

JANKO HAJDUK dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak za agronomiju i agroekonomiju
M. Trnine 2, 42000 Varaždin
Gsm: 091/161-8508
e-mail: janko.hajduk@outlook.com
Broj rješenja: 514/UP1710032501619/4
Predmet: St – 223/2022

Na temelju Zahtjeva od dana 14. listopada 2025, za potrebe provedbe stečajnog postupka Posl. Br, St-223/2022 pri Trgovačkom sudu u Varaždinu određeno je provođenje vještačenja i izrade mišljenja te u skladu sa pravilima struke dajem sljedeći

NALAZ:
PROCJEMBENI ELABORAT ZA PROCJENU
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA ZA KČ.BR.
313/36, KČ.BR. 313/37, KČ.BR. 313/53, KČ.BR.
313/179 I KČ.BR. 343
K.O. SIGETEC LUDBREŠKI

U Varaždinu 13.11.2025. godine

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

ZAHTJEV ZA VJEŠTAČENJEM:

Na temelju Zahtjeva od dana 14. listopada 2025, za potrebe provedbe stečajnog postupka Posl. Br, St-223/2022 pri Trgovačkom sudu u Varaždinu, naručitelja Lukvina d.o.o. u stečaju, OIB-a 26706902333, Ulica Pavle Miškina 1, Ludbreg, zastupljeni po stečajnom upravitelju Marijana Babić, Ilica 126, Zagreb pristupa se izradi mišljenja i nalaza o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta kč.br. 313/36, kč.br. 313/37, kč.br. 313/53, kč.br. 313/179 i kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški.

Osiguranje dokaza je se provedeno na licu mjesta dana 06. studenog 2025 .g.

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

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 koristiti će se poredbena metoda gdje će se svi elementi nalaza utvrđivati podacima relevantnim za davanje mišljenja.

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)

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://zzpuvz.hr/grad-ludbreg/>
- <https://tisup.mps.hr>

OVLAŠTENJE:



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/619
URBROJ: 514-03 04/02-25-04

Zagreb, 18. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Naročne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Janka Hajduka, diplomiranog inženjera agronomije - agroekonomske iz Varaždina, Ulica Milke Trnine 2, OIB: 29409234804, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Janko Hajduk, diplomirani inženjer agronomije - agroekonomske iz Varaždina, Ulica Milke Trnine 2, OIB: 29409234804, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomije), grana agroekonomija i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta s danom 18. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Janko Hajduk, diplomirani inženjer agronomije - agroekonomske iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za agronomiju, procjenu poljoprivrednog zemljišta i agroekonomiju.

Imenovan 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 koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514 UP/I710032501619/4

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP/I710032501619/4

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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani 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. Janko Hajduk, Varaždin, Ulica Milke Trnine 2
2. Pismohrana-ovdje.



514/UP1710032501619/4

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

IZJAVA

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

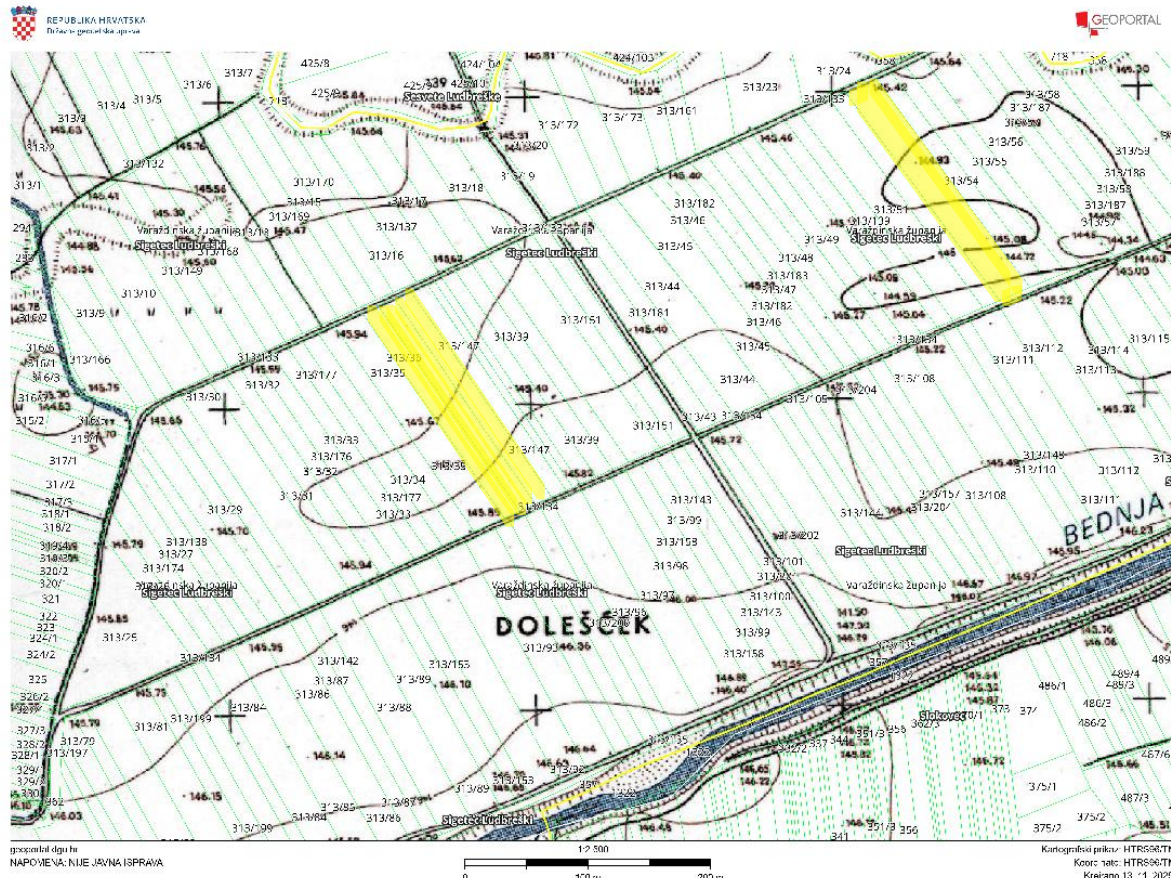
- Da sam poslove procjene u svrhu izrade ovog elaborata obavio stručno, neovisno i nepristrano
- Da nema nikakvih okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost
- Da nisam u sukobu interesa

Janko Hajduk
Ovlašteni sudski vještak

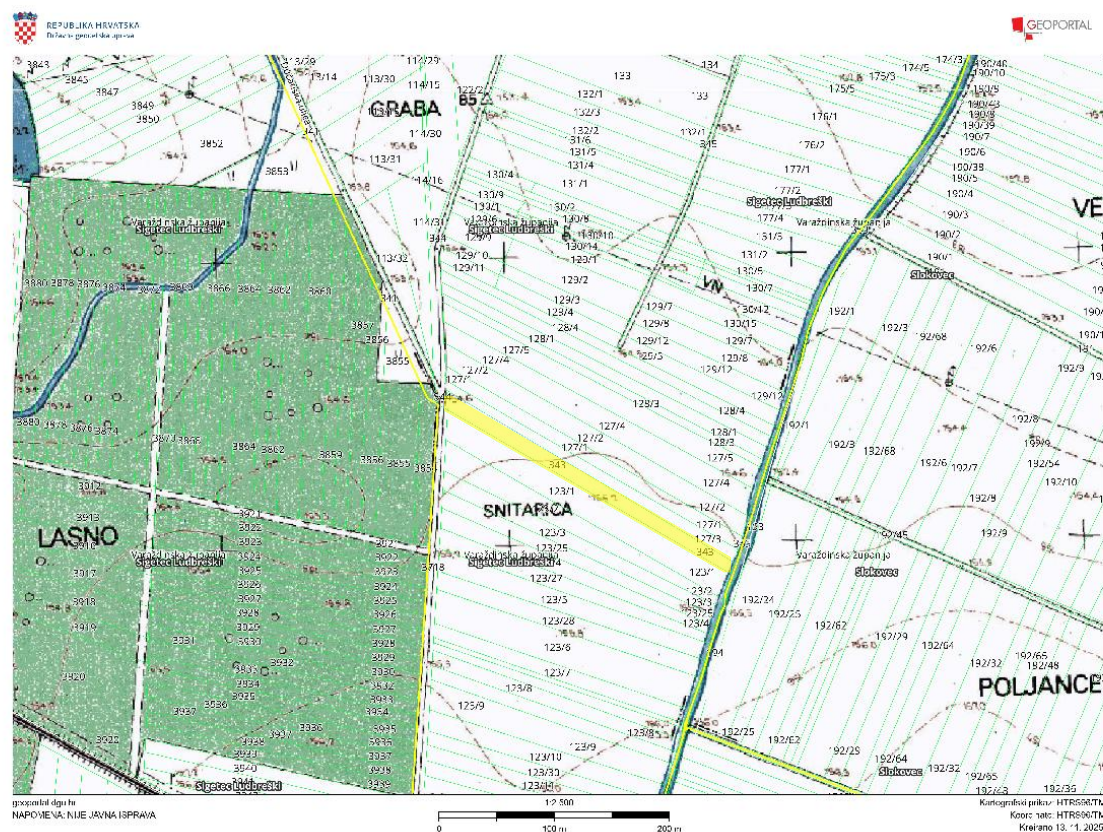
OPIS PREDMETA VJEŠTAČENJA

LOKACIJA

Vještačenje je provedeno na lokaciji u katastarskoj općini Sigetec Ludbreški koja se nalazi na području lokalne samouprave grada Ludbrega, na lokalitetu zvanom Dolešček i Šnitarica. Katastarske čestice koje su predmet vještačenja označene su na karti žutom bojom.



Slika 1. Prikaz lokacije s Osnovne karte – izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> - kč.br. 313/36, kč.br. 313/179, kč.br. 313/37 i kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški



Slika 2. Prikaz lokacije s Osnovne karte – izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> - kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški

Kč.br. 313/36 – Oranica Dolenščak - površine 2.784 m², kč.br. 313/37 – Oranica Dolenščak – površine 2.823 m², kč.br. 313/179 – Oranica Dolenščak – površine 2.780 m² i kč.br. 343 – Livada Šnitarica - površine 4.237 m² su upisane u Izvadak iz Baze zemljišnih podataka (BZP) broj 1866 k.o. Sigetec Ludbreški (316865) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Ludbreg, Općinskog suda u Varaždinu.

Kč.br. 313/53 – Oranica Dolenščak - površine 5.841 m² je upisana u Izvadak iz Baze zemljišnih podataka (BZP) broj 1849 k.o. Sigetec Ludbreški (316865) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Ludbreg, Općinskog suda u Varaždinu.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 13.11.2025. 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 316865, SIGETEC LUDBREŠKI

Broj ZK uložka: 1849

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-0648/2025

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.	313/53	2	DOLENŠČAK ORANICA	5841 5841	
UKUPNO:				5841	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
LUKVINA D.O.O., OIB: 26706902333, ULICA MIHOVILA PAVLEKA MIŠKINE 1, 42230 LUDBREG		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.11.2025.

Slika 2. – Izvadak iz BZP-a 1849 k.o. Sigetec Ludbreški izvor: uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 13.11.2025. 13:43

Katastarska općina: 316865, SIGETEC LUDBREŠKI

Broj ZK uložka: 1866

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16382/2025

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.	313/36	2	DOLENSČAK ORANICA	2784 2784	
2.	313/37	2	DOLENSČAK ORANICA	2823 2823	
3.	313/179	2	DOLENSČAK ORANICA	2780 2780	
4.	343	5	ŠNITARICA LIVADA	4237 4237	
		UKUPNO:		12624	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	LUKVINA D.O.O., OIB: 26706902333, ULICA MIHOVILA PAVLEKA MIŠKINE 1, 42230 LUDBREG	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.11.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

13.11.2025. 13:51:07

Stranica: 1

Slika 3. Ispis Izvadak iz BZP-a 1866 k.o. Sigetec Ludbreški izvor: uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

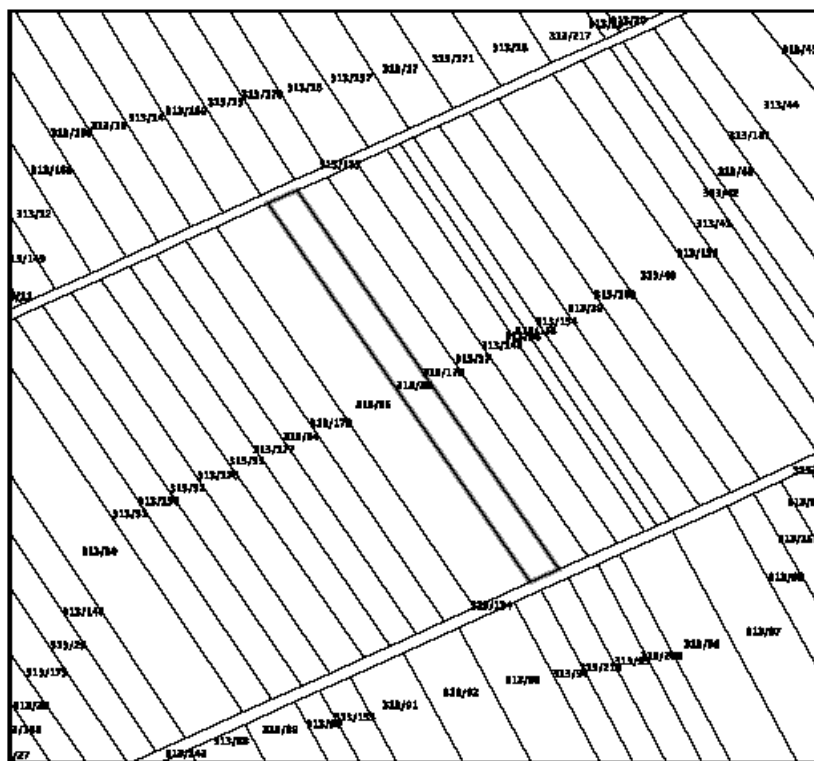

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIGETEC LUDBREŠKI
k.č.br.: 313/36

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 4. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 313/36 k.o. Sigetec Ludbreški
izvor: uredjenazemlja.hr



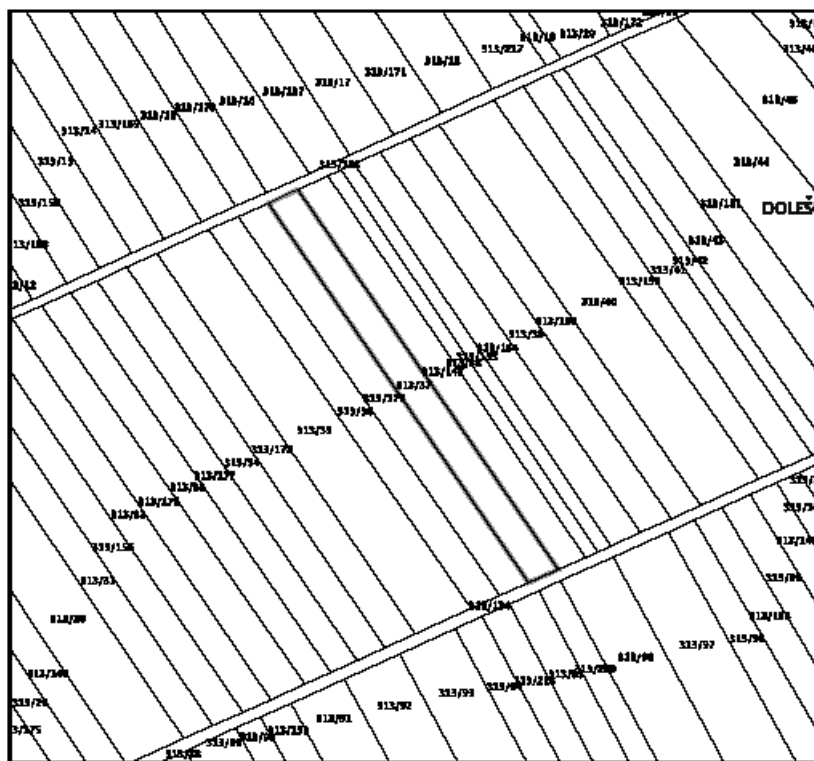
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIGETEC LUDBREŠKI
k.č.br.: 313/37

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 5. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 313/37 k.o. Sigetec Ludbreški
izvor: uredjenazemlja.hr

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

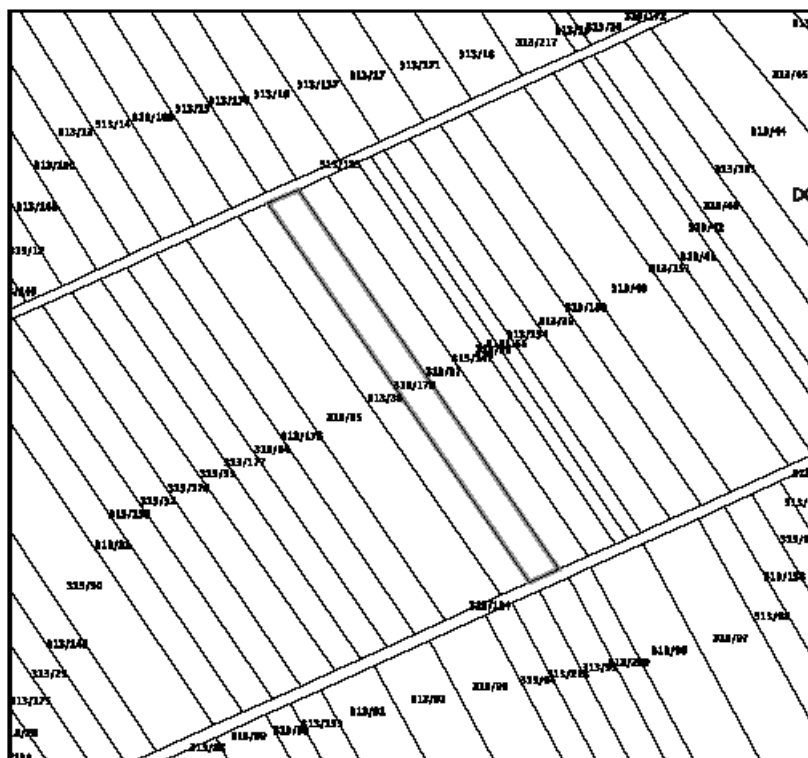

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIGETEC LUDBREŠKI
k.č.br.: 313/179

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 6. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 313/179 k.o. Sigetec Ludbreški
izvor: uredjenazemlja.hr


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIGETEC LUDBREŠKI
k.č.br.: 313/53

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 7. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški
izvor: urednazemlja.hr

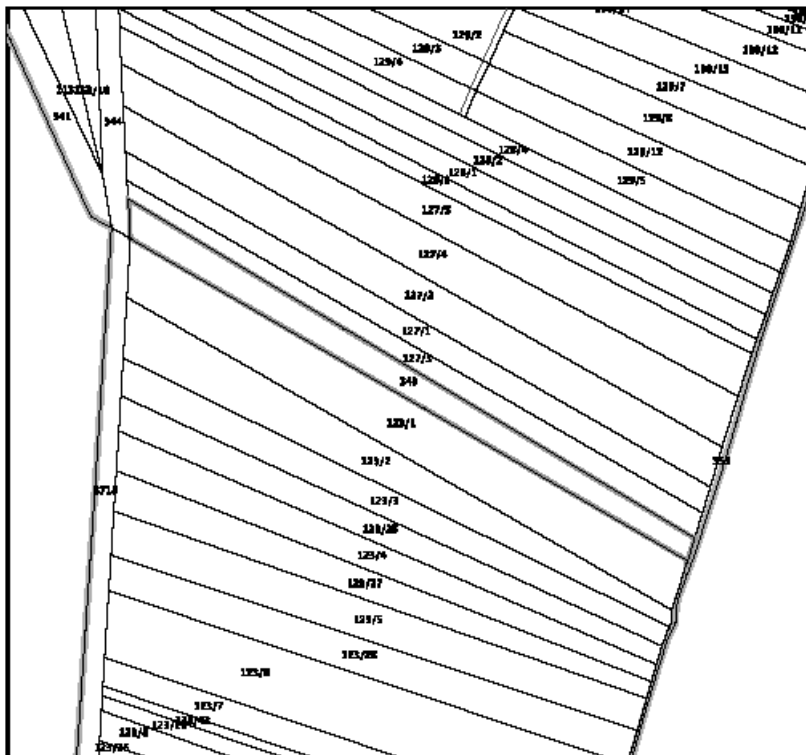

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIGETEC LUDBREŠKI
k.č.br.: 343

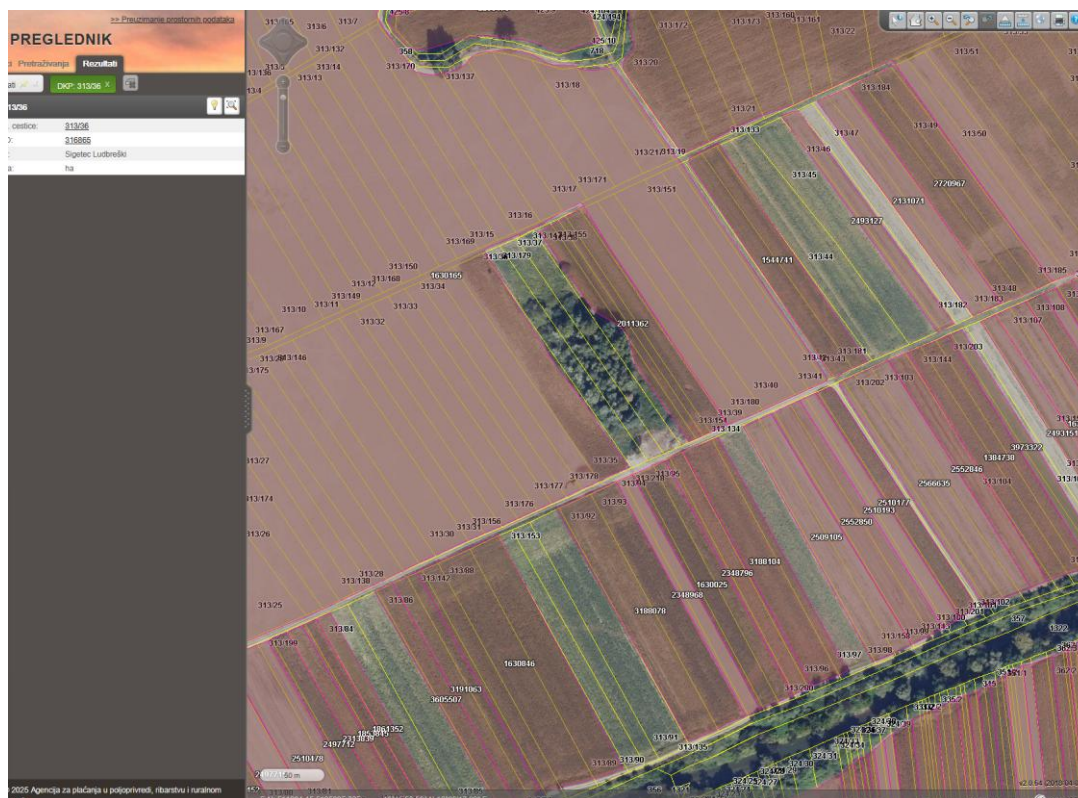
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880

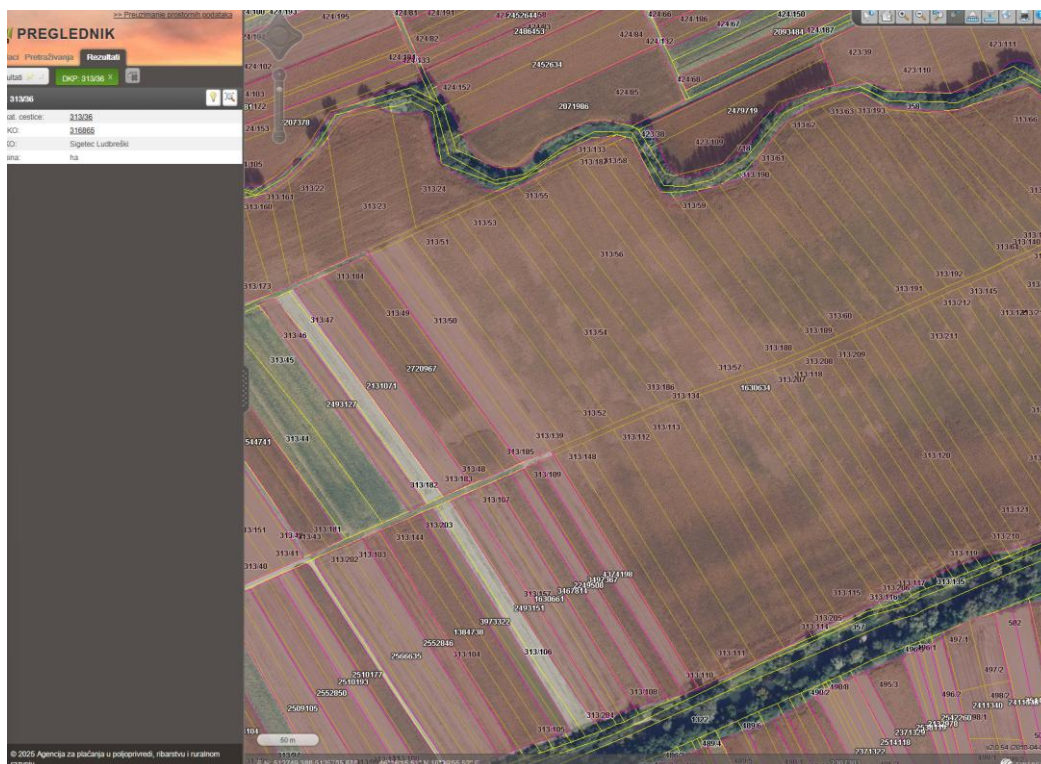


Slika 8. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški izvor: uredjenazemlja.hr

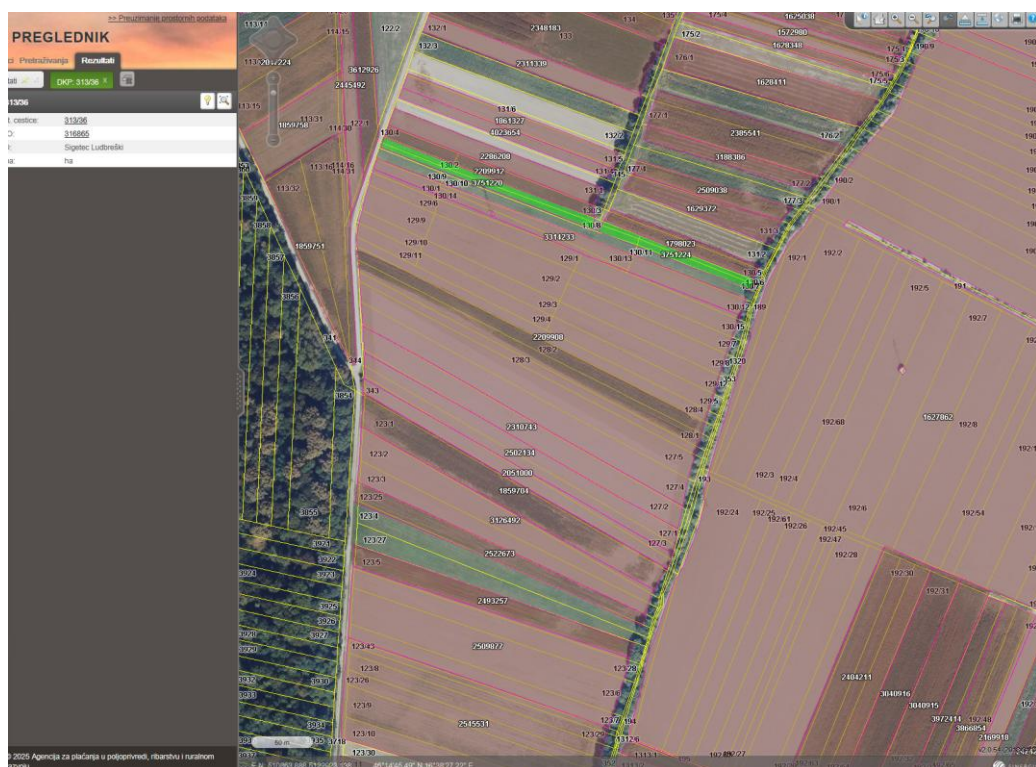
Uvidom u Arkod preglednik – GIS sustav evidencije potpora u poljoprivredi, parcele kč.br. 313/36, kč.br. 313/179 i kč.br. 313/37 k.o. Sigetec Ludbreški nisu upisane, kč.br. 313/53 ka dio veće proizvodne cjeline (ARKOD ID 1830634), kč.br. 343 (ARKOD ID 2051000) su upisane u nacionalni sustav identifikacije parcela u evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj.



Slika 9 - Izvadak iz Arkod preglednika za kč.br. 313/36, kč.br. 313/179 i kč.br. 313/37 k.o. Sigetec Ludbreški, izvor: <http://preglednik.arkod.hr/ARKOD-Web/>

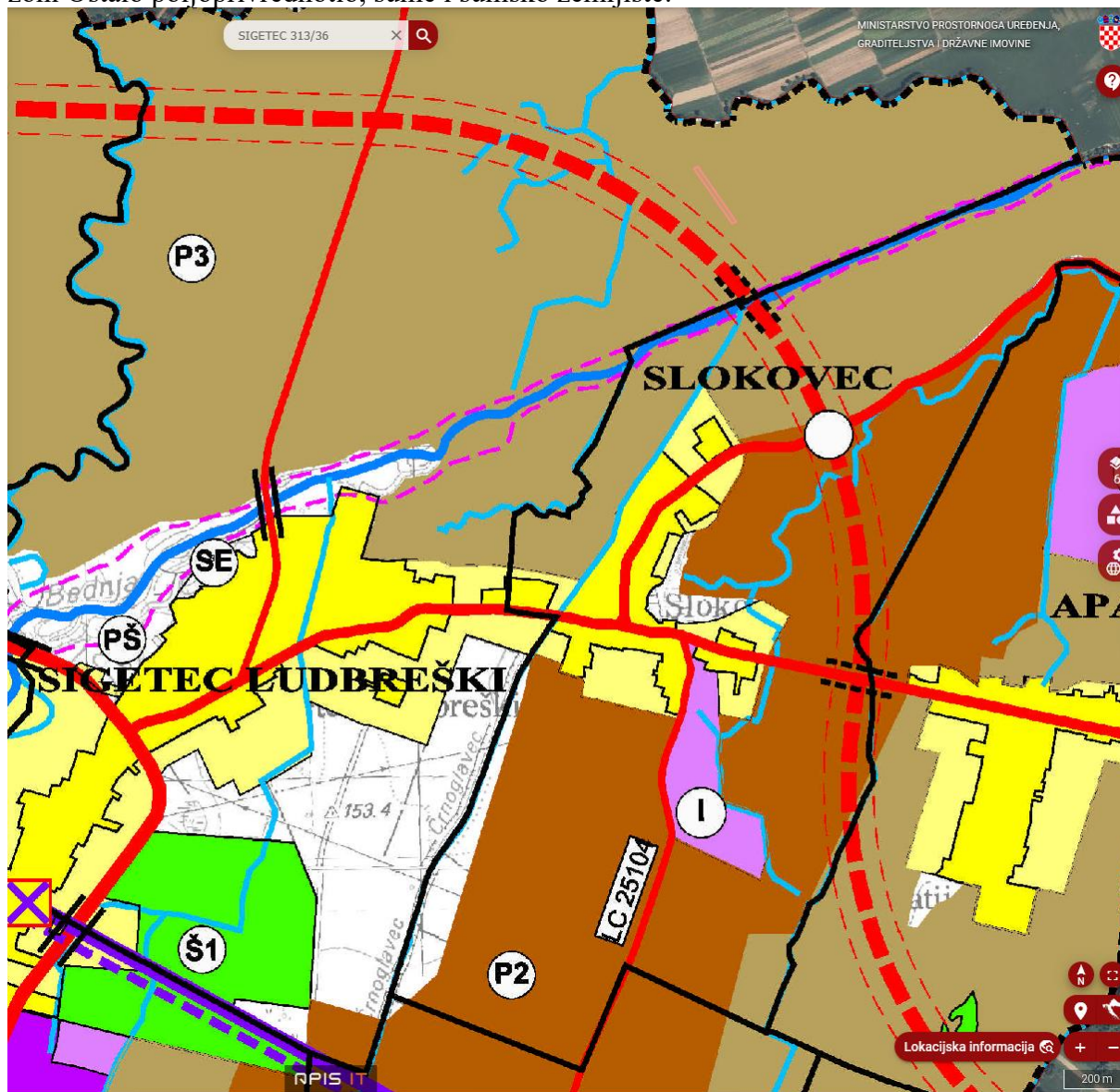


Slika 10 - Izvadak iz Arkod preglednika za kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški, izvor: <http://preglednik.arkod.hr/ARKOD-Web/>



Slika 11 - Izvadak iz Arkod preglednika za kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški, izvor: <http://preglednik.arkod.hr/ARKOD-Web/>

Prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Grada Ludbrega, “ Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 6/03, 22/08, 7/10-ispravak, 6/15, 25/15-pročišćeni tekst, 49/20, 70/20-pročišćeni tekst, 104/20, 4/21-pročišćeni tekst, 49/22, 63/22-pročišćeni tekst, 18/24 i 93/24-pročišćeni tekst“, parcele kč.br.313/36, kč.br. 313/179, kč.br. 313/36 i kč.br. 313/59 k.o. Sigetec Ludbreški su u zoni –P3 Ostala obradiva tla te kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški je u zoni Ostalo poljoprivrednotlo, šume i šumsko zemljište.



Slika 12. Izvadak iz Prostornog plana Grada Ludbrega – prikaz lokacije za kč.br. 313/36, kč.br. 313/179, kč.br. 313/37, kč.br. 313/53 i kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški



Slika 13. Prikaz parcela katastarskih oznaka kč.br. 313/36, kč.br. 313/179 i kč.br. 313/36 k.o. Sigetec Ludbreški

Kč.br. 313/36, kč.br. 313/179 i kč.br. 313/37 k.o. Sigetec Ludbreški je naravi zapušteno poljoprivredno zemljište obraslo višegodišnjim raslinjem. Na navedenim parcelama se nalazi i divlje odlagalište biljnog otpada. Predmetne parcele imaju izravan pristup sa poljskog puta.



Slika 14. Prikaz parcele katastarske oznake kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški

Kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški je u naravi oranica, koja je u trenutku osiguranja dokaza bila strnište sa koje je skinuta ovogodišnja poljoprivredna kultura. Predmetna parcela je u naravi dio veće proizvodne cjeline i kao takva ima osiguran pristup.



Slika 15. Prikaz parcele katastarske oznake kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški

Kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški je u naravi oranica, koja je u trenutku osiguranja dokaza bila strnište sa koje je skinuta ovogodišnja poljoprivredna kultura. Pristup na parceli je mogući sa poljskog puta.

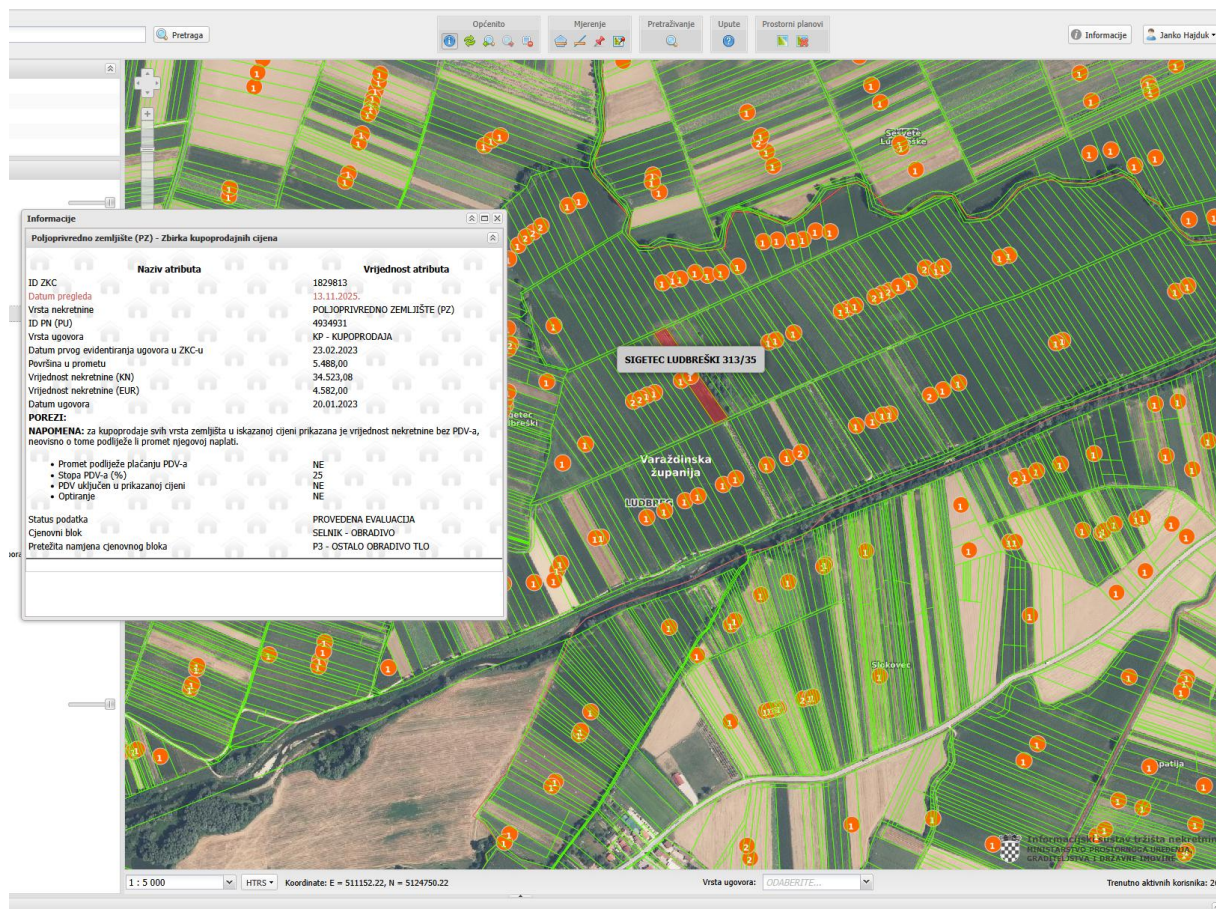
METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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)

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZA K.BR 313/36, KČ.BR. 313/179, KČ.BR. 313/36, KČ.BR. 313/53 I KČ.BR. 343 K.O. SIGETEC LUDBREŠKI

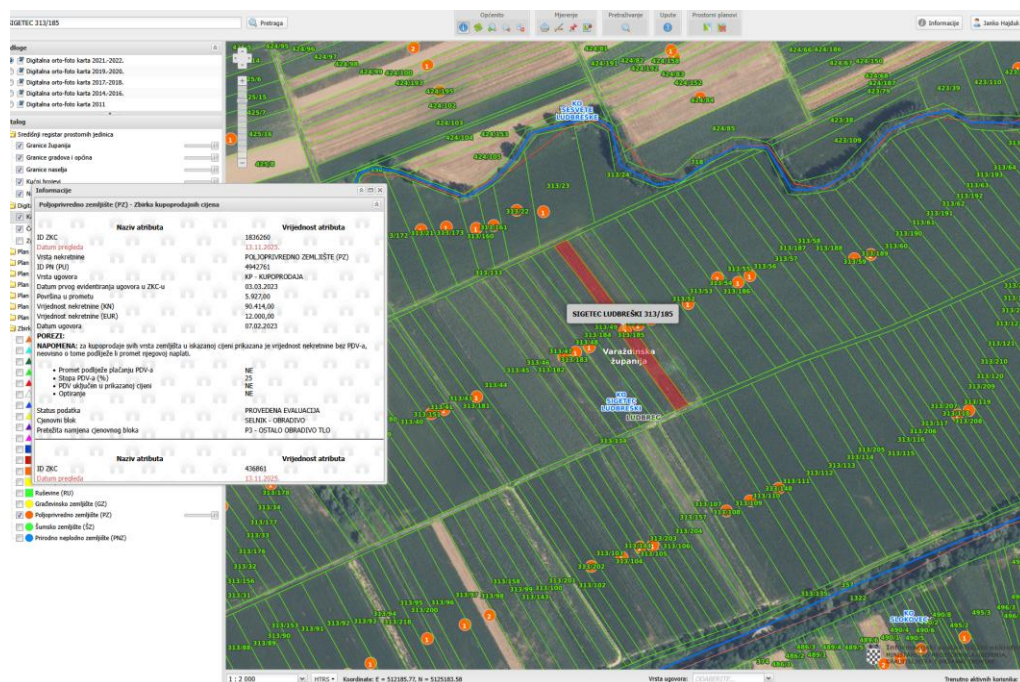
Vrijednost nekretnine kč.br. 313/36, kč.br. 313/179, kč.br. 313/37, kč.br. 313/53 i kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški, će se utvrditi uvidom u portal e-nekretnine, gdje su uzeta 3 evidentirana prometa nekretninama sa mikro lokacije, ne starijih od četiri godine te će se navedena vrijednost ispraviti prema određenim kriterijima.



Slika 16. Izvadak – e-nekretnine kč.br. 313/35 k.o. Sigetec Ludbreški



Slika 17. Izvadak e- nekretnina kč.br. 247/5 k.o. Sigetec Ludbreški



Slika 18. Izvadaka e-nekretnina kč.br. 313/185 k.o. Sigetec Ludbreški

Na temelju prikupljenih podataka izračunat će se prosječna cijena (PC) u dolje navedenoj tabeli, uz provedbu vremenskog izjednačenja cijena koristeći indeks iz Tablice izjednačenja vrijednosti nekretnina objavljene 21.10.2025 na stranica HNB/statistika

Red. Br.	Katastarska općina	Čk.br.	Datum Ugovora	Koeficijent vremenskog izjednačenja	Površine m ²	Cijena (kn)	Cijena po m ²	Korigirana cijena
1.	Sigetec ludbreški	313/35	20.01.2023.	154,2	5488	4.582,00 €	0,83 €	1,29 €
2.	Sigetec ludbreški	247/5	28.06.2023.	165,8	8159,17	6.500,00 €	0,80 €	1,32 €
3.	Sigetec ludbreški	313/185	07.02.2023.	162,7	5927	12.000,00 €	2,02 €	3,29 €
Prosječna cijena:							1,22 €	1,97 €

Tabela 1 – Izračun prosječne cijene

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 x P (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)

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

Fu – Faktor uređenosti (0,50 – 1,40)

Sukladno Uredbi o načinu zaokruživanju procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH izdana od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 08.05.2023., vrijednosti se zaokružuju

- vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

a.	Redni broj	1.	
b.	Kat. br. Čest.	313/36	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.	1866	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina	Sigetec Ludbreški	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura	Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		m²	
h.		m²	
i.		jutro	
j.	Vlasništvo uredno (Da/Ne)	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
k.	Omjer vlasništva	1/1	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
l.	Vlasnici	Lukvina d.o.o.	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika	26706902333	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti (Da/Ne)	Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista	1866	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu	2784	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)	ne	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu	-	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha	-	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)	19.674,53 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)	5.477,39 €	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 zbog mogućeg pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele (Fvp) (0,00-0,40)	0,1	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha i dio je veće proizvodne cjeline
ad.	Faktor ponude i potražnje (Fpp) (0,00-0,30)	0,2	Faktor ponude i potražnje je 0,20 iz razloga što je na području Grada Ludbrega relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti (Fu) (0,50 - 1,40)	0,5	Faktor uređenosti je 0,5 iz razloga što parcela nije namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i nije održavana
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)	4.930,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)	1,77 €	Izračun

Tabela 2. Izračun vrijednosti kč.br. 313/36 k.o. Sigetec Ludbreški

a.	Redni broj			2.	
b.	Kat. br. Čest.			313/37	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			1866	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Sigetec Ludbreški	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)		m ²	2823	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m ²	2823	
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			Lukvina d.o.o.	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			26706902333	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			1866	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2823	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)			ne	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			19.674,53 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			5.554,12 €	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 zbog mogućeg pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele (Fvp) (0,00-0,40)			0,1	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha i dio je veće proizvodne cjeline
ad.	Faktor ponude i potražnje (Fpp) (0,00-0,30)			0,2	Faktor ponude i potražnje je 0,20 iz razloga što je na području Grada Ludbrega relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti (Fu) (0,50 - 1,40)			0,5	Faktor uređenosti je 0,5 iz razloga što parcela nije namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i nije održavana
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.000,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			1,77 €	Izračun

Tabela 3. Izračun vrijednosti kč.br. 313/37 k.o. Sigetec Ludbreški

a.	Redni broj			3.	
b.	Kat. br. Čest.			313/179	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			1866	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Sigetec Ludbreški	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)		m ²	2780	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m ²	2780	
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			Lukvina d.o.o.	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			26706902333	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			1866	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2780	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)			ne	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			19.674,53 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			5.469,52 €	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 zbog mogućeg pristupa parceli
ac.	Faktor veličine i oblika parcele (Fvp) (0,00-0,40)			0,1	Faktor veličine i razvojne mogućnosti je 0,2 iz razlog što je površina veća od 0,1, ha i dio je veće proizvodne cjeline
ad.	Faktor ponude i potražnje (Fpp) (0,00-0,30)			0,2	Faktor ponude i potražnje je 0,20 iz razloga što je na području Grada Ludbrega relativno dobra ponuda i potražnja za poljoprivrednim zemljištem
ae.	Faktor uređenosti (Fu) (0,50 - 1,40)			0,5	Faktor uređenosti je 0,5 iz razloga što parcela nije namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i nije održavana
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			4.930,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			1,77 €	Izračun

Tabela 4. Izračun vrijednosti kč.br. 313/179 k.o. Sigetec Ludbreški

a.	Redni broj			4.	
b.	Kat. br. Čest.			313/53	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			1849	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Sigetec Ludbreški	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)		m ²	5841	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m ²	5841	
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			Lukvina d.o.o.	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			26706902333	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			1866	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			5841	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)			ne	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			19.674,53 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			11.491,89 €	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 zbog mogućeg 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 i dio je veće proizvodne cjeline
ad.	Faktor ponude i potražnje (Fpp) (0,00-0,30)			0,2	Faktor ponude i potražnje je 0,20 iz razloga što je na području Grada Ludbrega 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 parcela ije namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i uredno održavana
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			15.300,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,62 €	Izračun

Tabela 5. Izračun vrijednosti kč.br. 313/53 k.o. Sigetec Ludbreški

a.	Redni broj			5.	
b.	Kat. br. Čest.			343	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			1866	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Sigetec Ludbreški	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)		m ²	4237	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m ²	4237	
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			Lukvina d.o.o.	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
m.	OIB vlasnika			26706902333	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
n.	Tereti (Da/Ne)			Da	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
o.	Broj posjedovnog lista			1866	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			4237	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)			ne	Prema podacima iz Arkod preglednika
t.	Uporaba u Arkodu			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
u.	Površina u Arkodu u ha			-	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			19.674,53 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			8.336,10 €	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 zbog mogućeg 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 i dio je veće proizvodne cjeline
ad.	Faktor ponude i potražnje (Fpp) (0,00-0,30)			0,2	Faktor ponude i potražnje je 0,20 iz razloga što je na području Grada Ludbrega 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 parcela je namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i uredno održavana
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			11.100,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,62 €	Izračun

Tabela 6. Izračun vrijednosti kč.br. 343 k.o. Sigetec Ludbreški

Zaključak

Prema provedenoj analizi i odrađenim izračunima procijenjeni iznosi vrijednosti poljoprivrednog zemljišta su slijedeći:

Kč.br. 313/36	k.o. Sigetec Ludbreški	4.930,00 €
Kč.br. 313/179	k.o. Sigetec Ludbreški	4.930,00 €
Kč.br. 313/37	k.o. Sigetec Ludbreški	5.000,00 €
Kč.br. 313/53	k.o. Sigetec Ludbreški	15.300,00 €
Kč.br. 313/53	k.o. Sigetec Ludbreški	11.100,00 €
Kč.br. 343	k.o. Sigetec Ludbreški	11.100,00 €

Ukupno: 52.260,00 €

Datum vrednovanja i ocjene kakvoće nekretnina je 06. studeni 2025. g

Stalni sudski vještak
Janko Hajduk