



**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA SUNJA
OPĆINSKA NAČELNICA**

KLASA: 940-01/24-01/50
URBROJ: 2176-17-01-25-20
Sunja, 17. prosinca 2025.

**Općinsko vijeće Općine Sunja
n/r predsjednice Matea Kozarić**

Na temelju članka 49. Statuta Općine Sunja („Službeni vjesnik Općine Sunja“ broj 9/21, 75/21) podnosim Općinskom vijeću Općine Sunja na razmatranje i usvajanje

- **Prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana u vlasništvu Općine Sunja i**
- **Prijedlog teksta Javnog natječaja za prodaju stana u vlasništvu Općine Sunja.**



Općinska načelnica

Ivanka Crnko



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA SUNJA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/24-01/50

URBROJ: 2176-17-03-25-

Sunja, ____ .2025.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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 i 94/17), članaka 12., 13. i 25. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sunja (Službeni vjesnik Općine Sunja br. 14/11, 50/14, 67/17, 75/21 i 81/24) i članka 32. Statuta Općine Sunja („Službeni vjesnik“ Općine Sunja br.9/21, 75/21), Općinsko vijeće Općine Sunja na ____ .sjednici održanoj ____ 2025. godine donijelo je

ODLUKU

**o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana
u vlasništvu Općine Sunja**

Članak 1.

Odobrava se prodaja te raspisivanje i provedba javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda za stan u vlasništvu Općine Sunja – stan broj 1, u Sunji, Zagrebačka ulica 4, koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č.br. 1178/3, k.o. Sunja, zk.ul. 2186, suvlasnički dio ¼, etažno vlasništvo (E-1) - dvosobni stan u prizemlju lijevo od 2 sobe, kuhinje, lođe, pomoćnih prostorija, u površini od 62,60 m² i drvarnice broj 1 u dvorišnoj zgradi na čestici broj 1178/3 sa zabilježbom uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15.2.1968. godine.

Početna kupoprodajna cijena stana određuje se prema procjeni tržišne vrijednosti stana ovlaštenog sudskog vještaka i iznosi 28.500,00 eura. Trošak izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine iznosi 1.046,25 eura.

Jamčevina iznosi 2.954,62 eura.

Stan nije slobodan od osoba i stvari.

Članak 2.

U stručno povjerenstvo za prodaju stana imenuju se:

1. _____, voditelj
2. _____, član
3. _____, član

Stručno povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka provodi postupak natječaja, otvara, pregledava i uspoređuje ponude o čemu sastavlja zapisnik te Općinskom vijeću dostavlja prijedlog odluke s obrazloženjem.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude za prodaju stana iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće Općine Sunja.

Članak 3.

Najmoprimac koji živi u stanu temeljem zaključenog ugovora o najmu stana na određeno vrijeme s ugovorenom najamninom ima pravo prvokupa pod uvjetom da sudjeluje u natječaju i prihvati najvišu ponuđenu cijenu.

Ponuditelj najpovoljnije ponude može kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno ili obročno.

Ako se stan prodaje uz obročnu otplatu, tada se ista prodaje uz uplatu 50% postignute cijene u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio do 12 mjesečnih obroka.

Rokovi dospeljeća kao i visina pojedinačnog mjesečnog obroka utvrđuju se ugovorom o kupoprodaji stana.

U slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene kupac plaća ugovornu kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Pravo vlasništva na stanu kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Članak 4.

Općinska načelnica sklopit će kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj ne sklopi kupoprodajni ugovor, stan se može izložiti ponovnoj prodaji.

Članak 5.

Općinsko vijeće pridržava pravo poništenja natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu bez snošenja bilo kakve odgovornosti prema ponuditeljima.

Članak 6.

Utvrđuje se tekst javnog natječaja koji će se objaviti na oglasnoj ploči Općine Sunja i na web stranici Općine Sunja (www.sunja.hr).

Pisane ponude dostavljaju se Općini Sunja u roku 8 dana od dana objave natječaja na web stranici i oglasnoj ploči.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan nakon objave u "Službenom vjesniku" Općine Sunja.

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Matea Kozarić



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA SUNJA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/24-01/50
URBROJ: 2176-17-03-25-
Sunja, _____ 2025.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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 i 94/17), članaka 12., 13. i 25. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sunja („Službeni vjesnik“ Općine Sunja br. 14/11, 50/14, 67/17, 75/21 i 81/24) i Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana u vlasništvu Općine Sunja, KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ 2025. godine, Općinsko vijeće Općine Sunja raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za prodaju stana u vlasništvu Općine Sunja

1. Predmet natječaja je prodaja stana u vlasništvu Općine Sunja – stan broj 1, u Sunji, Zagrebačka ulica 4, koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č.br. 1178/3, k.o. Sunja, zk.ul. 2186, suvlasnički dio ¼, etažno vlasništvo (E-1) - dvosobni stan u prizemlju lijevo od 2 sobe, kuhinje, lođe, pomoćnih prostorija, u površini od 62,60 m² i drvarnice broj 1 u dvorišnoj zgradi na čestici broj 1178/4, sa zabilježbom uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15.2.1968. godine. Početna kupoprodajna cijena stana određuje se prema procjeni tržišne vrijednosti stana ovlaštenog sudskog vještaka i iznosi 28.500,00 eura. Trošak izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine iznosi 1.046,25 eura. Jamčevina iznosi 2.954,62 eura. Stan nije slobodan od osoba i stvari.
2. UVJETI NATJEČAJA
Natjecati se mogu sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske. Sudionici natječaja ne smiju imati nepodmirenih dugovanja prema proračunu Republike Hrvatske i prema Općini Sunja po bilo kojoj osnovi. Ponuda se vrši po načelu viđeno – kupljeno što isključuje sve naknadne prigovore i potraživanja kupca. Najmoprimac koji živi u stanu temeljem zaključenog ugovora o najmu stana na određeno vrijeme s ugovorenom najamninom ima pravo prvokupa pod uvjetom da sudjeluje u natječaju i prihvati najvišu ponuđenu cijenu. Porez na promet nekretnina, ovjeru potpisa kod javnog bilježnika, uknjižbu prava vlasništva i eventualne druge troškove koji mogu nastati u postupku kupoprodaje nekretnine snosi kupac. Svaki podnositelj ponude dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne cijene za nekretninu koja je predmet prodaje, na IBAN Općine Sunja broj: HR6624070001842600001, model: HR68, poziv na broj: 7242 – OIB ponuditelja, opis plaćanja: Jamčevina po 940-01/24-01/50. Ponuditeljima koji ne uspiju sa svojom ponudom vratit će se uplaćena jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi. Ponuditelju čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Ponuda manja od početne cijene smatra se nevažećom.

Ponuditelj najpovoljnije ponude može kupoprodajnu cijenu platiti obročno ili jednokratno.

Ako se nekretnina prodaje uz obročnu otplatu, tada se ista prodaje uz uplatu 50% postignute cijene u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio do 12 mjesečnih obroka.

Rokovi dospijea kao i visina pojedinačnog mjesečnog obroka utvrđuju se ugovorom o kupoprodaji stana.

U slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene kupac plaća ugovornu kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Pravo vlasništva na stanu kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

3. PONUDA TREBA SADRŽAVATI:

- ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja, odnosno tvrtku i OIB pravne osobe s adresom i naznakom odgovorne osobe,
- fizička osoba – presliku osobne iskaznice,
- obrtnik – presliku obrtnice,
- pravna osoba – izvadak iz sudskog registra (trgovački) ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana,
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene u kunama koji ne može biti niži od utvrđene početne cijene, te način plaćanja cijene : jednokratno ili obročno uz naznaku broja obroka,
- dokaz o pravu prvokupa (ugovor o najmu stana na određeno vrijeme s ugovorenim najamninom) ako se poziva na to pravo,
- izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete i pravila natječaja te da predajom ponudbene dokumentacije prihvaća odredbe Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka) (obrazac izjave dostupan je na mrežnim stranicama Općine Sunja www.sunja.hr)
- izjavu ponuditelja da će na dan potpisivanja ugovora dostaviti bankarsku garanciju u visini od najmanje 50% ponuđene cijene ukoliko je odabrana obročna otplata cijene,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- potvrdu Porezne uprave da ponuditelj nema dospjelih javnih i poreznih dugovanja, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrdu Općine Sunja da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Općini Sunja po bilo kojoj osnovi, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrdu Općine Sunja o podmirjenju svih dospjelih obveza u svezi s korištenjem stana (samo najamoprimalac koji koristi stan na temelju ugovora o najmu stana na određeno vrijeme).

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 8 dana od dana objave natječaja, računajući od prvog sljedećeg dana od objave na web stranici Općine Sunja i oglasnoj ploči.

Ponude na natječaj podnose se u zatvorenoj omotnici na adresu: OPĆINA SUNJA, Trg kralja Tomislava 3, P.P. 1, 44210 Sunja, uz naznaku: "NATJEČAJ ZA PRODAJU STANA – NE OTVARATI", preporučenom pošiljkom ili neposredno u pisarnicu Općine Sunja.

Ponuditelj samostalno određuje način dostave ponude i sam snosi rizik eventualnog gubitka odnosno nepravovremene dostave ponude.

Ponude pristigle nakon isteka roka za dostavu ponuda označit će se kao zakašnjelo pristigle i bit će neotvorene vraćene ponuditelju.

U obzir će se uzeti samo cjelovite, pravovremene i pravovaljane ponude.

4. Javno otvaranje ponuda bit će _____ . godine u _____ sati u Općinskoj vijećnici, Trg kralja Tomislava 3, Sunja, na kojem mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici, uz predloženo pisanog ovlaštenja.

5. UVJETI ZA IZBOR NAJPVOLJNIJEG PONUDITELJA

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja uz ispunjenje svih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos ponuđene cijene. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

Ako na natječaj pristigne samo jedna ponuda, utvrdit će se da li ispunjava uvjete natječaja te će se ponuditelju prodati po cijeni koju je ponudio, a koja ne može biti niža od početne cijene.

U slučaju identičnih ponuda, ukoliko ni jedan nema pravo prvokupa, izbor najpovoljnije ponude izvršit će se usmenim nadmetanjem između ponuditelja koji su podnijeli identične ponude.

6. Odluka o izboru najpovoljnije ponude bit će dostavljena svim ponuditeljima u roku 15 dana od dana donošenja.
7. U roku 15 dana od kada su ponuditelji primili odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude s ponuditeljem čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija sklopit će se ugovor o prodaji stana. Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom. Ukoliko izabrani ponuditelj ne sklopi ugovor, ili ne uplati minimalno 50% postignute cijene u slučaju obročne otplate cijene, u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora, smatra se da je odustao od ponude te nema pravo na povrat jamčevine.
8. Općina Sunja pridržava pravo poništenja natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu bez posebnog obrazloženja i bez snošenja bilo kakve odgovornosti prema ponuditeljima.
9. Zainteresirani ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju u roku za podnošenje ponuda u zgradi Općine Sunja, Trg kralja Tomislava 3, Sunja, soba 14, svakim radnim danom u vremenu od 09,00 do 13,00 sati, tel. 044/833-011.

PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA

Matea Kozarić

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana
u vlasništvu Općine Sunja i

Prijedloga teksta Javnog natječaja za prodaju stana
u vlasništvu Općine Sunja

U članku 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), propisane su ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Člankom 391. propisano je da nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave može otuđiti ili na drugi način s njima raspolagati samo na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 13. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sunja (Službeni vjesnik Općine Sunja br. 14/11, 50/14, 67/17, 75/21 i 81/24) propisano je da odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja radi prodaje nekretnine u vlasništvu Općine donosi ovlašteno tijelo iz članka 3. Odluke. Uz odluku utvrđuje se tekst javnog natječaja. Za provođenje postupka natječaja ovlašteno tijelo imenovat će povjerenstvo koje se sastoji od 3 (tri) člana. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ovlašteno tijelo na temelju ponude, zapisnika, te prijedloga odluke s obrazloženjem povjerenstva. Ugovor o prodaji potpisuje općinska načelnica.

Člankom 25. Odluke propisano je da stambene objekte (kuće i stanove) u svom vlasništvu Općina može prodati po tržišnoj cijeni i po postupku propisanom Odlukom za prodaju nekretnina.

Članak 32. Statuta Općine Sunja (Službeni vjesnik Općine Sunja br. 9/21, 75/21,) propisuje nadležnost Općinskog vijeća u raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Sunja.

Predmet Prijedloga Odluke je stan u vlasništvu Općine Sunja – stan broj 1, u Sunji, Zagrebačka ulica 4, koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č.br. 1178/3, k.o. Sunja, zk.ul. 2186, suvlasnički dio $\frac{1}{4}$, etažno vlasništvo (E-1) - dvosobni stan u prizemlju lijevo od 2 sobe, kuhinje, lođe, pomoćnih prostorija, u površini od 62,60 m² i drvarnice broj 1 u dvorišnoj zgradi na čestici broj 1178/4.

Energetski razred stana je E.

Početna kupoprodajna cijena stana određuje se prema procjeni tržišne vrijednosti stana ovlaštenog sudskog vještaka i iznosi 28.500,00 eura.

U tekst Prijedloga Odluke kao i u tekst Prijedloga javnog natječaja uvrštene su odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sunja (Službeni vjesnik br. 14/11, 50/14, 67/17, 75/21 i 81/24).



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije
nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/25-02/132
URBROJ: 2176-08/16-25-2
Sisak, 9. prosinca 2025. godine



ŽUPANIJA SISAČKO-MOSLAVAČKA
OPĆINA SUNJA

Primljeno:	10-12-2025
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.
940-01/24-01/50	04/02
Unioženi broj:	Pril. Vrij.
25-18	

OPĆINA SUNJA

OPĆINSKA NAČELNICA

Trg kralja Tomislava 3, 44 210 SUNJA

PREDMET: OPĆINA SUNJA - Izdavanje suglasnosti na procjembeni elaborat

„PE BROJ: 2025-44210-36SU – Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine – Stan u višestambenoj zgradi u Sunji, Zagrebačka ulica 4, k.č. 1178/3, k.o. Sunja, Sisak“

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, pregledalo je procjembeni elaborat „PE BROJ: 2025-44210-36SU – Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine – Stan u višestambenoj zgradi u Sunji, Zagrebačka ulica 4, k.č. 1178/3, k.o. Sunja, Sisak“, koji je dostavljen na suglasnost dopisom od 21. studenoga 2025. godine (KLASA: 940-01/24-01/50, URBROJ: 2176-17-01-24-17).

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije na svojoj 206. sjednici održanoj 9. prosinca 2025. godine, utvrdilo je da je procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“ broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“ broj 105/15).

Na temelju članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Procjeniteljsko povjerenstvo **izdaje suglasnost na procjembeni elaborat „PE BROJ: 2025-44210-36SU – Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine – Stan u višestambenoj zgradi u Sunji, Zagrebačka ulica 4, k.č. 1178/3, k.o. Sunja, Sisak“**, izrađen od strane „ABECEDA AGRO“ d.o.o. (procjeniteljica Davorka Kovačević – Končar), s procijenjenom vrijednosti nekretnine u iznosu od **28.500,00 €** (455,80 €/m²).

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Krunoslav Bušić

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis

izvadak iz Zapisnika od 09.12.2025.

Točka 1.

PROCJEMBENI ELABORAT (995) – PE BROJ: 2025-44210-36SU – Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine – Stan u višestambenoj zgradi u Sunji, Zagrebačka ulica 4, k.č. 1178/3, k.o. Sunja, Sisak (na pregled/očitovanje/suglasnost dostavio: Općina Sunja)

Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije nakon pregleda dostavljenog elaborata, smatra da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te se na isti, temeljem članka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izdaje suglasnost. Suglasnost na elaborat dostavlja se Općini Sunja.

Obrazloženje

- Procjeniteljica **Davorka Kovačević Končar** izradila je za tvrtku **ABECEDA AGRO d.o.o.** u listopadu 2025. godine procjembeni elaborat (BROJ: **2025-44210-36SU**) radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu kupoprodaje. Nekretnina: **Stan u višestambenoj zgradi u Sunji, Zagrebačka ulica 4, k.č. 1178/3, k.o. Sunja, Sisak**. Elementima, oblikom i sadržajem isti je izrađen sukladno člancima 67. i 68. Pravilnika.
- Temeljem članka 68. stavka 1. podstavka 4. Pravilnika, u procjembeni elaborat priložen je zadatak naručitelja.
- Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini (s priloženim karakterističnim fotografijama), sukladno članku 68. stavku 1. podstavku 5. Pravilnika.
- Pravilno je **za procjenu stana odabrana poredbena metoda** sukladno članku 24. stavku 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložen u procjembenom elaboratu sukladno članku 23. stavku 2. Zakona.
- Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena (BROJ: **68227**) za **kupoprodaju stanova** na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. stavku 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.
- Pravilno su za postupak međuvremenskog izjednačenja korišteni **Indeksni nizovi** kupoprodajnih cijena za područje Sisačko-moslavačke županije objavljeni na službenim stranicama SMŽ.
- Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona pravilno je utvrđena, te iskazana sukladno „Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH“.

SANJA DEAK
HR-76671912991



Elektronički potpisano: 09.12.2025T08:18:30 (UTC:2025-12-09T07:18:30Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: a903a769-479c-4b03-b343-7ae396be104e

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine



ABECEDA AGRO d.o.o.
Trg hrvatskih branitelja 8, 44000 Sisak
OIB: 97137865732
Tel: 044/522000; 044/522333
GSM: 098/460878
IBAN: HR6025000091101471519
E-mail: info@abeceda-agro.hr

Sisak, listopad 2025. godine

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 2025-44210-36SU



NEKRETNINA: STAN U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

zk.č.br. 1178/3

k.č.br. 1178/3

k.o. Sunja

LOKACIJA: HR - 44210 Sunja, Zagrebačka ulica 4

NARUČITELJ: OPĆINA SUNJA, Trg kralja Tomislava 3, 44210 Sunja
OIB: 42109890167

SVRHA: Procjena tržišne vrijednosti stana u višestambenoj zgradi u svrhu kupoprodaje.



ZA ABECEDA AGRO d.o.o. – Nalaz izradila:

Davorka Kovačević Končar, ing.grad.
Stalni sudski vještak za područje
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

katnosti prizemlje + kat izgrađena na k.č.br. 1178/3 k.o. Sunja na adresi Sunja, Zagrebačka ulica 4 upisan u zk.ul.br. 2186 kao 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1/4 dijela čest.br. 1178/3 stambena zgrada Zagrebačka ulica 4 od 186 m²
i dvorište od 61 m², s kojom je povezan posebni dio Stan broj 1 -
dvosobni stan u prizemlju lijevo od 2 sobe, kuhinje, lođe, pomoćnih
prostorija, u površini od 62,60 m² na dan procjene u iznosu od

$$Vtz = 455,80 \times 62,60 = 28.500,00 \text{ €}$$

(Zaokruženo prema Uputi MPG KLASA:361-04/21-01/2, URBROJ:531-04-1-2-1/1-23-31 od 8.5.2023.)

14. ZAKLJUČAK

Nakon pregleda nekretnine koja se sastoji od dvosobnog stana ukupne neto korisne površine od 62,60 m² u prizemlju višestambene zgrade katnosti prizemlje + kat izgrađena na k.č.br. 1178/3 k.o. Sunja na adresi Sunja, Zagrebačka ulica 4, a primjenom propisane metode procjene tržišne vrijednosti (poredbena metoda) procijenjena je tržišna vrijednost stana na dan očevida u iznosu od

28.500,00 €

(Zaokruženo prema Uputi MPG KLASA:364-04/21-01/2, URBROJ:531-04-1-2-1/1-23-31 od 8.5.2023.)

(NAPOMENA: Procijenjena tržišna vrijednost ne sadrži porez na dodanu vrijednost niti porez na nekretnine)

Sisak, listopad 2025. godine

ZA ABECEDA AGRO d.o.o. – Nalaz izradila:

Davorka Kovačević Končar, ing. građ.

Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

