



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИХАИЛО ДРАГОВИЋ

Именован за подручје Вишег суда у Београду и

Привредног суда у Београду

Кнегиње Зорке бр. 2, Београд

Посл. бр. ИИ 223/25

Дана: 23.02.2026. године

Јавни извршитељ Михаило Драговић из Београда у извршном предмету извршног повериоца **ERSTE BANKA A.D. NOVI SAD**, Нови Сад, ул. **БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА бр. 5**, МБ **08063818**, ПИБ **101626723**, против извршног дужника **TRI REST DOO DESPOTOVAC**, Деспотовац, ул. **ДЕСПОТА СТЕФАНА ЛАЗАРЕВИЋА бр. 146/8**, МБ **20566051**, ПИБ **106262823**, и лица које је дужно да трпи намирење **DAS TIM 029 DOO BEOGRAD-GROCKA**, БЕОГРАД - ВРЧИН, ул. **ДУНАВСКА бр. 9**, МБ **21211648**, ПИБ **109618465**, 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 По Решењу о извршењу Привредног суда у Београду **5ИИ-615/2025** од **16.06.2025.** године које је постало правноснажно дана **10.09.2025.** године, **ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НА ПРВОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ**, непокретности у својини лица које је дужно да трпи намирење **DAS TIM 029 DOO BEOGRAD-GROCKA**, БЕОГРАД - ВРЧИН, ул. **ДУНАВСКА бр. 9**, МБ **21211648**, ПИБ **109618465**, и то предметна продаја – непокретности:

- *Гаража – парк. место – доњи ниво – гаражни бокс бр. 1, корисне површине 15 м2, која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 1, број посебног дела 1, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – горњи ниво – гаражни бокс бр. 1, корисне површине 15 м2, која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 2, број посебног дела 2, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво лево – гаражни бокс бр. 2, корисне површине 18 м2, која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број*

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

e-mail: mihailo@izvrsiteljdragovic.rs

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

улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 3, број посебног дела 3, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,

- *Гаража – парк. место – горњи ниво лево – гаражни бокс бр. 2, корисне површине 18 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 4, број посебног дела 4, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво десно – гаражни бокс бр. 2, корисне површине 18 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 5, број посебног дела 5, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – горњи ниво десно – гаражни бокс бр. 2, корисне површине 18 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 6, број посебног дела 6, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво – гаражни бокс бр. 3, корисне површине 27 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 7, број посебног дела 7, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – горњи ниво – гаражни бокс бр. 3, корисне површине 27 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 8, број посебног дела 8, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво – гаражни бокс бр. 4, корисне површине 18 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 9, број посебног дела 9, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – горњи ниво – гаражни бокс бр. 4, корисне површине 18 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 10, број посебног дела 10, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво лево – гаражни бокс бр. 5, корисне површине 16 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 11, број посебног дела 11, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – горњи ниво лево – гаражни бокс бр. 5, корисне површине 16 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 12, број посебног дела 12, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,*
- *Гаража – парк. место – доњи ниво десно – гаражни бокс бр. 5, корисне површине 16 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број*

улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 13, број посебног дела 13, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица,

- *Гаража – парк. место – горњи ниво десно – гаражни бокс бр. 5, корисне површине 16 м², која се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање у улици Бело Врело, број улаза 52, број објекта 3, евиденцијски број 14, број посебног дела 14, изграђена на катастарској парцели број 1502/37, број дела 3, КО Чукарица.*

НАПОМЕНА: наведене непокретности чине јединствену целину, и стање ствари на терену не одговара опису који је уписан у катастар непокретности, а који је предмет јавне продаје (опширније у ставу IV).

II Предметну непокретност користи лице које је дужно да трпи намирење, а што је констатовано изласком на терен приликом утврђивања вредности непокретности, са наводом да се ради о закупу.

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 непокретности описаној у ставу I.

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

IV Закључком ИИ 223/25 од 26.11.2025. године, јавни извршитељ Михаило Драговић из Београда утврдио је тржишну вредност непокретности из става I овог закључка у укупном износу од **15.607.657,00 динара**, процена је извршена дана 15.09.2025. године.

При изласку на терен при утврђивању вредности непокретности, констатовано је да се на терену налази пословни простор у изградњи (формиран пренаменом гаражних простора број 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 и 14.) у сутерену стамбене зграде за колективно становање бр. згр. 3, на КП 1502/37 КО Чукарица, ул. Бело врело бр. 52 у Београду. Теренском инспекцијом и увидом у податке катастра непокретности утврђено је да стварно стање не одговара уписаном. Теренском инспекцијом је утврђено да су на позицији пословног простора који се формира уписани посебни делови гаража, ближе наведени у ставу I овог закључка, а који су предмет јавне продаје, те да се поред постојећег пословног простора, етажа сутерена састоји од техничких просторија и ходника зграде. У листу непокретности извршена је укњижба 14 посебних делова објекта на етажи сутерена, при чему је сваки посебни део евидентиран као самостално паркинг место. На основу достављене документације, за потребе паркирања у сутеренској етажи предвиђена је уградња хидрауличног система за паркирање возила (клацкалице). У складу с тим, у листу непокретности посебно су евидентирана паркинг места на оба нивоа предметног система за паркирање. Стварно стање не одговара уписаном у катастар непокретности, јер клацкалице нису изведене, те је етажа сутерена изведена у једном нивоу, а цео простор ове етаже (осим комуникација – степеништа и лифта) је обједињен у јединствену просторну целину. Укупна корисна површина посебних делова евидентираних у листу непокретности износи 256,00 м². Евидентирана површина представља збир свих горњих и доњих површина паркинг места (клацкалица). Корисна површина доњих нивоа паркинг места износи 128 м², док је корисна површина етаже сутерена 186,49 м². Теренском инспекцијом и контролним мерењем утврђена површина пословног простора износи 169,34 м². Разлика измерене површине пословног простора насталог од паркинг места и евидентираних површине основе објекта се јавља јер

етажу сутерена поред пословног простора (некада планираних гаража) чине и простори за планиране техничке и заједничке просторије објекта, а простор је тренутно обједињен, и планиран је само за пословни простор са комуникацијама. За процену и утврђивање тржишне вредности непокретности је коришћена вредност постојећих простора који су планирани за паркинг места уколико би се користили у складу са уписаном наменом (у стварности 7 паркинг места, имајући у виду да су решењем о извршењу наведене непокретности одређене као предмет извршења.

V ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **25.03.2026. године, на порталу електронског јавног надметања у периоду од 09:00 до 13:00 часова**, а почетна цена предметне непокретности на првом електронском јавном надметању износи **100%** од процењене вредности непокретности.

Време давања понуда траје најдуже четири сата, у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека периода из става I 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 __ часова, када се поступка електронског јавног надметања мора окончати.

Лицитациони корак на електронском јавном надметању износи **5%** од почетне цене непокретности.

VI Право учешћа на електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе **јемство у висини од 15% процењене вредности непокретности**, 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 намирења 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 **205-0000000178447-90** који се води код NLB Komercijalna banka AD са позивом на број ИИ 223/25.

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 понудилац 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 09.03.2026. године електронским путем на маил mihailo@izvrsiteljdragovic.rs до 17:00 часова, омогућиће се разгледање непокретности на дан 10.03.2026. године у 11:00 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 понудиоца 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 споразуму 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 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. Лицу које је дужно да трпи намирење
4. Огласна табла Коморе јавних извршитеља
5. Електронска табла Коморе јавних извршитеља
6. Порталу електронске продаје