

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

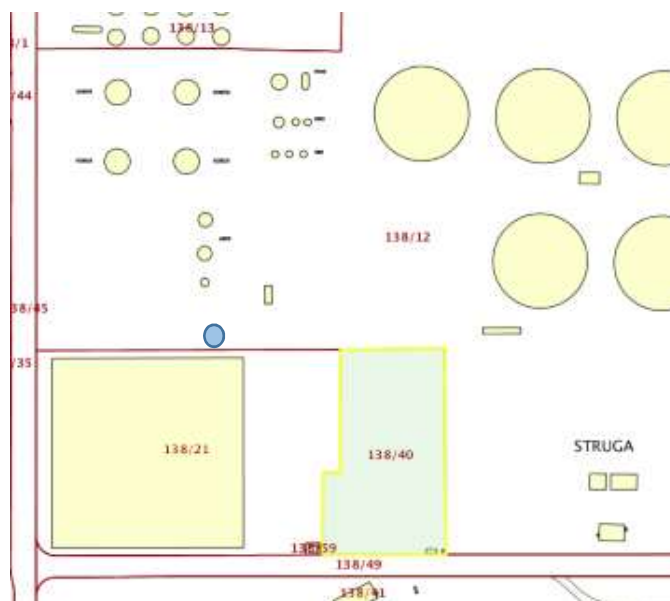
OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnine : DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb,
Žitnjak bb**



Naručitelj procjene : DIOKI d.d. – u stečaju, Zagreb, Žitnjak bb

Zagreb, ožujak 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Izradio:
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 783/2020
Zagreb, 8. siječnja 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, dipl. ing. građ., (OIB 74123011310), iz Zagreba, Gračec 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu**

Nino Radić



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica: 1 od 2

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.



S U D A C
Tina Jakupak

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

PRIMIJEJENJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu grada Zagreba
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, DIOKI d.d. – u stečaju iz Zagreba, Žitnjak bb potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta tvorničkog postrojenja koji se nalaze u Zagrebu, Žitnjak bb u sklopu kompleksa DIOKI d.d. označene kao z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb koja je upisana u z.k.ul.br. 23699 k.o. Grad Zagreb, a odgovara katastarskoj čestici br. 138/40 k.o. Žitnjak.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje:

PROMETNE - građevinske vrijednosti **P_g** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku izrade ove revizije u ožujku 2021. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	01.03.2021.
Datum procjene kvalitete	01.03.2021.
Datum procjene vrijednosti	02.03.2022.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled predmetne čestice zemljišta
Nazočni pri očevidu	Predstavnik naručitelja
	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga
	- kopija katastarskog plana
	- posjedovni list

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Grad Zagreb
z.k.ul.br.:	23699
z.k.čest.br.:	6915/72 (ostalo ispušteno)
opis nekretnine:	6915/72 – Žitnjak, tvorničko dvorište površine 6018 m2 Ostalo ispušteno, vidljivo u priloženom z.k.ul.)
zabilježba:	Sve zabilježbe vidljive u priloženom z.k.ul.
vlasnik nekretnine:	DIOKI d.d., Zagreb, Žitnjak bb u cijelosti 1/1

Predmet procjene je z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb koja odgovara kat.čest.br. 138/40 k.o. Žitnjak.

4. TEHNIČKI OPIS

Osnovne napomene

Predmetna parcela građevinskog zemljišta čija se vrijednost procjenjuje smještena je neposredno uz javne prometne površine. Pravilnog je poligonalnog tlocrtnog oblika.

Na zemljištu je izgrađeno više objekata koji nisu predmet ovog elaborata procjene.

Uvidom u GUP Grada Zagreba utvrđeno je da se radi manjim dijelom o građevinskoj zoni znake K2 – trgovački kompleksi te većim dijelom o zoni oznake I – proizvodna namjena.

Predmetna parcela potpuno je infrastrukturno opremljena i priključena na gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

a) KONFIGURACIJA

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravokutan
- **pristup:** javna prometna površina
- **odvodnja površinskih voda:** propisanim nagibima kolnika u poprečnom i uzdužnom smjeru
- **klizište:** nema
- **podzemne vode:** dosta visoke prema hidrogeološkoj karti područja

b) INFRASTRUKTURA

- **vodovodna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **kanalizacijska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **električna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **telefonska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **plinska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **posebne napomene:** na čestici br. 393/1 evidentirana je kuća koja je u derutnom stanju i čija se vrijednost ne procjenjuje

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

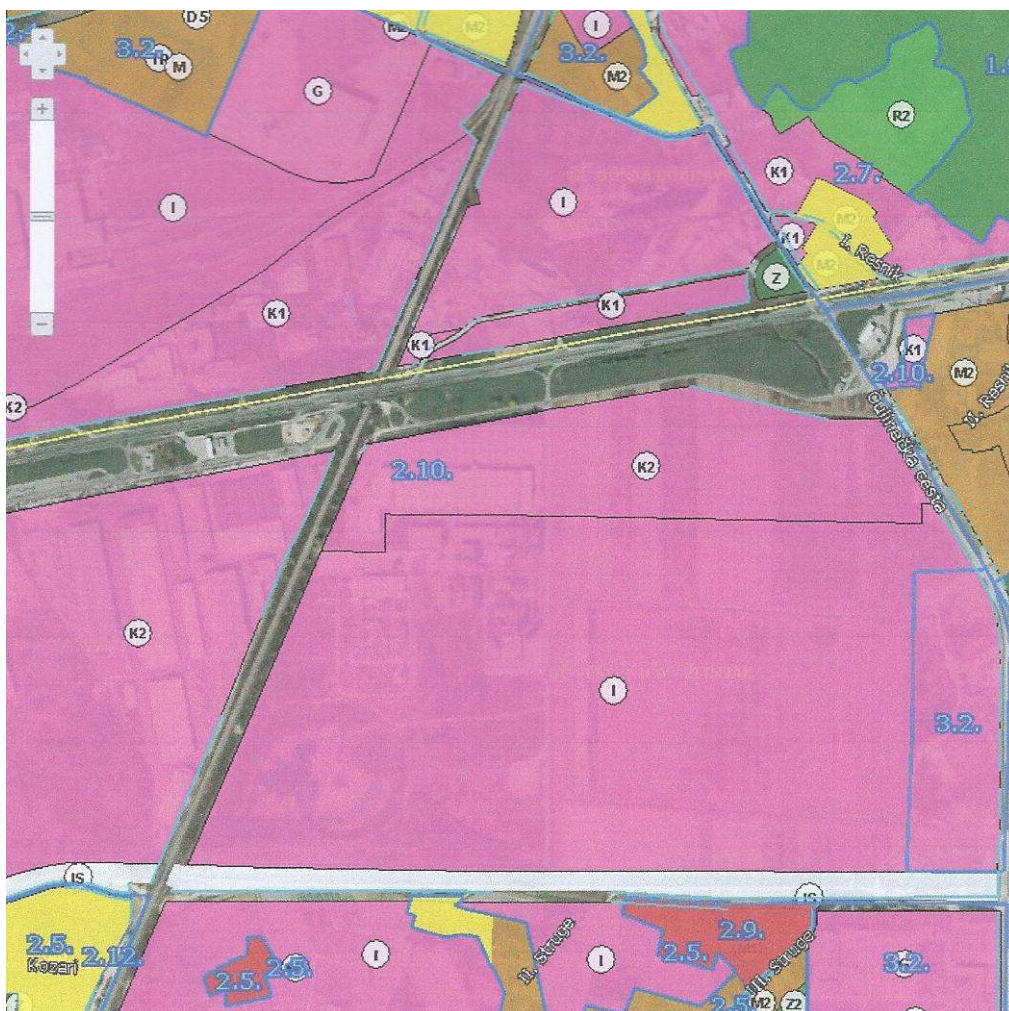
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Izvod iz GUP-a Grada Zagreba:



Članak 8.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

1. Stambena namjena (žuta) S
2. Mješovita namjena (narančasta)
 - M mješovita- pretežito stambena
 - M1 mješovita - pretežito poslovna
 - M2 3. Javna i društvena namjena (crvena)

...

- I - poslovna namjena
- K1 - trgovački kompleksi
- K2 - ugostiteljsko-turistička namjena

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Članak 77.

Uređenje, zaštita i obnova kompleksa jedne namjene (**2.10.**) - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavenska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobodina - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševac - jug, Novi Petruševac i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Melištice), športskorekreacijska namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruga, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševac, ŠRC Siget, ŠRC Slobodina), športsko - rekreacijska namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznec, dolina potoka Štefanovec, Trokut, Otočec, Klara, Dugave, Jakuševac, Golf centar Zagreb), posebna namjena, infrastrukturni sustavi (Resnik, TE-TO, Petruševac, Autobusni kolodvor), groblja i drugi prema grafičkom prikazu. Opća pravila: - uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina, te komunalne opreme; - dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene; - na površinama javne i društvene, gospodarske, športsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja; - na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke; - obvezno je uređenje prostora prema: DPU Groblje Završje, DPU proširenje groblja Mirogoj, DPU Groblje Miroševac - jug i DPU Groblje Miroševac - istok, DPU Groblje Sv. Klara, DPU Groblje Čučerje, DPU Groblje Šestine, DPU Groblje Stenjevec, DPU Groblje Jakuševac, DPU Termalno kupalište Blato. Detaljna pravila a) javna i društvena namjena: - gradnja novih građevina; - građevna čestica oblikuje se prema normativima za određenu namjenu (škole, dječje ustanove i sl.);

- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice, parkovno uređen;
- najveća visina je šest nadzemnih etaža, pri čemu se šesta etaža oblikuje kao potkrovlje; građevina može imati i veći broj etaža ako je to vezano uz funkciju građevine ili lokalne uvjete; - novu gradnju nije moguće planirati na postojećim hortikulturno-uređenim površinama;
- obavezan je smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$ (polovica visina), osim od postojeće ili planirane javnoprometne površine;
- za gradnju novih građevina obavezan je urbanističko - arhitektonski natječaj;
- rekonstrukcija i interpolacija moguća je prema pravilima za novu gradnju, bez obaveze natječaja; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- iznimno, za gradnju građevine Zagreb arene na lokaciji u Blatu drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni; b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna i trgovački kompleksi)
- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora provedbenim dokumentima prostornog uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu;
- osiguravanje neposrednog pristupa s javnoprometne površine;
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

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

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

S obzirom na navedeno, imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno metoda usporednih transakcija

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - USPOREDNA METODA

Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Hedonistički indeks cijena nekretnina (HNB).

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Obilježja procjenjivanog zemljišta z.k.č.br. 6915/72

Površina:	6018,00 m2
Vrsta:	građevinsko
Grad:	Zagreb, k.o. Žitnjak
Dan vrednovanja:	23.03.2021.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1204401
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4165531
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	887,00
Vrijednost nekretnine (KN)	329.822,63
Datum ugovora	21.10.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1203381
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4165563
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	8.531,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.330.451,38
Datum ugovora	21.10.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1184031
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4144439
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.441,00
Vrijednost nekretnine (KN)	332.646,97
Datum ugovora	29.08.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČULINEČKA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Vrsta nekretnine	Cjenovni blok	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajnog ugovora
Građevinsko zemljište	Žitnjak industrija jug	887	329.822,63 / 44.352	21.10.2019.
Građevinsko zemljište	Žitnjak industrija jug	8531	2.330.451,38 / 313.381	21.10.2019.
Građevinsko zemljište	Čulinečka zapad	1441	332.646,97 / 45.000	29.08.2019.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina							
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
Izvor: Državni zavod za statistiku							
1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)							

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok	Žitnjak industrija jug	Žitnjak industrija jug	Čulinečka zapad
Datum transakcije:	21.10.2019.	21.10.2019.	29.08.2019.
Površina (m2) :	887,00	8531,00	1441,00
Prodajna vrijednost (€):	44.352	313.381	45.000
Cijena (€/m2) :	50	37	31
Cijena (kn/m2) :	379	278	236
Indeks / dan transakcije:	137,38	137,38	133,46
Indeks / dan vrednovanja:	141,09	141,09	141,09
Korekcijski faktor:	1,03	1,03	1,06
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	388,74	285,59	249,91

Inter kvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	6018,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Žitnjak industrija jug	Žitnjak industrija jug	Čulinečka zapad
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	388,74	285,59	249,91
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	lošiji	lošiji	lošiji
Prilagodba	20%	20%	20%
Veličina	887,00	8.531,00	1.441,00
Prilagodba	-20%	20%	-10%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	0%	40%	10%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	388,74	399,82	274,90

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

Statistika

Prosjeak:	354,49		
Odstupanja od prosjeka:	388,74	-68,90	-104,58
Kvadrat odstupanja:	151.118,06	4.747,28	10.936,15
suma	166.801,49		
Standardno odstupanje:	235,80	66,52%	
Pravilo dva-sigma (\pm)	471,60		
Odstupanja od prosjeka:	9,66%	12,79%	-22,45%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	354,49
Prosječna vrijednost (€/m ²):	46,83
Vrijednost nekretnine (kn)	2.133.317,32
Vrijednost nekretnine (eur)	281.812,06

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta tvorničkog postrojenja koji se nalaze u Zagrebu, Žitnjak bb u sklopu kompleksa DIOKI d.d. označene kao z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb koja je upisana u z.k.ul.br. 23699 k.o. Grad Zagreb, a odgovara katastarskoj čestici br. 138/40 k.o. Žitnjak u iznosu od sveukupno:

2.133.317,32 kn odnosno 281.812,06 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 23. ožujka 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Izradio:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane UREDA SUDSKOG VJEŠTAKA TIHOMIR BORIĆ obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

P R I L O Z I

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 23699

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22363/2020
Aktivne plombe: Z-54806/2020, Z-54936/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6915/70	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			14692	
2.	6915/71	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			58687	
3.	6915/72	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			6018	
4.	6915/73	ŽITNJAK, PUT			12708	
5.	6915/74	ŽITNJAK, PUT			1747	
6.	6915/75	ŽITNJAK, PUT			5738	
7.	6915/76	ŽITNJAK, PUT			7096	
8.	6915/77	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			1954	
9.	6915/78	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			12140	
10.	6915/79	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			19980	
11.	6915/80	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			75124	
12.	6915/83	ŽITNJAK, PUT			2231	
13.	6915/84	ŽITNJAK, PUT			8743	
		UKUPNO:			226858	

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 zkčbr. 6915/1 osnovano pravo stvarne služnosti držanja, provođenja i održavanja nadzemnih i podzemnih cjevovoda i uređaja na teret zkčbr. 6915/22 upisane u zk.ul.br. 107562 k.o. Grad Zagreb.	SLUŽNOST

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
DIOKI D.D., OIB: 71451172026, ŽITNJAK BB, ZAGREB		
6.1	Zaprimljeno 16.12.2013. broj Z-56953/13 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-1984/11 od 11. prosinca 2013. zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine u stečajnom postupku	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 13.01.2014. broj Z-1503/14 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	ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 12.05.2016.g. pod brojem Z-21878/2016 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 11.svibnja 2016.godine.	na 5 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 28.05.2020.g. pod brojem Z-22363/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, te se određuje da rok za podnošenje prijave za upis odnosno prigovora počinje teći dana 2. studenog 2020., a završava 2. prosinca 2020.	
4.1	Zaprimljeno 28.05.2020.g. pod brojem Z-22363/2020 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagatelja Jadranski naftovod d.d., Zagreb, Miramarska cesta 24	na 3.1

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 uložci z.k.ul. 6408 i z.k.ul. 4592 sve k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 5.1
6.			
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 zabilježuje se da su sporedni uložci 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 od 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: APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG		na 6.1
6.4	Zaprimljeno 31.08.2017.g. pod brojem Z-45117/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, djelomično odbijenog prijedloga poslovnog broja Z-45117/17		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
7.			
7.1	Zaprimljeno 10.04.2012. broj Z-19313/12 Temeljem tužbe s prijedlogom za prisilno zasnivanje založnog prava zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu 5. travnja 2012. godine zabilježuje se da je pokrenut postupak radi prisilnog zasnivanja založnog prava.		ZABILJEŽBA
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 ispate, 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: ODVJETNIČKO DRUŠTVO MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC D.O.O., OIB: 32802230502, RADNIČKA CESTA BR. 80, ZAGREB	195.511,81 KN	
8.2	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23699

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb

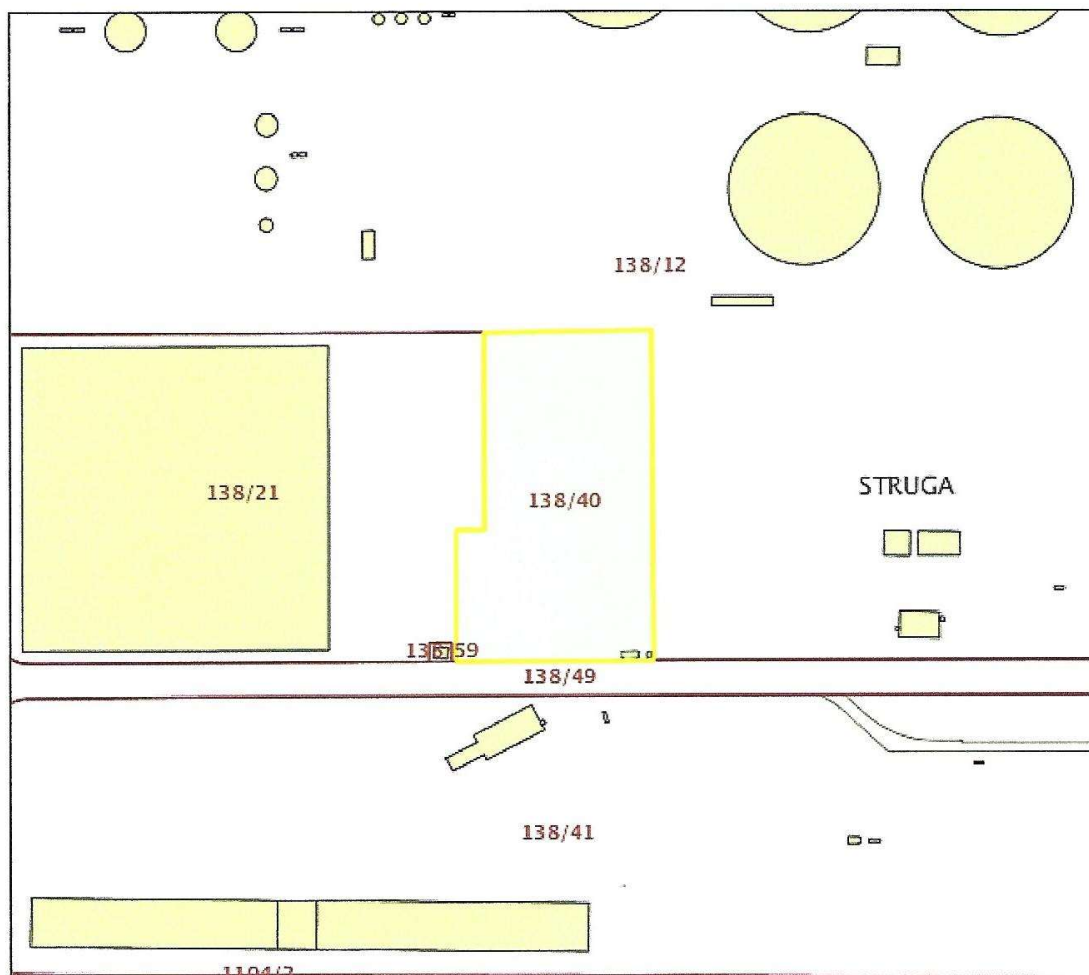


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 138/40

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

DIOKI d.d. – u stečaju – građevinsko zemljište z.k.č.br. 6915/72 k.o. Grad Zagreb, Žitnjak bb



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

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. - ORGANSKA PETROKEMIJA, ŽITNJAK 0BB, ZAGREB (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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		135/2	ČULINEČKA CESTA	20103	2		
			UPRAVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 252	670			
			GOSPODARSKA ZGRADA	400			
			GARAŽA	255			
			TRAFOSTANICA	20			
			GOSPODARSKA ZGRADA	764			
			DVORIŠTE	17994			
		135/7	ČULINEČKA CESTA	2574	6		
			ZGRADA	87			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	2487			
		135/8	ČULINEČKA CESTA	10078	6		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	10078			
		138/1	ŽITNJAK	80312	3		
			36 ZGRADA	12865			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	67447			
		138/3	ŽITNJAK	3956	18		
			GOSPODAR. DVORIŠTE	3956			
		138/5	ŽITNJAK	1821	18		
			3 ZGRADE	503			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1318			
		138/6	ŽITNJAK	1548	18		
			3 ZGRADE	770			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	778			
		138/39	ŽITNJAK	58687	3		
			14 ZGRADA	9437			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	49250			
		138/40	ŽITNJAK	6018	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	6018			
		138/43	ŽITNJAK	9297	3		
			PUT	9297			