

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 ZEMLJIŠTAZA KČ.BR.
2789, KČ.BR. 2791, KČ.BR. 2792, KČ.BR. 2793,
KČ.BR. 2794, KČ.BR. 2795, KČ.BR. 2796,
KČ.BR. 2797, KČ.BR. 2800, KČ.BR. 2806 I
KČ.BR. 2821 K.O. LUDBREG

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 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg.

Osiguranje dokaza je se provedeno na licu mjesta dana 06. studenog 2025 .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 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 - agroekonomike iz Varaždina, Ulica Milke Trnine 2, OIB: 29409234804, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Janko Hajduk, diplomirani inženjer agronomije - agroekonomike 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 - agroekonomike 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 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 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 Trnina 2
2. Pismohrana-ovdje.



514 UP1710032501619/4

Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnina 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:

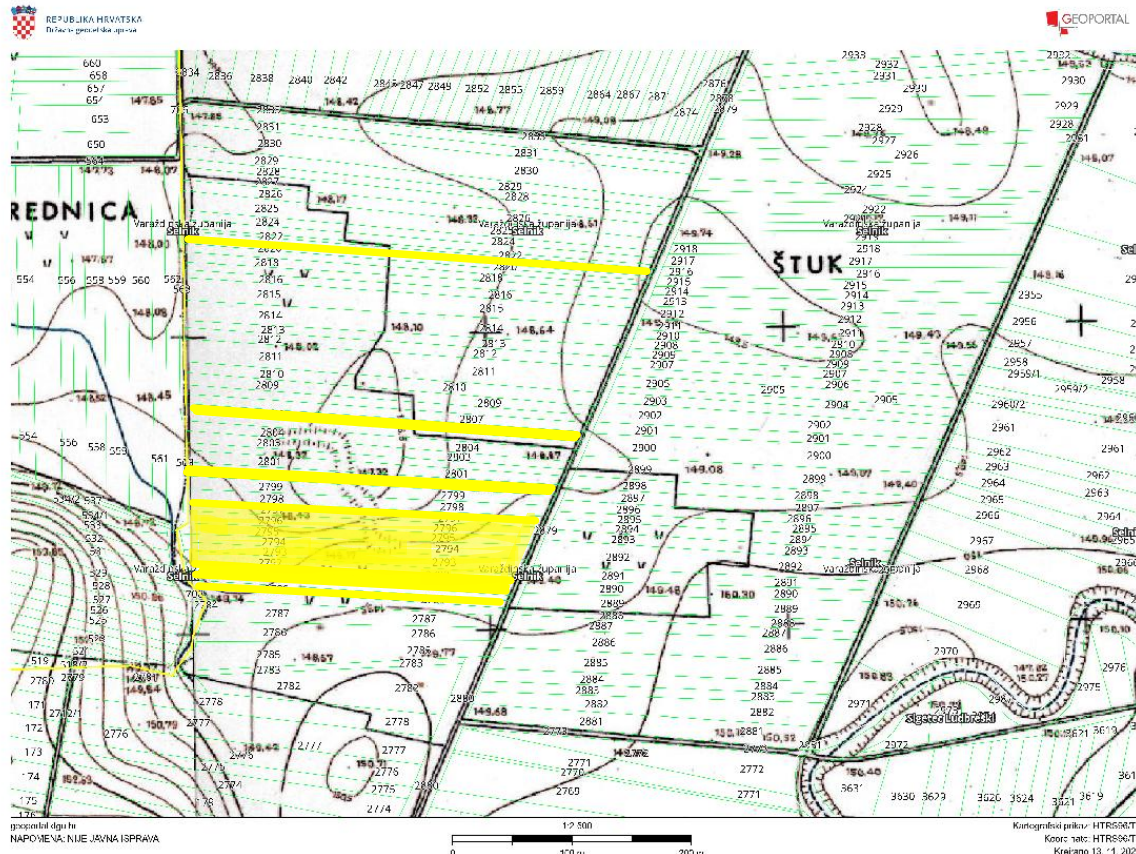
- Da sam poslove procjene u svrhu izrade ovog elaborata obavio stručno, neovisno i nepristrano
- Da nema nikakvih okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost
- Da nisam u sukobu interesa

Janko Hajduk
Ovlašteni sudski vještak

OPIS PREDMETA VJEŠTAČENJA

LOKACIJA

Vještačenje je provedeno na lokaciji u katastarskoj općini Ludbreg koja se nalazi na području lokalne samouprave grada Ludbrega, na lokalitetu zvanom Štuk. 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. 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg

Kč.br. 2789 – Oranica i Livada Štuk - površine 2.338 m², kč.br. 2791 – Oranica i livada Štuk – površine 2.186 m², kč.br. 2792 – Livada Štuk – površine 2.518 m², kč.br. 2793 – Livada i oranica Štuk – površine 2.273 m², kč.br. 2794 – Livada Štuk – površine 2.114 m², kč.br. 2795 – Oranica i Livada Štuk – površine 2.539 m², kč.br. 2796 – Oranica i livada Štuk – površine 2.633 m², kč.br. 2797 – Livada i Oranica Štuk – površine 2.633 m², kč.br. 2800 – Oranica i livada Štuk – površine 2.806 m², kč.br. 2806 – Oranica i livada Štuk – površine 2.619 m² i kč.br. 2821 – Oranica i livada Štuk - površine 1.269 m² su upisane u Izvadak iz Baze zemljišnih podataka (BZP) broj 6667 k.o. Ludbreg (316814) pri Zemljišnoknjižnom odjelu Ludbreg, Općinskog suda u Varaždinu.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 13.11.2025. 17:11

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 6667

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15224/2025
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/ m ²	PPR
1.	2789	4	ŠTUK LIVADA ORANICA	2338 1259 1079	
2.	2791	4	ŠTUK LIVADA ORANICA	2186 1083 1083	
3.	2792	4	ŠTUK LIVADA	2518 2518	
4.	2793	4	ŠTUK LIVADA ORANICA	2273 1194 1079	
5.	2794	4	ŠTUK LIVADA	2114 2114	
6.	2795	4	ŠTUK ORANICA LIVADA	2539 1259 1280	
7.	2796	4	ŠTUK ORANICA LIVADA	2633 1259 1374	
8.	2797	4	ŠTUK LIVADA ORANICA	2633 1374 1259	
9.	2800	4	ŠTUK ORANICA LIVADA	2806 1439 1367	
10.	2806	4	ŠTUK ORANICA LIVADA	2619 1439 1180	
11.	2821	4	ŠTUK	1269	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

13.11.2025. 17:16:23

Stranica: 1

Slika 2. Ispis Izvadak iz BZP-a 6667 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



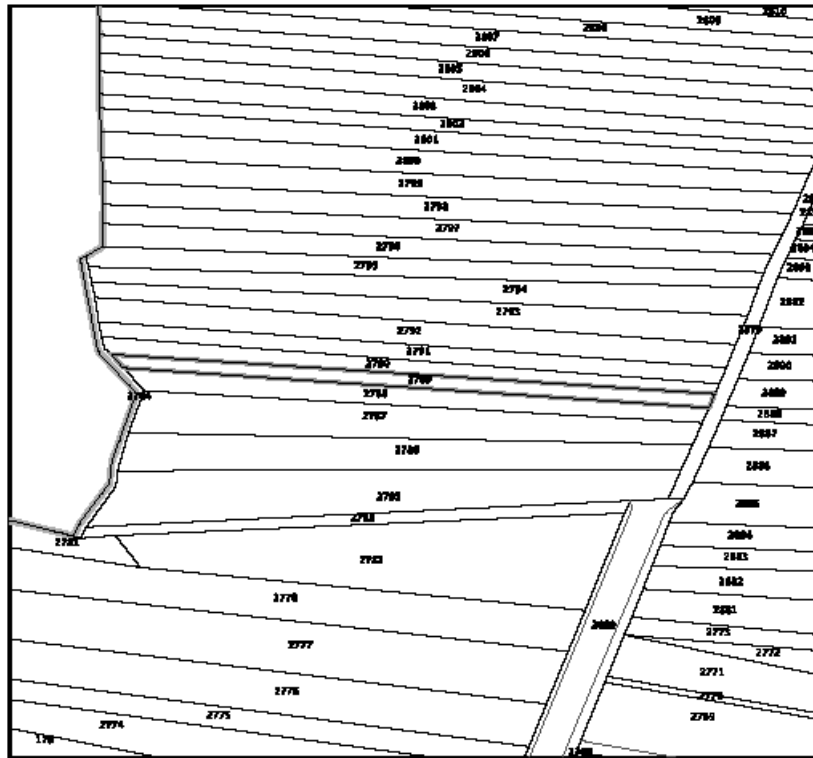
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2789

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 3. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2789 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr

PROČJEMBENI ELABORAT ZA PROČJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA ZA KČ.BR. 2789, KČ.BR. 2791, KČ.BR. 2792, KČ.BR. 2793, KČ.BR. 2794, KČ.BR. 2795, KČ.BR. 2796, KČ.BR. 2797, KČ.BR. 2800, KČ.BR. 2806 I KČ.BR. 2821 K.O. LUDBREG



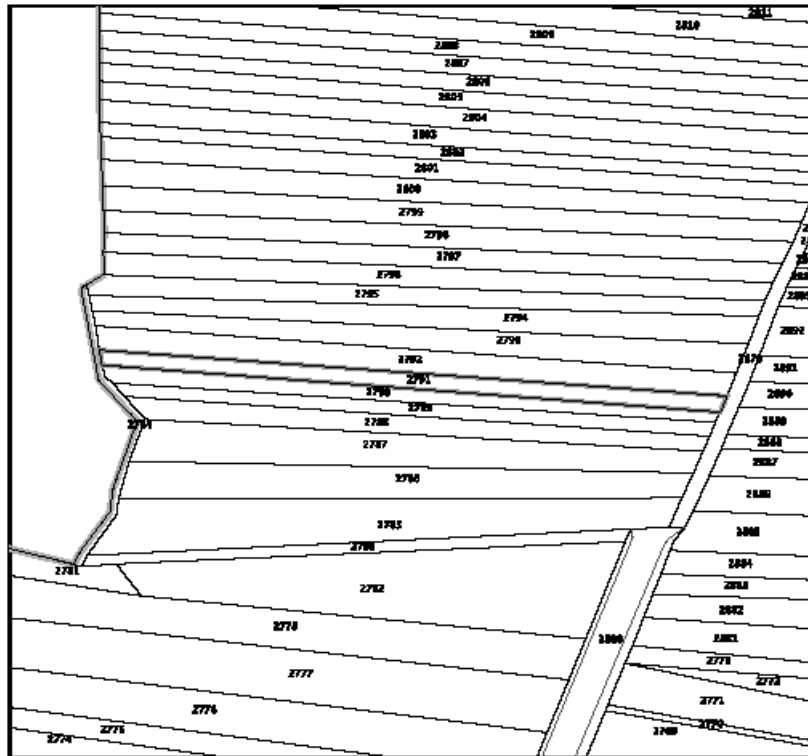
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2791

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 4. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2791 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr

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



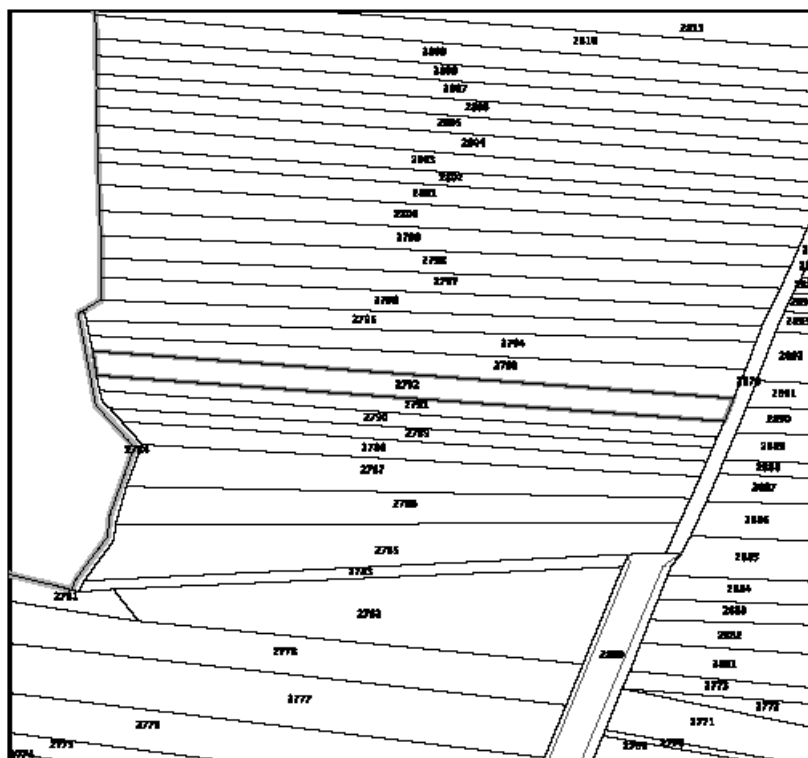
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2792

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 5. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2792 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



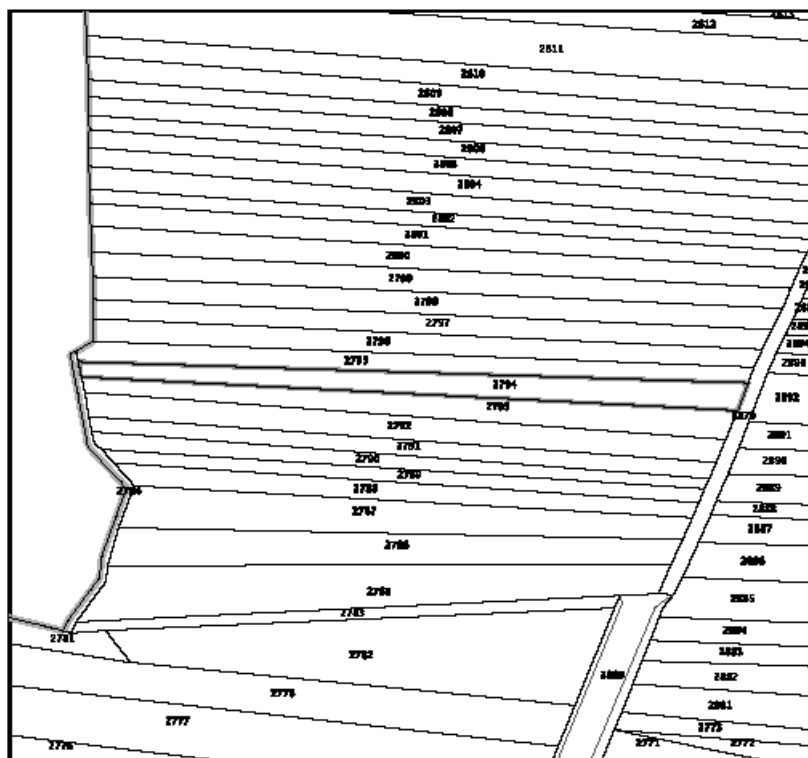
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2794

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 7. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2794 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



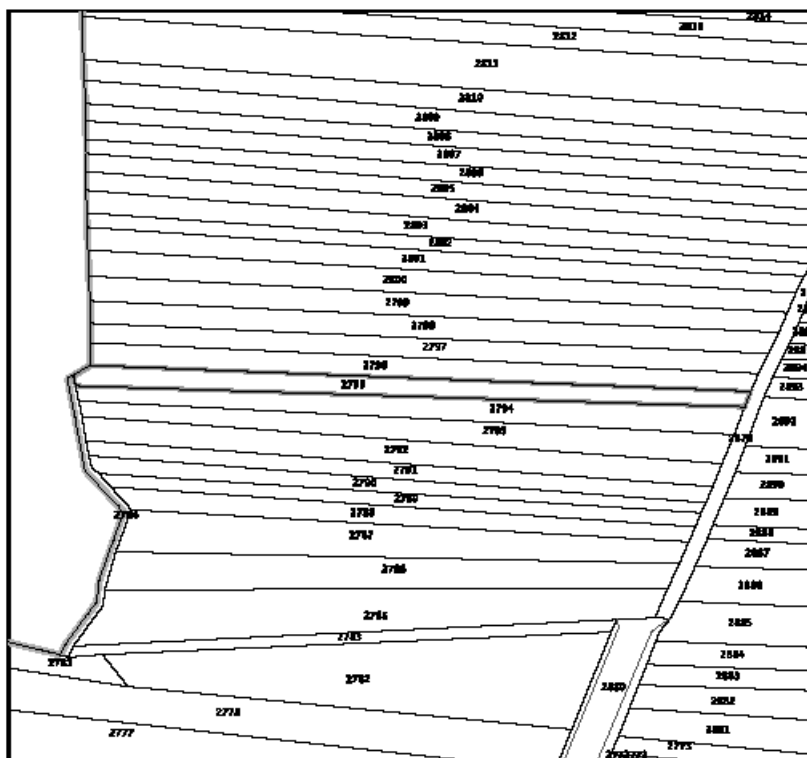
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2795

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 8. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2795 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



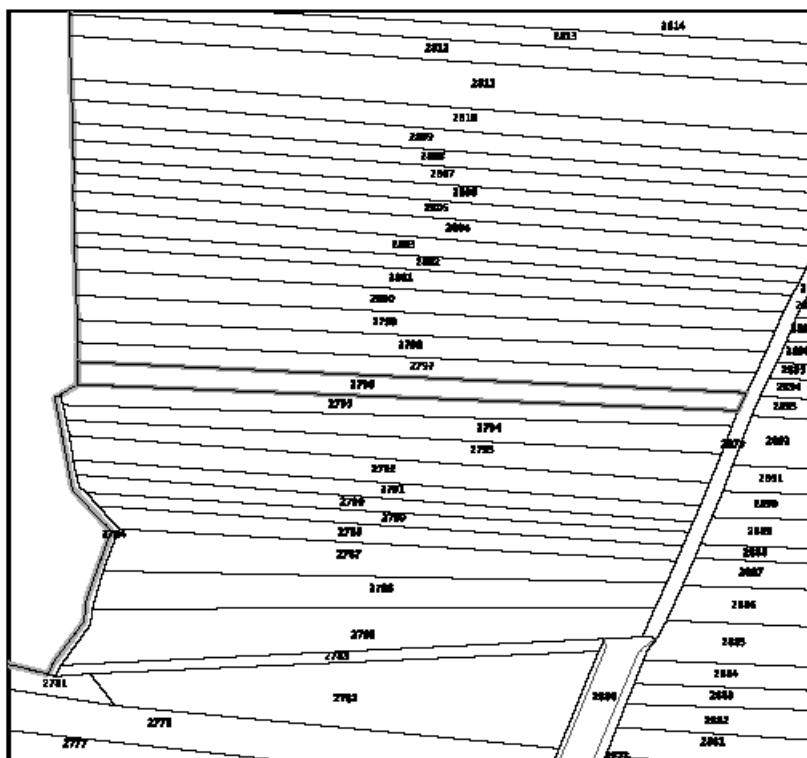
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2796

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 9. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2796 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr

PROJEKCIJENI ELABORAT ZA PROJEKCIJENI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA ZA KČ.BR. 2789, KČ.BR. 2791, KČ.BR. 2792, KČ.BR. 2793, KČ.BR. 2794, KČ.BR. 2795, KČ.BR. 2796, KČ.BR. 2797, KČ.BR. 2800, KČ.BR. 2806 I KČ.BR. 2821 K.O. LUDBREG



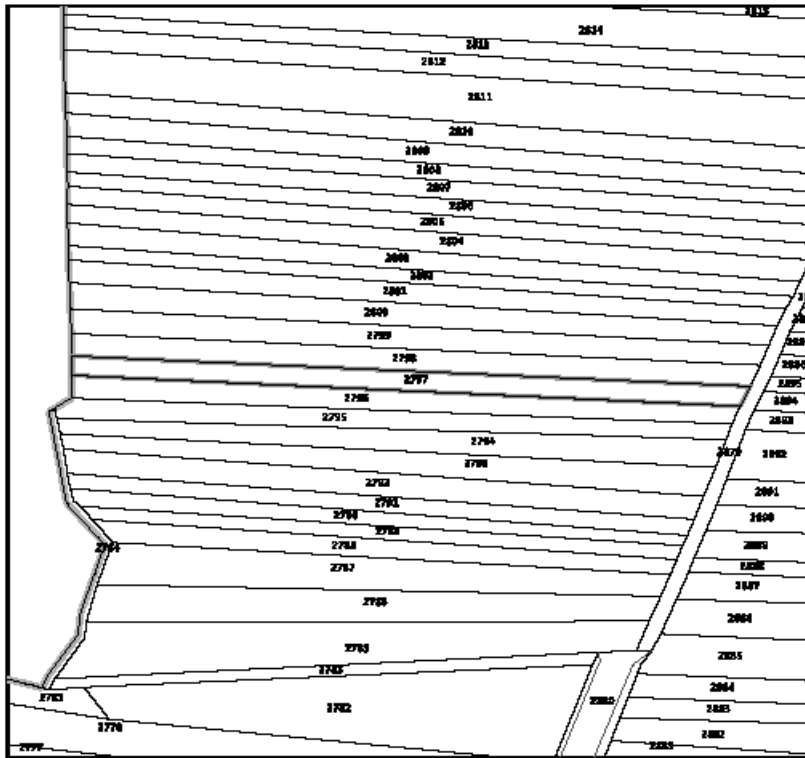
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2797

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 10. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2797 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr

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



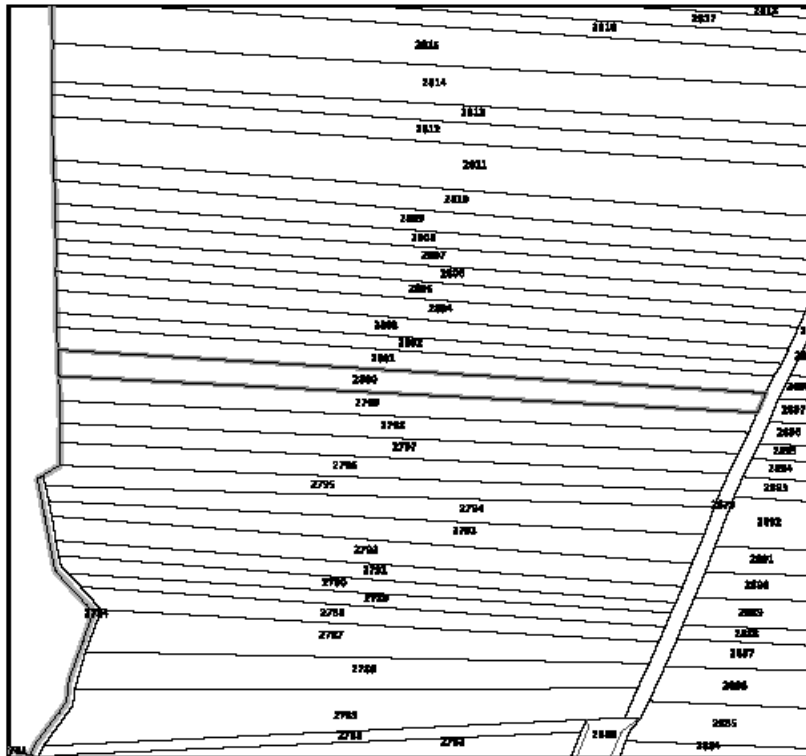
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2800

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 11. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2800 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



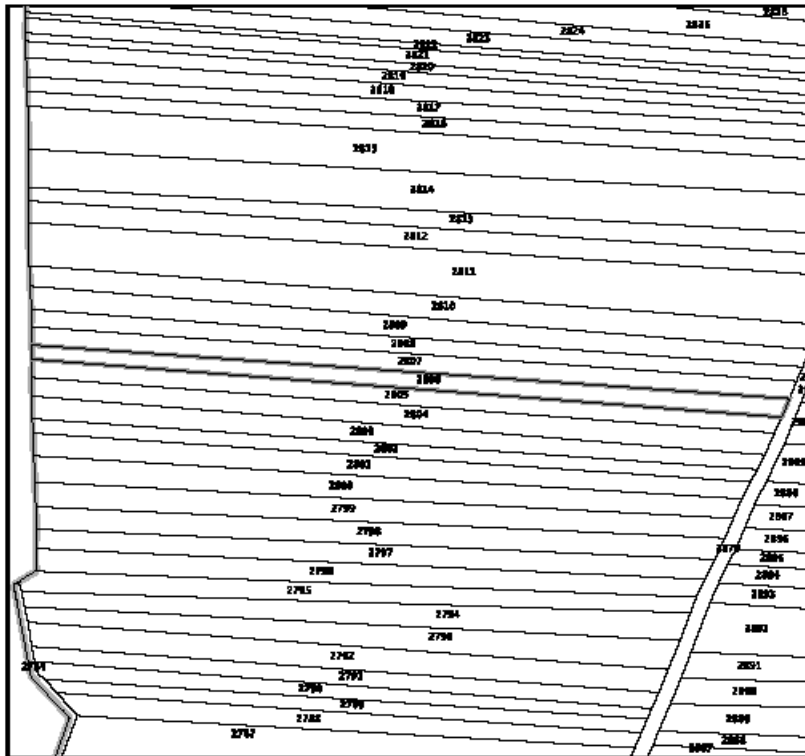
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2806

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:2880



Slika 12. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2806 k.o. Ludbreg izvor:
uredjenazemlja.hr



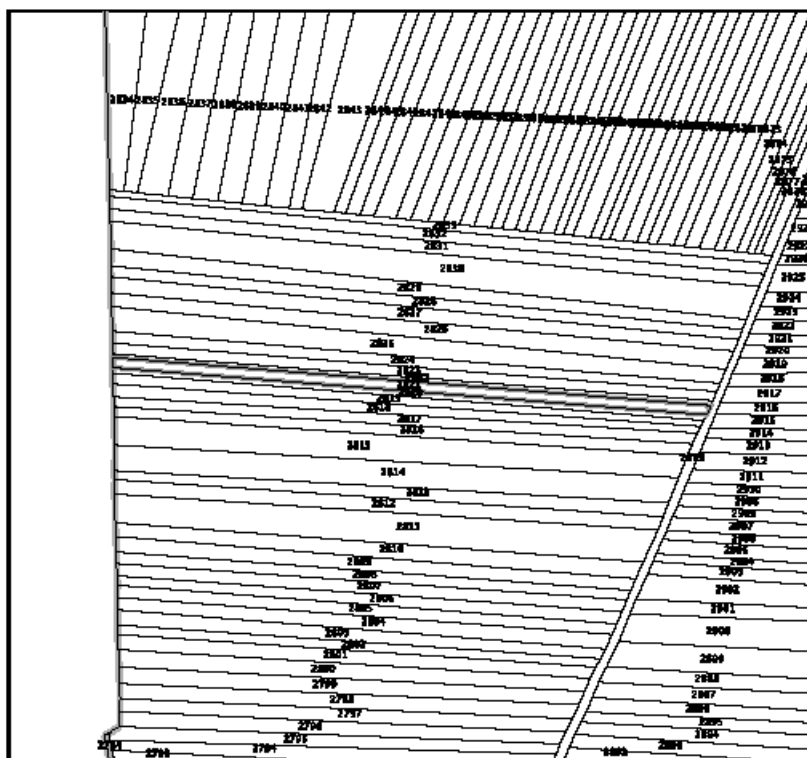
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LUDBREG

Stanje na dan: 13.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 2821

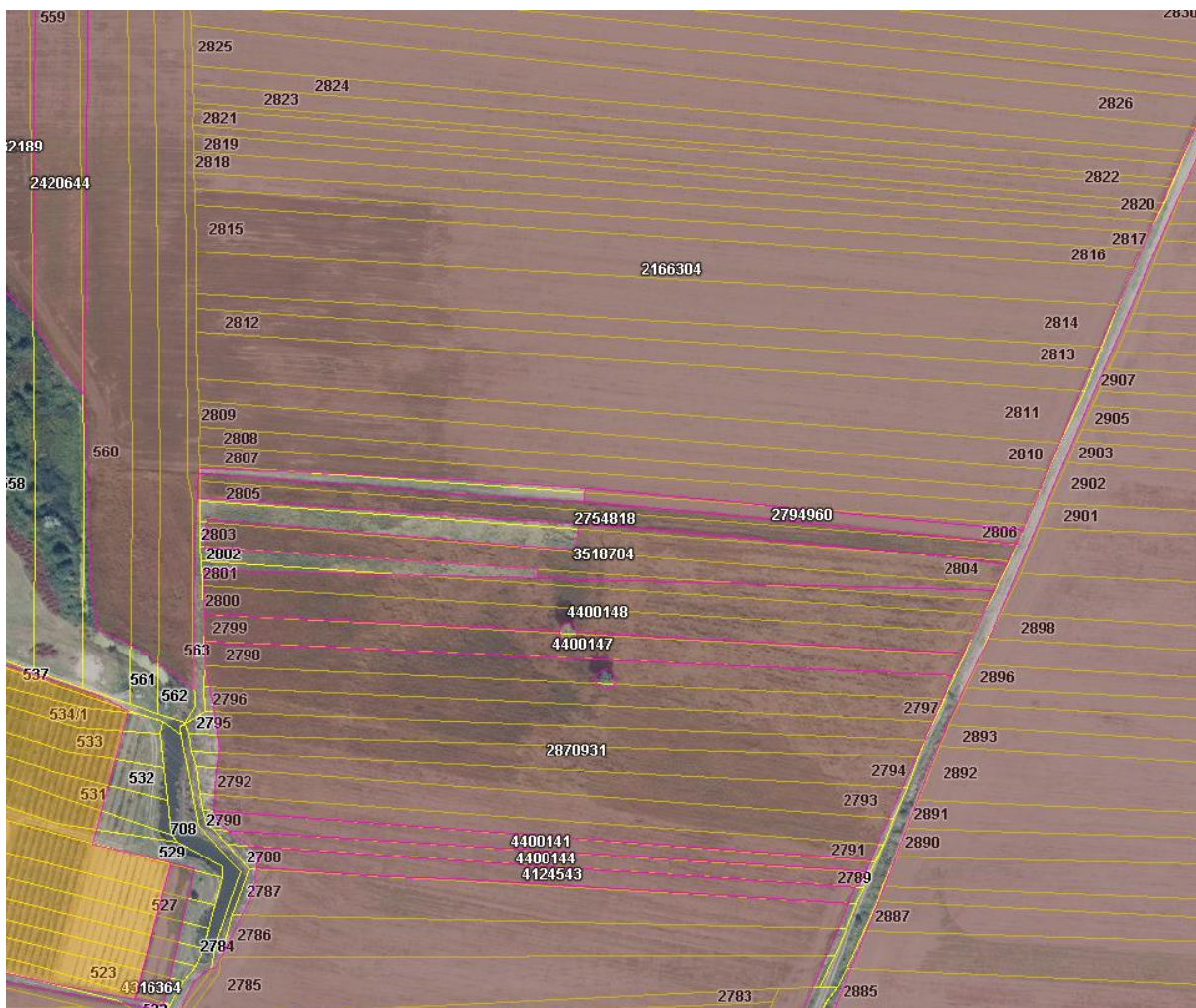
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izorno mjerilo 1:2880



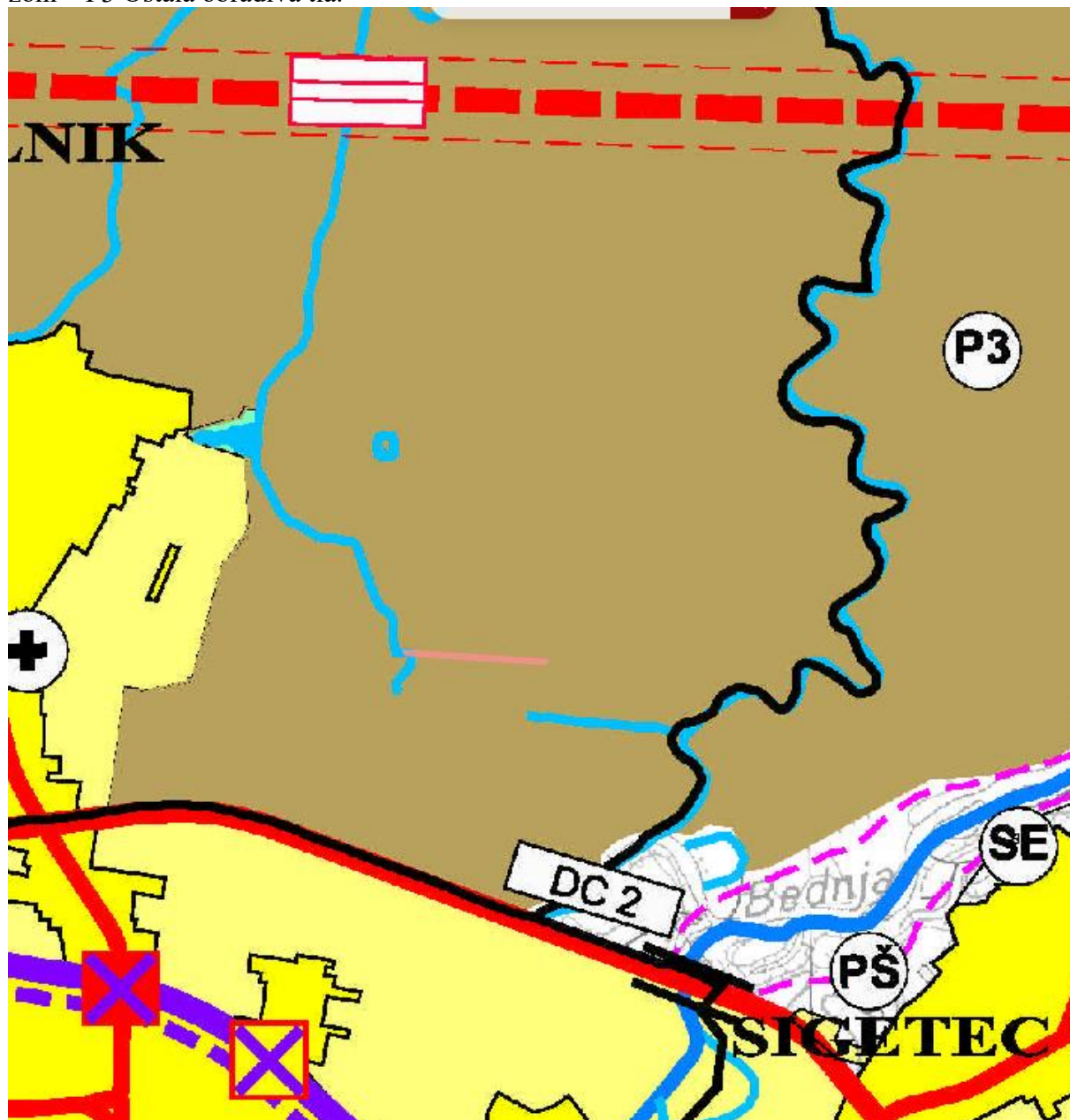
Slika 13. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 2821 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr

Uvidom u Arkod preglednik – GIS sustav evidencije potpora u poljoprivredi, parcela kč.br. 2789 je upisana (ARKOD ID 4400144) kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796 i kč.br. 2797 čine proizvodnu cjelinu upisanu (ARKOD ID 2870931), kč.br. 2800 je dio proizvodne cjeline upisane (ARKOD ID 4400148), kč.br. 2806 je dijelom upisana (ARKOD ID 2794960) kč.br. 2821 je dio veće proizvodne cjeline upisane (ARKOD ID 2166304)u nacionalni sustav identifikacije parcela u evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj.



Slika 14 - Izvadak iz Arkod preglednika za kč.br. 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg, 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 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg su u zoni –P3 Ostala obradiva tla.



Slika 15. Izvadak iz Prostornog plana Grada Ludbrega – prikaz lokacije za kč.br. 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg



Slika 16. Prikaz parcela katastarskih oznaka kč.br. 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797 k.o. Ludbreg

Kč.br. 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797 k.o. Ludbreg je uređeno poljoprivredno zemljište oranica, na kojima je u trenutku osiguranja dokaza još bio ovogodišnja povrtlarska kultura. Predmetne parcele imaju izravan pristup sa poljskog puta.



Slika 17. Prikaz parcele katastarske oznake kč.br. 2800 k.o. Ludbreg

Kč.br. 2800 k.o. Ludbreg je u naravi oranica, koja je u trenutku osiguranja dokaza obrasla jednogodišnjim korovom (najvjerojatnije ugar) . Predmetna parcela je u naravi dio veće proizvodne cjeline i kao takva ima osiguran pristup.



Slika 18. Prikaz parcele katastarske oznake kč.br. 2806 k.o. Ludbreg



Slika 19. Prikaz cjeline u kojoj je parcela katastarske oznake kč.br. 2821 k.o. Ludbreg

Kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg su u naravi oranica, koja je u trenutku osiguranja dokaza bila zasijana ovogodišnjom poljoprivrednom kulturom (uljarica). Pristup na parceli je mogući sa poljskog puta.

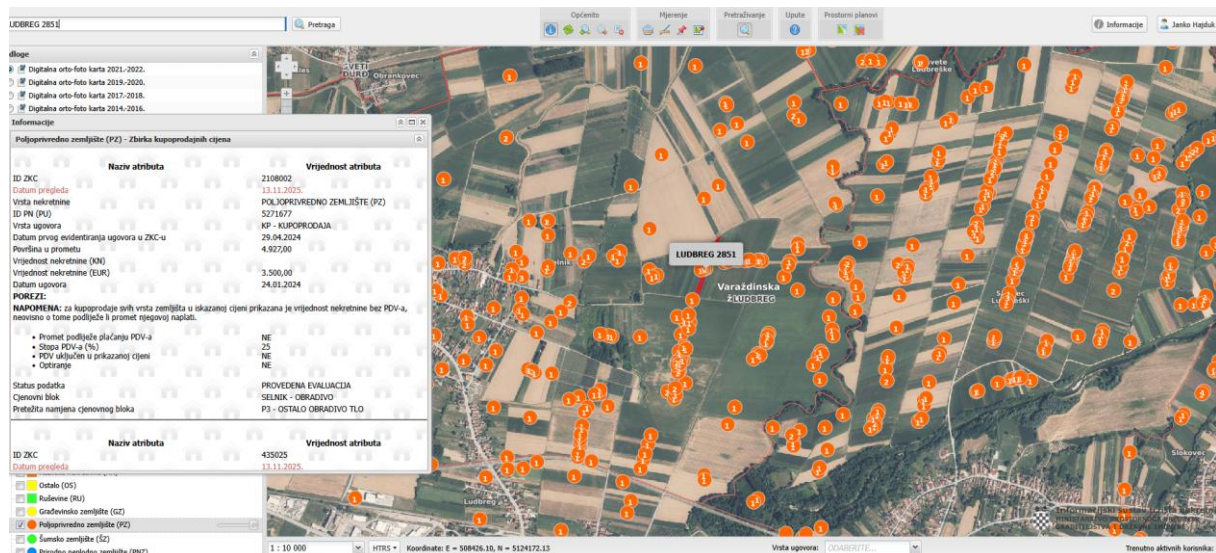
METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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 KČ.BR 2789, KČ.BR. 2791, KČ.BR. 2792, KČ.BR. 2793, KČ.BR. 2794, KČ.BR. 2795, KČ.BR. 2796, KČ.BR. 2797, KČ.BR. 2800, KČ.BR. 2806 I KČ.BR. 2821 K.O. LUDBREG

Vrijednost nekretnine kč.br 2789, kč.br. 2791, kč.br. 2792, kč.br. 2793, kč.br. 2794, kč.br. 2795, kč.br. 2796, kč.br. 2797, kč.br. 2800, kč.br. 2806 i kč.br. 2821 k.o. Ludbreg, 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 20. Izvadak – e-nekretnine kč.br. 2851 k.o. Ludbreg



Slika 21. Izvadak e- nekretnina kč.br. 2935 k.o. Ludbreg



Slika 22. Izvadaka e-nekretnina kč.br. 3379 k.o. Ludbreg

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.	Ludbreg	2851	24.01.2024.	170,8	4927	3.500,00 €	0,71 €	1,21 €
2.	Ludbreg	2935	08.05.2024.	181	3337,8	3.000,00 €	0,90 €	1,63 €
3.	Ludbreg	3379	17.11.2022.	132,3	1630	2.654,46 €	1,63 €	2,15 €
Prosječna cijena:							1,08 €	1,66 €

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

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

a.	Redni broj			1.	
b.	Kat. br. Čest.			2789	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica; Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2338	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2338	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2338	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			0,23	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			3.892,49 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.920,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 2. Izračun vrijednosti kč.br. 2789 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			2.	
b.	Kat. br. Čest.			2791	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica; Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2186	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2186	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2186	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			0,22	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			3.639,43 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.540,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 3. Izračun vrijednosti kč.br. 2791 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			3.	
b.	Kat. br. Čest.			2792	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2518	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2518	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2518	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			0,25	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.192,17 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			6.380,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 4. Izračun vrijednosti kč.br. 2792 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			4.	
b.	Kat. br. Čest.			2793	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2273	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2273	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2273	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			0,23	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			3.784,28 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.760,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 5. Izračun vrijednosti kč.br. 2793 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			5.	
b.	Kat. br. Čest.			2794	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2114	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2114	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2114	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			0,21	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			3.519,56 €	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 razloga 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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			5.350,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 6. Izračun vrijednosti kč.br. 2794 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			6.	
b.	Kat. br. Čest.			2795	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2539	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2539	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2539	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			0,25	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.227,13 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			6.430,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 7. Izračun vrijednosti kč.br. 2795 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			7.	
b.	Kat. br. Čest.			2796	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2633	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2633	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2633	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			0,26	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.383,63 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			6.670,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 8. Izračun vrijednosti kč.br. 2796 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			8.	
b.	Kat. br. Čest.			2797	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)		m ²	2633	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.		Podaci iz ZK	m ²	2633	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2633	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			0,26	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.383,63 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			6.670,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 9. Izračun vrijednosti kč.br. 2797 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			9.	
b.	Kat. br. Čest.			2800	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2806	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2806	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2806	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			0,28	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.671,66 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			7.110,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 10. Izračun vrijednosti kč.br. 2800 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			10.	
b.	Kat. br. Čest.			2806	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	2619	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	2619	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			2619	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			0,26	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			4.360,32 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			6.630,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,53 €	Izračun

Tabela 11. Izračun vrijednosti kč.br. 2806 k.o. Ludbreg

a.	Redni broj			12.	
b.	Kat. br. Čest.			2821	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.			6667	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina			Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura			Oranica;Livada	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ²	1269	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
g.			m ²	1269	
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			6667	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu			1269	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			0,13	Prema podacima iz Arkod preglednika
v.	Jedinična cijena (JC)(ha)			16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)			2.112,73 €	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)			0,8	Faktor uređenosti je 0,8 iz razloga što je parcela namjenjena poljoprivrednoj proizvodnji i održavana u tom svojstvu
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+FI+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)			3.220,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)			2,54 €	Izračun

Tabela 12. Izračun vrijednosti kč.br. 2821 k.o. Ludbreg

Zaključak

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

Kč.br. 2789	k.o. Ludbreg	5.920,00 €
Kč.br. 2791	k.o. Ludbreg	5.540,00 €
Kč.br. 2792	k.o. Ludbreg	6.380,00 €
Kč.br. 2793	k.o. Ludbreg	5.760,00 €
Kč.br. 2794	k.o. Ludbreg	5.350,00 €
Kč.br. 2795	k.o. Ludbreg	6.430,00 €
Kč.br. 2796	k.o. Ludbreg	6.670,00 €
Kč.br. 2797	k.o. Ludbreg	6.670,00 €
Kč.br. 2800	k.o. Ludbreg	7.110,00 €
Kč.br. 2806	k.o. Ludbreg	6.630,00 €
Kč.br. 2821	k.o. Ludbreg	3.220,00 €
Ukupno:		65.680,00 €

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

Stalni sudski vještak
Janko Hajduk