



513-07-15-01 410-01/25-01/369 2

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED ŠIBENIK  
ISPOSTAVA ŠIBENIK

KLASA: 410-01/25-01/369  
URBROJ: 513-07-15-01-25-2

Šibenik, 08. rujna 2025. godine

MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZAGREB  
Služba za naplatu i ovrhu  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 30

Elektronička pošta: sandra.talan-majcen@porezna-uprava.hr

PREDMET: Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE D.O.O.-u stečaju,  
Zagreb, Gredička 23, OIB: 90620287975

Veza: KLASA: 423-05/2024-01/52, URBROJ: 513-07-01-2025-8 od 03. rujna 2025. godine

Nastavno na vaš dopis od 03. rujna 2025. godine, a u odnosu na podnesak Županijskog državnog odvjetništva u Karlovcu, BROJ: S-DO-45/2018 od 29. kolovoza 2025. godine kojim je zatražena dostava podataka o vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u Z.U. 5290, kat.oznake k.č.br. 7398/1, K.O. Zaton (Srima), površine 1.000,00 m<sup>2</sup>, u nastavku se dostavlja odgovor kako slijedi.

Člankom 9. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ br. 115/16. i 116/18.), propisano je da službenik Porezne uprave ima **ovlast procijeniti vrijednost** nekretnine koristeći se metodom parifikacije, odnosno usporednom metodom, **isključivo u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina**. Slijedom navedenoga, Porezna uprava **nije ovlaštena** raditi procjenu vrijednosti nekretnina za potrebe postupaka iz nadležnosti drugih tijela.

Nadalje, člankom 21. stavkom 2. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ br. 115/16. i 106/18.) propisano je da se podaci iz Evidencije prometa nekretnina izdaju na zahtjev tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih institucija, ako takva obveza proizlazi iz posebnog propisa.

Prema članku 8. Pravilnika o obrascu prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina (Narodne novine, broj 1/17.), Porezna uprava, temeljem podataka iz Evidencije prometa nekretnina navedenih u stavku 2. istoga članka, prati kretanje tržišnih vrijednosti nekretnina u svrhu plaćanja poreza na promet nekretnina, konkretno, prati kretanje tržišnih vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, poslovnih prostora, stanova, kuća, garaža i parkirnih mjesta, i to prema njihovoj površini, starosti i lokaciji.

Predmetna nekretnina položena je u blizini izgrađenih objekata na području K.O. Zaton, naselje Srima, blizu Ulice Srima XVI, te se nalazi izvan granica građevinskog područja-poljoprivredno/šumsko zemljište (izvršen uvid u Geoportal, Informacijski sustav prostornog uređenja i prema dostavljenoj informaciji Upravnog odjela za gospodarstvo, imovinu i prostorno planiranje Grada Vodica od 08.09.2025. godine).

Slijedom navedenog, u mogućnosti smo vam dostaviti prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta površine do 5.000,00 m<sup>2</sup> i građevinskog zemljišta površine do 1.000,00 m<sup>2</sup> na području K.O. Zaton (Srima) unutar razdoblja od 01.-08. mjeseca 2025. godine kao i zabilježene ugovorene cijene približno sličnih nekretnina na približnoj lokaciji u odnosu na predmetnu nekretninu.

Prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta prema evidenciji prometa nekretnina generiraju se prema sljedećim parametrima; površini 0-5.000,00 m<sup>2</sup>, 5.000,01-15.000,00 m<sup>2</sup> i preko 15.000,00 m<sup>2</sup>, katastarskoj općini te mjesecima u određenoj godini.

Uvidom u prosječne cijene za poljoprivredna zemljišta površine **do 5.000,00 m<sup>2</sup>, K.O. Zaton (Srima) za razdoblje od siječnja-kolovoza 2025. godine** utvrđene su sljedeće prosječne cijene:

VREMENSKO RAZDOBLJE 01-08/2025	PROSJEČNA CIJENA PO M <sup>2</sup> (EUR)
siječanj	8,06
veljača	9,30
ožujak	7,26
travanj-kolovoz	7,50

Uvidom u Evidenciju prometa nekretnina za poljoprivredna zemljišta na području naselja Srima, površine **do 5.000,00 m<sup>2</sup>, evidentirana je približno slična nekretnina na približno sličnoj lokaciji** sa ugovorenom cijenom od **44,74 EUR-a** (zemljište u Srimi, površine 894,00 m<sup>2</sup>, u blizini ulice Srima XV, izvan i do građevinskog područja, uglavnom pravilnog oblika, iza rubne zone izgrađenosti, prema Kupoprodajnom ugovoru od 09.12.2024. godine).

Porezna uprava koristi vlastitu bazu podataka generiranih vrijednosti nekretnina (Evidenciju prometa nekretnina) za potrebe oporezivanja nastalih prometa nekretnina te se radi o bazi formiranoj na vrijednostima nekretnina iskazanim u ugovorima o kupoprodaji nekretnina koje se vrijednosti koriste kao usporedba je li stjecatelj nekretnine isplatio iznos naknade približno jednak vrijednostima koje se postižu ili mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno sličnog područja i u približno isto vrijeme te 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. Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine nadležno je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja kao tijelo nadležno za primjenu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za eventualna pojašnjenja, dodatne informacije i podatke, tražitelj podataka može naknadno kontaktirati ovo tijelo ili specificirati svoj zahtjev.

Sa štovanjem,

  
VODITELJ ISPOSTAVE  
mr.sc. Josip Verić

Dostaviti:

1. NASLOVU
2. PISMOHRANI (OVDJE)