



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИХАИЛО ДРАГОВИЋ

Именован за подручје Вишег суда у Београду и
Привредног суда у Београду
Ул. Кнегиње Зорке бр. 2, Београд

Посл. бр. **ИИ 27/23**

Дана: 15.04.2024. године

Јавни извршитељ *Михаило Драговић из Београда* у извршном предмету извршног повериоца **ЛАВТЕН EXPORT IMPORT DOO BEOGRAD (SURČIN) PREDUZEĆE ZA SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU**, Београд - Сурчин, ул. **ВОЈВОЂАНСКА бр. 372Д, МБ 07473575, ПИБ 101672681**, чији је пуномоћник адв. Аод Станић И Партнери, Београд - Стари Град, **КАПЕТАН МИШИНА 25**, против извршног дужника **Миша Н. Таталовић, Београд - Звездара, ул. БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА бр. 310, ЈМБГ 2205977710330**, а ради наплате новчаног потраживања, у складу са чланом 173. Закона о извршењу и обезбеђењу, доноси следећи:

**ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ
НА ПРВОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ**

I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НА ПРВОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ, непокретности у књижној својини и ванкњижној својини извршног дужника Миша Н. Таталовић, Београд - Звездара, ул. БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА бр. 310, ЈМБГ 2205977710330, и то предметна продаја – непокретности:

- кат. пар. бр. 1891/7 КО Неменикуће, потес Умка, Земљиште у грађевинском подручју, површина 1017 м², напомена на поменутој кат.парц. се налазе и два објекта која нису уписани у евиденцију катастра (један објекат чине: гаража са кровном терасом, затворени базен са пратећим просторијама (сауна туш кабина) и други објекат застакљена тераса са ђакузијем), за које нема евидентираних захтева за озакоњење објеката од стране извршног дужника, а за исте такође није издато ни Решење о рушењу објеката без грађевинске дозволе, и нису предмет продаје, док се не стекну услови,
- породична стамбена зграда, бр. објекта 1, катастарске површине 107 м², број подземних етажа – 1, број приземних етажа -1, број поткровних етажа -1, која је Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године пописана и извршен је премер непокретности, те је укупна измерена површина на лицу места, стамбене зграде цца 200 м², иста се састоји од подрума (сутерена), приземља (које се састоји од два полунивоа) и поткровља (које се састоји од два полинивоа), у сутерену се налази теретана са пратећим просторијама-купатило, ходник, туш и парно купатило, у приземљу се налази улазна тераса (трем), предсобље, дневни боравак, кухиња са трпезаријом, купатило (на доњем полунивоу), те ходник, две собе, једна са терасом и ходник (на горњем полунивоу), у поткровљу се налази Мастер соба са гардеробером, сауном и

Адреса: Кнегиње Зорке бр. 2, Београд, телефони: 011/344-7167; 069/344-7167;

e-mail: mihailo@izvrshiteljdragovic.rs

Матични број: 62843900, ПИБ: 107580774, рачун број: 205-0000000178445-96 NLB Komercijalna banka AD

ђакузијем (доњи полуниво), те ходник и спаваћа соба и купатило (горњи полуниво), на адреси Авалска број 6, Неменикуће-Сопот, на кат.парц. 1891/7 КО Неменикуће.

- помоћна зграда бр. објекта 2, површине 40 м², број приземних етажа -1, уписане у катастар, Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године, која је Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године пописана и извршен је премер непокретности, те је измерена површина 112 м², до разлике између уписане и измерене површине је дошло због проширења објекта по дужини и адаптације објекта 2022. године, објекат се састоји од сутерена и приземља, у сутерену је винска соба до које је могуће доћи једино лифтом из приземља, док се у приземљу налази просторија за одмор и релаксацију, кухиња са трпезаријом, тоалет, на адреси Авалска бр. 6, на кат.парц. 1891/7 КО Неменикуће, потес Умка.

II Предметне непокретности користи извршни дужник, а приступ самим непокретностима има и треће лице Дејан Ковачевић, из Београда, ул. Авалска бр. 4, што је констатовано изласком на терен приликом утврђивања вредности непокретности.

Јавни извршитељ **констатује** да на дан доношења овог закључка а након извршеног увида у електронску евиденцију катастра непокретности, не постоји уписано право закупа на предметној непокретностима описаним у ставу I.

III На непокретностима не постоје стварне и личне службености нити стварни терети које купац преузима након продаје.

IV Закључком ИИИ 27/23 од 13.02.2024. године, јавни извршитељ Михаило Драговић, из Београда утврдио је тржишну вредност непокретности из става I овог закључка, а све у складу са Записником о попису непокретности Ии 27/23 од 18.09.2023. године, и налазом и мишљењем проценитеља и то:

- кат. пар. бр. 1891/7 КО Неменикуће, потес Умка, Земљиште у грађевинском подручју, површина 1017 м², **чија је вредност 3.515.880,00 динара на дан 18.09.2023. године – напомена на поменутој кат.парц. се налазе и два објекта која нису уписани у евиденцију катастра (један објекат чине: гаража са кровном терасом, затворени базен са пратећим просторијама (сауна туш кабина) и други објекат застакљена тераса са ђакузијем), за које нема евидентираних захтева за озакоњење објектата од стране извршног дужника, а за исте такође није издато ни Решење о рушењу објектата без грађевинске дозволе, и нису предмет продаје, док се не стекну услове,**

- породична стамбена зграда, бр. објекта 1, катастарске површине 107 м², број подземних етажа – 1, број приземних етажа -1, број поткровних етажа -1, која је Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године пописана и извршен је премер непокретности, те је укупна измерена површина на лицу места, стамбене зграде цца 200 м², иста се састоји од подрума (сутерена), приземља (које се састоји од два полунивоа) и поткровља (које се састоји од два полинивоа), у сутерену се налази теретана са пратећим просторијама-купатило, ходник, туш и парно купатило, у приземљу се налази улазна тераса (трем), предсобље, дневни боравак, кухиња са трпезаријом, купатило (на доњем полунивоу), те ходник, две собе, једна са терасом и ходник (на горњем полунивоу), у поткровљу се налази Мастер соба са гардеробером, сауном и ђакузијем (доњи полуниво), те ходник и спаваћа соба и купатило (горњи полуниво), на адреси Авалска број 6, Неменикуће-Сопот, на кат.парц. 1891/7 КО Неменикуће, **чија је вредност 23.439.200,00 динара на дан 18.09.2023. године,**

- помоћна зграда бр. објекта 2, површине 40 м², број приземних етажа -1, уписане у катастар, Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године, која је Записником Ии 27/23 од дана 18.09.2023. године пописана и извршен је премер непокретности, те је измерена површина 112 м², до разлике између уписане и измерене површине је дошло због проширења објекта по дужини и адаптације

објекта 2022. године, објекат се састоји од сутерена и приземља, у сутерену је винска соба до које је могуће доћи једино лифтом из приземља, док се у приземљу налази просторија за одмор и релаксацију, кухиња са трпезаријом, тоалет, на адреси Авалска бр. 6, на кат.парц. 1891/7 КО Неменикуће, потес Умка, **чија је вредност 8.203.720,00 динара на дан 18.09.2023. године.**

Јавни извршитељ констатује да укупна процењена вредност непокретности из става I овог закључка износи **35.158.800,00 динара.**

V ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **08.05.2024. године, на порталу електронског јавног надметања у периоду од 9 до 13 часова,** а почетна цена предметне непокретности на првом електронском јавном надметању износи **70%** од процењене вредности непокретности.

Време давања понуда траје најдуже четири сата, у периоду од 9 до 13 часова.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека периода из става II овог члана, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања.

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.

Лицитациони корак на електронском јавном надметању износи **5%** од почетне цене непокретности описане у ставу IV.

VI На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство у висини од 15% процењене вредности сваке појединачне непокретности из става V, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања.

VII Јемство се полаже у новцу уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје, најкасније два дана пре одржавања јавног надметања, а лицима које уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.

VIII Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирања и процењену вредност непокретности, износ јемства, могао да се намири из продајне цене.

IX УПОЗОРАВАЈУ СЕ понудиоци да у складу са одредбом члана 169. Закона о извршењу и обезбеђењу, купац непокретности ни на јавном надметању ни непосредном погодбом не може бити извршни дужник. Купац непокретности не може бити ни 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 од четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. 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.

X Ималац законског и уговорног права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под условима као најповољнији понудилац.

XI Најповољнији понудилац коме буде додељена непокретност (купац) је дужан да понуђени износ (цену) уплати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности и то на рачун јавног извршитеља Михаила Драговића **205-000000178447-90** који се води код NLB Komercijalna banka AD са позивом на број ИИ 27/23.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока од 15 дана за плаћање понуђене цене, и тако редом док се не исцрпе сви понудиоци са списка из Закључка о додељивању непокретности. Ако ни један понуђач не плати понуђену цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

XII Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда није прихваћена вратиће се јемство, одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство када најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и кад други по реду понудилац плати понуђену цену у року. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намирују се трошкови јавног надметања и разлика између цене коју је он понудио и плаћене цене, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије.

Ако прва три понудиоца не плате понуђену цену у року, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на првом и другом надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом јавном надметању и цени која је постигнута у поступку продаје путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије.

Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања. У том случају поступиће се на начин прописан чланом 182. став 2 и 3 тог члана Закона о извршењу и обезбеђењу.

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

XIV Заинтересованим лицима за куповину непокретности која се пријаве до 25.04.2024. године електронским путем на маил mihailo@izvrsiteljdragovic.rs до 16 часова, омогућиће се разгледање непокретности на дан 26.04.2024. године у 12 часова.

XV Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака који је могућ 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, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању док се не утврди да оно није успело иако је непокретност продата зато што прва три пондиоца нису платила цену коју су понудили у року. После тога, споразум је опет дозвољен док не отпочне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразумом странака, којим се одређује и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

XVI Закључак о продаји објавиће се:

- на огласној табли Коморе јавних извршитеља
- на електронској табли Коморе јавних извршитеља
- на електронској табли Основног суда у Младеновцу-Судске јединице у Сопоту
- на порталу електронске продаје

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог Закључка
није дозвољен правни лек

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Михаило Драговић

Д-на:

1. Извршном повериоцу,
2. Извршном дужнику,
3. Огласна табла Коморе јавних извршитеља,
4. Електронска табла Коморе јавних извршитеља,
5. Електронска табла Основног суда у Младеновцу-Судске јединице у Сопоту
6. Порталу електронске продаје,
7. Хипотекарном повериоцу Raiffeisen bank AD Beograd.