

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. 3804 K.O. LUDBREG

U Varaždinu 14.11.2025. 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. 3804 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 izravnim 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: UP1-710-03/25-01/619
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.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog


514 UP1710032501619H

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

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 državljanin 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:

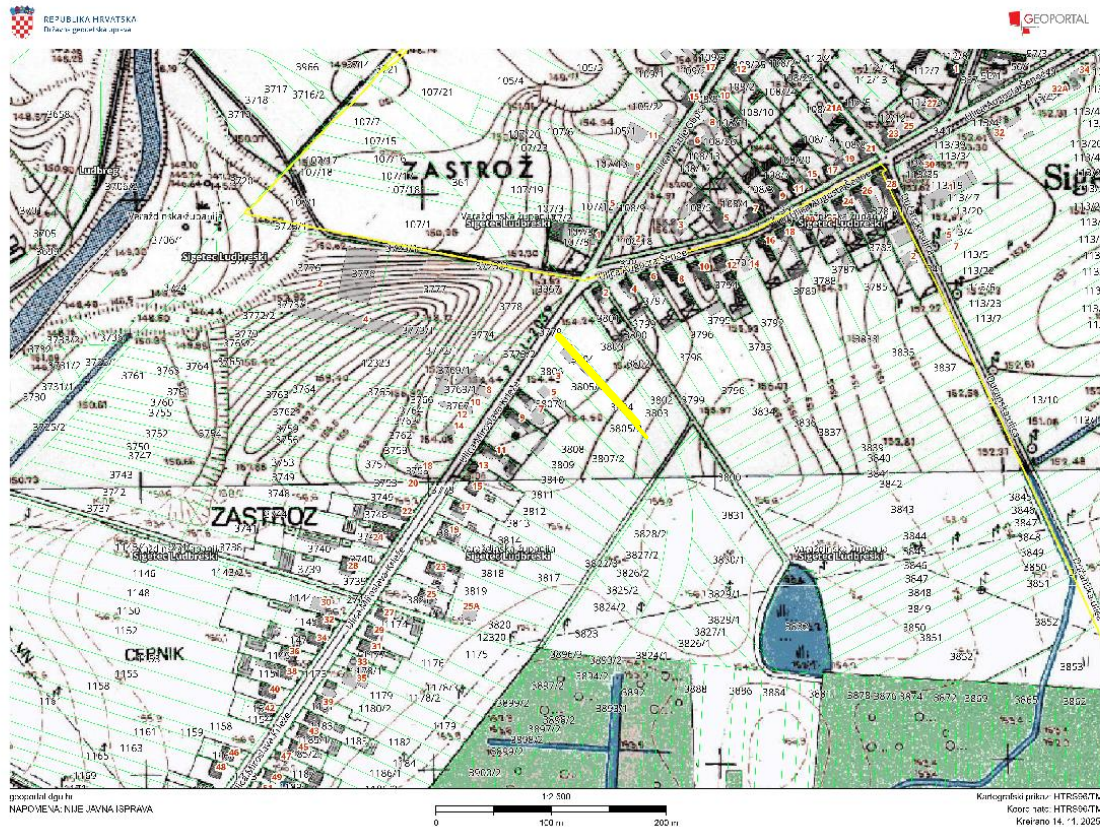
- Da sam poslove procjene u svrhu izrade ovog elaborata obavio stručno, neovisno i nepristrano
- Da nema nikakvih okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost
- Da nisam u sukobu interesa

Janko Hajduk
Ovlaštenu 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 Zastrož. Katastarska čestica koja je predmet vještačenja označena je na karti žutom bojom.



Slika 1. Prikaz lokacije s Osnovne karte – izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> - kč.br. 3804 k.o. Ludbreg

Kč.br. 3804 – Oranica Ul. M. Krlježe - površine 400 m² je upisana u Izvadak iz Baze zemljišnih podataka (BZP) broj 6661 k.o. Ludbreg (316814) pri Zemljišnknjižnom odjelu Ludbreg, Općinskog suda u Varaždinu.

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 14.11.2025. 07:42

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 6661

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.	3804	7	UL.M.KRLEŽE ORANICA	400 400	
			UKUPNO:	400	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 uknjiženo je pravo služnosti doživotnog uživanja na nek Zember Željka u A, za korist: MAKAR ŠTEFANIJA , L. VINOGRADI 112		2.567/1997

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.11.2025.

Slika 2. – Izvadak iz BZP-a 6661 k.o. Ludbreg izvor: uredjenazemlja.hr



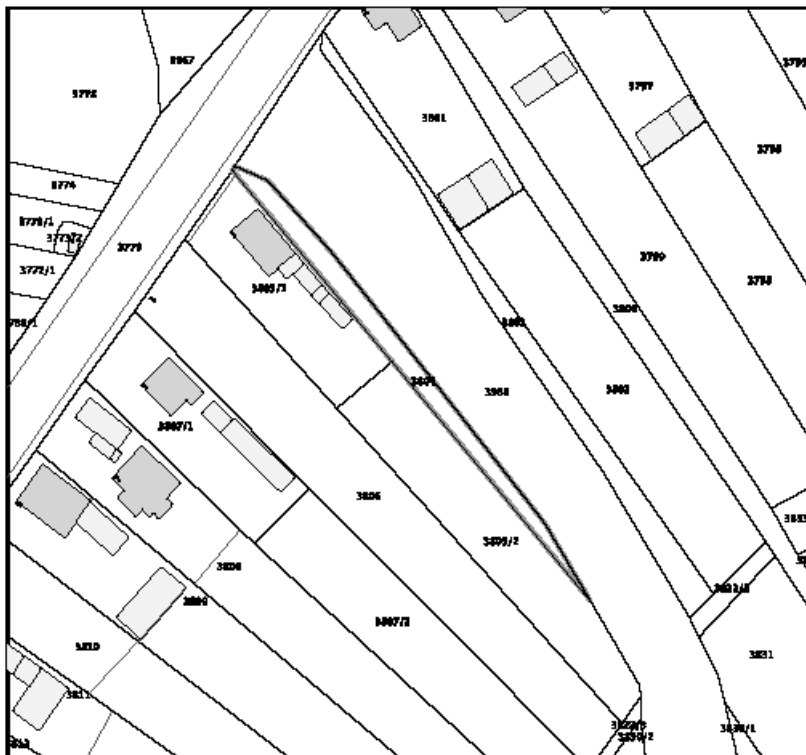
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LUDBREG
k.č.br.: 3804

Stanje na dan: 14.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

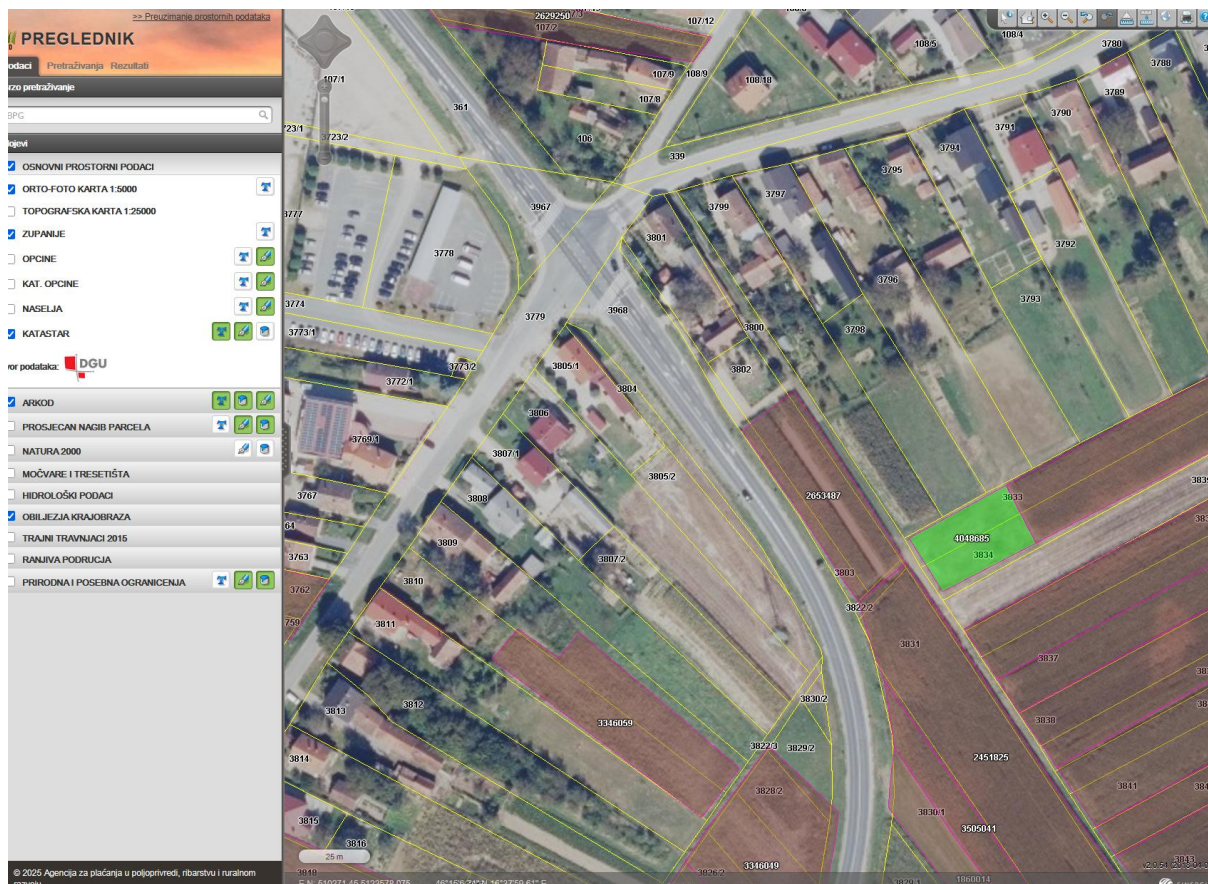
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Slika 3. – Izvadak iz Katastarskog plana za kč.br. 3804 k.o. Ludbreg izvor:
uredjenazemlja.hr

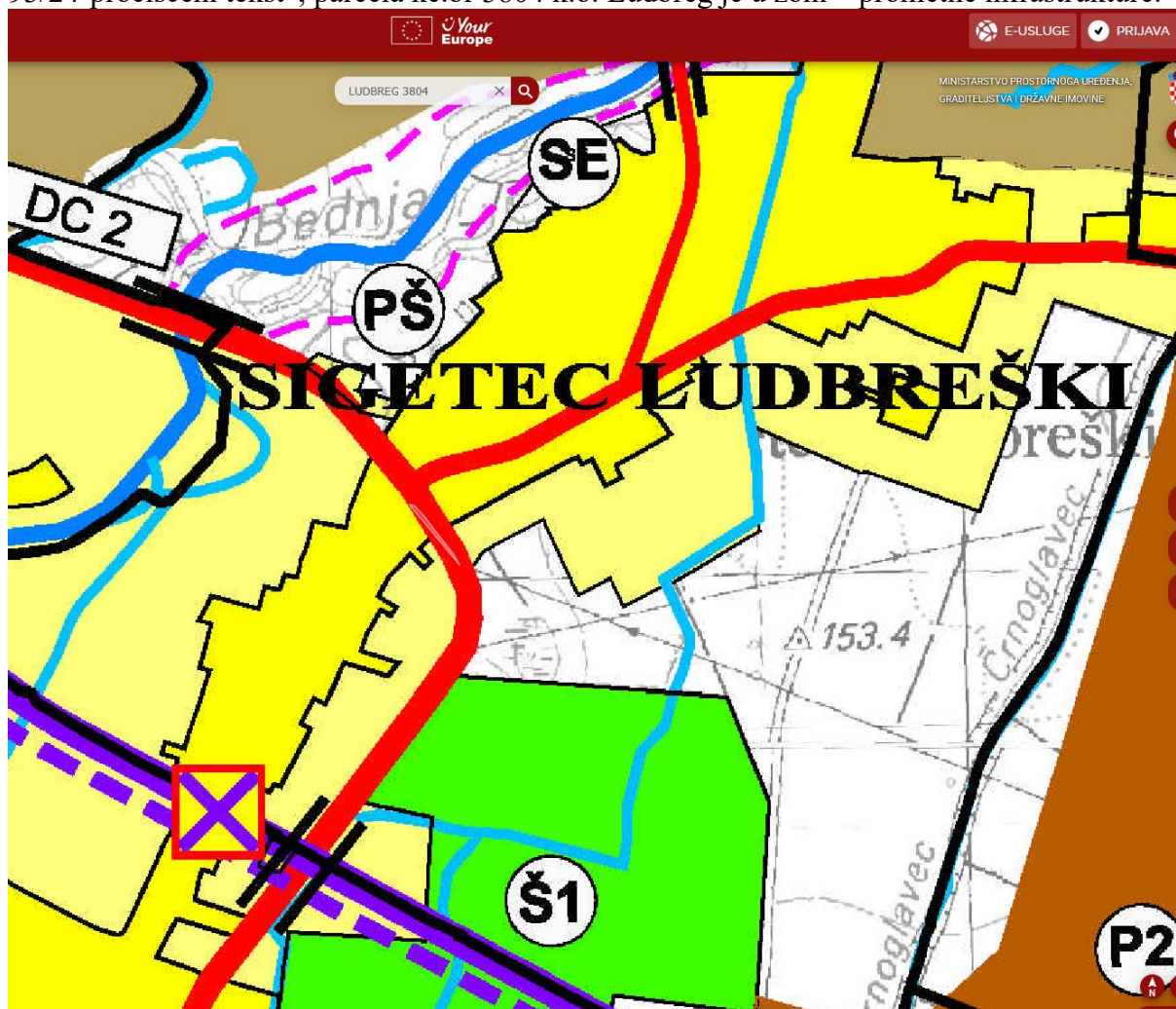
Sudski vještak: Hajduk Janko dipl. Ing
M. Trnine 2, 42 000 Varaždin
091/161-8508
Broj: 514/UP1710032501619/4

Uvidom u Arkod preglednik – GIS sustav evidencije potpora u poljoprivredi, parcela kč.br. 3804 nije upisana u nacionalni sustav identifikacije parcela u evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj.



Slika 4 - Izvadak iz Arkod preglednika za kč.br. 3804 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", parcela kč.br 3804 k.o. Ludbreg je u zoni –prometne infrastrukture.



Slika 5. Izvadak iz Prostornog plana Grada Ludbrega – prikaz lokacije za kč.br. 3804 k.o. Ludbreg



Slika 6. Prikaz parcele katastarske oznake kč.br. 3804 k.o. Ludbreg

Kč.br. 3804 k.o. Ludbreg je uređeno poljoprivredno zemljište livada koja je nekad bila dio veće površine, no izgradnjom prometnice postaje ostatak nakon parcelacije i nalazi se uz prometnicu i stambeni objekt. Predmetna parcela ima izravan pristup sa prometnice.

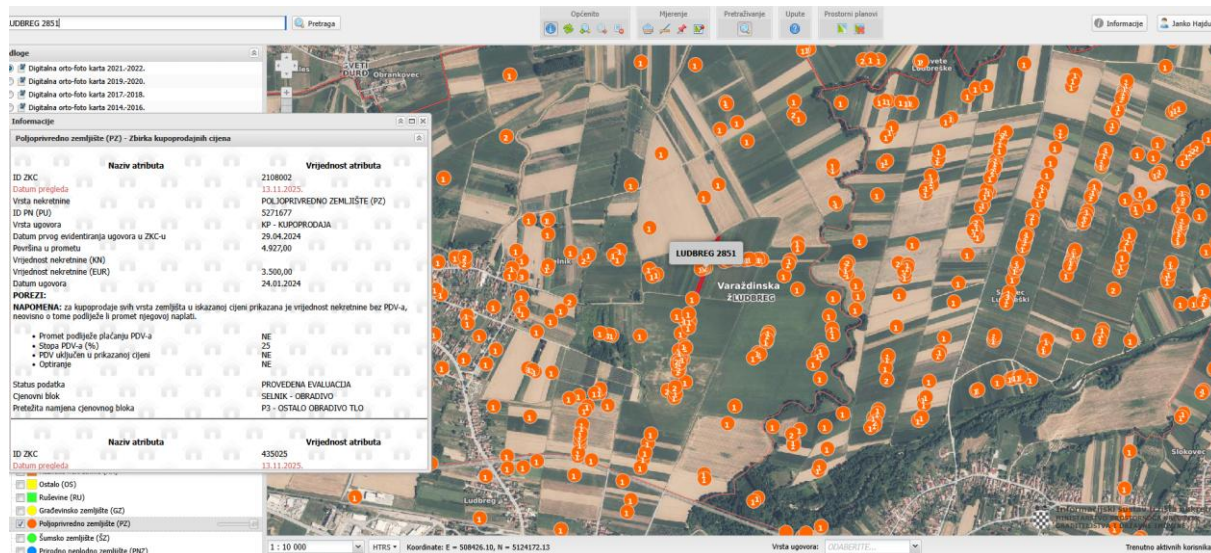
METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

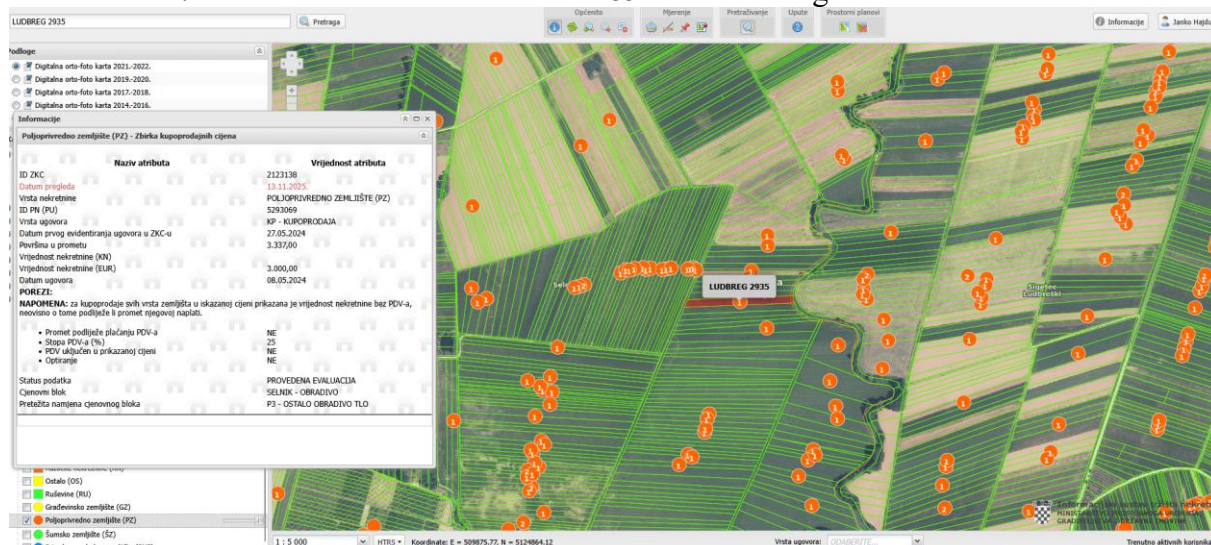
- a) metoda iz Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)
- b) Korištenje podataka iz baze podataka e- nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZA KČ.BR 3804 K.O. LUDBREG

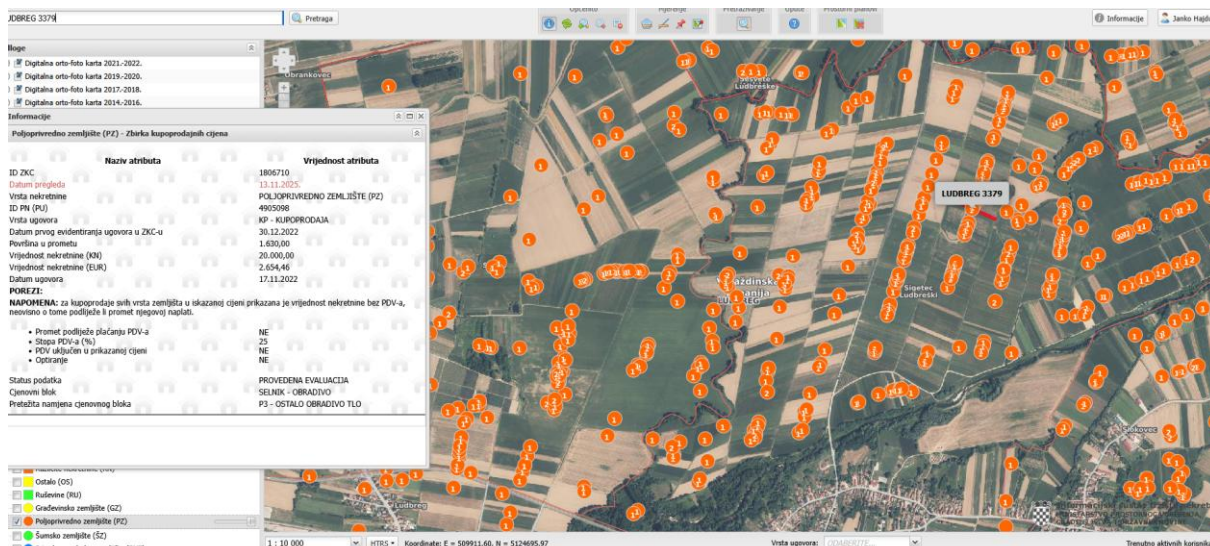
Vrijednost nekretnine kč.br 3804 k.o. Ludbreg, će se utvrditi uvidom u portal e-nekretnine, gdje su uzeta 3 evidentirana prometa nekretninama sa mikro lokacije, ne starijih od četiri godine te će se navedena vrijednost ispraviti prema određenim kriterijima.



Slika 7. Izvadak – e-nekretnine kč.br. 2851 k.o. Ludbreg



Slika 8. Izvadak e- nekretnina kč.br. 2935 k.o. Ludbreg



Slika 9. 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.	3804	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
c.	Broj ZK ul.	6661	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
d.	Katarstarska općina	Ludbreg	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
e.	Kultura	Oranica	Prema podacima iz zemljišnoknjižnog ureda
f.	Površina (P)	Podaci iz ZK	m ² 400
g.			m ² 400
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	6661	Prema podacima iz ureda geodetske uprave
p.	Površina u posjedovnom listu	4000	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)	16.648,81 €	Izvor - E nekrtnine
z.	Početna cijena (JC *P)	665,95 €	Izračun
aa.	Faktor lokacije (Fl) (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 0,1 iz razlog što je površina manja od 0,1, ha
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
af.	Tržna cijena (TC) (= Pc*(1+Fl+Fr+Fvp+Fpp)*Fu)	600,00 €	Izračun
ag.	Jedinična tržna cijena (JTC = TC/P)	1,50 €	Izračun

Tabela 2. Izračun vrijednosti kč.br. 3804 k.o. Ludbreg

Zaključak

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

Kč.br. 3804	k.o. Ludbreg	600,00 €
	Ukupno:	600,00 €

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

Stalni sudski vještak
Janko Hajduk