zemljišta određena je druga kategorija.

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Uviđajem na licu mjesta, dana 24.6.2026. godine, na katastarskoj čestici 138/77 zatečena je zgrada trafostanice.



Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 140 m², GBP iznosi 140 m², a obujam iznosi cca 420 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta s istočne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivog zida od opeke s AB serklažima, a krov je ravni neprohodni.

Iz vještaku dostupne dokumentacije, nije utvrđena legalnost zgrade. U zabilježbi u zk ulošku broj 23699, navedeno je da za predmetnu zgradu nije evidentirana uporabna dozvola. Stoga vještak smatra da je zgrada nelegalna.

Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-32630/2024		
24.1	ZABILJEŽBA, Prvenstveni red upisa: Zaprimljeno 03.02.2023.g. pod brojem Z-6029/2023; da za evidentiranje trafostanice (pov.140 čm) na zkč.6915/101, nadstrešnice (pov.172 čm), industrijske zgrade (pov.38 čm), industrijske zgrade (pov.28 čm), industrijske zgrade (pov.227 čm) na zkč. 6915/105, trafostanice (pov.8 čm) na zkč.6915/106 čm, industrijske zgrade (pov.274 čm), industrijske zgrade (pov.520 čm) na zkč.6915/108, poslovne zgrade br.56D (pov.2526čm) na zkč. 6915/92, industrijske zgrade (pov.196 čm) na zkč.6915/94 nije priložena uporabna dozvola.	zabilježba

Napomena:

Na k.č. 138/82, k.o. Žitnjak također se nalazi trafostanica, međutim radi se o tipskom montažnom objektu koji nema posebnu tržišnu vrijednost, stoga se ista neće procjenjivati.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Zagreb
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta.

3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta.

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

• TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

ZGRADA TRAFOSTANICE				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	140,00	m2	
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.807,50 EUR	/m2 (s PDV-om)	
<i>Jedinična cijena po 1 m2 preuzeta je iz tablice Hrvatske komore arhitekata: Pokazatelji troškova građenja - 2025, za Industrijske proizvodne objekte (1446e+PDV)</i>				
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd	253.050,00 €
izg	godina izgradnje	1975		
g	starost zgrade	51	godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		prilog 9. Pravilnika	45
	faktori korištenja:		prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	4,0		
	C_stanje zgrade	4,5		
FK	odabrani faktor korištenja			4,5
	relativna starost zgrade		g/OVK	113%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		prilog 10. Pravilnika	25%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			11
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK	0,75
	vrijednost		Ntg x (1-U)	63.262,50 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				63.262,50 EUR

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Odlukom o visini komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova zgrade. Obzirom da zgrada nema dokaza legalnosti, vrijednost doprinosa je nula.

PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivim s predmetnom nekretninom označenom kao k.č. 138/77, 138/82, k.o. Žitnjak, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Žitnjak industrija jug.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA														
PROCENJIVANA NEKRETNOST:														
adresa nekretnosti	ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR		ukupna površina (m2)	vrsta nekretnosti	cca površina u namjeni (m2)	GUP ZAGREB		namjena	urbano pravilo	ki	kategorija zemljišta	cijenovni blok	dan vrednovanja	dan lakoće
	k.č.	z.k.č.				k.o.	K2 - Gospodarska, trgovački kompleksi							
Žitnjak	138/77, 138/82	Žitnjak	6915/101, 6915/106	Grad Zagreb	GZ - građevinsko zemljište	474,00	474,00		2.10.	2,0	1.	Žitnjak industrija jug	30.6.2026.	24.6.2026.
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJINJEG IZRAČUNA:														
r.br.	adresa	E-nekretnosti		KATASTAR		vrsta nekretnosti	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	vrijednost nekretnosti (€)	datum sklapanja ugovora		GUP ZAGREB		cijenovni blok
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.					urbano pravilo	ki			
1	Zagreb	2427895	5684524	3278/2	Resnik	GZ	57,55 m2	104,26 €/m2	6.000,00 €	11.11.2025.	K1 - poslovna - pretežito uslužna	2,0	2.10.	Žitnjak industrija sjever
2	Zagreb	2268439	5499943	138/79	Žitnjak	GZ	984,00 m2	114,79 €/m2	112.956,41 €	10.09.2024.	K2 - poslovna - pretežito trgovačka	1,2	2.10.	Žitnjak industrija jug
3	Zagreb	2104544	5236524	179/5	Žitnjak	GZ	23.701,00 m2	126,58 €/m2	3.000.000,00 €	05.12.2023.	K2 - poslovna - pretežito trgovačka	1,2	2.10.	Žitnjak industrija jug
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):														
r.br.	adresa	E-nekretnosti		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjedačena cijena (€/m2)		
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							104,26 €/m2	133,28 €/m2	
1	Zagreb	2427895	5684524	3278/2	Resnik	57,55 m2	104,26 €/m2	11.11.2025.	174,90	174,90	1,000	104,26 €/m2	133,28 €/m2	
2	Zagreb	2268439	5499943	138/79	Žitnjak	984,00 m2	114,79 €/m2	10.09.2024.	167,80	174,90	1,042	119,65 €/m2	133,28 €/m2	
3	Zagreb	2104544	5236524	179/5	Žitnjak	23.701,00 m2	126,58 €/m2	05.12.2023.	166,10	174,90	1,053	133,28 €/m2	133,28 €/m2	

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):												
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR			površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Zagreb	2427895	5684524	3278/2	Resnik	57,55 m2	104,26 €/m2	2,0	2,0	1,00		104,26 €/m2
2	Zagreb	2268439	5499943	138/79	Žitnjak	984,00 m2	119,65 €/m2	1,2	2,0	1,32		157,94 €/m2
3	Zagreb	2104544	5236524	179/5	Žitnjak	23.701,00 m2	133,28 €/m2	1,2	2,0	1,32		175,93 €/m2
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.		ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR			površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	Zagreb	2427895	5684524	3278/2	Resnik	57,55 m2	104,26 €/m2	2.	2.	1,00		104,26 €/m2
2	Zagreb	2268439	5499943	138/79	Žitnjak	984,00 m2	157,94 €/m2	2.	2.	1,00		157,94 €/m2
3	Zagreb	2104544	5236524	179/5	Žitnjak	23.701,00 m2	175,93 €/m2	2.	2.	1,00		175,93 €/m2

REKAPITULACIJA				
zk.č. 6915/101, k.o. Žitnjak				
ZEMLJIŠTE				
zk.č. 6915/101, k.o. Žitnjak	373,00	m2	54.472,92	€
ukupno:			54.472,92	€
ZGRADA TRAFOSTANICE				
- tržišna vrijednost nekretnine	140,00	m2	63.262,50	€
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	0,00	m3	0,00	€
ukupno:			63.262,50	€
ukupno k.č. 6915/101, k.o. Žitnjak			117.735,42	€
ili okruglo:			118.000,00	€
zk.č. 6915/106, k.o. Žitnjak				
ZEMLJIŠTE				
zk.č. 6915/106, k.o. Žitnjak	101,00	m2	14.750,04	€
ukupno:			14.750,04	€
ukupno k.č. 6915/106, k.o. Žitnjak			14.750,04	€
ili okruglo:			14.800,00	€
ukupna troškovna vrijednost nekretnine:			132.485,46	€
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti			1,00	
ukupna tržišna vrijednost nekretnine			sveukupno: 132.485,46	€
ili okruglo:			132.000,00	€

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – zgrade trafostanice i građevinskog zemljišta na k.č. 138/77, k.o. Žitnjak, što odgovara zk.č. 6915/101, k.o. Grad Zagreb, upisane u zk. uložak 23699, iznosi:

117.735,42 EUR

Ili okruglo:

118.000,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnina – građevinskog zemljišta na k.č. 138/82, k.o. Žitnjak, što odgovara zk.č. 6915/106, k.o. Grad Zagreb, upisane u zk. uložak 23699, iznosi:

14.750,04 EUR

Ili okruglo:

14.800,00 EUR

Ukupna tržišna vrijednost svih predmetnih nekretnina – industrijskih zgrada i građevinskih zemljišta na k.č. 138/39, 138/88, 138/93, 138/94, k.o. Žitnjak, upisanih u zk. uložak 23699, iznosi:

132.485,46 EUR

Ili okruglo:

132.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 30.06.2026.

Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvodi iz katastarskog plana
- prijepis posjednovnog lista

FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 138/77, k.o. Žitnjak



k.č. 138/82, k.o. Žitnjak



Očevid 24.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.06.2026. 12:28

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30465/2026
Aktivne plombe: Z-14934/2026, Z-24746/2026, Z-29738/2026

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23699

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6915/71	Slavonska avenija GOSPODARSKO DVORIŠTE INDUSTRIJSKA ZGRADA INDUSTRIJSKA ZGRADA INDUSTRIJSKA ZGRADA INDUSTRIJSKA ZGRADA			6962 6230 100 141 300 191	
2.	6915/73	ŽITNJAK, PUT			12708	
3.	6915/74	ŽITNJAK, PUT			1747	
4.	6915/75	Slavonska avenija PUT			6140 6140	
5.	6915/76	ŽITNJAK, PUT			7096	
6.	6915/84	Slavonska avenija PUT			5797 5797	
7.	6915/93	PUT, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA			3448	
8.	6915/101	TRAFOSTANICA, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA I DVORIŠTE DVORIŠTE TRAFOSTANICA			373 233 140	
9.	6915/106	TRAFOSTANICA I DVORIŠTE, ZAGREB,SLAVONSKA AVENIJA, DVORIŠTE TRAFOSTANICA			101 93 8	
10.	6915/109	PUT, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA			2297	
11.	6915/116	Slavonska avenija GOSPODARSKO DVORIŠTE INDUSTRIJSKA ZGRADA			14990 14786 204	
		UKUPNO:			61659	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.08.2008. broj Z-48879/08	
2.1	Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 15. srpnja 2008. godine upisuje se da je u korist zkcbr. 6915/1 osnovano pravo stvarne služnosti držanja, provođenja i održavanja nadzemnih i podzemnih cjevovoda i uređaja na teret zkcbr. 6915/22 upisane u zk.ul.br. 107562 k.o. Grad Zagreb.	SLUŽNOST
	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-32630/2024	
24.1	ZABILJEŽBA, Prvenstveni red upisa: Zaprimljeno 03.02.2023.g. pod brojem Z-6029/2023; da za evidentiranje trafostanice (pov.140 čm) na zkc.6915/101, nadstrešnice (pov.172 čm), industrijske zgrade (pov.38 čm), industrijske zgrade (pov.28 čm), industrijske zgrade (pov.227 čm) na zkc. 6915/105, trafostanice (pov.8 čm) na zkc.6915/106 čm, industrijske zgrade (pov.274 čm), industrijske zgrade (pov.520 čm) na zkc.6915/108, poslovne zgrade br.56D (pov.2526čm) na zkc. 6915/92, industrijske zgrade (pov.196 čm) na zkc.6915/94 nije priložena uporabna dozvola.	zabilježba
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
29.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/39 k.o. Žitnjak / zkc. 6915/71 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 191 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
30.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/39 k.o. Žitnjak / zkc. 6915/71 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 141 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
31.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/39 k.o. Žitnjak / zkc. 6915/71 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 100 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
32.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/39 k.o. Žitnjak / zkc. 6915/71 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 300 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
33.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/88 k.o. Žitnjak / zkc. 6915/116 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 204 m2, nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	5. Vlasnički dio: 1/1	
	DIOKI D.D. U STEČAJU, OIB: 71451172026, ČULINEČKA CESTA 252, 10000 ZAGREB	
8.1	Zaprimljeno 13.01.2014. broj Z-1503/14	ZABILJEŽBA
	Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 27. studenog 2013., rješenja o ispravku rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 2. prosinca 2013. i zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 5. prosinca 2013. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
11.1	Zaprimljeno 20.12.2021.g. pod brojem Z-67288/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći dana 23. rujna 2024. (dan objave na oglasnoj ploči), a završava 23. listopada 2024.	
12.1	Zaprimljeno 20.12.2021.g. pod brojem Z-67288/2021 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagatelja Jadranski naftovod d.d. radi uknjižbe stvarne služnosti kolnog puta i pješačkog prolaza , kao i prava služnosti prolaza i prijenosa tereta industrijskim kolosijekom na zkč.br. 6915/73 upisanoj u zk.ul.br. 23699 k.o. Grad Zagreb u korist zkč.br. 6915/17 upisane u zk.ul.br. 30488 k.o. Grad Zagreb i zabilježbe na zkč.br. 6915/17 upisanoj u zk.ul.br. 30488 k.o. Grad Zagreb da je uknjiženo pravo stvarne služnosti kolnog puta i prolaza staze, kao i pravo služnosti prolaza i prijenosa tereta industrijskim kolosijekom preko zkč.br. 6915/73 upisane u zk.ul.br. 23699 k.o. Grad Zagreb.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-38325/10 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. srpnja 2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-08/10 od 27. srpnja 2010. za kredit u iznosu od 145.410.720,00 kuna, što je na dan 01.03.2010. predstavljalo protuvrijednost od 20.000.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita od 122.872.058,00 kuna namijenjen ulaganju u osnovna sredstva , iskazan u EUR i 7% godišnje na iznos kredita od 22.538.662,00 kuna namijenjen ulaganju u obrtna sredstva, iskazan u EUR, koje kamatne stope su promjenjive temeljem odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj G-08/10 i predmetnom Sporazumu za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	145.410.720,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-38325/10 Zabilježuje se da su sporedni ulošci z.k.ul. 6408 i z.k.ul. 4592 sve k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-57271/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 226131 k.o. Grad Zagreb		na 5.1
5.5	Zaprimljeno 28.08.2023.g. pod brojem Z-40873/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 226878 k.o GRAD ZAGREB		na 5.1
6.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREBVerificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-57876/10 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. studenog 2010.g. br. OV-17458/2010 i punomoći br. 1312/2009 od 8. prosinca 2009.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 180.000.000,00 kn s kamatom u skladu s člankom 1. ugovora - za korist:	180.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-57876/10 zabilježu se da su sporedni ulošci zk.ul. 6408 i 4592 k.o.Resnik.		ZABILJEŽBA
6.3	Zaprimljeno 31.08.2017.g. pod brojem Z-45114/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017. i punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017., punomoći od 16. ožujka 2017., izvatka iz Trgovačkog registra Gradskog suda u Pragu od 31. ožujka 2017., punomoći od 28. ožujka 2017. i izvatka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg u 21. ožujka 2017.sve uloženo u zbirku isprava Z-46578/17, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-57876/10 u iznosu od 180.000.000,00 KN s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. OIB 92963223473, Zagreb, za korist:		na 6.1
6.5	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 6.1
6.8	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-57271/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 226131 k.o. Grad Zagreb		na 6.1
6.9	Zaprimljeno 28.08.2023.g. pod brojem Z-40873/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 226878 k.o GRAD ZAGREB		na 6.1
6.10	Zaprimljeno 31.05.2024.g. pod brojem Z-28011/2024 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE OD 10.05.2024. POTVRDA OD 13.05.2024. GENERALNA PUNOMOĆ OD 08.08.2023. S OVJERENIM PRIJEVODOM SA ENGLESKOG I FRANCUSKOG JEZIKA OD 22.08.2023. uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-57876/10 (ustupljeno pod posl. br. Z-45117/2017) u iznosu od 180.000.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika APS DELTA S.A., Luxembourg, Rue Eugène Ruppert 6 (OIB 45421012929), za korist: PROSPERUS ULAGANJA D.O.O., OIB: 38659784752, ULICA GRADA VUKOVARA 23, 10000 ZAGREB		na 6.1, 6.3
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2421/2012-7 od 12. studenog 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi prisilnog osiguranja novčane tražbine u iznosu od 195.511,81 kn, sa pripadajućim zateznim kamatama na iznose 8.794,50 kn od 10. travnja 2011. godine, 35.477,50 kn od 10. travnja 2011. godine, 9.114,30 kn od 24. travnja 2011. godine, 59.953,50 kn od 11. svibnja 2011. godine, 82.532,00 kn od 10. ožujka 2011. godine po stopi od 17 posto godišnje do 30. lipnja 2011. godine te 15 posto godišnje od 1. srpnja 2011. godine pa do isplate, troškova ovrhe u iznosu od 2.366,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 13. listopada 2011. godine po stopi od 15 posto godišnje, kao i troškova parničnog postupka u iznosu od 2.300,00 kn, s pripadajućom zateznom kamatom koja teče protekom 8 dana od dana tuženikovog primitka presude, za korist:	195.511,81 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 32802230502, ULICA IVANA LUČIĆA 2A, 10000 ZAGREB		
8.2	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Zabiljezuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 8.1
8.5	Zaprimljeno 12.01.2022.g. pod brojem Z-1499/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 225746 k.o GRAD ZAGREB		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-54936/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 6915/73, 6915/76, 6915/84 u korist k. č. 6915/17 u zk.ul 30488; k.č. 6915/19 u zk.ul 30491, temeljem isprava uložениh u zbirku isprava pod posl.br. Z-30309/09 (kupoprodajni ugovor od 3.6.2009, prilog br. 3. i 9., zapisnik o preuzimanju stupanja u posjed od 6.7.2009.), posl.br. Z-37270/09 (tabulama izjava od 30.6.2009.g.), posl.br. Z-124/10 (ugovor o diobi nekretnina od 16.12.2009.g.), posl.br. Z-36825/14, izvoda iz katastarskog plana od 28.05.2020.g., povijesti promjena Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 22.05.2020.g., skice stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza iz rujna 2020.g., uvjerenja o identifikaciji od 24.09.2020.g. te nalaza i mišljenja geodetskog vještaka iz veljače 2021.g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza sve na način kako je to određeno i ucrtano u prilogu br. 9 Ugovora o kupoprodaji od 3.6.2009.g. i na skici stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza iz rujna 2020.g.		Ozn. Z-22363/20
10.			
10.1	Zaprimljeno 21.05.2024.g. pod brojem Z-25986/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA (20.05.2024.) 21.05.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU 21.05.2024, na kč.br. 6915/74 Žitnjak, put, površine 1747 m2, kč.br. 6915/99 put, Zagreb, Slavonska avenija, površine 648 m2, kč.br. 6915/109 put, Zagreb, Slavonska avenija, površine 2297 m2, radi utvrđenja prava stvarne služnosti.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 11.03.2026.g. pod brojem Z-13022/2026 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 6915/73, 6915/84 u korist k.č. 6915/70 u zk.ul 226999, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 05.03.2026, POTVRDA O UPLATI NAKNADE 05.03.2026, uknjižuje se pravo stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko dijela kč.br. 6915/73 i dijela kč.br. 6915/84 prema nacrtu odnosno grafičkom prikazu prava služnosti koji je sastavni dio ugovora o osnivanju prava služnosti.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.06.2026.

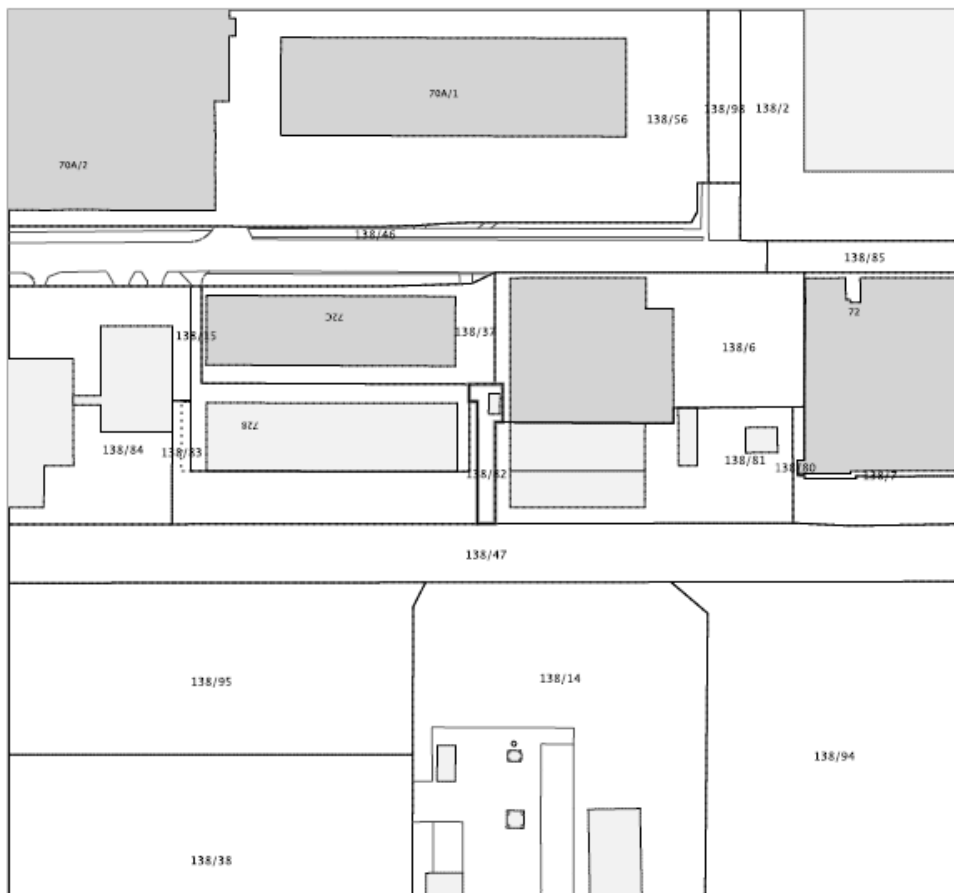
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ŽITNJAK

k.č.br.: 138/82

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

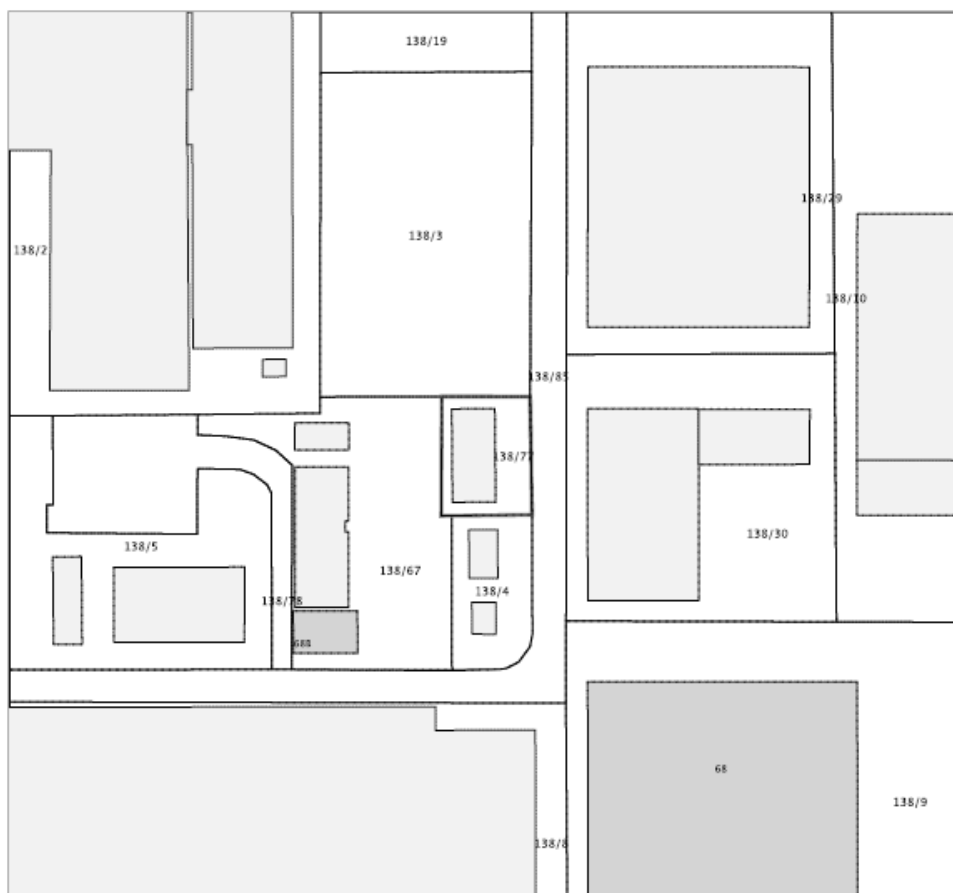
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.06.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŽITNJAK
k.č.br.: 138/77

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.06.2026. 18:20

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 4020

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DIOKI D.D. U STEČAJU, ČULINEČKA CESTA 252, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	71451172026

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		135/8	Čulinečka cesta TVORNIČKO DVORIŠTE	10027 10027	6		
		135/9	Čulinečka cesta DVORIŠTE	58 58	2		
		135/10	Čulinečka cesta DVORIŠTE	20 20	6		
		135/11	Čulinečka cesta DVORIŠTE	425 425	6		
		135/13	Čulinečka cesta GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA DVORIŠTE	9465 400 764 8301	2		
		138/1	Slavonska avenija 35 ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 56B, 56B/1 TVORNIČKO DVORIŠTE	70595 12669 57926	3		
		138/11	Žitnjak ZGRADA (X) ZGRADA (IX) TVORNIČKO DVORIŠTE	26050 3 30 26017	18;3		
		138/14	ŽITNJAK TVORNIČKO DVORIŠTE 13 ZGRADA	8496 7593 903	3		
		138/28	Žitnjak ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	1224 5 1219	18;3		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		138/32	Žitnjak	94	18,3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	94			
		138/34	SLAVONSKA AVENIJA	35520	3		
			13 ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 58	5554			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	29966			
		138/39	Slavonska avenija	6962	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	191			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	141			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	100			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	300			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	6230			
		138/43	ŽITNJAK	9297	3		
			PUT	9297			
		138/44	ŽITNJAK	2976	3		
			PUT	2976			
		138/45	ŽITNJAK	12708	3		
			PUT	12708			
		138/46	ŽITNJAK	1747	3		
			PUT	1747			
		138/47	Slavonska avenija	6140	3		
			PUT	6140			
		138/48	Slavonska avenija	5797	3		
			PUT	5797			
		138/49	ŽITNJAK	8178	3		
			PUT	8178			
		138/52	ŽITNJAK	8932	3		
			2 ZGRADE	1595			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	7337			
		138/54	ŽITNJAK	14597	2		
			2 ZGRADE	186			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	14411			
		138/63	Žitnjak	284	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	284			
		138/66	Čulinečka cesta	1218	3		
			PUT	1218			
		138/69	Slavonska avenija	3448	3		
			PUT	3448			
		138/70	Slavonska avenija	211	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	196			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	15			
		138/73	Slavonska avenija	265	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	265			
		138/74	Slavonska avenija	18594	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	18594			
		138/77	Slavonska avenija	373	3		
			TRAFOSTANICA	140			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	15			
		138/73	Slavonska avenija	265	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	265			
		138/74	Slavonska avenija	18594	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	18594			
		138/77	Slavonska avenija	373	3		
			TRAFOSTANICA	140			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	233			
		138/78	Slavonska avenija	845	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	845			
		138/79	Slavonska avenija	984	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	984			
		138/80	Slavonska avenija	442	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	442			
		138/81	Slavonska avenija	1114	3		
			NADSTREŠNICA	172			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	38			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	28			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	227			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	649			
		138/82	Slavonska avenija	101	3		
			TRAFOSTANICA	8			
			DVORIŠTE	93			
		138/83	Slavonska avenija	629	3		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	23			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	606			
		138/85	Slavonska avenija	2297	3		
			PUT	2297			
		138/88	Slavonska avenija	14990	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	204			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	14786			
		138/93	Slavonska avenija	12340	3		
			HALA	147			
			HALA	794			
			HALA	230			
			HALA	717			
			HALA	196			
			HALA	286			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	9970			
		138/94	Slavonska avenija	27771	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	506			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	27265			
Ukupna površina katastarskih čestica				537166			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	233			
		138/78	Slavonska avenija	845	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	845			
		138/79	Slavonska avenija	984	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	984			
		138/80	Slavonska avenija	442	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	442			
		138/81	Slavonska avenija	1114	3		
			NADSTREŠNICA	172			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	38			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	28			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	227			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	649			
		138/82	Slavonska avenija	101	3		
			TRAFOSTANICA	8			
			DVORIŠTE	93			
		138/83	Slavonska avenija	629	3		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	606			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	23			
		138/85	Slavonska avenija	2297	3		
			PUT	2297			
		138/88	Slavonska avenija	14990	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	204			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	14786			
		138/93	Slavonska avenija	12340	3		
			HALA	147			
			HALA	794			
			HALA	230			
			HALA	717			
			HALA	196			
			HALA	286			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	9970			
		138/94	Slavonska avenija	27771	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	506			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	27265			
Ukupna površina katastarskih čestica				325214			

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