

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15) i članka 30. Statuta Općine Poveljana, Općinsko vijeće Općine Poveljana na 21. sjednici održanoj 12. srpnja 2019. godine donosi

ODLUKU
o prodaji zemljišta u vlasništvu Općine Poveljana

Članak I.

Odobrava se prodaja dijela neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Poveljana, označenog kao:
kat.čest.br. 1316/1 k.o. Poveljana, površine 165m², upisano u ZK uložak 812,u naravi put

Članak II.

Za prodaju zemljišta iz točke I. Ove odluke raspisati će se javni natječaj, koji će se provesti putem javnog prikupljanja pisanih ponuda .

Članak III.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina od tri člana .

Članak IV.

Ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu i koji ispunjava i sve druge uvjete iz javnog natječaja smatra se najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak V.

(1) Početna cijena m² građevinskog zemljišta navedenog pod točkom 1., 2. i 3. iz točke I. ove odluke iznosi: 60€/m².

(2) Početna cijene nekretnine utvrđena je na temelju Procjene elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, koju je izradio Željko Predovan, dipl. inž., arh., stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina Županijskog suda u Zadru, a koja je sastavni dio ove Odluke.

(3) Nakon provedenog postupka javnog natječaja ovo Općinsko vijeće donijeti će odluku o prodaji nekretnine najpovoljnijem ponuditelju.

Članak VI.

Pravo sudjelovanja u javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje prema važećim propisima Republike Hrvatske mogu biti vlasnici nekretnina na području Republike Hrvatske.

Članak VII.

U cilju provedbe ove Odluke, Općinsko vijeće Općine Poveljana donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja sukladno odredbama Odluke o načinu raspolaganja korištenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Poveljana.

Članak VIII.

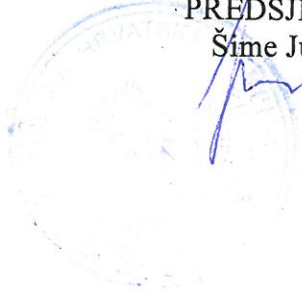
Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se na internetskoj stranici Općine Poveljana, www.poveljana.hr

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POVLJANA

KLASA:944-01/19-01/2
URBROJ:2198/25-40-19-1
Poveljana, 12. srpnja 2019. godine

PREDSJEDNIK

Šime Jurišić



GEO-PRIZMA d.o.o.

Skokov prilaz 6, 10000 Zagreb
Mob. +385 97 7453 600 / Tel +385 1 615 7292
E-mail: info@geoprizma.hr
IBAN HR1824840081101698574
OIB 25968732548

Investitori:
Grad Pag
Branimirova obala 1
23250 Pag
OIB: 32150762596

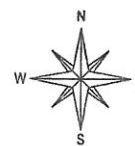
Katastarska općina: POVLJANA
MBR: 321559
Detaljni list: 51

1

List 1/1

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradili:
Franko Buča, mag. ing. geod. et geoinf.
Franjo Želinski univ. bacc. ing. geod. et geoinf.
Zagreb, 5. travanj 2019. godine
Broj projekta: 91/19

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Jure Sabalić, dipl. ing. geod.

č.z. 1316/1 k.o. Poveljana

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

u cilju utvrđivanja vrijednosti zemljišta u
postupku otkupa građevinskog zemljišta u naselju Poveljana

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

*Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.*

- 1 -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POVLJANA, 321559
k.č. br.: 1316/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.11.2018

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.

- 2 -

Ovlaštenje županijskog suda u Zadru



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Ured predsjednika suda
Broj: 4. Su: 126/15
Zadar, 9. travnja 2015.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. i 128. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 28/13), u svezi čl. 2., 5. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14) odlučujući povodom zahtjeva Željka Predovana, dipl.inž.arh. za proširenjem imenovanja stalnim sudskim vještakom za procjene nekretna predsjednik Županijskog suda u Zadru, Vladimir Mikolčević

riješio je

I Željko Predovan, dipl.inž.arh. iz Zadra, Kralja Tvrtka 3. rođen 2. veljače 1960 godine u Zadru, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu vrijednosti nekretna za područje Županijskog suda u Zadru na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem broj. 4. Su: 186/13 od 2. travnja 2013. Željko Predovan, dipl.inž.arh., iz Zadra, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom arhitekture na rok od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Zadru.

Dana 17. ožujka 2015. Željko Predovan, dipl.inž.arh. podnio je ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na procjene nekretnina. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je dana 8. travnja 2015. izvješće, broj: To 053/2015 kojim predlaže da se da se Željku Predovanu, dipl.inž.arh., stalnom sudskom vještaku za arhitekturu može proširiti djelatnost i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreči rješenja.

Predsjednik suda

Vladimir Mikolčević

Povjeka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.

- 3 -

Popis primjenjenih propisa:

Ovaj procjendbeni elaborat izrađen je u skladu s:
Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 53/2013 i 65/17)
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zadatak:

Predmet ove procjene je utvrđivanje stvarne tržišne vrijednosti nekretnina-zemljišta unutar građevinskog područja naselja Povljana, č.z. 1316/1 k.o. Povljana.

Dan vrednovanja: 15. studenog 2018. (trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine)

Dan kakvoće: 15. studenog 2018. (trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine)

Opis nekretnine:

Nekretnina koja je predmet ovog procjendbenog elaborata je č.z. 1316/1 k.o. Povljana u naselju Povljana, preslik izvoda iz katastra (u prilogu) površina zemljišta je 519 m². Zemljište se nalazi u građevinskom dijelu naselja. Zemljište je prema prostornom planu općine Povljana građevinsko izgrađeni dio, dio parcele se nalazi u gusto izgrađenom centralnom dijelu naselja. U naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište. Širina katastarske čestice ne zadovoljava minimalni uvjet širine na građevinskom pravcu od 12 metara i kao takva e može biti samostalna građevinska parcela.

Prostorna identifikacija:

Izvršena je temeljem izvoda iz katastarskog elaborata, orto foto i ISPU sustava identifikacije.

Rezultat očevida:

Fotodokumentacija

Stanje nekretnine: Navedeno zemljište je prostornim planom općine Povljana planirano kao građevinsko , u naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište koje ne zadovoljava uvjet širine parcele na građevinskom pravcu te tako ne može biti samostalna građevinska čestica iako ima dovoljnu površinu.

Okoliš: Neposredni okoliš nekretnine je izgrađen.

Kategorija zemljišta: spremnost katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike:

Čestica se nalazi unutar građevinskog područja naselja Povljana. Prostornim planom se nalazi u obuhvatu građevinskog područja naselja, ali ne zadovoljava minimalne parcele širine na građevinskom pravcu.

Utvrđivanje kakvoće: Na procjenu vrijednosti nekretnina utječe činjenica da je navedeno zemljište neizgrađeno, da oblik i veličina navedene čestice nije pogodna za građenje i ne može biti samostalna građevinska čestica.

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina:

Na tržištu nekretnina trenutno nije velika potražnja zbog smanjenog intenziteta građenja.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka-izvor:

Podaci dostupni za izradu procjendbenog elaborate su iz prometa nekretnina ostvarenog na ovom području u zadnje tri godine kao i osobna procjena sudskog vještaka.

Obrazloženje za odabir metode:

U postupku procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

Poredbena metoda-primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Tržišna vrijednost se utvrđuje usporedbom ostvarenih transakcija poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je ostvarenje prihoda.

Troškovna metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda.

Odabrana metoda je poredbena.

Međuvremensko izjadnječenje, interkvalitativno izjadnječenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku

Prema podacima Županijskog ureda za prostorno uređenje koji vodi evidenciju o prometu nekretnina cijena ekvivalentnog zemljišta se kreće od 450 kn do 800 u 2018. godini. Kako je zemljište koje je predmet ove procjene u Poveljani i kako je neizgrađeno a nije podobno za gradnju ne mogu se upotrijebiti podaci za građevinske parcele. No kao je istu moguće priključiti susjednom zemljištu i tako stvoriti uvjete za gradnju isto se može smatrati građevinskim ali s ograničenom tržišnom utakmicom. Samo susjedne čestice su one koje sudjeluju u natječaju.

Zbog naprijed navedenog smatram fer cijenu od 450 kn kao tržišnu u ovom slučaju.

Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

U ovom slučaju nije potrebno.

450 kuna /m²
519 m² x 450 = 233.550,00 kuna

Zaključak

Vrijednost zemljišta katastarske oznake č.z. 1316/1 k.o. Poveljana iznosi 233.550,00 kuna.

Poboljšice na zemljištu

Nema ih.

Mjesto izrade, Zadar

Datum izrade, 15. studenog 2018. Godine

potpis i pečat



Željko Predovan
dipl. inž. arh.
ZADAR
Kralja Tvrtka 3

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.

- 6 -

Prilozi

(projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, slike, izjave i druge isprave)

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

*Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.*

- 7 -

Izvod iz katastarskog
operata



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POVLJANA, 321559
k.č. br.: 1316/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.11.2018

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.

- 8 -

Zemljišno knjižni
izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 04.11.2018. 22:49

Katastarska općina: 321559, POVLJANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4678/2017
Aktivne plombe: Z-18814/2018

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 812

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1236/1	PUT NEPLODNO			840	
2.	1236/2	PUT NEPLODNO			7075	
3.	1258	PUT ZA GROBLJE			467	
4.	1276/2	PUT NA VRDIJANU			251	
5.	1293	PUT			2101	
6.	1303/1	NEPLODNO KOTARINA			237	
7.	1308	PUT			3308	
8.	1313	PUT			1270	
9.	1316/1	PUT POVLJANA			519	
10.	1329/1	NEPLODNO PUT			1612	
11.	1329/2	NEPLODNO PUT			7	
12.	1355	PUT IZ O.P.Z.			2910	
13.	1375	PUT - ULICA ISPOD BAČIĆA			662	
14.	1424	PUT - ULICA KOD JURIŠIĆA			421	
15.	1440	PUT			2445	
16.	1445/1	PUT ORLIĆ MARKA			574	
17.	1456	PUT			7	
18.	1459	PUT KOD VIČEVIĆA			1635	
19.	1463	PUT KOD RUKAVINA			247	
20.	1470	PUT - PROLAZ			38	
21.	1476/1	DVORIŠTE POVLJANA			215	
22.	1476/5	DVORIŠTE POVLJANA			38	
23.	1478	PUT- PROLAZ			129	
24.	1495	PUT - PROLAZ ŠKODA			53	
25.	1512	PUT- PROLAZ ŠKODA			501	
26.	1541	PUT			231	
27.	1546	PUT			238	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.11.2018. 10:03:12

Stranica: 1

Željko Predovan dipl.inž.arh.

tel : 023/492-080

Stalni sudski vještak procjenitelj vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru
Zadar, 15. studenog 2018.

- 9 -

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
28.	1553	PUT			445	
29.	1582/3	PUT PLAŽE KOD ŠEŠEKA			195	
30.	1638	PUT ČECA			1229	
31.	1645	PUT			200	
32.	1791	PUT U POLJE			2200	
33.	1815/1	PUT			342	
34.	1836	PUT UZ OBALU			2758	
35.	1838	PUT			1230	
36.	1839/1	PUT DUBROVNIK			1442	
37.	1840	PUT PRNJAVCI PREMA PLAŽI			2422	
38.	1874	PUT			12869	
39.	1934	GROBLJE U POVLJANI			2752	
40.	1935/2	TRAFOSTANICA DUBROVNIK			21	
41.	1987	PUT			3334	
42.	2009	PUT			12829	
43.	2059	PUT			4855	
44.	2267	PUT			13834	
45.	2574	PUT			2461	
46.	2592	PUT			20111	
		UKUPNO:			113560	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.06.2004. broj Z-1279/04	
2.1	Zabilježu se odbijeni prijedloga Anke Gulija iz Povelje, Bartula Kašića 4 i Gabrijela Gulija iz Zagreba, Dobroničeva 20, radi provedbe prijavnog lista na nekretninama upisanim u z.k.ul.1182 i z.k.ul. 812 k.o. Povelje.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆE DOBRO-POD UPRAVLJANJEM OPĆINA POVLJANA	

štarska općina: 321559, POVLJANA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 812

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimjeno 25.09.2008. broj Z-2541/08 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Bačić Mile pok Jakova iz Povljane, S.S.Kranjčevića 7 protiv protustranke Općine Povljana, radi uknjižbe prava vlasništva na š.k.br.1302/4 upisane u A I (jedan).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2018.