

OBRAZLOŽENJE

Društvo SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, obratilo se Gradu Zagrebu sa zahtjevom za kupnju k.č. 3587/3, put, Hrvatica, površine 758 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi i k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, površine 460 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, obje formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo, radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, površine 9833 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 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: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 2022., pravomoćnu 15. veljače 2022., za izgradnju građevine trgovačko – poslovne namjene, izgradnju nadstrešnice i transformatorske stanice NTS 1283 TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, sa SN kablskim priključkom preko novoformirane k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, k.č. 3589/1 k.o. Sesvete Novo i k.č. 3661/1 k.o. Sesvete Novo, u Sesvetama, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske bb, u skladu s glavnim projektom ZOP 117/20 koji je ovjerio glavni projektant ovlašteni arhitekt Danijel Grbeša, mag. 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: 940-01/21-03/343, 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 trgovačko-poslovne građevine 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 9/2022 k.o. Sesvete Novo, izrađenim u skladu s Građevinskom dozvolom, broj: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 2022. te potvrđenim od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 932-06/22-02/2476, URBROJ: 251-12-02-3-22-3 od 2. svibnja 2022., predviđeno je formiranje nove građevne čestice označene kao k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, površine 9833 m² od:

- k.č. 3581/3, livada, Hrvatica, površine 43 m², upisane u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 43/3033 dijela k.č. 3581 k.o. Sesvete Novo, površine 3033 m²;

- k.č. 3582/2, oranica, Hrvatica, površine 1033 m², upisane u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 1033/6890 dijela k.č. 3582 k.o. Sesvete Novo, površine 6890 m²;

- k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, površine 460 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 460/2284 dijela k.č. 3583 k.o. Sesvete Novo, površine 2284 m²;

- k.č. 3584/2, livada, Hrvatica, površine 359 m², upisane u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 359/1682 dijela k.č. 3584 k.o. Sesvete Novo, površine 1682 m²;

- k.č. 3585/2, livada, Hrvatica, površine 715 m², upisane u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1

geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 715/3511 dijela k.č. 3585 k.o. Sesvete Novo, površine 3511 m²;

- k.č. 3586/3, oranica, Hrvatica, površine 499 m², upisane u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 499/1508 dijela k.č. 3586/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1508 m²;

- k.č. 3591/2, livada, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, površine 25 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. 3590/1, livada, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, površine 2321 m², upisane u z.k.ul. 1023 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3588/1, livada, Sopnica, površine 1518 m², upisane u z.k.ul. 1020 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3589/3, livada, Sopnica, površine 1063 m², upisane u z.k.ul. 1022 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 1063/1129 dijela k.č. 3589/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1129 m²;

- k.č. 3587/3, put, Hrvatica, površine 758 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo od 758/3246 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 3246 m²;

- k.č. 3593/1, livada, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, površine 687 m², upisane u z.k.ul. 1027 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271;

- k.č. 3594/1, livada, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, površine 295 m², upisane u z.k.ul. 1028 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271 i

- k.č. 3595/1, livada, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, površine 44 m², upisane u z.k.ul. 1029 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271.

Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada u postupku izdavanja građevinske dozvole za izgradnju trgovačko – poslovne građevine Sopnica, očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/21-02/94, 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-41, omeđene ulicama: „Ulica 5“, „Ulica 6“ i Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, te na zapadu međom trgovačkog centra „LIDL“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnine, broj: 142/2022 iz listopada 2022., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetne k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m² i k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758

m2, iznosi 131.190,78 eura (107,71 eura/m2), odnosno 988.455,72 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 Čeovića (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 elaborat 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 Čeović, 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 elaborat kojima je procijenjena jedinična vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od 120,44 eura/m2.

U razradi svojih procjembenih elaborata Ivan Čeović 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 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: 531-04-1-2-1-23-26 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 k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² i k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m², iznosi 510.000,00 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 1218 m² zemljišta, što čini 12,387 % površine nove građevne čestice označene kao k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, površine 9833 m², formirane geodetskim elaboratom RN 9/2022 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.