



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЗА ПОДРУЧЈЕ
ВИШЕГ И ПРИВРЕДНОГ СУДА У ЗРЕЊАНИНУ
ЛАЗАР СЕКУЛИЋ
Бечеј, Ул. Главна бр. 7
Тел. 021/691-0245; 065/677-5534

Посл. бр. И.Ив.49/2022

Дана: 25.01.2024. године

Јавни извршитељ Лазар Секулић за подручје Вишег и Привредног суда у Зрењанину, у извршном предмету извршног повериоца **ОТП банка Србија АД Нови Сад**, 21101 Нови Сад, ул. Трг слободе бр. 7, МБ 08603537, ПИБ 100584604, чији је пуномоћник адв. Зоран Трнинић, Зрењанин, Народне омладине бр. 14/1, против извршног дужника **Драган (Љубица) Кнежевић**, 21226 Бачко Петрово Село, ул. Максима Горког бр. 35, ЈМБГ 0703971800152, у поступку спровођења решења о извршењу Основног суда у Бечеју 6 Иив-93/2022 од 27.06.2022. године, доноси следећи

ЗАКЉУЧАК

ОГЛАШАВА СЕ ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ ЗА ПРОДАЈУ ½ удела извршног дужника на следећим некретностима:

Р. бр.	Опис непокретности	Адреса непокр.	Број листа	Бр.кат. парц.	Кат. општина
1.	- објекат број 1 – приземна породична зграда, објекат преузет из земљишне књиге, површине 97 кв.м. са градским грађевинским земљиштем под зградом/објектом, - објекат број 2 – приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 32 кв.м. са градским грађевинским земљиштем под зградом/објектом, - објекат број 3 – приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 19 кв.м. са градским грађевинским земљиштем под зградом/објектом, - градско грађевинско земљиште уз зграду/објекат површине 500 кв.м. и - градско грађевинско земљиште -њива 1. класе површине 73 кв.м. односно, парцела укупне површине 721 кв.м.	Максима Горког 35, Бачко Петрово Село, општина Бечеј	3883	2466/0	Бачко Петрово Село

ВРЕДНОСТ ½ удела на некретности је утврђена закључком овог јавног извршитеља од 03.01.2024. године у износу од **420.500,00 динара**, а све на основу Стручног мишљења сталног судског вештака Александра Панића из Бечеја број 74-23 од 16.12.2023. године, док се **утврђује почетна вредност за продају некретности** у износу од 70% вредности од процењене, односно у износу од **294.350,00 динара**, а лицитациони корак у износу од **5% почетне цене**.

Предметна непокретност **није слободна од лица и од ствари**, а лица којима остају права на некретнини или лица са службеностима и стварним теретима, не постоје.

На горе наведеним непокретностима, изузев забележби поступка и спровођења извршења у овом поступку, не постоје други терети.

Позива се имаолац права прече куповине Маргит Коломпар, Бачко Петрово Село, ул. Максима Горког бр. 35 ЈМБГ: 0805977835036, сувласник некретнине у уделу ½.

Забрањује се свако располагање горе наведеним непокретностима.

Време и место: Електронско јавно надметање одржаће се у **СРЕДУ, 28.02.2024. године** ПУТЕМ ПОРТАЛА Е-АУКЦИЈА Министарства правде на страници www.eaukcija.sud.rs, у временском периоду од 09 до 15 часова, с тим с тим што време за давање понуда траје у периоду од 09 до 13 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека 13 часова, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута, а овај поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

Јемство: *Учесник на надметању*, уплаћује јемство, најкасније два дана пре почетка електронског јавног надметања у висини од **15% од процењене вредности** непокретности у складу са правилима електронског јавног надметања, док **ималоц права прече куповине** уплаћује на депозитни рачун овог јавног извршитеља 265-3300310038969-85 са напоменом "јемство за имаоце ППК у ИИВ.49/22 – број некретнине". Налаже се уплатиоцу јемства на рачун Министарства правде да доказ о уплати јемства пошаље и овом јавном извршитељу на е-маил lazarsek@gmail.com, са субјектом: ИИВ.49/22-уплата јемства.

Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник као лице које користи портал електронског јавног надметања електронским путем подноси пријаву за учествовање на електронском јавном надметању и доставља доказ о уплати јемства, када му се као понудиоцу додељује јединствен идентификациони број ради учествовања на електронском јавном надметању. Да би учествовао на еАукцији пријављени корисник коме је одобрена пријава за учешће на појединачној еАукцији мора да прихвати почетну цену на тој еАукцији. Период за прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9 часова до 9 часова и 30 минута).

Понудиоцима чија понуда није прихваћена, јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим за другог и трећег понуђача, којима ће се јемство вратити одмах по полагању цене од стране најповољнијег понуђача, што важи и за имаоца права прече куповине.

Плаћање понуђене цене: Понуђач са најбољом понудом је у обавези да уплати разлику цене између понуђење и износа јемства у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари на депозитни рачун овог јавног извршитеља, 265-3300310038969-85 са позивом на број ИИВ.49/22. Непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није било најповољнији понуђач у складу са чланом 192. став 2. ЗИО. Тек по уплати купопродајне цене у целости, купац има право да упише право својине на непокретности.

Лице које има законско или уговорно право прече куповине на непокретности која је предмет извршења продајом има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако је уплатило јемство и уколико се позитивно изјасни на закључак овог јавног извршитеља да непокретност купује под истим условима као најповољнији понудилац, а који закључак овај јавни извршитељ шаље одмах након пријема извештаја од стране Портала еАукције.

Упозорење из члана 169. Закона о извршењу и обезбеђењу: Купац непокретности, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник, јавни

извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, независно од тога да ли поступа у конкретном извршном поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац непокретности не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку. Купац непокретности не може бити ни лице запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

Држалац некретнине је у обавези да сваком заинтересованом лицу омогући разгледање некретнине, а уколико то не буде случај **разгледање непокретности** ће бити омогућено заинтересованим лицима која се до понедељка 19.02.2024. године пријаве електронским путем на lazarsek@gmail.com и уплате износ од **7.742,56 динара** (и то износ од 5.870,56 динара на име трошкова разгледања непокретности и износ од 1.872,00 динара на име употребе сопственог возила), на рачун јавног извршитеља 265-3300310038968-88 са позивом на број ИИВ.49/22-РАЗГ, а разгледање непокретности ће се омогућити у ЧЕТВРТАК, 22.02.2024. године од 15:00 до 15:30 часова. У случају да извршни дужник није присутан или неће да отвори непокретност, јавни извршитељ ће отворити закључану непокретност у присуству два пунолетна сведока, а уколико извршни дужник онемогућава приступ непокретности затражиће помоћ полиције која је дужна да извршног дужника и остала присутна лица упозори да ће употребити средства принуде ако буду ометала или спречавала разгледање непокретности и предузети друге мере и радње које према закону могу да се предузму у току извршења, самоиницијативно или на захтев јавног извршитеља, а услед чега извршном дужнику и осталим присутним лицима може бити изречена и новчана казна. Такође, спречавање спровођења ове радње јесте кривично дело спречавања службеног лица у обављању службене радње.

Оглашавање: Закључак о продаји објавиће се на порталу електронске јавне продаје и на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

Напомена: Странке могу склопити споразум о продаји непокретности непосредном погодбом, али само у распону од објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању, па до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Споразум није дозвољен док траје јавно надметање.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор

Ј А В Н И И З В Р Ш И Т Е Љ :

Лазар Секулић

FOTO DOKUMENTACIJA



I. Parcela br.2466, upisana u LN.Br.3883, K.O.Bačko Petrovo Selo

1. OPIS LOKACIJE NEPOKRETNOSTI

Predmetna nekretnina nalazi se u Bačkom Petrovom Selu, Maksima Gorkof 35.

KOMUNALNA OPREMLJENOST LOKACIJE JE SLEDEĆA:

- VODOVOD
- ELEKTRIČNA INSTALACIJA
- SAOBRAĆAJNICA – ZEMLJANI PUT

Ova lokacija je namenjena za potrebe stanovanja.

Saobraćajna povezanost: sopstveni i taksi prevoz.

Udaljenost od centra: iznosi oko 2,5km.

Prednosti lokacije nepokretnosti: nema

Mane lokacije nepokretnosti: Udaljenost od centra, zemljani put, nema gasa, nema kanalizacije.

2. OPŠTI PODACI O NEPOKRETNOSTI

Po listu nepokretnosti LN.br.3883, K.O.B.P.Selo je to PARCELA br.2466

Porodično stambeni objekat, objekat broj 1, površina zemljišta pod objektom	97m ²
Pomoćni objekat, objekat broj 2, površina zemljišta pod objektom	32m ²
Pomoćni objekat, objekat broj 2, površina zemljišta pod objektom	19m ²
Zemljište uz zgradu-objekat	površine 500m ²
<u>Njiva 1.klase</u>	površine 73m ²
UKUPNO PARCELA BR.2466	površine 721m ²

VRSTA PRAVA NA PARCELI:SVOJINA

OBLIK SVOJINE:PRIVATNA

TERETI: Postoji upis u Ln.br.3883 K.O. Bačko Petrovo Selo

3. ANALIZA NAJBOLJE I NAJISPLATIVIJE UPOTREBE-HABU ANALIZA (Highest-and-best-use)

U skladu sa međunarodnim standardima procene Highest and best use se može definisati kao:

“Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.” To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

Budući da se radi o proceni nekretnine kakva jeste na dan procene vrednosti, ovde se radi o proceni njene optimalne iskorišćenosti koju tržište može anticipirati na taj dan.

Zaključak: Mišljenja sam da je nepokretnost sa delatnošću koja je, u okviru nje do sada postojala, u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

JAVNI IZVRŠITELJ - KÖZVÉGREHAJTÓ
EÖRMEJ. ÖBECSE
Примљено 20. 12. 2023. Kézbesítés
Посл.бр./Hivatkozási szám _____/20_____
Лист/Самалыс kézbesítés _____
Примерак/Редовны замок _____
Портал/Postai kézbesítés _____
Пренора/Метђинаток _____

4. ANALIZA TRŽIŠTA

Situacija na tržištu nekretnina-stambenih objekata na teritoriji **B.P.Sela** je sledeća:
Cene su stabilne.

PERIOD UTRŽIVOSTI je od 6 meseci do godinu dana.

VREDNOST NEKRETNINA: stabilna.

INTERESOVANJE ZA KUPOVINU: srednje.

INTERESOVANJE ZA IZNAJMLJIVANJE: slabo.

5. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA – GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE

5.1. PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT – objekat br.1

Procena je urađena sa ograničenom inspekcijom-pregled samo sa ulice uz pretpostavku: da je stambeni objekat, standardno opremljen kao i ostali stambeni objekti u okolini koji su građeni u približno isto vreme, istog ili sličnog kvaliteta.

Pretpostavlja se postojanje sanitarnog čvora sa vodovodom i kanalizacijom, kao i postojanje električne instalacije. Pošto nisam ulazio u objekat, sadržaj prostorija mi nije poznat, kao ni obrada finalnih obloga i stanje u kakvom se unutrašnjost nalazi. Međutim, ovde se radi o stambenom objektu koji je građen, od mešovitog materijala.

Spolja gledano vidi se da je stambeni objekat masivne gradnje, sa drvenim krovom i pokriven crepom. Ulična fasada je od opeke, nije malterisana. Dvorišna je malterisana i okrečena, neodržavana. Oluke krov ima, ali opšava nema.

Spoljašnja stolarija je stara drvena zastakljena. Na prozorima su sa ulice i jedan iz dvorišta sa pvc roletnama.

NAPOMENA: Objekat broj 3 iz lista nepokretnosti ne postoji, srušen je.

6. NAČIN KORIŠĆENJA I STANJE STAMBENOG OBJEKTA

Pristup na parcelu je iz ulice Maksima Gorkog, pešački i kolski ulaz. Stambeni objekat je u fazi korišćenja, ali je bilo zaključano.

Amortizacija i održavanje: Prosečna amortizacija je u skladu sa održavanjem i starošću.

NEGATIVNI ELEMENTI: Kvalitet gradnje, starost objekta

POZITIVNI ELEMENTI: Nema pozitivnih elemenata.