

JANKO HAJDUK dipl. ing. agr.

Stalni sudski vještak za agronomiju i agroekonomiju

M. Trnine 2, 42000 Varaždin

Gsm : 091/161- 8505

Broj rješenja: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

Predmet: Ovr -220/2022

Na temelju Zaključka , poslovni broj Ovr -220/2022-11 od dana 15. svbnja 2025.g.  
izdanog od Općinskog suda u Varaždinu, po sucu pojedincu Gordani Kliček – Horvat, a u  
skladu sa pravilima struke dajem slijedeći

### *NALAZ:*

**PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNE  
POVRŠINE KČ.BR. 194/1, KČ.BR. 310, KČ.BR.  
330/5, KČ.BR. 349/6 I 379/2 K.O. VIDOVEC**

U Varaždinu, 12.07.2025.godine

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing

M. Trnine 2, 42 000 Varaždin

091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

## ZAHTJEV ZA VJEŠTAČENJEM:

Temeljem Zaključka, poslovni broj Ovr -220/2022-11 od dana 15. svibnja 2025.g. po sutkinji Gordani Kliček- Horvat kao sucu pojedincu, Općinskog suda u Varaždinu, u predmetu ovrhovoditelja MARKO-TRANS d.o.o., S. Radića 92, Vidovec OIB: 05024820385, protiv ovršenika Božidara Mašića. Vladimira Nazora 10, Vidovec OIB:56127743537, pristupa se izradi nalaza o procjeni vrijednosti poljoprivrednog zemljišta kč.br. 194/1, kč.br. 310, kč.br. 330/5, kč.br. 349/6 i 379/2 k.o. Vidovec

Očevid se proveo na licu mjesta dana 06. lipnja 2025. godine u 13.00 sati.

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

## OPIS METODE VJEŠTAČENJA

U svrhu ovog vještačenja koristi ćemo se podacima iz dokumentacije dostupne na internetu, podacima danim od nalogodavca i podacima stečenim iskustvom. Nalaz se izrađuje sukladno pravilima struke, zakonskim i pod zakonskim regulativama koji određuju navedeni postupak.

Za potrebe izrade ovog nalaza odabrati će se usporednom metoda gdje će se svi elementi nalaza utvrđivati podacima relevantnim za procjenu vrijednosti nekretnine.

## ZAKONSKA OSNOVA

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13, 48/15, 20/18; 115/18, 98/19 i 57/22 )
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (NN 141/13)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 98/19)
- Zakon o poljoprivredi (NN 118/18, 42/70, 127/20 i 52/21 )
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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 i 94/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19 )
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uredba o načinu izračuna početne zakupnine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske te naknade za korištenje voda radi obavljanja djelatnosti akvakulture ( NN 89/2018)

## IZVORI PODATAKA

- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- <https://www.dzs.hr/>
- <http://preglednik.arkod.hr>
- <https://www.hnb.hr/statistika>
- <https://vidovec.hr/prostorni-plan/>

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

# OVLAŠTENJE:



Republika Hrvatska  
Županijski sud u  
Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-241/2021-6  
Varaždin, 30. lipnja 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), zamjenik predsjednika Županijskog suda u Varaždinu Igor Pavlić, donosi

## RJEŠENJE

Janko Hajduk, dipl. ing. agronomije iz Varaždina, M. Trnine 2, OIB: 29409234804 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta rješenjem broj 4 Su-261/2017-4 od 19. srpnja 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 20. srpnja 2021.

## Obrazloženje

1. Janko Hajduk, dipl. ing. agronomije podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 29.06.2021. do 29.06.2022., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak te potvrdu o zaposlenju).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, zamjenik predsjednik suda rješenje je kao u izreci rješenja.

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

2

Poslovni broj: 4 Su-241/2021-6

sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje  
Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Zamjenik predsjednika suda

Igor Pavlica

Dostaviti:

1. Janko Hajduk, Varaždin, M. Trnine 2
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

## IZJAVA

Ovim putem ja, Janko Hajduk, ovlaštenu sudski izjavljujem sukladno članku 9, stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ) izjavljujem slijedeće:

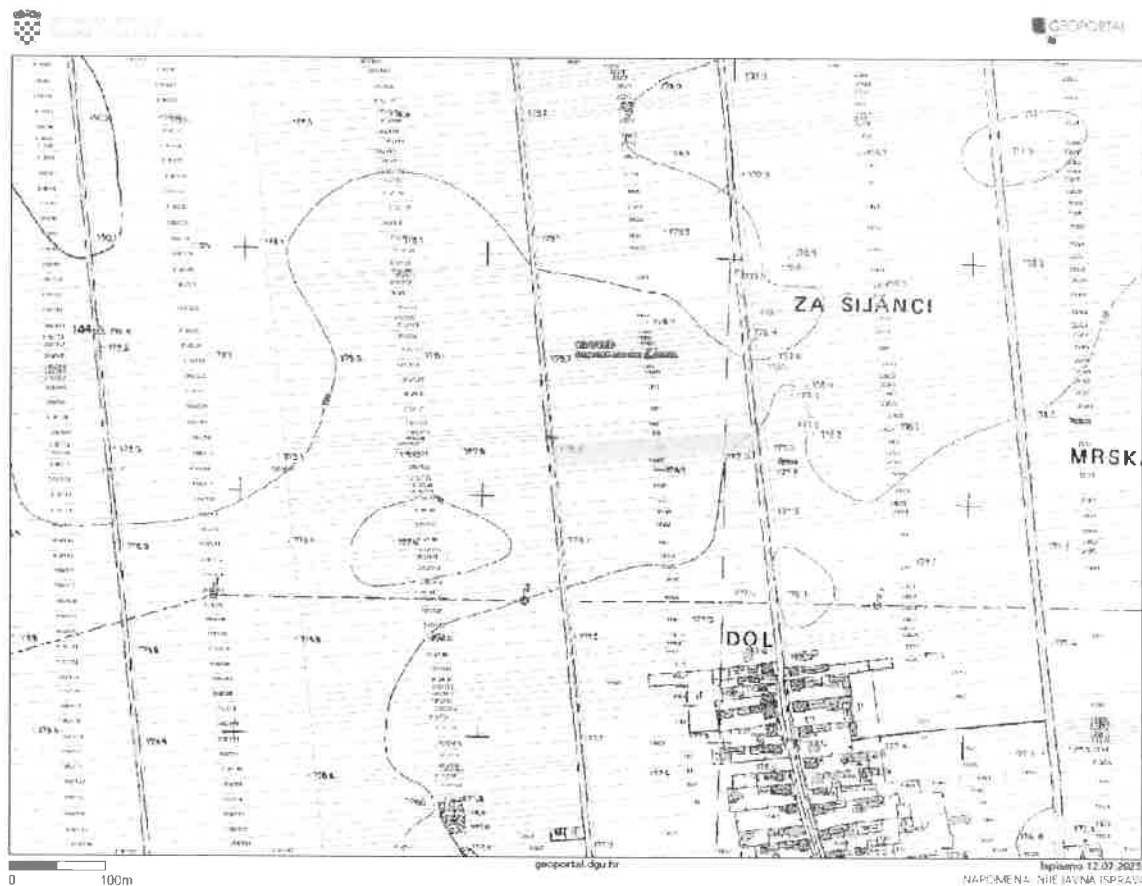
- Da sam poslove procjene u svrhu izrade ovog elaborata obavio stručno, neovisno i nepristrano
- Da nema nikakvih okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost
- Da nisam u sukobu interesa

Janko Hajduk  
Ovlašteni sudski vještak

# OPIS PREDMETA VJEŠTAČENJA

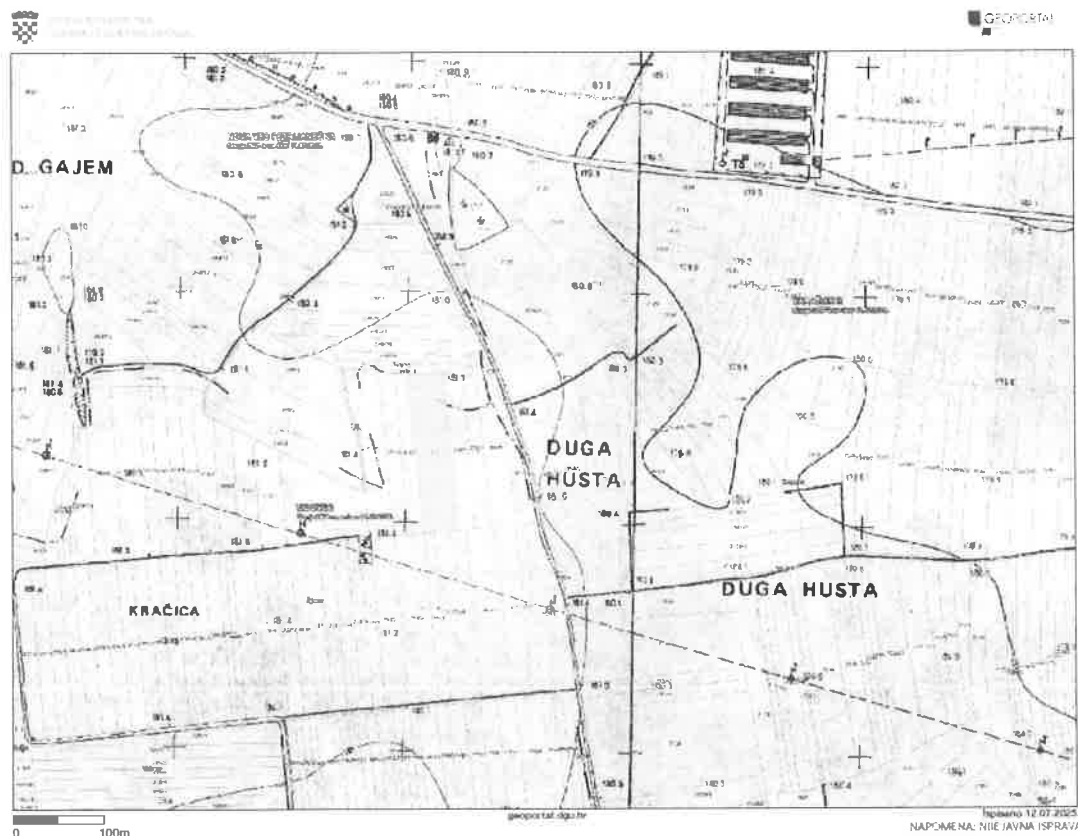
## LOKACIJA

Vještačenje je provedeno na lokaciji katastarske općine Vidovec koje se nalazi na području lokalne samouprave Općine Vidovec, na lokalitetima zvanim Za Šijanci, Duga Hosta, Poredišće i Pri Vuščaki. Katastarske čestice koje su predmet vještačenja označene su na karti žutom bojom.

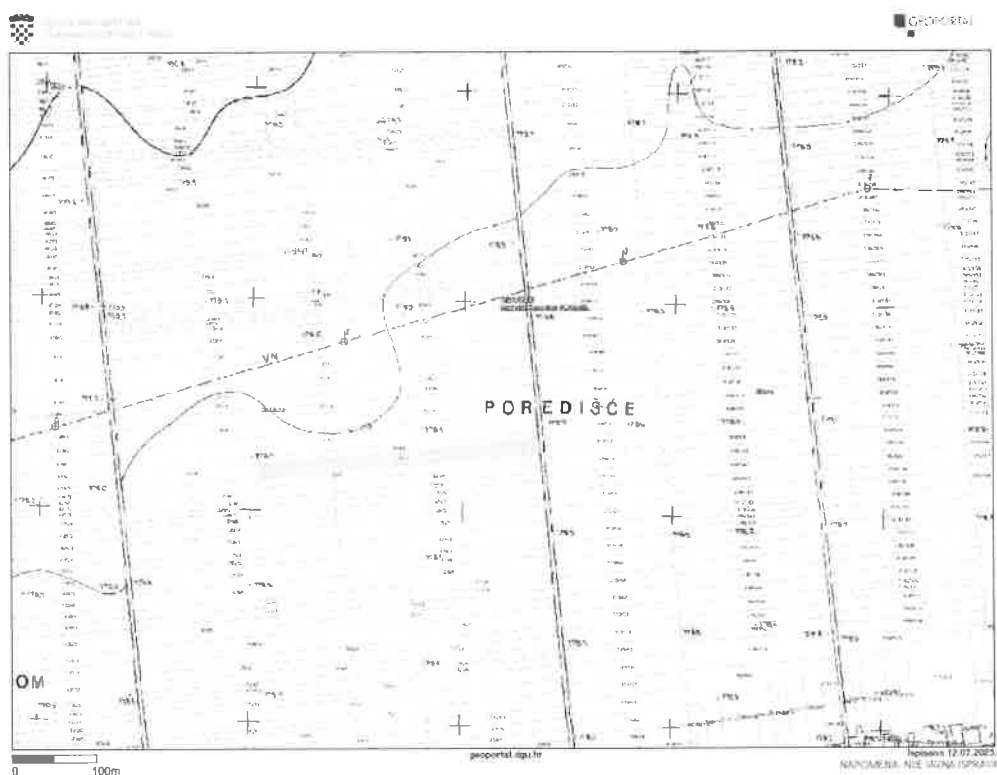


Slika 1 - Izvadak iz Hrvatske osnovne karte izvor – DGUgeoportal, kč.br. 194/1 k.o. Vidovec.

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



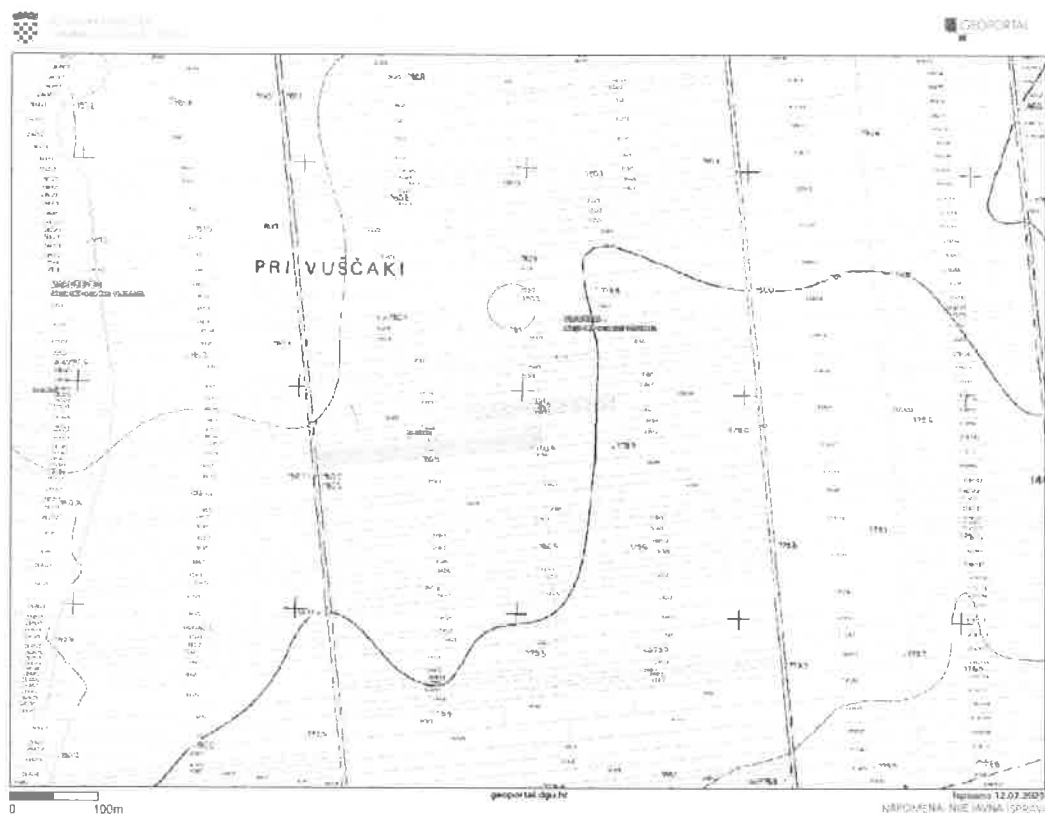
Slika 2 - Izvadak iz Hrvatske osnovne karte izvor – DGUgeoportal, kč.br. 310 k.o. Vidovec.



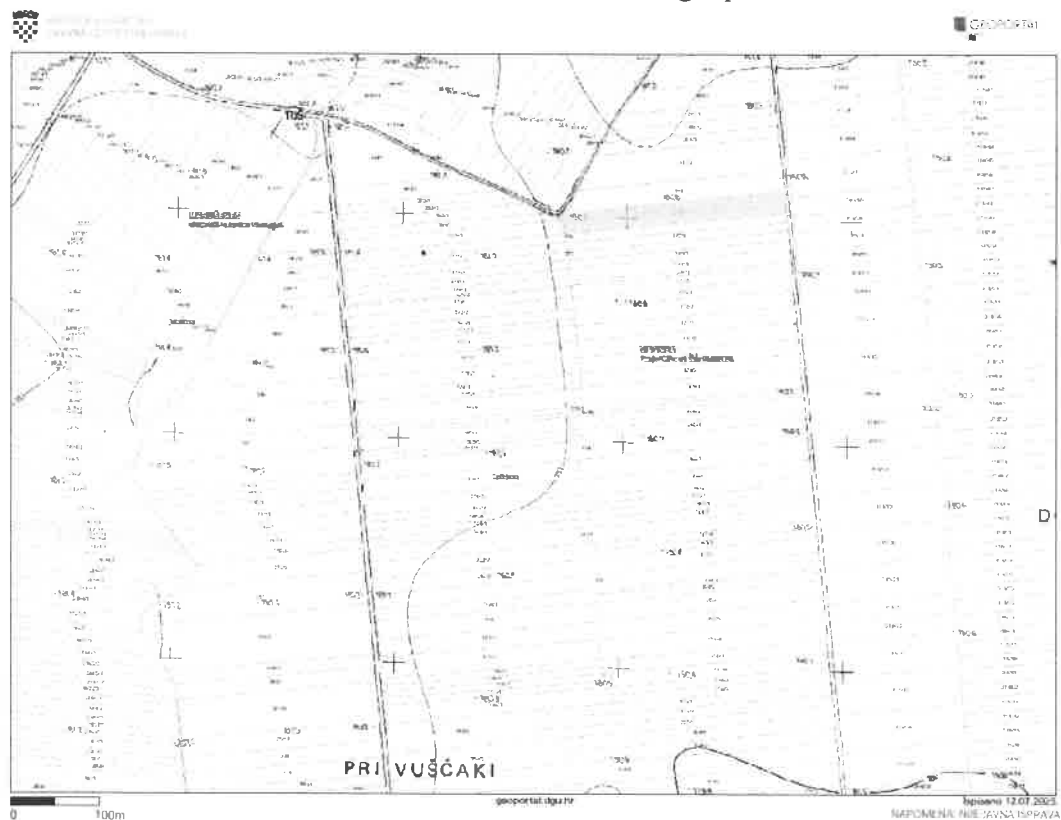
Slika 3 - Izvadak iz Hrvatske osnovne karte izvor – DGUgeoportal, kč.br. 330/5 k.o. Vidovec.

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.





Slika 4 - Izvadak iz Hrvatske osnovne karte izvor – DGUgeoportal, kč.br. 349/6 k.o. Vidovec



Slika 5 - Izvadak iz Hrvatske osnovne karte izvor – DGUgeoportal, kč.br. 379/2 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

Kč.br. 194/1 – Oranica za Šijanci - površine 1109 čhv je upisana u izvadak iz Zemljišne knjige broj 495, k.o. Vidovec (331341, Vidovec ) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

Kč.br. 194/1 k.o. Vidovec je upisana u Posjedovne listove broj 1250 i 2107 k.o. Vidovec, pri Područnom uredu za katastar Varaždin pri Državnoj geodetskoj upravi, sa identičnim površinama.

Kč.br. 310 – Oranica Grunt – površine 5820 m<sup>2</sup> je upisana u Izvadak iz BZP-a, ( Baze zemljišnih podataka) br. 4827, k.o. Vidovec (331341, Vidovec ) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

Kč.br. 330/5 – Oranica Grunt – površine 4084 m<sup>2</sup> je upisana u Izvadak iz BZP-a, ( Baze zemljišnih podataka) br. 4870, k.o. Vidovec (331341, Vidovec ) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

Kč.br. 349/6 – Oranica Kališec – površine 3075 m<sup>2</sup> je upisana u Izvadak iz BZP-a, ( Baze zemljišnih podataka) br. 5460, k.o. Vidovec (331341, Vidovec ) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

Kč.br. 379/2 – Oranica Pri Vuščaku – površine 5661 m<sup>2</sup> je upisana u Izvadak iz BZP-a, ( Baze zemljišnih podataka) br. 4592, k.o. Vidovec (331341, Vidovec ) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6, od 30 lipnja 2021.g.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 12.07.2025. 09:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 495

Broj zadnjeg dnevnika: Z-90/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	194/1	ORANICA ZA ŠLANCI		1109		
		UKUPNO:		1109		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 6/12 KOŠIĆ MLADEN, OIB: 92634800083, ULICA KRALJA BELE IV 34B, ŠLANEC 42000 VARAŽDIN	
2.	Suvlasnički dio: 2/12 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
3.	Suvlasnički dio: 2/12 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
4.	Suvlasnički dio: 2/12 MAŠIĆ ANTONIJO, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
2.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-8642/11  Temeļem pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Varaždin Idasa UP/I-552-02/02-08/002 od 14. siječnja 2002. godine zabiļežuje se stavljanje pod skrbništvo Mašić Antonia iz Domitrovca, V. Nazora 10, a dužnost skrbnika obavljati će Mašić Antonija iz Domitrovca, V. Nazora 10, majka šććenika.	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (2/12)		
1.1	Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-90/2022  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/08-2 12.12.2006		vezano uz B 3 (1.1)

Slika 6 – Izvadak iz Zk- 495 , k.o. Vidovec– izvor uredjenazemļja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 12.07.2025. 09:26

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 4592

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12565/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A**

**Posjedovnica**

**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	379/2	2	PRI VUŠČAKU ORANICA	5661 5001	
		UKUPNO:		5661	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/6 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC 15	
2.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJA, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
3.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ BOŽIDAR, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
4.	Suvlasnički dio: 1/6 MAŠIĆ ANTONIJO, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
2.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-6042/11  Temeļem pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Varaždin klasa UP/I-552-02/02-06/002 od 14. siječnja 2002.godine zabiļežuje se stavljanje pod skrbništvo Mašić Antonija iz Domitrovca, V. Nazora 10, a dužnost skrbnika obavļati će Mašić Antonija iz Domitrovca, V. Nazora 10, majka šććenika.	

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		
1.1	Primļ. 18.03.2005. Z.1083/05  Temeļem rješenja o ovrši Trg. suda u Varažd. od 18.03.2005. br. Ovr.92/03 zabiļežuje se ovrha na dijelu nekretn. u A.		
2.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

12.07.2025. 09:39:16

Stranica: 1

Slika 7 – Izvadak iz BZP-a 4592 , k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 12.07.2025. 09:11

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 4827

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12566/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	310	3	GRUNT	5820	
			ORANICA	5820	
		UKUPNO:		5820	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 12/48	KUPČIĆ JOSIPA, STJEPANOVA, ŠJANEC 39	
2. Suvlasnički dio: 12/48	TOMIŠA TOMO, OIB: 93801083038, ZAVRTNA ULICA 30, ZAMLAČA 42000 VARAŽDIN	
3. Suvlasnički dio: 8/48	MAŠIĆ ANTONIJA, OIB: 19049832784, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
5. Suvlasnički dio: 8/48	MAŠIĆ ANTONIO, OIB: 21057731389, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
2.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-6642/11  Temejem pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu službu Varaždin klasa UP/I-552-02/02-06/002 od 14. siječnja 2002.godine zabilježuje se stavljanje pod skrbništvo Mašić Antonia iz Domitrovca, V. Nazora 10, a dužnost skrbnika obavljati će Mašić Antonija iz Domitrovca, V. Nazora 10, majka Šišćenika.	
6. Suvlasnički dio: 6/48	MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	
7. Suvlasnički dio: 2/48	MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	

Slika 8 – Izvadak iz BZP-a 4827, k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 12.07.2025. 09:26

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 4870

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12566/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, lučni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	330/5	4	GRUNT ORANICA	4084 4084	
UKUPNO:				4084	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primj: 18.03.2005. Z-1083/05. Temeļjem rješ. o ovrši Trgovačkog suda u Varaždinu od 18.03.2005. br. Ovr. 02/03. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-90/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/08-2 12.12.2008		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.07.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

12.07.2025. 09:30:07

Stranica: 1

Slika 9 – Izvadak iz BZP-a 4870 , k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 12.07.2025. 09:26

Katastarska općina: 331341, VIDOVEC

Broj ZK uložka: 5460

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12568/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	349/6	4	KALIŠEC ORANICA	3075 3075	
		UKUPNO:		3075	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MAŠIĆ BOŽIDAR, OIB: 56127743537, VIDOVEC, VLADIMIRA NAZORA 10	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 05.01.2022.g. pod brojem Z-96/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-11/2019-45 03.01.2022. RJEŠENJE O OVRSI TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: III OVR-845/06-2 12.12.2006		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.07.2025.

Slika 10 – Izvadak iz BZP-a 5460 , k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 12.07.2025. 09:16

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIDOVEC (Mbr. 331341)

Posjedovni list: 1250

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOŠIĆ VLADIMIR, ULICA KRALJA BELE IV 36, ŠIJANEC 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA	72289785381

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	D.b	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
D	194/1	GRUNT		1996	5		
			ORANICA	1996			
	392/5	PRI VUŠČAKU		5683	2		
			ORANICA	5683			
Ukupna površina katastarskih čestica				7679			

NAPOMENA: Ovaj priljepljen posjedovni list nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Slika 11 – Posjedovni list br.1250 , k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 12.07.2025 09:17

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PROJEKAT POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIDOVEC (Mbr. 331341)

Posjedovni list: 2107

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	MAŠIĆ BOŽIDAR, ULICA VLADIMIRA NAZORA 10, VIDOVEC 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA	56127743537
1/3	MAŠIĆ ANTONIJA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 10, VIDOVEC 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA	19049832784
1/3	MAŠIĆ ANTONIO, ULICA VLADIMIRA NAZORA 10, VIDOVEC 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA	21057731389

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	194/1	GRUNT	1993	5		
			ORANICA	1993			
	D	315/43	GRUNT	1529	2		
			ORANICA	1529			
	D	349/7	KALIŠEC	1539	4		
			ORANICA	1539			
	D	459/18	ZAVRTJE	40	6		
			LIVADA	40			
	D	757/2	ZA DVOROM	1479	6		
			ORANICA	1479			
		759/6	VL. NAZORA	1978	6		
			ORANICA	989			
			LIVADA	989			
		759/7	GMAJNA	1888	6		
			LIVADA	1888			
Ukupna površina katastarskih čestica				10446			

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

Slika 12 – Posjedovni list br. 2107, k.o. Vidovec – izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

Stanje na dan: 12.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. VIDOVEC

kč.br.: 194/1

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2500

213/113	100/7	213/1
213/120		213/1
213/125		213/1
213/113	100/1	213/1
213/126		213/1
213/127	100/1	213/1
213/128	100/1	213/1
213/129	100/1	213/1
213/130	100/1	213/1
213/131	100/1	213/1
213/132	100/1	213/1
213/133	100/1	213/1
213/134	100/1	213/1
213/135	100/1	213/1
213/136	100/1	213/1
213/137	100/1	213/1
213/138	100/1	213/1
213/139	100/1	213/1
213/140	100/1	213/1
213/141	100/1	213/1
213/142	100/1	213/1
213/143	100/1	213/1
213/144	100/1	213/1
213/145	100/1	213/1
213/146	100/1	213/1
213/147	100/1	213/1
213/148	100/1	213/1
213/149	100/1	213/1

Slika 13 - Izvadak katastarskog plana za kč.br. 194/1 k.o. Vidovec – izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

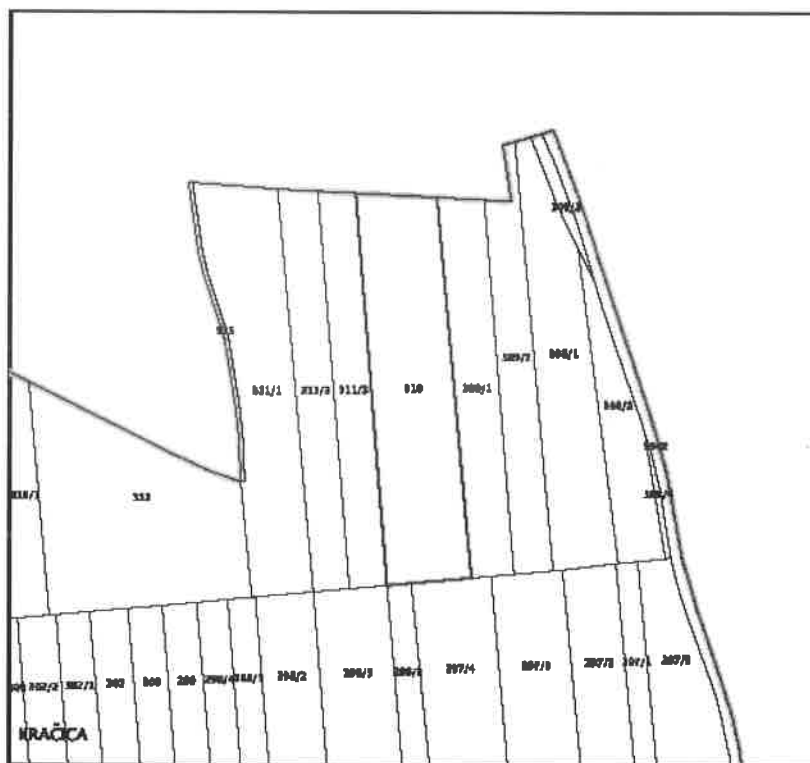
  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIDOVEC  
k.č.br.: 310

Stanje na dan: 12.07.2015.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvodno mjerilo 1:2880



Slika 14 - Izvadak katastarskog plana za kč.br. 310 k.o. Vidovec – izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



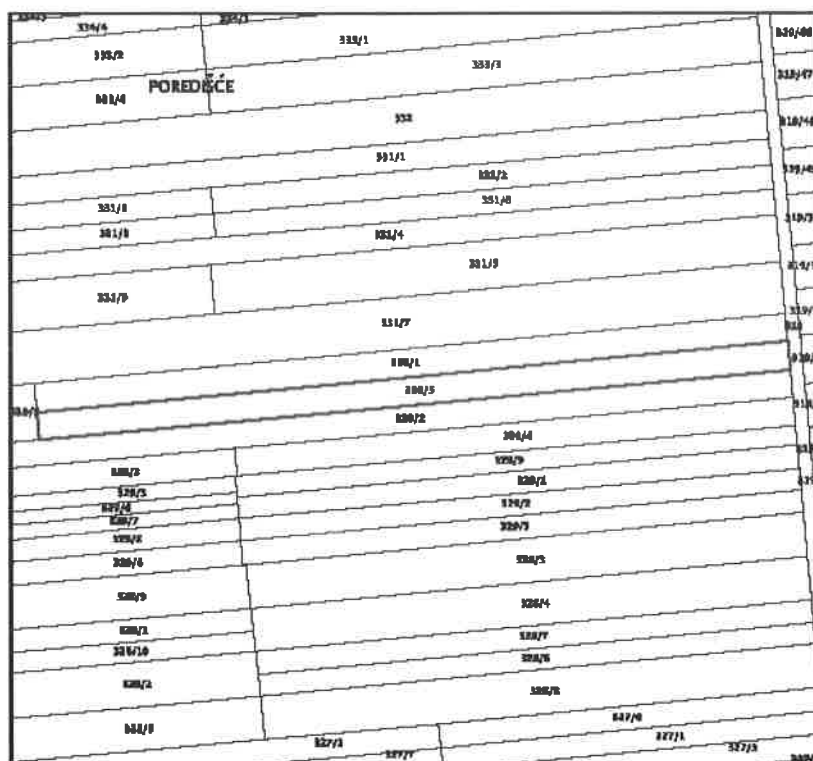
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

Stanje na dan: 12.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIDOVEC  
k.č.br.: 330-5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000  
Izvodno mjerilo 1:3880



Slika 15 - Izvadak katastarskog plana za kč.br. 330/5 k.o. Vidovec– izvor uredjenazemlja.hr

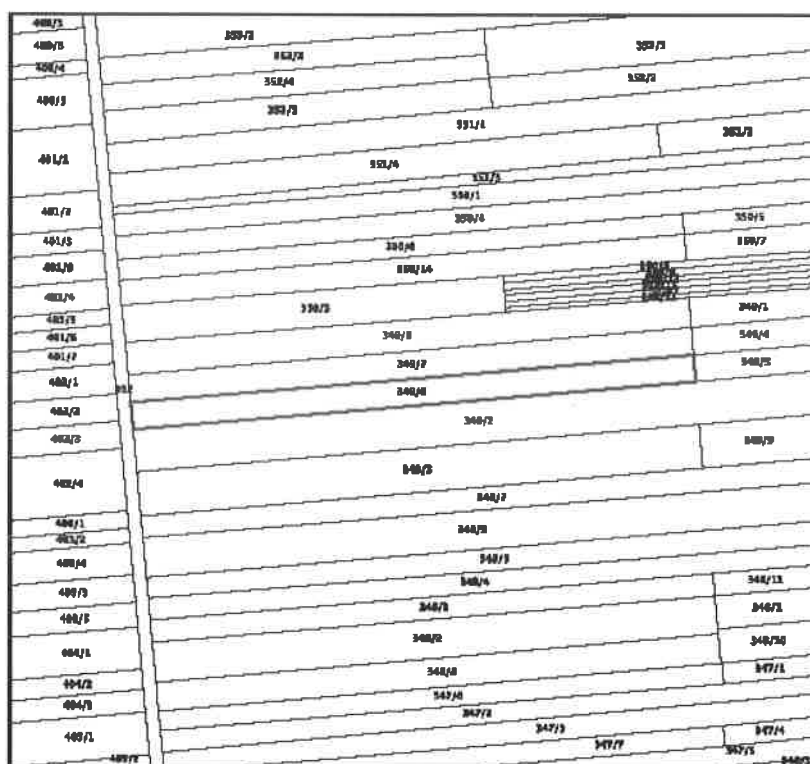


Stanje na dan: 12.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIDOVEC  
k.č.br.: 349/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 16 - Izvadak katastarskog plana za kč.br. 349/6 k.o. Vidovec – izvor uredjenazemlja.hr

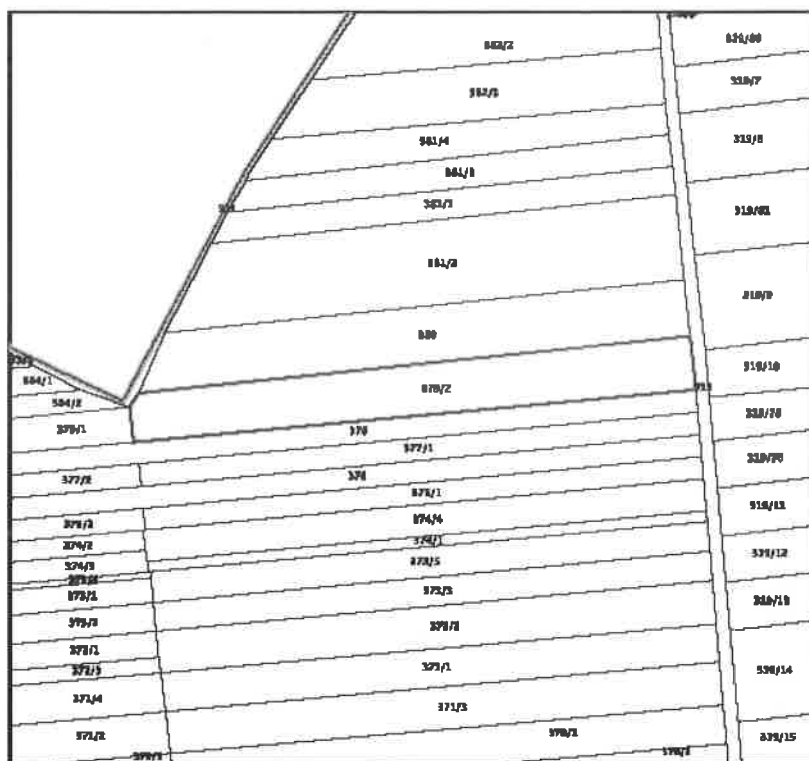
  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

Stanje na dan: 12.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIDOVEC  
k.č.br.: 379/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

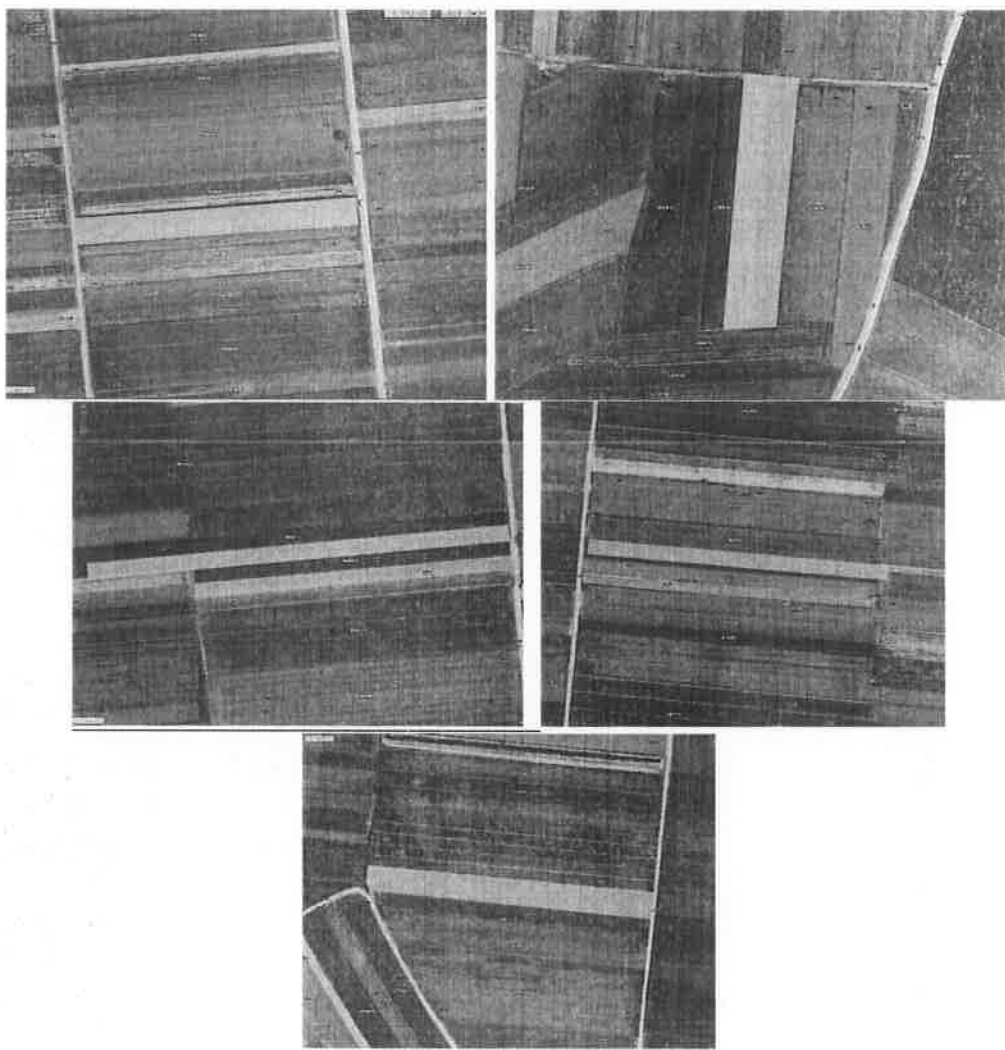
Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2500



Slika 17 - Izvadak katastarskog plana za kč.br. 379/2 k.o. Vidovec – izvor uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

Uvidom u Arkod preglednik – GIS sustav evidencije potpora u poljoprivredi, parcela kč.br. 194/1 k.o. Vidovec je upisane u nacionalni sustav identifikacije parcela u evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj pod dvije ARKOD ID oznake 1939391 i 3222904, kč.br. 310 je upisana također sa dvije oznake 1939709 i 2421645, kč.br. 330/5 je upisana pod oznakom 1939049, kč.br. 349/6 je upisana pod oznakom 1948101 i kč.br. 379/2 je upisana pod oznakom 1939927.



Slika 18. - Izvadak iz Arkod preglednika, prikaz kč.br. 194/10, kč.br. 310 i kč.br. 330/5, kč.br. 349/6 i kč.br. 379/2 k.o. Vidovec izvor: <http://preglednik.arkod.hr/ARKOD-Web/>

Prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Vidovec (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 40/05, 14/16 i 12/24) predmetne parcele nalaze u zoni P 3 – Ostala obradiva tla.



Slika 19 - Izvadak iz Prostornog plana uređenja Općine Vidovec –





Slika 20 . Prikaz parcele kč.br 194/1 k.o. Vidovec



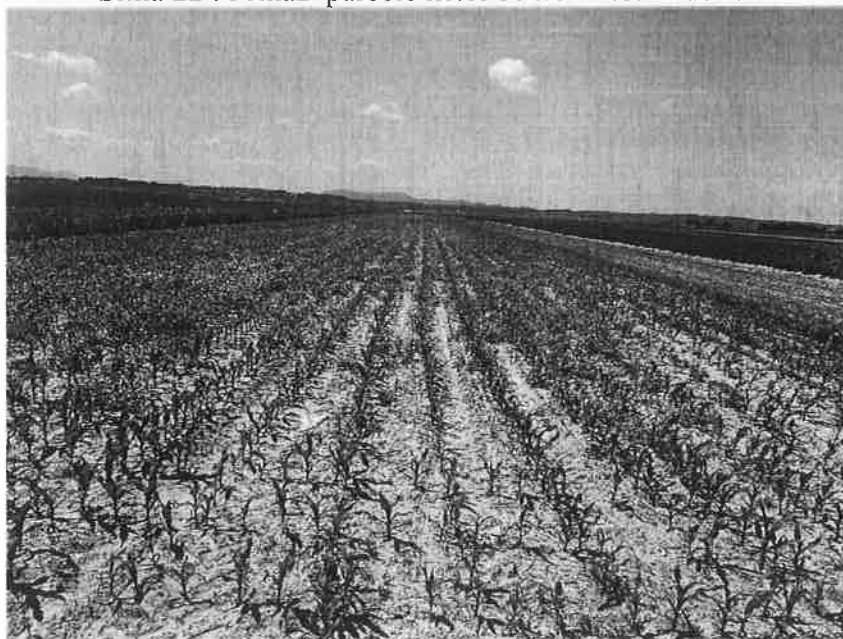
Slika 21 . Prikaz parcele kč.br 310 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



Slika 22 . Prikaz parcele kč.br 330/50 k.o. Vidovec



Slika 23 . Prikaz parcele kč.br 379/2 k.o. Vidovec



Slika 24 . Prikaz parcele kč.br 349/6 k.o. Vidovec

Predmetne parcele su u naravi oranice koje su u trenutku očevida bile obrađene i zasijane sa jednogodišnjim ratarskim i povrtlarskim kulturama. Predmetne parcele imaju izravan pristup na prometnice – poljske putove.

## METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnine koristiti će se ove metode utvrđivanja vrijednosti nekretnina

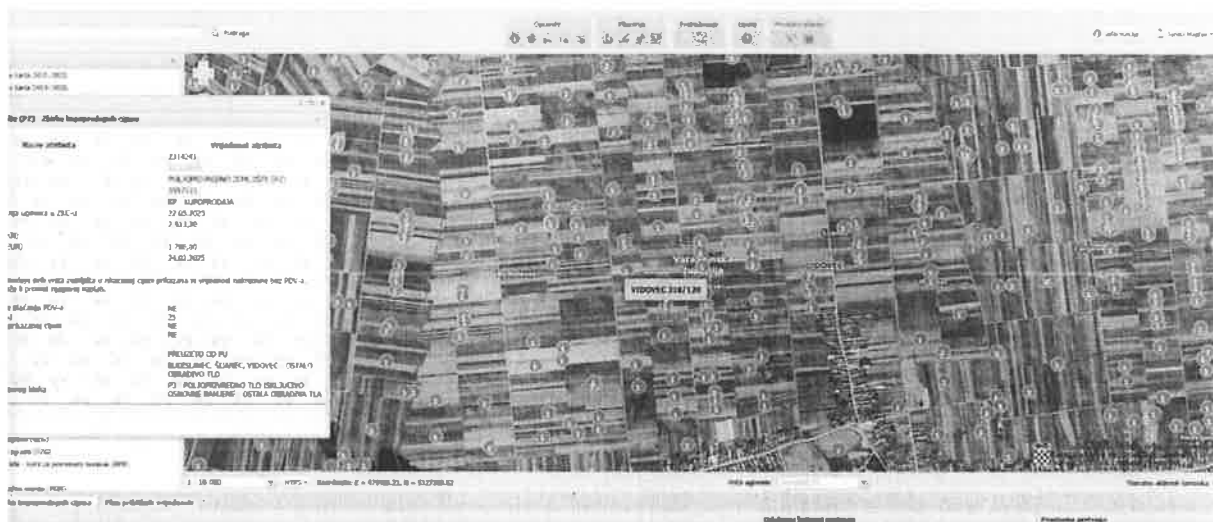
- a) metoda iz Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom ( NN 141/13)
- b) Korištenje podataka iz baze podataka e- nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15), te izračun prosječne cijene minimalno 3 podatka sa navedene mikro lokacije
- c) Procjena vrijednosti iz drugih izvora i drugih autora

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

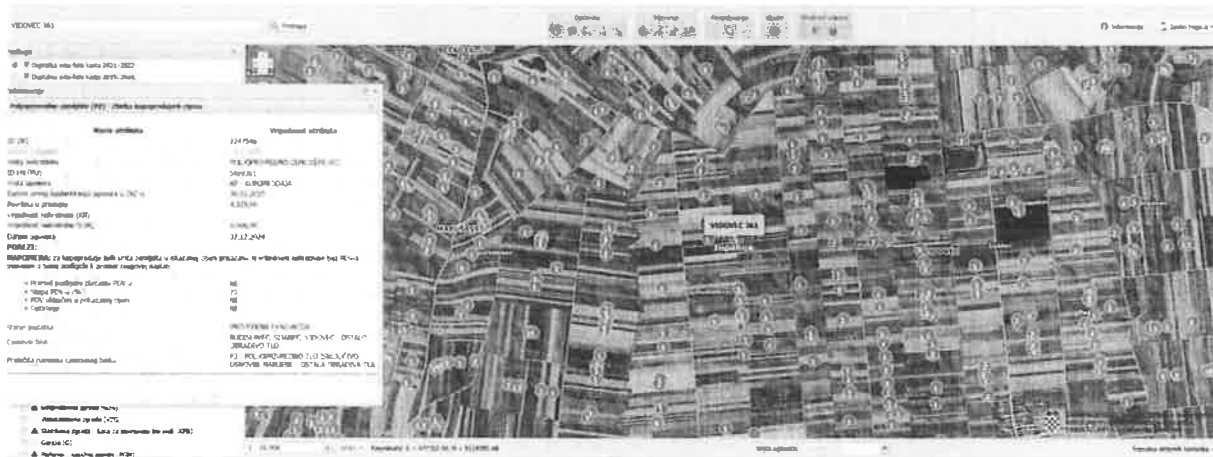
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

# IZRAČUN VRIJEDNOSTI KČ.BR. 194/1, KČ.BR. 310, KČ.BR. 330/5, KČ.BR. 349/6 I KČ.BR. 379/2 K.O. VIDOVEC

Vrijednost nekretnina kč.br. 194/1, kč.br. 310, kč.br. 330/5, kč.br. 349/6 i kč.br. 379/2 k.o. Vidovec će se utvrditi uvidom u portal e-nekretnine, gdje je uzeto 3 -je evidentiranih prometa nekretninama sa mikro lokacije, ne starije od četiri godine sjeverno od naselja Vidovec, te će se navedena vrijednost ispraviti prema određenim kriterijima.

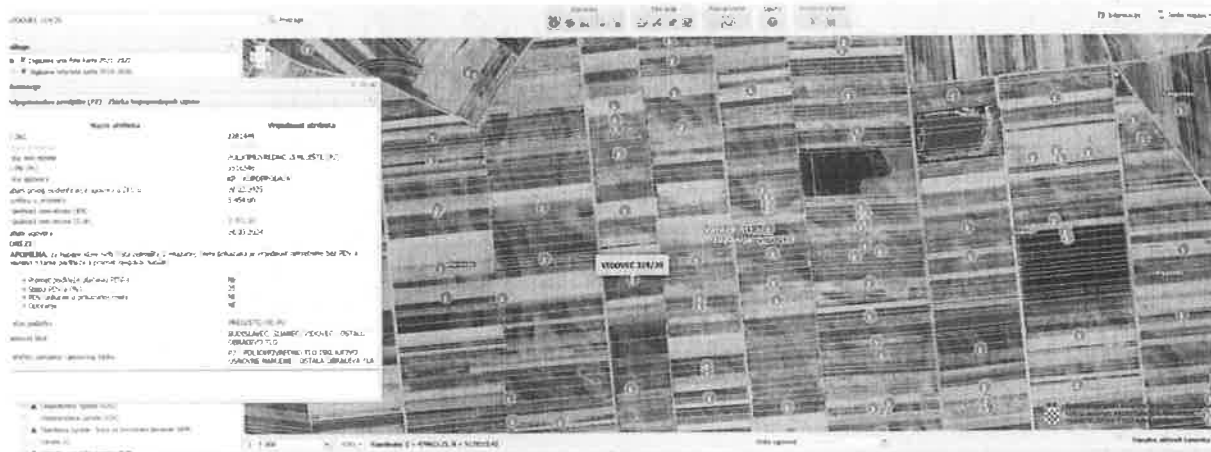


Slika 25. Izvadak – e-nekretnine za kč.br. 318/120 k.o. Vidovec



Slika 26. Izvadak e- nekretnina za čk.br. 361 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



Slika 27. Izvadak e-nekretnina za čk.br. 319/20 k.o. Vidovec

Na temelju prikupljenih podataka izračunat će se prosječna cijena (PC) u dolje navedenoj tabeli uz vremensko izjednačenje cijena koristeći indekse iz tabele – J3 Indeksi cijena stambenih nekretnina – izvor – [www.hnb.hr/statistika](http://www.hnb.hr/statistika) objavljene 24. travnja 2024. g.

Red. Br.	Katastarska općina	Čk.br.	Datum Ugovora	Koeficijent vremenskog izjednačenja	Površine m <sup>2</sup>	Cijena ( € )	Cijena po m <sup>2</sup>	Korigirana cijena
1.	Vidovec	318/120	24.02.2025.	189,8	2913,3	1.700,00 €	0,58 €	1,11 €
2.	Vidovec	361	02.12.2024.	189,8	4325	6.000,00 €	1,39 €	2,63 €
3.	Vidovec	319/20	20.03.2024.	170,8	5454	2.072,52 €	0,38 €	0,65 €
Prosječna cijena:							0,78 €	1,46 €

Tabela 1. Izračun prosječne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Kako je izračunata prosječna cijena za mikro lokaciju, za svaku parcelu pojedinačno je potrebno izvršiti korekciju cijene ovisno o karakteristikama, prema slijedećoj jednadžbi:

$$TC = PC \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$$

Gdje su :

TC – Tržna cijena

PC – Početna cijena koja se izračunava u gornjoj tabeli

$$PC = JC \times P \text{ ( JC- jedinična cijena iz tabele Pravilnika, P-površina )}$$

Fl –Faktor lokacije, prometne povezanosti ( 0,00 – 0,45 )

Fr – Faktor razvojne mogućnosti ( 0,00 – 0,40 )

Fvp – Faktor veličine oblika površine ( 0,00 – 0,40)

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



Fpp - Faktor ponude i potražnje ( 0,00 – 0,30 )

Fu – Faktor uređenosti ( 0,50 – 1,40)

a.	Redni broj	1.	
b.	Kat. br. Čest.	194/1	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.	495	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katastarska općina	Vidovec	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura	Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina ( P )	m <sup>2</sup>	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		m <sup>2</sup>	
h.		Podaci iz ZK jutro	
i.		čhv	
j.	Vlasništvo uredno (Da/Ne)	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	Omjer vlasništva	6/12;2/12;2/12;2/12	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	Vlasnici	Košić Mladen; Mašić Antonija; Mašić Božidar; Mašić Antonijo	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika	-	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti ( Da/Ne)	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista	1250; 2107	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu	3989	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
r.	Identični podaci na ZK- uloški i posjedovnom listu	Da	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
s.	Površine su unesene u ARKOD (Da/Ne)	Da	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu	Oranica	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha	0,4	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena ( JC )( ha)	14.632,15 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena ( JC *P)	5.836,22 €	Izračun
aa.	Faktor lokacije ( FI ) ( 0,00-0,45)	0,3	Faktor lokacije je 0,3 jer se parcela nalazi u blizini naselja
ab.	Faktor razvojne mogućnosti ( Fr ) ( 0,00-0,40)	0,2	Faktor razvojne mogućnosti je 0,2 radi pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele ( Fvp ) ( 0,00-0,40)	0,2	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha
ad.	Faktor ponude i potražnje ( Fpp ) ( 0,00-0,30)	0,15	Faktor ponude i potražnje je 0,15 iz razloga što je na području Općine Vidovec relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti ( Fu ) ( 0,50 - 1,40 )	0,7	Faktor uređenosti je 0,7 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji
af.	Tržna cijena ( TC ) ( = Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)	7.560,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena ( JTC = TC/P)	1,90 €	Izračun

Tabela 2. izračun vrijednosti kč.br. 194/1 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing

M. Trnine 2, 42 000 Varaždin

091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

a.	<b>Redni broj</b>	2.	
b.	<b>Kat. br. Čest.</b>	310	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	<b>Broj ZK ul.</b>	4827	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	<b>Katarstarska općina</b>	Vidovec	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	<b>Kultura</b>	Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	<b>Površina ( P )</b>	<b>Podaci iz ZK</b>	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		<b>m<sup>2</sup></b>	
h.		<b>m<sup>2</sup></b>	
i.		<b>jutro</b>	
j.	<b>Vlasništvo uredno (Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	<b>Omjer vlasništva</b>	12/48;12/48;8/48; 8/48;6/48;2/48	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	<b>Vlasnici</b>	Kupčić Josipa; Tomiša Tomo; Mašić Antonija; Mašić Antonio; Mašić Božidar;	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	<b>OIB vlasnika</b>	-	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	<b>Tereti ( Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	<b>Broj posjedovnog lista</b>	4827	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	<b>Površina u posjedovnom listu</b>	5820	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
r.	<b>Identični podaci na ZK- uloški i posjedovnom listu</b>	Da	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
s.	<b>Površine su unesene u ARKOD (Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	<b>Uporaba u Arkodu</b>	Oranica	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	<b>Površina u Arkodu u ha</b>	0,6	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	<b>Jedinična cijena ( JC )( ha)</b>	14.632,15 €	Izvor - E nekrtnine
z.	<b>Početna cijena ( JC *P)</b>	8.515,91 €	Izračun
aa.	<b>Faktor lokacije ( FI ) ( 0,00-0,45)</b>	0,2	Faktor lokacije je 0,2 jer je parcela udaljenija od naselja
ab.	<b>Faktor razvojne mogućnosti ( Fr ) ( 0,00-0,40)</b>	0,2	Faktor razvojne mogućnosti je 0,2 radi pristupa parceli
ac.	<b>Faktor veličine i oblika parcele ( Fvp ) ( 0,00-0,40)</b>	0,2	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha
ad.	<b>Faktor ponude i potražnje ( Fpp ) ( 0,00-0,30)</b>	0,15	Faktor ponude i potražnje je 0,15 iz razloga što je na području Općine Vidovec relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	<b>Faktor uređenosti ( Fu ) ( 0,50 - 1,40 )</b>	0,7	Faktor uređenosti je 0,7 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji
af.	<b>Tržna cijena ( TC ) ( = Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)</b>	10.440,00 €	Izračun
ag.	<b>Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)</b>	1,79 €	Izračun

Tabela 3. izračun vrijednosti kč.br. 310 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.



a.	Redni broj			3.	
b.	Kat. br. Čest.			330/5	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			4870	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Vidovec	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina ( P )	Podaci iz ZK	m <sup>2</sup>	4084	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m <sup>2</sup>	4084	
h.			jutro		
i.			čhv		
j.	Vlasništvo uredno (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	Omjer vlasništva			1/1	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	Vlasnici			Mašić Božidar	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			56127743537	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti ( Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			4870	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			4084	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
r.	Identični podaci na ZK- uloški i posjedovnom listu			Da	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
s.	Površine su unesene u ARKOD (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			Oranica	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			0,48	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena ( JC )( ha)			14.632,15 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena ( JC *P)			5.975,77 €	Izračun
aa.	Faktor lokacije ( FI ) ( 0,00-0,45)			0,2	Faktor lokacije je 0,2 jer je parcela udaljenija od naselja
ab.	Faktor razvojne mogućnosti ( Fr ) ( 0,00-0,40)			0,2	Faktor razvojne mogućnosti je 0,2 radi pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele ( Fvp) ( 0,00-0,40)			0,2	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha
ad.	Faktor ponude i potražnje ( Fpp ) ( 0,00-0,30)			0,15	Faktor ponude i potražnje je 0,15 iz razloga što je na području Općine Vidovec relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti ( Fu ) ( 0,50 - 1,40 )			0,7	Faktor uređenosti je 0,7 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji
af.	Tržna cijena ( TC ) ( = Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			7.330,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			1,79 €	Izračun

Tabela 4. izračun vrijednosti kč.br. 330/5 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

a.	Redni broj			4.	
b.	Kat. br. Čest.			349/6	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			5460	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Vidovec	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina ( P )		m <sup>2</sup>	3075	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m <sup>2</sup>	3075	
h.			jutro		
i.			čhv		
j.	Vlasništvo uredno (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	Omjer vlasništva			1/1	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	Vlasnici			Mašić Božidar	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			56127743537	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti ( Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			5460	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			3075	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
r.	Identični podaci na ZK- uloški i posjedovnom listu			Da	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
s.	Površine su unesene u ARKOD (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			Oranica	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			0,31	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena ( JC )( ha)			14.632,15 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena ( JC *P)			4.499,39 €	Izračun
aa.	Faktor lokacije ( FI ) ( 0,00-0,45)			0,2	Faktor lokacije je 0,2 jer je parcela udaljenija od naselja
ab.	Faktor razvojne mogućnosti ( Fr ) ( 0,00-0,40)			0,2	Faktor razvojne mogućnosti je 0,2 radi pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele ( Fvp) ( 0,00-0,40)			0,2	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha
ad.	Faktor ponude i potražnje ( Fpp ) ( 0,00-0,30)			0,15	Faktor ponude i potražnje je 0,15 iz razloga što je na području Općine Vidovec relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti ( Fu ) ( 0,50 - 1,40 )			0,7	Faktor uređenosti je 0,7 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnj
af.	Tržna cijena ( TC ) ( = Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.520,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			1,80 €	Izračun

Tabela 5. izračun vrijednosti kč.br. 349/6 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing  
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin  
091/161-8508  
Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

a.	<b>Redni broj</b>	5.	
b.	<b>Kat. br. Čest.</b>	379/2	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	<b>Broj ZK ul.</b>	4592	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	<b>Katarstarska općina</b>	Vidovec	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	<b>Kultura</b>	Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	<b>Površina ( P )</b>	<b>Podaci iz ZK</b>	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		<b>m<sup>2</sup></b>	
h.		<b>m<sup>2</sup></b>	
i.		<b>jutro</b>	
j.	<b>Vlasništvo uredno (Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	<b>Omjer vlasništva</b>	3/6;1/6;1/6;1/6	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	<b>Vlasnici</b>	Mašić Antonija; Mašić Antonia; Mašić Božidar; Mašić Antonijo	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	<b>OIB vlasnika</b>	-	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	<b>Tereti ( Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	<b>Broj posjedovnog lista</b>	4592	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	<b>Površina u posjedovnom listu</b>	5661	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
r.	<b>Identični podaci na ZK- uloški i posjedovnom listu</b>	Da	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
s.	<b>Površine su unesene u ARKOD (Da/Ne)</b>	Da	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	<b>Uporaba u Arkodu</b>	Oranica	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	<b>Površina u Arkodu u ha</b>	0,56	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	<b>Jedinična cijena ( JC ) ( ha)</b>	14.632,15 €	Izvor - E nekrtnine
z.	<b>Početna cijena ( JC *P)</b>	8.283,26 €	Izračun
aa.	<b>Faktor lokacije ( FI ) ( 0,00-0,45)</b>	0,2	Faktor lokacije je 0,2 jer je parcela udaljenija od naselja
ab.	<b>Faktor razvojne mogućnosti ( Fr ) ( 0,00-0,40)</b>	0,2	Faktor razvojne mogućnosti je 0,2 radi pristupa parceli
ac.	<b>Faktor veličine i oblika parcele ( Fvp ) ( 0,00-0,40)</b>	0,2	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha
ad.	<b>Faktor ponude i potražnje ( Fpp ) ( 0,00-0,30)</b>	0,15	Faktor ponude i potražnje je 0,15 iz razloga što je na području Općine Vidovec relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	<b>Faktor uređenosti ( Fu ) ( 0,50 - 1,40 )</b>	0,7	Faktor uređenosti je 0,7 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji
af.	<b>Tržna cijena ( TC ) ( = Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)</b>	10.150,00 €	Izračun
ag.	<b>Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)</b>	1,79 €	Izračun

Tabela 6. izračun vrijednosti kč.br. 379/2 k.o. Vidovec

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing

M. Trnine 2, 42 000 Varaždin

091/161-8508

Broj: 4-Su. 241/2021-6 od 30 lipnja 2021.g.

## ZAKLJUČAK:

Temeljem navedenih činjenica i provedenih izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina  
su

Kč.br. 194/1	k.o. Vidovec iznosi	7.560,00 €	2/12 = 1/6
Kč.br. 310	k.o. Vidovec iznosi	10.440,00 €	5/68 = 1/8
Kč.br. 330/5	k.o. Vidovec iznosi	7.330,00 €	1/1 ✓
Kč.br. 349/6	k.o. Vidovec iznosi	5.520,00 €	1/1 ✓
Kč.br. 379/2	k.o. Vidovec iznosi	10.150,00 €	1/6

Datum vrednovanja nekretnine i ocjenjivanja kakvoće je 06. lipnja 2025.g.

Stalni sudski vještak  
Janko Hajduk

JANKO  
HAJDUK

Digitalno potpisao:  
JANKO HAJDUK  
Datum: 2025.07.12  
11:53:51 +02'00'