

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

30-12-2025

poštom — neposredno
u primj. MSUD prilog
pristojbaNaručilac: DIOKI d.d. u stečaju
Čulinečka cesta 252, 10000 Zagreb

Predmet procjene: INDUSTRIJSKE ZGRADE I GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22Lokacija: Slavonska avenija
10000 Zagreb
k.č. 138/94, 138/39, 138/93, 138/88
k.o. Žitnjak

zk. uložak 23699
z.k.č. 6915/71, 6915/116, 6915/119, 6915/120
k.o. Grad Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnosti:

10.086.000,00 EUR

Datum: prosinac, 2025.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22

JADRANOVO d.o.o.

ANDREJ
BABIĆDigitally signed by
ANDREJ BABIĆ
Date: 2025.12.08
19:01:49 +01'00'

SADRŽAJ:

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 ZGRADA

3. PROCJENA

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

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

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

0. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

EUID:

HRSR.080510494

TVRKA:

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 * - kupnje i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, 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: 64232296358
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 5 - jedini član d.o.o.

Izrađeno: 2023-10-11 11:36:07
Podaci od: 2023-10-11

Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298338
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - direktor
- 4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

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.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	04.04.23	2022 01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9898-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis

Izrađeno: 2023-10-11 11:36:07
Podaci od: 2023-10-11

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.10.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RSU Tt	Datum	Naziv suda
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

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=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00ucq-CiWit-YSUd8-Usxya-r37fo
Kontrolni broj: 3dCmQ-N6HX6-agMpx-GOZSt

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 izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-10-11 11:36:07
Podaci od: 2023-10-11

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



5143/P17100325012624

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 državljaniin 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 UPI7100325012624

JADRANOVO
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

OPĆENITO O PREDMETU

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Procjena vrijednosti nekretnosti

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

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 – ovlašten 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



1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	DIOKI d.d. u stečaju Čulinečka cesta 252, 10000 Zagreb
LOKACIJA:	k.č.br. 138/94, 138/39, 138/93, 138/88 k.o. Žitnjak
DAN VREDNOVANJA:	02.12.2025.
DAN KAKVOĆE:	02.12.2025.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti industrijskih zgrada 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

1.3. PRILOGA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prilogu su priloženi dokazi u obliku tablica, a to su:

Svrha	Opis	Podaci			Napomena
		Godina	Broj	Ukupno	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				
	POSREDOVANJE				

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 02.12.2025. 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 02.12.2025. kada su nalaz i mišljenje izrađeni.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

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

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
11.	6915/71	Slavonska avenija			6962	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			6230	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			100	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			141	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			300	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			191	
12.	6915/116	Slavonska avenija			14990	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			14786	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			204	
14.	6915/119	Slavonska avenija			12340	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			9970	
		HALA			147	
		HALA			794	
		HALA			230	
		HALA			717	
		HALA			196	
		HALA			286	
15.	6915/120	Slavonska avenija			27771	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			27265	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			506	

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

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
138/29	Slavonska avenija	6962	3		
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	191			
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	141			
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	100			
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	300			
	GOSPODARSKO DVORIŠTE	6230			
138/38	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			

Kao vlasnik predmetnih nekretnina, upisan je:

S. Vlasnički dio: 1/1

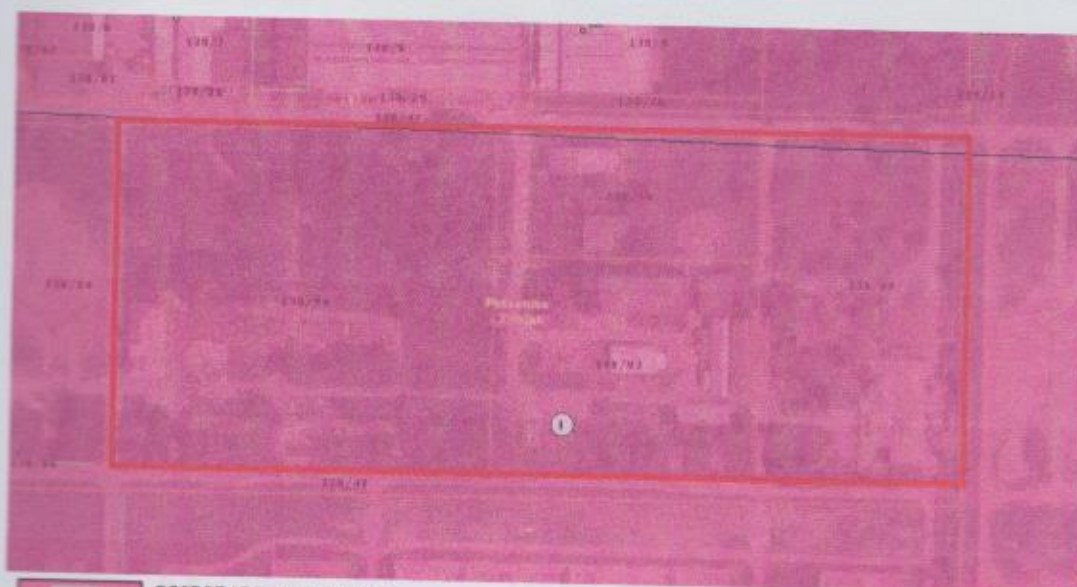
DIOKI D.D. U STEČAJU, OIB: 71451172026, ČULINEČKA CESTA 252, 10000 ZAGREB

Predmetna nekretnina smještena je u sjeveroistočnom dijelu gradske četvrti Peščenica Žitnjak, cca 400 m južno od Slavonske avenije i 400 m zapadno od Čulinečke ceste.



- GUP grada Zagreba

Prema GUP-u Grada Zagreba, k.č. 138/39, 138/88, 138/93, 138/94, k.o. Žitnjak, prema namjeni i korištenju prostora nalaze se unutar granica **gospodarske namjene, proizvodne (I)**, a prema prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, nalazi se u zoni **2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene**.



I GOSPODARSKA NAMJENA -
PROIZVODNA



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Čestice 138/39, 138/88, 138/93, 138/94, k.o. Žitnjak susjedne su čestice te čine zemljište pravilnog tlocrtnog oblika, na ravnom terenu. Kolni prilaz je osiguran s južne i sa sjeverne strane, preko prilaznih gospodarskih puteva.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **62063 m²**.



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	138/39, 138/88, 138/93, 138/94
k.o.	Žitnjak
z.k.č.	6915/71, 6915/116, 6915/119, 6915/120
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	23699
plan	GUP Zagreb
namjena	Gospodarska namjena, proizvodna
uvjeti gradnje	2.10.
maksimalni koeficijent iskoristivosti	1,2
površina zemljišta	62063,00 m ²
lokacija	Slavonska Avenija
prilaz	kolni i pješački prilaz
prometne veze	osobni i javni prijevoz

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

Uviđajem na licu mjesta, dana 02.12.2025. godine, na predmetnim česticama zatečeno je više zgrada, kako slijedi:

k.č. 138/39, k.o. Žitnjak



- Industrijska zgrada 1

Zgrada je poluugrađeni objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 191 m², GBP iznosi 191 m², a obujam iznosi cca 764 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa južne i istočne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od opeke, a krov je ravni neprohodni.

- Industrijska zgrada 2

Zgrada je poluugrađeni objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 141 m², GBP iznosi 141 m², a obujam iznosi cca 664 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke, a krov je kosi, dvostrešni, s pokrovom od lima.

- Industrijska zgrada 3

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 300 m², GBP iznosi 300 m², a obujam iznosi cca 1200 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa sjeverne i južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od opeke, a krov je kosi, dvostrešni, s pokrovom od lima.

k.č.138/88, k.o. Žitnjak



- Industrijska zgrada 4

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 191 m², GBP iznosi 191 m², a obujam iznosi cca 725 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa istočne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke, a krov je ravni neprohodni.

k.l. 138/93, k.o. Žitnjak



- **Industrijska zgrada 5**

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine cca 167 m², GBP iznosi cca 167 m², a obujam iznosi cca 685 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta s južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke, a krov je kosi dvostrešni, s pokrovom od lima.

- **Industrijska zgrada 6**

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine cca 147 m², GBP iznosi cca 147 m², a obujam iznosi cca 588 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta s južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke, a krov je ravni, neprohodni.

- **Industrijska zgrada 7**

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine cca 720 m², GBP iznosi cca 720 m², a obujam iznosi cca 5400 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta s južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od opeke, a krov je kosi dvostrešni, s pokrovom od lima.

- Industrijska zgrada 8

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 286 m², GBP iznosi 286 m², a obujam iznosi cca 1716 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa zapadne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od opeke, a krov je ravni, neprohodni.

- Industrijska zgrada 9

Zgrada je poluugrađeni objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 382 m², GBP iznosi 382 m², a obujam iznosi cca 2210 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa zapadne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od limenih panela, a krov je kosi dvostrešni, s pokrovom od lima. Sjeverni dio zgrade, cca 200 m², je u lošem i neuporabljivom stanju, nema građevinsku vrijednost, te će se za taj dio zgrade procijeniti samo vrijednost na temelju komunalnog i vodnog doprinosa.

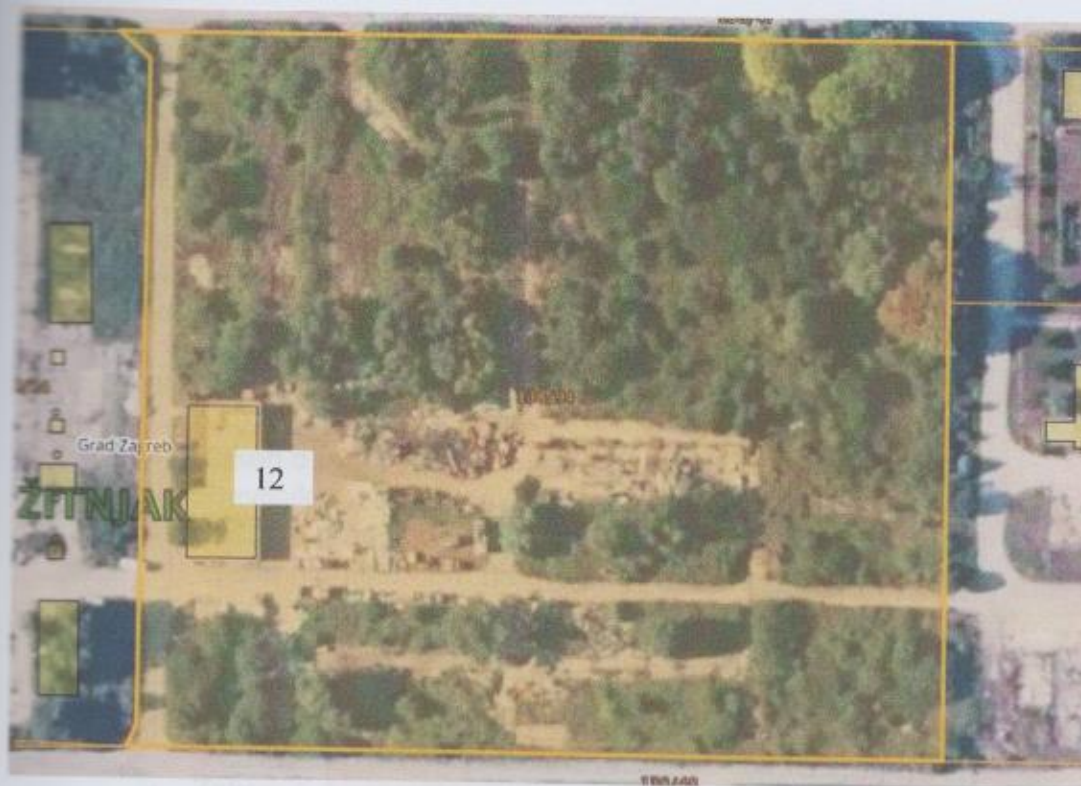
- Industrijska zgrada 10

Zgrada je poluugrađeni objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 335 m², GBP iznosi 335 m², a obujam iznosi cca 2900 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa zapadne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od limenih panela, a krov je kosi dvostrešni, s pokrovom od lima.

- Industrijska zgrada 11

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 230 m², GBP iznosi 230 m², a obujam iznosi cca 690 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa sjeverne strane. Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke, a krov je ravni neprohodni.

k.č. 138/94, k.o. Žitnjak



- Industrijska zgrada 12

Zgrada je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 506 m², GBP iznosi 506 m², a obujam iznosi cca 1518 m³. Pristup zgradi je iz gospodarskog dvorišta sa južne strane. Nosiva konstrukcija je sustav AB stupova i greda s ispunom od opeke, a krov je ravni neprohodni.

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
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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
- 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
- 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
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- 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
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- 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 umanjenje 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 umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje 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.

• TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

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

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

INDUSTRIJSKA ZGRADA 1			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	191,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.367,50 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 261.192,50 kn
izg	godina izgradnje	1975	
g	starost zgrade	50 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	50
	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 100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	25%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		13
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,75
	vrijednost	Ntg x (1-U)	65.298,13 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			65.298,13 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 2			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	141,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.367,50 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 192.817,50 kn
izg	godina izgradnje	1975	
g	starost zgrade	50 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	50
	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 100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	25%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		13
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,75
	vrijednost	Ntg x (1-U)	48.204,38 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			48.204,38 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 3			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	300,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.367,50 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 410.250,00 kn
izg	godina izgradnje	1965	
g	starost zgrade	60 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	50
	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 120%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	25%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		13
U	starosno umanjeње vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,75
	vrijednost		Ntg x (1-U) 102.562,50 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			102.562,50 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 4			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	191,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.636,25 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 312.523,75 kn
izg	godina izgradnje	1965	
g	starost zgrade	60 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	1,5	
	B_zgrada općenito	3,0	
	C_stanje zgrade	3,5	
FK	odabrani faktor korištenja		3,5
	relativna starost zgrade		g/OVK 100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	35%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		21
U	starosno umanjeње vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,65
	vrijednost		Ntg x (1-U) 109.383,31 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			109.383,31 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 5				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	167,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd	273.253,75 kn
izg	godina izgradnje	1965		
g	starost zgrade	60 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,0		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade		g/OVK	100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		30%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			18
U	starosno umanjeње vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK	0,70
	vrijednost		Ntg x (1-U)	81.976,13 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				81.976,13 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 6				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	147,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje	Pk x Jc x Sd		240.528,75 kn
izg	godina izgradnje	1975		
g	starost zgrade	50 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,0		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade		g/OVK	83%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			24
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK	0,60
	vrijednost		Ntg x {1-U}	96.211,50 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				96.211,50 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 7				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	720,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje	Pk x Jc x Sd		1.178.100,00 kn
izg	godina izgradnje	1975		
E	starost zgrade	50 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,0		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade		g/OVK	83%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			24
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK		0,60
	vrijednost	Ntg x (1-U)		471.240,00 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:				471.240,00 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 8				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	286,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje	Pk x Jc x Sd		467.967,50 kn
izg	godina izgradnje	1965		
g	starost zgrade	60 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,5		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade		g/OVK	100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			24
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK		0,60
	vrijednost	Ntg x (1-U)		187.187,00 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:				187.187,00 EUR

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - industrijske zgrade i građevinska zemljišta, Slavonska avenija, Zagreb

INDUSTRIJSKA ZGRADA 9				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	182,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje			Pk x Jc x Sd 297.797,50 kn
izg	godina izgradnje	1965		
g	starost zgrade	60 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,5		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade	g/OVK		100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			24
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK		0,60
	vrijednost	Ntg x (1-U)		119.119,00 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				119.119,00 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 10				
oznaka	opis	vrijednost		iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	182,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.636,25 EUR /m2 (s PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	100%		1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje			Pk x Jc x Sd 297.797,50 kn
izg	godina izgradnje	1975		
g	starost zgrade	50 godina		
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika		60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika		
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	3,0		
	C_stanje zgrade	3,0		
FK	odabrani faktor korištenja			3,0
	relativna starost zgrade	g/OVK		83%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika		40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			24
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK		0,60
	vrijednost	Ntg x (1-U)		119.119,00 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:				119.119,00 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 11			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	230,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.636,25 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 376.337,50 kn
izg	godina izgradnje	1975	
g	starost zgrade	50 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika	
	A. lokacija/tržište	1,5	
	B. zgrada općenito	3,0	
	C. stanje zgrade	4,0	
FK	odabrani faktor korištenja		4,0
	relativna starost zgrade		g/OVK 83%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	30%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		18
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,70
	vrijednost		Ntg x (1-U) 112.901,25 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:			112.901,25 EUR

INDUSTRIJSKA ZGRADA 12			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	182,00 m ²	
Jc	jedinična cijena po 1 m ²	1.636,25 EUR /m ² (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 297.797,50 kn
izg	godina izgradnje	1965	
g	starost zgrade	60 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade	prilog 9. Pravilnika	60
	faktori korištenja:	prilog 10. Pravilnika	
	A. lokacija/tržište	1,5	
	B. zgrada općenito	3,0	
	C. stanje zgrade	3,5	
FK	odabrani faktor korištenja		3,5
	relativna starost zgrade		g/OVK 100%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	35%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		21
U	starosno umanj enje vrijednosti zgrade	(OVK-OOVK)/OVK	0,65
	vrijednost		Ntg x (1-U) 104.229,13 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE:			104.229,13 EUR

VRJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

INDUSTRIJSKA ZGRADA 1						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	764,00	9.168,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		427,84 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						9.595,84 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 2						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	664,00	7.968,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		371,84 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						8.339,84 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 3						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	1200,00	14.400,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		672,00 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						15.072,00 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 4						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	725,00	8.700,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		406,00 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						9.106,00 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 5						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	685,00	8.220,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		383,60 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						8.603,60 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 6						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	764,00	9.168,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		427,84 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						9.595,84 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 7						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	5400,00	64.800,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		3.024,00 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						67.824,00 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 8						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	1716,00	20.592,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		960,96 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						21.552,96 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 9						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	2210,00	26.520,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		1.237,60 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						27.757,60 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 10						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	2900,00	34.800,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		1.624,00 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						36.424,00 €

INDUSTRIJSKA ZGRADA 11						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	IV. zona	gospodarska	12,00 €/m3	690,00	8.280,00 €
VD	vodni doprinos	Zona A	gospodarska	0,56 €/m3		386,40 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						8.666,40 €

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. 138/94, 138/88, 138/93, 138/39, 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														
PROJEKCIJANA VEKRETNOSTI:														
adresa naknadne	Znakovne oznake i katastar			ukupna površina [m ²]	vrsta naknadne	vrsta površine [m ²]	ukupna površina u naknadnoj			ukupna površina		kategorija zemljišta	cijena blok	dan sklupa
	k.o.	k.o.	k.o.				k.o.	k.o.	k.o.					
Žitnjak	138/94, 138/98, 138/99, 138/99	Žitnjak	843/75, 843/115, 843/115, 843/110	Grad Zagreb	62.063,00	62.063,00	62.063,00	62.063,00	62.063,00	1. - Gospodarska, prizemna	2.10.	1.2	2.10.	2.12.2025.
1. PRIVREMENI IZVODAK IZ ZEMNJE KUPOPRODAJNE CIJENE I IZRAČUN POREDBENIH TRANSAKCIJA IZ DALJINOG IZRAČUNA:														
r.b.	adresa	Evidencijne			vrsta naknadne	površina k.o. koja se prodaje [m ²]	cijena [€/m ²]	vrijednost naknadne [€]	datum sklapanja ugovora	kup ZAGREB		kategorija zemljišta	cijena blok	dan sklupa
		IC200	IC200	IC200						namjena	urbano pravilo			
1	Zagreb	2284166	5517116	3186/1	62	1.800,00 m ²	135,00 €/m ²	243.000,00 €	17.12.2024.	1. - Gospodarska, prizemna	2.10.	1.2	2.10.	2.12.2025.
2	Zagreb	2195705	5391666	2281/6	62	11.412,00 m ²	128,46 €/m ²	1.466.000,00 €	15.06.2023.	1. - Gospodarska, prizemna	2.10.	1.2	2.10.	2.12.2025.
3	Zagreb	1738658	4796674	3343/1	62	1.560,97 m ²	109,09 €/m ²	170.265,98 €	18.07.2022.	1. - Gospodarska, prizemna	2.10.	1.2	2.10.	2.12.2025.
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):														
r.b.	adresa	Evidencijne			površina k.o. koja se prodaje [m ²]	cijena zemljišta [€/m ²]	datum sklapanja ugovora	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]	kupci izdaje na dan vrijednosti [€]
		IC200	IC200	IC200										
1	Zagreb	2284166	5517116	3186/1	1.800,00 m ²	135,00 €/m ²	17.12.2024.	167,80	167,80	167,80	167,80	167,80	167,80	167,80
2	Zagreb	2195705	5391666	2281/6	11.412,00 m ²	128,46 €/m ²	15.06.2023.	165,10	165,10	165,10	165,10	165,10	165,10	165,10
3	Zagreb	1738658	4796674	3343/1	1.560,97 m ²	109,09 €/m ²	18.07.2022.	137,80	137,80	137,80	137,80	137,80	137,80	137,80

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):												
r.br.	adresa	E. nekretnosti		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnosti)	ki (procijenjivana nekretnost)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Zagreb	2284166	5517316	3286/1	Resnik	1.800,00 m2	135,00 €/m2	1,2	1,2	1,00	135,00 €/m2	
2	Zagreb	2195705	5391666	2283/6	Žitnjak	11.412,00 m2	129,78 €/m2	1,2	1,2	1,00	129,78 €/m2	
3	Zagreb	1738858	4796674	3343/1	Resnik	1.560,97 m2	132,84 €/m2	1,2	1,2	1,00	132,84 €/m2	
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivnog 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	2284166	5517316	3286/1	Resnik	1.800,00 m2	135,00 €/m2	1	1	1,00	135,00 €/m2	
2	Zagreb	2195705	5391666	2283/6	Žitnjak	11.412,00 m2	129,78 €/m2	1	1	1,00	129,78 €/m2	
3	Zagreb	1738858	4796674	3343/1	Resnik	1.560,97 m2	132,84 €/m2	1	1	1,00	132,84 €/m2	

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:													
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvartilno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		s.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.								
1	Zagreb	2284166	5517316		3286/1	Resnik	1.800,00 m2	135,00 €/m2	135,00 €/m2	135,00 €/m2	1,86%	2,46	6,05
2	Zagreb	2195705	5391666		2283/6	Žitnjak	11.412,00 m2	129,78 €/m2	129,78 €/m2	129,78 €/m2	-2,09%	-2,76	7,64
3	Zagreb	1738858	4796674		3343/1	Resnik	1.560,97 m2	132,84 €/m2	132,84 €/m2	132,84 €/m2	0,23%	0,30	0,09
										132,54 €/m2			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:													
										62063 m ² x	132,54 €/m2	8.225.830,02 €	
										ili okruglo:		8.226.000,00 €	

REKAPITULACIJA			
k.č. 138/39, k.o. Žitnjak			
ZEMLIŠTE			
k.č. 138/39, k.o. Žitnjak	6.962,00	m2	922.743,48 €
ukupno:			922.743,48 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 1			
- tržišna vrijednost nekretnine	191,00	m2	65.298,13 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	764,00	m3	9.595,84 €
ukupno:			74.893,97 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 2			
- tržišna vrijednost nekretnine	141,00	m2	48.204,38 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	664,00	m3	8.339,84 €
ukupno:			56.544,22 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 3			
- tržišna vrijednost nekretnine	300,00	m2	102.562,50 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	1200,00	m3	15.072,00 €
ukupno:			117.634,50 €
ukupno k.č. 138/39, k.o. Žitnjak			1.171.816,16 €
k.č. 138/88, k.o. Žitnjak			
ZEMLIŠTE			
k.č. 138/88, k.o. Žitnjak	14.990,00	m2	1.986.774,60 €
ukupno:			1.986.774,60 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 4			
- tržišna vrijednost nekretnine	191,00	m2	109.383,31 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	725,00	m3	9.106,00 €
ukupno:			118.489,31 €
ukupno k.č. 138/88, k.o. Žitnjak			2.105.263,91 €

k.č. 138/93, k.o. Žitnjak			
ZEMLIŠTE			
k.č. 138/93, k.o. Žitnjak	12.345,00	m2	1.636.206,30 €
ukupno:			1.636.206,30 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 5			
- tržišna vrijednost nekretnine	167,00	m2	81.976,13 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	685,00	m3	8.603,60 €
ukupno:			90.579,73 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 6			
- tržišna vrijednost nekretnine	147,00	m2	96.211,50 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	764,00	m3	9.595,84 €
ukupno:			105.807,34 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 7			
- tržišna vrijednost nekretnine	720,00	m2	471.240,00 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	5400,00	m3	67.824,00 €
ukupno:			539.064,00 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 8			
- tržišna vrijednost nekretnine	286,00	m2	187.187,00 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	1716,00	m3	21.552,96 €
ukupno:			208.739,96 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 9			
- tržišna vrijednost nekretnine	182,00	m2	119.119,00 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	2210,00	m3	27.757,60 €
ukupno:			146.876,60 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 10			
- tržišna vrijednost nekretnine	182,00	m2	119.119,00 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	2900,00	m3	36.424,00 €
ukupno:			155.543,00 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 11			
- tržišna vrijednost nekretnine	230,00	m2	112.901,25 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	690,00	m3	8.666,40 €
ukupno:			121.567,65 €
ukupno k.č. 138/93, k.o. Žitnjak			3.004.384,58 €

k.č. 138/94, k.o. Žitnjak			
ZEMLIŠTE			
k.č. 138/94, k.o. Žitnjak	27.771,00	m2	3.680.768,34 €
ukupno:			3.680.768,34 €
INDUSTRIJSKA ZGRADA 12			
- tržišna vrijednost nekretnine	182,00	m2	104.229,13 €
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	1518,00	m3	19.066,08 €
ukupno:			123.295,21 €
ukupna k.č. 138/94, k.o. Žitnjak			3.804.063,55 €
troškovna vrijednost nekretnine:			10.085.528,19 €
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti			1,00
tržišna vrijednost nekretnine	sveukupno:		10.085.528,19 €
ili okruglo:			10.086.000,00 €

ili okruglo:

3.804.063,55 EUR

Tržišna vrijednost nekretnosti - industrijske zgrade i građevinske zemlje na k.č. 138/94, k.o. Žitnjak, upisane u sk. udjeli 2009, iznosi

3.804.063,55 EUR

ili okruglo:

3.800.000,00 EUR

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnina – industrijskih zgrada i građevinskog zemljišta na k.č. 138/39, k.o. Žitnjak, upisanih u zk. uložak 23699, iznosi:

1.171.816,16 EUR

Ili okruglo:

1.170.000,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnina – industrijske zgrade i građevinskog zemljišta na k.č. 138/88, k.o. Žitnjak, upisanih u zk. uložak 23699, iznosi:

2.105.263,91 EUR

Ili okruglo:

2.110.000,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnina – industrijskih zgrada i građevinskog zemljišta na k.č. 138/93, k.o. Žitnjak, upisanih u zk. uložak 23699, iznosi:

3.004.384,58 EUR

Ili okruglo:

3.000.000,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnina – industrijske zgrade i građevinskog zemljišta na k.č. 138/94, k.o. Žitnjak, upisanih u zk. uložak 23699, iznosi:

3.804.063,55 EUR

Ili okruglo: iznosi okruglo

3.800.000,00 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:

10.085.528,19 EUR

Ili okruglo:

10.086.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 02.12.2025.

Jadranovo d.o.o.

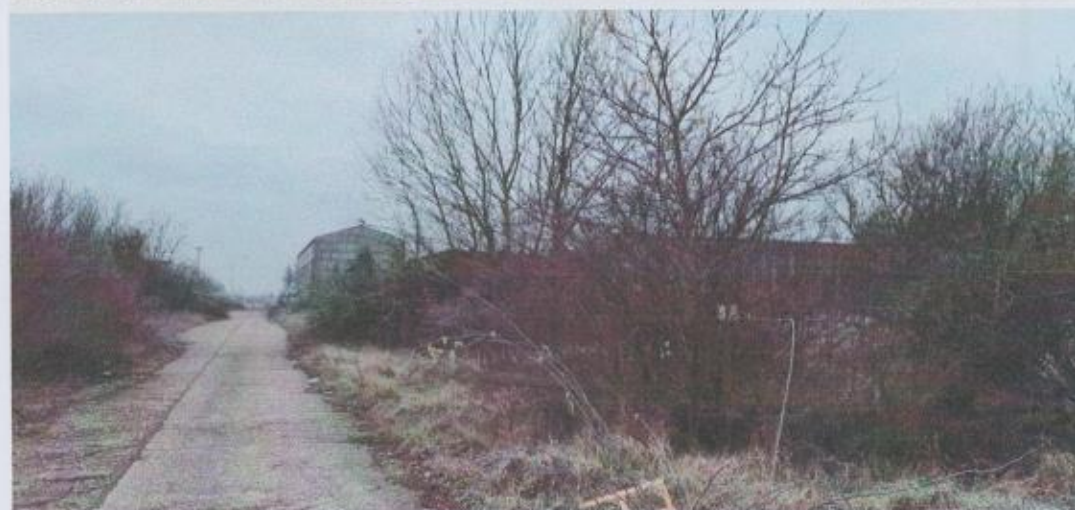
JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22

FOTODOKUMENTACIJA

5. PRILOZI

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

FOTODOKUMENTACIJA













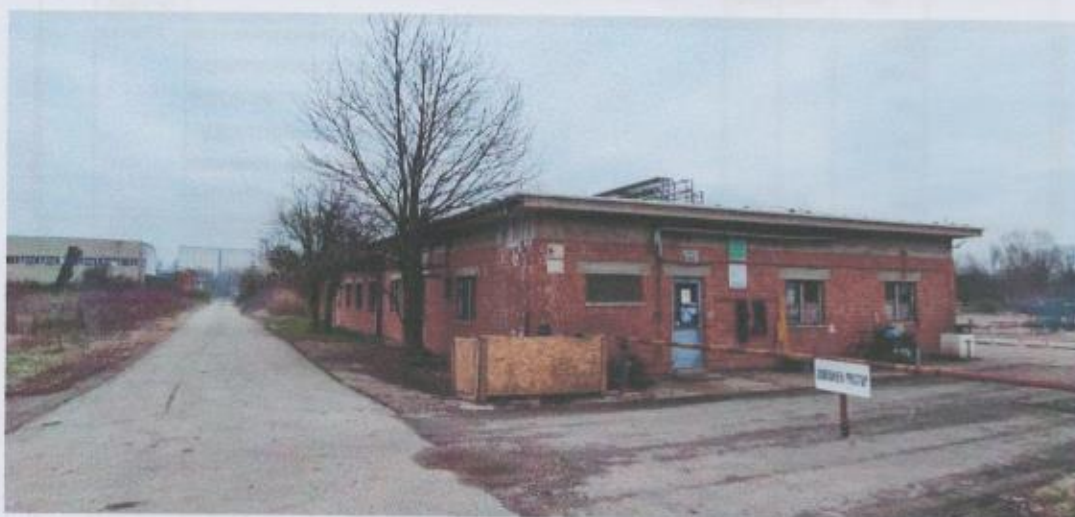












Očevid 13.12.2024.

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.12.2025. 14:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 23699

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30054/2025
Aktivne plombe:

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	
12.	6915/119	Slavonska avenija GOSPODARSKO DVORIŠTE HALA			12340 9970 147	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.12.2025. 14:22:38

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREBVerificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		HALA			794	
		HALA			230	
		HALA			717	
		HALA			196	
		HALA			286	
13.	6915/120	Slavonska avenija			27771	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			27265	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			506	
		UKUPNO:			101770	

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.	

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

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
34.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 794 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
35.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 196 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
36.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 286 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
37.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 230 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
38.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 717 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
39.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/93 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/119 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje hale površine 147 m2, nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 22.07.2024.g. pod brojem Z-36969/2024	
40.1	ZABILJEŽBA, u katastarskom operatu na kč. 138/94 k.o. Žitnjak / zkč. 6915/120 k.o. Grad Zagreb za evidentiranje industrijske zgrade površine 506 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	

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.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23699

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
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 z.k.br. 6915/73 upisanoj u z.k.ul.br. 23699 k.o. Grad Zagreb u korist z.k.br. 6915/17 upisane u z.k.ul.br. 30488 k.o. Grad Zagreb i zabilježbe na z.k.br. 6915/17 upisanoj u z.k.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 z.k.br. 6915/73 upisane u z.k.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, z.k.ul. 109704 k.o. RESNIK		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-57271/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k.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, z.k.ul. 226878 k.o. GRAD ZAGREB		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. O.V-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 ulošci z.k.ul. 6408 i 4592 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.12.2025. 14:22:38

Stranica: 4

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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:		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 ENGLISKOG 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., Luksembourg, 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 ovisudnog 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 2.386,38 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: MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 32802230502, ULICA IVANA LUČIĆA 2A, 10000 ZAGREB	195.511,81 KN	
8.2	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Zabilježuje 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 6.1

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 uloženi 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 (tabularna 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.		Qm. 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. OBAVJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU 21.05.2024. na k.č.br. 6915/74 Žitnjak, put, površine 1747 m2, k.č.br. 6915/99 put, Zagreb, Slavonska avenija, površine 648 m2, k.č.br. 6915/109 put, Zagreb, Slavonska avenija, površine 2297 m2, radi utvrđenja prava stvarne služnosti.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.12.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

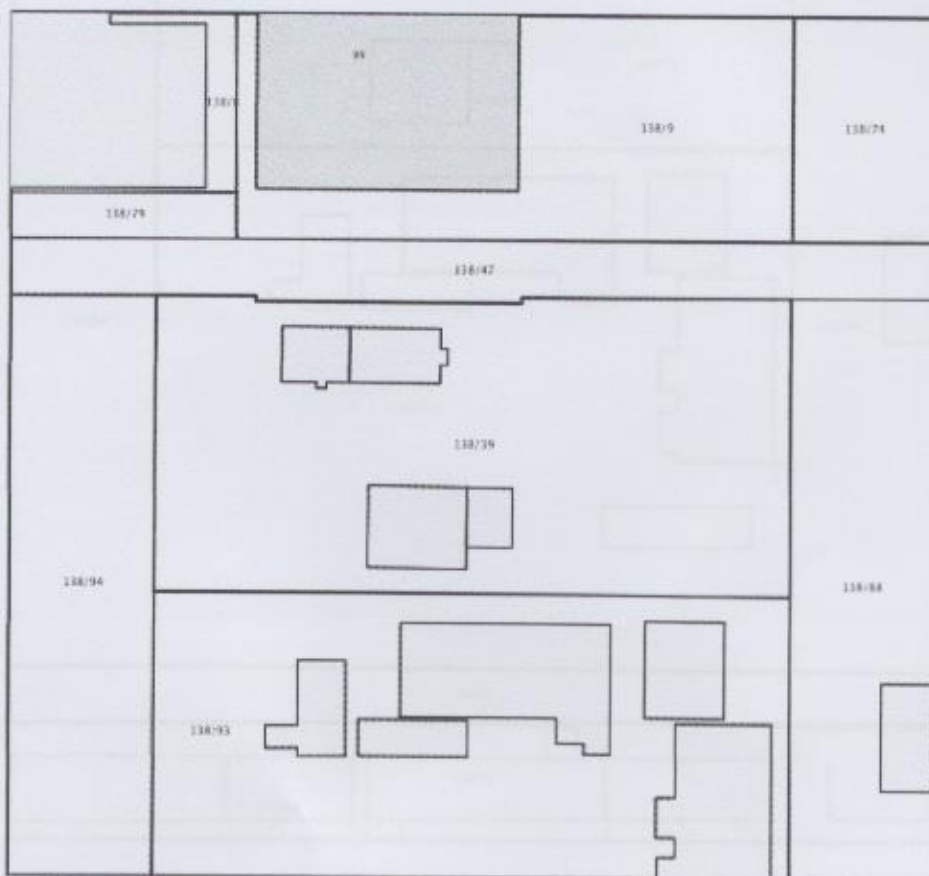
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.12.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŽITNJAK
k.č.br.: 138/39

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.12.2025.

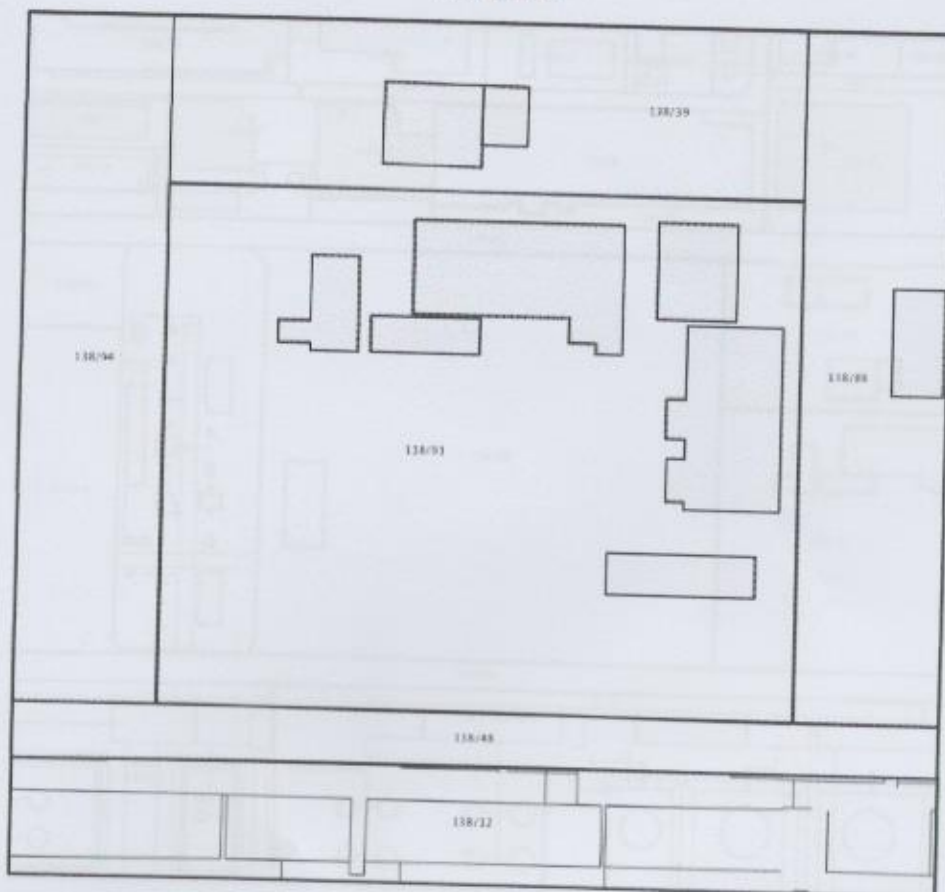
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ŽITNJAK

k.č.br.: 138/93

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
lijevom mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

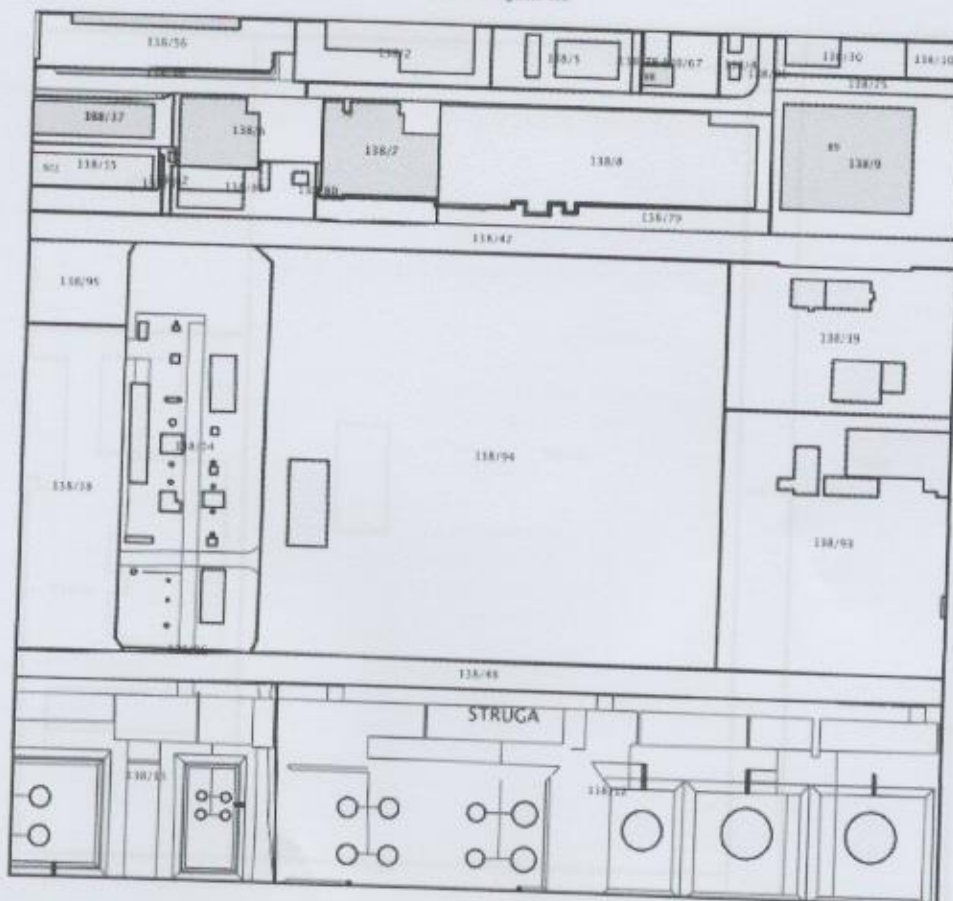
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.12.2025.

NESLIŽBENA KOPIJA
K.o. ŽITNJAK
k.z.br.: 138/94

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

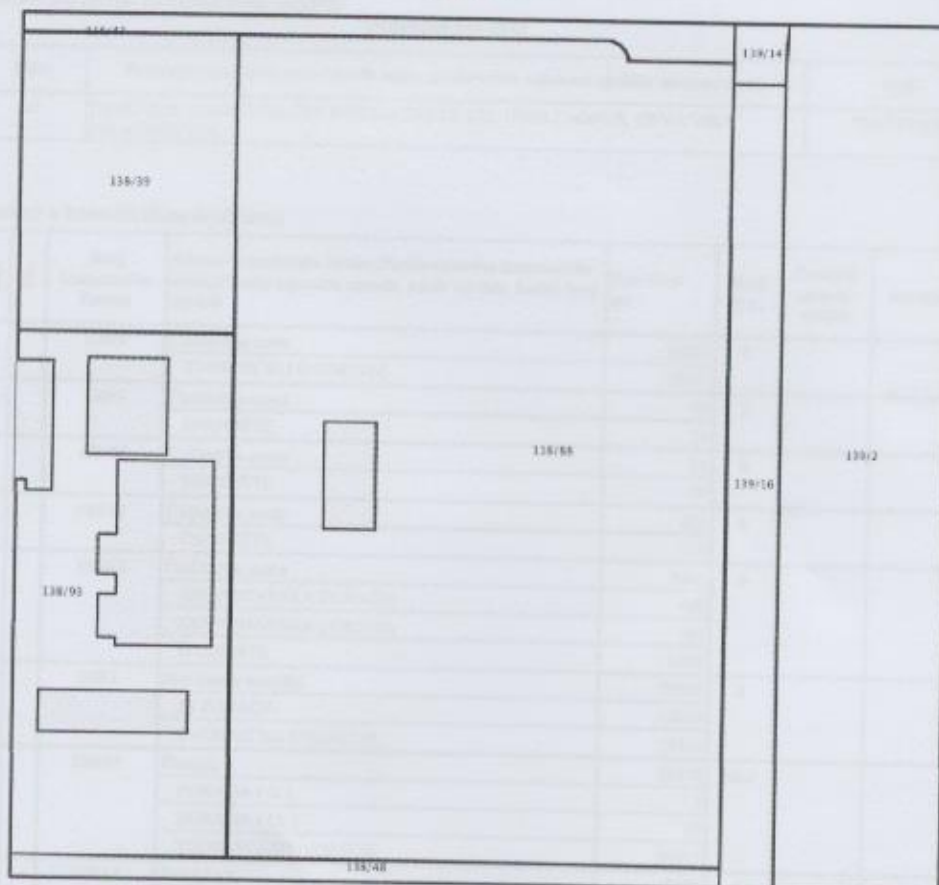
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.12.2025.

NESLIŽBENA KOPIJA
K.o. ŽITNJAK
Lč.br.: 138/88

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.12.2025. 14:40

PRIJEPIŠ 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/m2	Broj D.J.	Posedni pravni režimi	Primjedba
		135/8	Čulinečka cesta	10027	6		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	10027			
		135/9	Čulinečka cesta	58	2		
			DVORIŠTE	58			
		135/10	Čulinečka cesta	20	6		
			DVORIŠTE	20			
		135/11	Čulinečka cesta	425	6		
			DVORIŠTE	425			
		135/13	Čulinečka cesta	9465	2		
			GOSPODARSKA ZGRADA	400			
			GOSPODARSKA ZGRADA	764			
			DVORIŠTE	8301			
		138/1	Slavonska avenija	70595	3		
			35 ZGRADA	12669			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	57926			
		138/11	Žitnjak	26050	18,3		
			ZGRADA (X)	3			
			ZGRADA (IX)	30			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	26017			
		138/14	ŽITNJAK	8496	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	7593			
			13 ZGRADA	903			
		138/28	Žitnjak	1224	18,3		
			ZGRADA	5			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1219			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		138/32	Žitnjak				
			TVORNIČKO DVORIŠTE	94	18:3		
		138/34	SLAVONSKA AVENIJA	94			
			13 ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 58	35520	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	5554			
		138/35	Žitnjak	29966			
			9 ZGRADA	207584	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	348			
		138/39	Slavonska avenija	207236			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	6962	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	191			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	141			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	100			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	300			
		138/43	ŽITNJAK	6230			
			PUT	9297	3		
		138/44	ŽITNJAK	9297			
			PUT	2976	3		
		138/45	ŽITNJAK	2976			
			PUT	12708	3		
		138/46	ŽITNJAK	12708			
			PUT	1747	3		
		138/47	Slavonska avenija	1747			
			PUT	6140	3		
		138/48	Slavonska avenija	6140			
			PUT	5797	3		
		138/49	ŽITNJAK	5797			
			PUT	8178	3		
		138/52	ŽITNJAK	8178			
			2 ZGRADE	8932	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1595			
		138/54	ŽITNJAK	7337			
			2 ZGRADE	14597	2		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	186			
		138/63	Žitnjak	14411			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	284	3		
		138/66	Čulinečka cesta	284			
			PUT	1218	3		
		138/68	Slavonska avenija	1218			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 56D	4368	3		
			DVORIŠTE	2526			
		138/69	Slavonska avenija	1842			
			PUT	3448	3		
		138/70	Slavonska avenija	3448			
			INDUSTRIJSKA ZGRADA	211	3		
				196			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.I.	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			

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