



513-07-18-04 410-20/23-04/15 2

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED PAZIN  
ISPOSTAVA ROVINJ - ROVIGNO

KLASA: 410-20/23-04/15  
URBROJ: 513-07-18-04-23-2

Rovinj, Pećine 6, 23.veljače, 2023.

MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED PAZIN  
Odjel za stečajne i likvidacije

Predmet: procjena vrijednosti nekretnina – DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju  
- podaci dostavljaju se

Vezano uz Vaš podnesak dostavljen putem elektroničke pošte dana 22.02.2023. kojim tražite dostavu podatka o vrijednosti nekretnina upisanih u z.k.ul. 8381 k.o. Rovinj k.č. 4105/Z i to: 7. suvlasnički dio, 8. suvlasnički dio, 10. suvlasnički dio, 15. suvlasnički dio, 16. suvlasnički dio i 23. suvlasnički dio u naravi stanovi, nastavno odgovaramo:

Sukladno Zakonu o poreznoj upravi („Narodne novine“ broj 115/16) kojim su propisane zadaće Porezne uprave, Porezna uprava nema ovlasti utvrđivati tržišne vrijednosti nekretnina, prosječne vrijednosti nekretnina i sl, već samo prati vrijednosti koje se ostvaruju na tržištu nekretnina, a za potrebe oporezivanja nastalih prometa nekretnina koristi vlastitu bazu podataka generiranih vrijednosti nekretnina koja se formira na vrijednostima nekretnina iskazanim u ugovorima o kupoprodaji koje se vrijednosti koriste kao usporedba je li stjecatelj isplatio iznos naknade približno jednak vrijednostima koje se postižu ili mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno istog područja u približno isto vrijeme i ti se podaci ne mogu koristiti u druge svrhe. Dakle isto nije službena evidencija tržišnih vrijednosti nekretnina te dana vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetne nekretnine već je ista prikaz generiranih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u traženom vremenskom razdoblju.

Prema podacima iz neslužbene kopije ZK uložka 8381 k.o. Rovinj traženi suvlasnički udjeli na k.č. 4105/Z su stanovi starosti veće od 15. godi i to tri stana površine od 41 -80,99 m<sup>2</sup>, a četiri stana površine veće od 81 m<sup>2</sup>.

Uvidom u Evidenciju prometa nekretnina (Uvid u prosječne cijene) u ISPU za stanove navedenih karakteristika prema podacima za prosinac 2022. god. utvrđene su slijedeće prosječne cijene za apartmane starosti veće od 15 godina u MZ Rovinj:

Površine od 41 – 80,99 m<sup>2</sup> - prosječna cijena 20.347,62 kn/2.700,59 EUR

Površine veće od 81 m<sup>2</sup> - prosječna cijena 19.612,39 kn/ 2.603,01 EUR

Na k.č. 4105/Z suvlasnički udjeli 7. 8 i 21 imaju površinu od 58,02 m<sup>2</sup>; 53,37 m<sup>2</sup> i 58,02 m<sup>2</sup> što ukupno daje 169,41 m<sup>2</sup> koji prema prosječnim cijenama od 20.347,62 kn daju vrijednost od 3.447.090,30 kn / 457.507,51 EUR.

Suvlasnički udjeli 10. 15. 16. i 23 imaju površinu od 101,06 m<sup>2</sup>; 108,78 m<sup>2</sup>, 103,80 m<sup>2</sup> i 103,80 m<sup>2</sup> što ukupno daje 417,44 m<sup>2</sup> koji prema prosječnim cijenama od 19.612,39 kn daju vrijednost od 8.186.996,08 kn/1.086.601,11 EUR

Slijedom navedenog temeljem dostupnih podataka o površini stanova iz neslužbenog z.k.ul.br. 8381 i prosječnih cijena iz ISPU procjenjuje se ukupna vrijednost za tražene nekretnine u vrijednosti od 1.544.108,62 EUR / 11.634.086,40 kn.

S poštovanjem,

VODITELJ ISPOSTAVE

*Vlasta Močibob*  
Vlasta Močibob

Dostaviti:

1. uz spis
2. Odjelu za likvidaciju i stečajeve