

OBRAZLOŽENJE

Društvo SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, obratilo se Gradu Zagrebu sa zahtjevom za kupnju novoformirane k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, livada, Hrvatica, površine 1824 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba te novoformirane k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2408 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2408/2488 dijela k.č. 3587/1, put, Hrvatica, površine 2488 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 35485 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18 – pročišćeni tekst).

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo izdao je Građevinsku dozvolu, broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022., pravomoćnu 7. lipnja 2022., za izgradnju nove poslovne građevine – Trgovačkog centra Sopnica, kao jedne cjeline koja se sastoji od ukupno 15 poslovnih prostora (14 poslovnih prostora trgovačke djelatnosti i 1 poslovnog prostora ugostiteljske djelatnosti) koji se izvode do određenog stupnja dovršenosti, ukupne građevinske bruto površine 10.631,88 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) te izgradnja nadstrešnice 1, tlocrtne površine 305,89 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) i nadstrešnice 2, tlocrtne površine 1.305,02 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje), na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo (nastala od dijelova k.č. 3573, 3574/1, 3574/2, 3575, 3576/1, 3576/2, 3577/1, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586/1, 3587/1, 3613/1, 3612, 3592, 3591/1 i 3001/7, sve k.o. Sesvete Novo), u Zagrebu, razvrstanih u 2.b skupinu građevina, u skladu s glavnim projektom ZOP 114-20 koji je ovjerio glavni projektant Nikica Tabain, dipl. ing. arh., a koji je sastavni dio Građevinske dozvole, izrađene u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2018 – pročišćeni tekst).

Zaključkom o davanju suglasnosti, KLASA: 940-01/21-03/341, URBROJ: 251-03-02-21-2, koji je gradonačelnik Grada Zagreba donio 25. lipnja 2021., društvu SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. dana je suglasnost u svrhu dokaza pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju trgovačkog centra Sopnica na građevnoj čestici koja se između ostalih, formira i od dijela k.č. 3583 i dijela k.č. 3587/1, obje k.o. Sesvete Novo.

Geodetskim elaboratom RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo (kojem prethodi RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo, koji je u međuvremenu proveden u katastarskom operatu) izrađenim u skladu s Građevinskom dozvolom, broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022. te potvrđenim od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 932-06/22-02/3456, URBROJ: 251-12-02-3-22-3 od 14. lipnja 2022., predviđeno je formiranje nove građevne čestice označene kao k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 35485 m² od:

- 280/1235 dijela k.č. 3573, livada, Hrvatica, površine 1235 m², upisane u z.k.ul. 1034 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3573/3 k.o. Sesvete Novo, površine 280 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 296/500 dijela k.č. 3574/1, livada, Hrvatica, površine 500 m², upisane u z.k.ul. 1035 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3574/5 k.o. Sesvete Novo, površine 296 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 359/515 dijela k.č. 3574/2, livada, Hrvatica, površine 515 m², upisane u z.k.ul. 1036 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane

k.č. 3574/7 k.o. Sesvete Novo, površine 359 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 838/972 dijela k.č. 3575, oranica, Hrvatica, površine 972 m², upisane u z.k.ul. 1037 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3575/3 k.o. Sesvete Novo, površine 838 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 812/905 dijela k.č. 3576/1, oranica, Hrvatica, površine 905 m², upisane u z.k.ul. 1041 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3576/5 k.o. Sesvete Novo, površine 812 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 816/915 dijela k.č. 3576/2, oranica, Hrvatica, površine 915 m², upisane u z.k.ul. 1043 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3576/6 k.o. Sesvete Novo, površine 816 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 1670/1800 dijela k.č. 3577/1, oranica, Hrvatica, površine 1800 m², upisane u z.k.ul. 1044 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3577/3 k.o. Sesvete Novo, površine 1670 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 2823/3009 dijela k.č. 3578, oranica, Hrvatica, površine 3009 m², upisane u z.k.ul. 1045 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3578/3 k.o. Sesvete Novo, površine 2823 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 2934/3179 dijela k.č. 3579, oranica, Hrvatica, površine 3179 m², upisane u z.k.ul. 1046 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3579/3 k.o. Sesvete Novo, površine 2934 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 6119/6457 dijela k.č. 3580, oranica, Hrvatica, površine 6457 m², upisane u z.k.ul. 1047 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, površine 6119 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- k.č. 3582/4 k.o. Sesvete Novo, površine 5426 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 5426/5495 dijela k.č. 3582/1 k.o. Sesvete Novo, površine 5495 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 5495/5857 dijela k.č. 3582/1, oranica, Hrvatica, površine 5857 m², upisane u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3581/5 k.o. Sesvete Novo, površine 2741 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 2741/2853 dijela k.č. 3581/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2853 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2853/2990 dijela k.č. 3581/1, livada, Hrvatica, površine 2990 m², upisane u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3584/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1224 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1224/1323 dijela k.č. 3584/1, livada, Hrvatica, površine 1323 m², upisane u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3585/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2597 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2597/2796 dijela k.č. 3585/1, livada, Hrvatica, površine 2796 m², upisane u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3586/1 k.o. Sesvete Novo, površine 807 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 807/1009 dijela k.č. 3586/1, oranica, Hrvatica, površine 1009 m², upisane u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3591/1 k.o. Sesvete Novo, površine 137 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 137/408 dijela k.č. 3591/1, livada, Sopnica, površine 408 m², upisane u z.k.ul. 1025 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3592/2 k.o. Sesvete Novo, površine 1371 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1371/1773 dijela k.č. 3592, livada, Sopnica, površine 1773 m², upisane u z.k.ul. 1026 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3612/4 k.o. Sesvete Novo, površine 1158 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 1158/1955 dijela k.č. 3612/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1955 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1955/2200 dijela k.č. 3612/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2200 m², formirane geodetskim elaboratom RN 20/2022 k.o. Sesvete Novo od 2200/2242 dijela k.č. 3612, oranica, Sopnica, površine 2242 m², upisane u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- 6/473 dijela k.č. 3613/1, livada, Hrvatica, površine 473 m², upisane u z.k.ul. 1127 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3613/3 k.o. Sesvete Novo, površine 6 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

- 519/1062 dijela k.č. 3001/7, dvorište, Resnička ulica, površine 1062 m², upisane u z.k.ul. 1284 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, odnosno od novoformirane k.č. 3001/10 k.o. Sesvete Novo, površine 519 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo;

-k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2408 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2408/2488 dijela k.č. 3587/1, put, Hrvatica, površine 2488 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi i

- k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, livada, Hrvatica, površine 1824 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba.

Geodetski elaborat RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo, koji prethodi geodetskom elaboratu RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo, u međuvremenu je proveden u katastarskom operatu, te su stoga, osim čestica u vlasništvu društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. čije formiranje je predviđeno tim elaboratom, ujedno i čestice u vlasništvu Grada Zagreba koje su predmet prodaje promijenile opis tako da isti sada glasi:

- k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, livada Hrvatica, površine 1700 m², upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba i

- k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, put Hrvatica, površine 2408 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, a za koju je, kao prethodno

pravno pitanje prije raspolaganja zemljištem, Gradska skupština Grada Zagreba donijela Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/307, URBROJ: 251-16-04-22-5 od 12. rujna 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/22).

Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada u postupku izdavanja građevinske dozvole za izgradnju trgovačkog centra Sopnica, očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/21-02/93, URBROJ: 251-05-41/003-21-2 od 4. svibnja 2021. da predmetni dijelovi k.č. 3583 i 3587/1 k.o. Sesvete nisu strategijski interes za neki od strateških ili drugih razvojnih projekata Grada Zagreba te je nadležni Ured mišljenja da je predmetne dijelove k.č. moguće uključiti u predloženo formiranje građevne čestice, a osobito k.č. 3587/1 k.o. Sesvete jer se u skladu s važećim urbanističkim planom uređenja više ne koristi kao prometnica.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: *1. Korištenje i namjena prostora* predmetne čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila* nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.), članak 65. Odluke. Prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite* zemljište se nalazi na području za koje propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja te za koje je i donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18). Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: *1. Korištenje i namjena površina* nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-38, omeđene ulicama: „Ulica 3“, „Ulica 6“ i „Ulica 24“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnine, broj: 143/2022 iz listopada 2022., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih 1700/1824 dijela k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1824 m², odnosno novoformirane k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m² i 848/2488 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2488 m², odnosno novoformirane k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², iznosi 274.445,08 eura (107,71 eura/m²), odnosno 2.067.803,92 kune (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 40. sjednici održanoj 17. studenog 2022. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Vezano uz lokaciju nekretnina na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever, posebno se napominje sljedeće:

U tijeku pripreme 4 prijedloga zaključka o prodaji zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koja se nalaze na relativno uskom području mikrolokacije određene pravilima Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, a uvidom u procjembene elaborate koje su izradili ovlašteni stručnjaci tj. procjenitelji sukladno odredbama čl.1.,3. i 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo dalo pozitivna mišljenja o usklađenosti s odredbama navedenog zakona, uočeno je da se unutar relativno malog područja na kojem je na snazi Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, pojavljuju velike razlike u procijenjenim iznosima tržišne vrijednosti, tako da je zemljište koje se nalazi u zoni poslovne namjene K (K-9) procijenjeno na iznos od 265,13 eura/m², dok su zemljišta u zonama gospodarske namjene G (G-41 i G-29) procijenjena na 107,71 eura/m².

S obzirom na navedena odstupanja u cijeni zemljišta u istom vremenskom okviru, a s ciljem kvalitetne pripreme prijedloga zaključaka o prodaji zemljišta, zatražena su dodatna mišljenja i očitovanja na navedene okolnosti od ovlaštenih procjenitelja koji su sudjelovali u izradi navedenih procjembenih elaborata, te od nadležnog Procjeniteljskog povjerenstva.

Također je uočeno da su dva procjembena elaborata izrađena u listopadu 2022., od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivana Čevića (prema zahtjevu društva Sopnica građenje d.o.o.), za nekretnine iz zone gospodarske namjene G, izrađena na temelju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina iz ožujka 2022. te je zatraženo izdavanje novog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena i revalorizacija procijenjenog iznosa, a s obzirom na vremensko odstupanje od izdavanja izvatka do izrade procjembenog elaborata te eventualne novonastale okolnosti vezane uz tržište nekretnina, kao što su npr. ugovorene kupoprodajne cijene na istom području u razdoblju od 30. lipnja i 15. srpnja 2022. u rasponu od 250-300 eura/m², za gradnju trgovačkih centara u zoni poslovne namjene K.

Procjeniteljsko povjerenstvo je 26. siječnja 2023. održalo 3. sjednicu na kojoj su, temeljem zahtjeva za očitovanjem ovog ureda, ponovno izvršene analize 4 tražena procjembena elaborata za nekretnine na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever. Povjerenstvo smatra da su navedeni elaborati s obzirom na njihovu namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever. (K i G), te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, ali je spremno razmotriti novoizrađene procjembene elaborate za navedene nekretnine ukoliko su se u međuvremenu pojavile činjenice ili nastale druge okolnosti o kojima Povjerenstvo nije imalo saznanja.

Na upit ovog Ureda društvo Ivne građevina d.o.o., zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. siječnja te se očitovalo na način da su procjembeni elaborati za dvije nekretnine (za koje su također pripremljeni prijedlozi zaključaka o prodaji na ovoj sjednici Gradske skupštine Grada Zagreba, i to k.č. 3080/1 k.o. Sesvete novo i k.č. 7241/33 k.o. Sesvete novo), izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja te ostaje pri izrađenim procjenama i mišljenja je da iste odražavaju stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Čević, zatražio je novi izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina za nekretnine oznake k.č. 3583/2 površine 460 m², k.č. 3587/3 površine 758 m², k.č. 3583/1 površine 1700 m² i k.č. 3587/5 površine 848 m², sve k.o. Sesvete novo, dana 31. siječnja 2023. obavio ponovni očevid na lokaciji Ulice 144. brigade Hrvatske vojske, Sesvete, te izradio nove procjembene elaborate kojima je procijenjena jedinična vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od 120,44 eura/m².

U razradi svojih procjembenih elaborata Ivan Čević ističe kako se detaljnom analizom izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena mogu uočiti dvije „razine kupoprodajnih cijena“: prva „viša razina“ od 250,00 eura/m² - 330,00 eura/m² i druga „niža razina“ od cca 100,00 eura/m² - cca 200,00 eura/m², pri čemu se „viša razina kupoprodajnih cijena“ odnosi na kupoprodaju zemljišta namijenjenih za izgradnju supermarketa Kaufland Hrvatska k.d. i Lidl Hrvatska d.o.o.k.d. Navedene prodajne lance svrstavamo u grupu trgovačkih lanaca koji imaju visoku profitabilnost u odnosu na ostale trgovačke objekte i oblike trgovačkih centara, pa stoga i kupoprodaje zemljišta za supermarkete po iznimno visokim cijenama snažno iskrivljuju pravu sliku tržišta nekretnina te rezultiraju nerealnim očekivanjima prodavatelja u blizjoj okolici. Upravo stoga, procjenitelj u konkretnom slučaju, kada se radi o procjeni zemljišta prema zahtjevu društva Sopnica građenje d.o.o., za izgradnju retail parka i za izgradnju kombinacije trgovačkog i poslovnog centra, prilikom vrednovanja isključuje transakcije za supermarkete (tzv. „viša razina kupoprodajnih cijena“) te nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja dolazi do procijenjenog iznosa od 120,44 eura/m² zemljišta.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da su oba procjembena elaborata izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Odbor za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba nije podržao razmatranje prijedloga i donošenje zaključka o prodaji predmetnog zemljišta te je predložio da se svi navedeni predmeti prosljede Visokom procjeniteljskom povjerenstvu na drugu procjenu.

Sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), ovaj ured obratio se Visokom procjeniteljskom povjerenstvu kao nadležnom tijelu, zahtjevom za izradu druge procjene vrijednosti nekretnina, u predmetima prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koja se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, sukladno članku 176., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kojim je uređeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Poslovníkom o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva predsjednik Visokog procjeniteljskog povjerenstva mr.sc. Željko Uhlir donio je Odluku o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti nekretnina, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-26 od 03. ožujka 2023., kojom se u tročlanu komisiju procjenitelja imenuju: Zdravko Zorić, dipl. ing. građ., PLAN B

d.o.o., Bužanova 25, Zagreb – predsjednik, doc.dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., DESKON STUDIO j.d.o.o., Boškovićeva 18, Zagreb – član i Dino Brčić, dipl. ing. građ., DB2 Advisory d.o.o., Ede Murtića 8, Zagreb – član.

U skladu s člankom 19., stavkom 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Visoko procjeniteljsko povjerenstvo izradilo je Procjembeni elaborat, Drugu procjenu, KLASA: 364-02/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2/1-23-26 od 3. ožujka 2023., prema kojem tržišna vrijednost novoformirane k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m² i novoformirane k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², iznosi 1.080.000,00 eura, odnosno 422,40 eura/m².

Društvo SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. upoznato je s Procjembenim elaboratom, Drugom procjenom, izrađenom po Viskom procjeniteljskom povjerenstvu, te je dostavilo pisanu izjavu od 14. ožujka 2023. kojom izvješćuje da je suglasno s utvrđenom cijenom te sklapanjem ugovora o kupoprodaji temeljem neposredne pogodbe.

Grad Zagreb prodaje ukupno 2548 m² zemljišta, što čini 7,18 % površine nove građevne čestice označene kao k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, površine 35485 m², formirane geodetskim elaboratom RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo.

Sukladno članku 391. stavku 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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-pročišćeni tekst i 94/17-ispr.) Grad Zagreb ovlašten je zemljište u svom vlasništvu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prijelazi 20% površine planirane građevne čestice i osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

U skladu s člankom 176., točkom 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice.

Slijedom navedenog, u skladu s člankom 176., točkom 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) te člankom 69. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) koji, između ostaloga, propisuje da Grad prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom, a zaključak o prodaji donosi nadležno tijelo, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donijeti zaključak u predloženom tekstu.