



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ

Посл. бр. ИИ 284/25

Дана 12.09.2025. године

ИБ

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић у извршном поступку извршних поверилаца СТАНИСЛАВА ПОПОВИЋА, 11000 Београд, ул. Светозара Марковића бр. 4, ЈМБГ 0712974710331 и PRVA SRPSKA LIVNICA ZVONA I SPECIJALNIH LEGURA JEVREM POPOVIĆ DOO, БЕОГРАД, Београд Врачар, ул. Светозара Марковића бр. 4/10 спрат 5, МБ 20213906, ПИБ 104681897, чији је заједнички пуномоћник адв. Драган Рашић, Београд - Земун, Главна 26/І, против извршних дужника "IE EQUULEUS NL B.V.", BW Amsterdam, ул. Naritaweg бр. 165, Холандија, кога заступа привремени заступник Адвокат Борис Богдановић, 11000 Београд, Македонска 28, "ОАА INTERNATIONAL LLC", Highway one, ул. Rehoboth Beach DE 19971, USA, Сједињене Америчке Државе, кога заступа привремени заступник Адвокат Марија Томић, 11000 Београд, Краља Милана 33/6, на основу одредби, чл. 172 и чл. 173 Закона о извршењу и обезбеђењу, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК О ЈАВНОЈ ПРОДАЈИ

І ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ЈАВНА ПРОДАЈА непокретности, путем електронског јавног надметања, и то:

1. ГАРАЖЕ - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 13м2, евид. бр. 16, бр. посебног дела 16, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, у сусвојини овде извршног дужника "IE EQUULEUS NL B.V.", 1043 BW Amsterdam, ул. Naritaweg бр. 165, Холандија са 4/5 идеалних делова и у сусвојини овде извршног дужника "ОАА INTERNATIONAL LLC", 4101 Highway one, ул. Rehoboth Beach DE 19971, USA, Сједињене Америчке Државе са 1/5 идеалних делова,
2. ГАРАЖЕ - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 17, бр. посебног дела 17, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, у сусвојини овде извршног дужника "IE EQUULEUS NL B.V.", 1043 BW Amsterdam, ул. Naritaweg бр. 165, Холандија са 4/5 идеалних делова и у сусвојини овде извршног дужника "ОАА INTERNATIONAL LLC", 4101 Highway one, ул. Rehoboth Beach DE 19971, USA, Сједињене Америчке Државе са 1/5 идеалних делова,
3. ГАРАЖЕ - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 18, бр. посебног дела 18, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, у сусвојини овде извршног дужника "IE EQUULEUS NL B.V.", 1043 BW Amsterdam, ул. Naritaweg бр. 165, Холандија са 4/5 идеалних делова и у сусвојини овде извршног дужника "ОАА INTERNATIONAL LLC", 4101

Highway one, ул. Rehoboth Beach DE 19971, USA, Сједињене Америчке Државе са 1/5 идеалних делова,

4. ГАРАЖЕ - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 5, површине 13м2, евид. бр. 96, бр. посебног дела 96, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, у сусвојини овде извршног дужника "IE EQUULEUS NL B.V.", 1043 BW Amsterdam, ул. Naritaweg бр. 165, Холандија са 4/5 идеалних делова и у сусвојини овде извршног дужника "OAA INTERNATIONAL LLC", 4101 Highway one, ул. Rehoboth Beach DE 19971, USA, Сједињене Америчке Државе са 1/5 идеалних делова.

II Процењена вредност непокретности из става првог изреке овог закључка утврђена је Закључком Јавног извршитеља Бојичић Владимира посл. бр. ИИ 117/22 од 24.3.2025.г (пред којим се раније води поступак извршења, након чега је настављен пред Јавним извршитељем Немањом Протићем посл. бр. ИИ 284/25 од 05.08.2025.г.), и износи:

1. **2.575.095,38 дин** за непокретност из става првог тачка 1) ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 13м2, евид. бр. 16, бр. посебног дела 16, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град,
2. **2.575.095,38 дин** за непокретност из става првог тачка 2) ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 17, бр. посебног дела 17, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град,
3. **2.575.095,38 дин** за непокретност из става првог тачка 3) ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 18, бр. посебног дела 18, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, и
4. **2.575.095,38 дин** за непокретност из става првог тачка 4) ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 5, површине 13м2, евид. бр. 96, бр. посебног дела 96, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град.

Почетна цена непокретности на првом електронском јавном надметању износи **70% од процењене вредности**, у смислу одредби чл. 178 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Процена вредности предметних непокретности извршена је од стране проценитеља Милана Ђоковића из Београда дана 4.12.2024.г, и која процена је потврђена од стране истог проценитеља дана 12.9.2025.г.

III Увидом у писмене исправе достављене поступајућем јавном извршитељу и увидом у податке катастра непокретности, констатовано је да на непокретностима из става првог овог закључка под тачкама 1) и 4) не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима, а да на непокретностима под тачкама 2) и 3) постоје следећи уписани терети на посебном делу објекта - Г лист:

- на непокретности: ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 17, бр. посебног дела 17, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град, постоји уписано хипотекарно

потраживање са датумом уписа: 19.01.2011, опис терета: Решењем 952-02-7231/10 извршен је упис заложног права-извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности хипотекарног дужника "ОЦЕАН АТЛАНТИЦ ДОРЋОЛ" Д.О.О. Београд, на основу заложне изјаве хипотекарног дужника оверене пред Првим основним судом у Београду под ов.бр. 100586/10 од 04.08.2010. год., ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца према кориснику кредита Делић Дејану, Београд, ул. Житомисличка бр. 10, по основу Уговора о кредиту бр. 285-0000000027704-94 за куповину непокретности од 16.07.2010. год. којим је одобрен кредит под следећим условима: укупан износ кредита еур 190.000, 00 у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у течај, рок враћања кредита је 312 месеци од дана пуштања кредита у течај са отплатом у једнаким месечним анuitетима (главица и камата), каматна стопа у првих три месеца рачунајући од датума пуштања кредита у течај 8.95% на годишњем нивоу фиксно, а по истеку три месеца, у висини 3-месечног еурибор-а, који је објављен на дан који два радна дана претходи почетку наредног 3-месечног периода за који се утврђује каматна стопа плус 8, 11 процентних поена на тромесечном нивоу, као и свим осталим условима у складу са наведеним уговором, у корист повериоца: Волксбанк а.д. Београд, Бул. Михаила Пупина бр. 165/г.

Напомена: Закључком Јавног извршитеља Немање Протића из Београда посл. бр. ИИ 284/25 од 14.8.2025.г наложено је правном следбенику претходно наведеног хипотекарног повериоца и то банци: AikBank AD Beograd да се у року од 8 дана изјасни на околност да ли је предметно хипотекарно потраживање намирено, као и о висини евентуалног преосталог потраживања. Констатује се да до дана доношења овог Закључка AikBank AD Beograd није доставио изјашњење Јавном извршитељу на налог из Закључка посл. бр. ИИ 284/25 од 14.8.2025.г.

- на непокретности: *ГАРАЖА - ПАРКИНГ МЕСТО НИВО 2, површине 11м2, евид. бр. 18, бр. посебног дела 18, на катастарској парцели 1091/1, у Београду – Стари град, у ул. Жоржа Клеменсоа бр. 18-18А, бр. објекта 11, КО Стари Град*, постоји уписано хипотекарно потраживање са датумом уписа: 19.01.2011, опис терета: Решењем 952-02-7231/10 извршен је упис заложног права-извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности хипотекарног дужника "ОЦЕАН АТЛАНТИЦ ДОРЋОЛ" Д.О.О. Београд, на основу заложне изјаве хипотекарног дужника оверене пред Првим основним судом у Београду под ов.бр. 100586/10 од 04.08.2010. год., ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца према кориснику кредита Делић Дејану, Београд, ул. Житомисличка бр. 10, по основу Уговора о кредиту бр. 285-0000000027704-94 за куповину непокретности од 16.07.2010. год. којим је одобрен кредит под следећим условима: укупан износ кредита еур 190.000, 00 у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у течај, рок враћања кредита је 312 месеци од дана пуштања кредита у течај са отплатом у једнаким месечним анuitетима (главица и камата), каматна стопа у првих три месеца рачунајући од датума пуштања кредита у течај 8.95% на годишњем нивоу фиксно, а по истеку три месеца, у висини 3-месечног еурибор-а, који је објављен на дан који два радна дана претходи почетку наредног 3-месечног периода за који се утврђује каматна стопа плус 8, 11 процентних поена на тромесечном нивоу, као и свим осталим условима у складу са наведеним уговором, у корист повериоца: волксбанк а.д. Београд, Бул. Михаила Пупина бр. 165/г.

Напомена: Закључком Јавног извршитеља Немање Протића из Београда посл. бр. ИИ 284/25 од 14.8.2025.г наложено је правном следбенику претходно наведеног хипотекарног повериоца и то банци: AikBank AD Beograd да се у року од 8 дана изјасни на околност да ли је предметно хипотекарно потраживање намирено, као и о висини евентуалног преосталог потраживања. Констатује се да до дана доношења овог Закључка AikBank AD Beograd није доставио изјашњење Јавном извршитељу на налог из Закључка посл. бр. ИИ 284/25 од 14.8.2025.г.

IV Прво електронско јавно надметање **ОДРЖАЋЕ СЕ ДАНА 16.10.2025. часова**, уз напомене да ће се продаја спровести преко портала електронске продаје (<https://eaukcija.sud.rs/>) и да је лицензациони корак одређен у проценту од почетне цене не вишем од 10%. Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9-13h.

V Право учешћа у електронском јавном надметању имају само лица регистрована на порталу електронског јавног надметања, која су до почетка јавног надметања положила јемство у висини од 15% од процењене вредности непокретности за коју учествују у лицензацији и која доставе доказ о томе најкасније два дана пре почетка јавног надметања.

VI Купци непокретности на јавном надметању не могу 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 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, 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.

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

Ималац законског 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 истим условима као најповољнији понудилац. Ималац уговорног права прече куповине непокретности које је уписано у катастар непокретности остварује своје право као и ималац законског права прече куповине ако не постоји законско право прече куповине, или постоји а није искоришћено. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

VII **Јемство се уплаћује на рачун Министарства правде** Републике Србије који је објављен на интернет страници портала, а у складу са правилником који уређује поступак електронске продаје.

VIII Заинтересованим лицима за куповину непокретности омогућиће се разгледање непокретности дана 14.10.2025.г уз претходну најаву Јавном извршитељу путем маила protic.nemanja@gmail.com са позивом на бр. предмета ИИ 284/25.

НАЛАЖЕ СЕ евенуталним држаоцима непокретности из става првог да у претходно наведеном термину обезбеде приступ предметним непокретностима.

Констатује се да Јавном извршитељу није познато да ли су предметне непокретности у државини трећих лица.

IX Понудилац коме буде додељена непокретност (купац) дужан је да понуђени износ (цену) плати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Ако понуђач са највећом понудом не положи продајну цену у наведеном року, јавни извршитељ ће прогласити продају без правног дејства према том понуђачу и позвати другог по реду понудиоца да купи непокретност, па ако ни тај понуђач у наведеном року не положи цену коју

је понудио, јавни извршитељ ће на исти начин поступити и позвати трећег понуђача да купи непокретност.

X Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство кад 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 јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом јавном надметању и цене која је постигнута у поступку продајем 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 ст. 2 и 3 овог члана.

Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XI Трошкове преноса права својине сноси купац и не урачунавају се у куповну цену.

XII Споразум странака о продаји непосредном погодбом могућ је 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 ствар продата. После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови у смислу одредбе чл. 186 ст. 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

XIII Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли коморе и на други уобичајени начин. Странка може о свом трошку да објави закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавести посреднике продаје.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ
Против овог закључка нису
дозвољени ни приговор ни жалба.

Јавни извршитељ
Немања Протић