

OBRAZLOŽENJE

U Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje zaprimljen je zahtjev društva MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12, za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba označenog kao k.č. 3080/1 k.o. Sesvete novo, livada, površine 1244 m², radi formiranja nove građevinske čestice označene kao k.č. 3081/1 k.o. Sesvete novo površine 3246 m² sukladno prijavnom listu za katastar RN-23/2022 k.o. Sesvete novo u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021. i pravomoćnim rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021., koja je postala pravomoćna 23. 6. 2021. i rješenje o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021., koje je postalo pravomoćno 29. 6. 2021., za rekonstrukciju postojeće poslovne zgrade na k.č. 3081/1 i 3081/4, obje k.o. Sesvete i na dijelu k.č. 3080 k.o. Sesvete, Sesvete, Resnička ulica 12 (novoformirana k.č. 3081/1 k.o. Sesvete) u skladu s idejnim arhitektonskom projektom oznake 58-19, srpanj 2020. – rev. 3. 2021., koji je ovjerio projektant ovlašteni arhitekt Marko Vuger (broj ovlaštenja: A 4273), projektni ured Zemljana grupa d.o.o. za projektiranje i nadzor građenja, Sesvete, Bjelovarska 3, koji je sastavni dio lokacijske dozvole.

Novoformirana k.č. 3081/1 površine 3246 m² koja se formira prijavnim listom za katastar RN 23/2022 k.o. Sesvete u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021. i pravomoćnim rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021., formira se od:

- k.č. 3081/1, dvorište površine 1784 m², poslovna zgrada, Sesvete, Resnička ulica 12 površine 181 m², odnosno ukupno 1965 m² upisane u z.k.ul. 1271 k.o. Sesvete novo kao vlasništvo društva MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12;
- k.č. 3081/4, oranica površine 25 m² upisane u z.k.ul. 1273 k.o. Sesvete novo kao vlasništvo društva MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12 i
- k.č. 3080/1, livada površine 1244 m² upisane u z.k.ul. 1366 k.o. Sesvete novo kao vlasništvo Grada Zagreba.

Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/20-02/90, URBROJ: 251-05-41/003-20-2 od 22. 5. 2020. o prijedlogu formiranja nove građevne čestice k.č. 3081/1 k.o. Sesvete, navodeći da se 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 od kojih se formira nova čestica 3081/1 k.o. Sesvete nalazi unutar zone gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila 4. nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.). Prema kartografskom prikazu: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite zemljište se nalazi na području za koje je 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, 23/18 i 28/18-pročišćeni tekst).

Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena prostora“, nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-29, na raskrižju Ulica 1 i Ulica 6.

Predmetni dio bivše k.č. 3080 k.o. Sesvete, koji je cijepanjem dobio oznaku k.č. 3080/1 k.o. Sesvete površine 1244 m² nalazi se izvan koridora planiranih prometnica, te nije strategijski interes Grada Zagreba, te se može uključiti u predloženo formiranje nove građevne čestice k.č. 3081/1 k.o. Sesvete površine 3246 m².

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina IVNE GRADJEVINA d.o.o. pod brojem: 02/Z/2022 od 5. 12. 2022. procijenjena tržišna vrijednost k.č. 3080/1 k.o. Sesvete novo površine 1244 m² iznosi 134.053,44 eura, odnosno 1.010.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450) te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici održanoj 22. 12. 2022. donijelo zaključak da je elaborat 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 Čengija, dostavilo je svoje očitovanje 26. siječnja te se očitovalo na način da su procjembeni elaborati za dvije nekretnine za koje su 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 promatranjoj 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 bližoj 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 predmet proslijedi 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 nekretnine označene kao k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1244 m², iznosi 140.000,00 eura, odnosno 112,56 eura/m².

Društvo MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12, se dopisom od 15. ožujka 2023., suglasilo s kupoprodajnom cijenom od 140.000,00 eura, uvećanom za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Grad Zagreb prodaje 1244 m² zemljišta, što čini 38,32% nove građevne čestice označene kao k.č. 3081/1 k.o. Sesvete novo površine 3246 m².

Sukladno članku 176. točki 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.

Člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Slijedom navedenoga, sukladno članku 176. točki 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) te članku 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 donošenje zaključka u predloženom tekstu.