



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ

Посл. бр. ИИ 54/24

Дана 23.09.2025. године

ИБ

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић у извршном поступку извршног повериоца **МАРКОВИЋ МАРКА**, Београд - Нови Београд, ул. Гандијева бр. 185/32, ЈМБГ 1405978761015, чији су пуномоћници адв. Никола С. Станковић, Београд - Земун, Николаја Островског 1, адв. Милан Остојић, 11000 Београд, Батутова 8а, против извршног дужника **ЈОВАНОВИЋ АЛЕКСАНДРА**, Београд - Рушањ, ул. Мисе Тодоровића бр. 18, ЈМБГ 0909977710152, на основу одредби, чл. 172 и чл. 173 Закона о извршењу и обезбеђењу, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК О ЈАВНОЈ ПРОДАЈИ

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

ПАРЦЕЛЕ у ул. Село у Београду – Чукарица бр. дела 1 површине 57м2, култура земљиште под зградом и другим објектом, бр. дела 2 површине 15м2, култура земљиште под зградом и другим објектом, бр. дела 3 површине 500м2, култура земљиште уз зграду и други објекат бр. дела 4 површине 367м2, култура воћњак 3. класе на катастарској парцели 1831 КО Рушањ, градско грађевинско земљиште, са утврђеном продајном ценом у износу од 2.226.230,00 динара.

II Процењена вредност непокретности из става првог изреке овог закључка утврђена је Закључком Јавног извршитеља посл. бр. ИИ 54/24 од 23.9.2025 године, а на основу процене извршене од стране судског вештака грађевинске струке Небојше Гајића из Београда. Процена је достављена Јавном извршитељу дана 12.9.2025.г.

III Увидом у писмене исправе достављене поступајућем јавном извршитељу и увидом у податке катастра непокретности, на непокретности из става првог овог закључка не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

На предметној непокретности уписана је хипотека 8.10.2016.г са потраживањем хипотекарног повериоца, овде извршног повериоца **МАРКОВИЋ МАРКА**, Београд - Нови Београд, ул. Гандијева бр. 185/32, ЈМБГ 1405978761015, на основу заложне Изјаве у форми Јавнобележничког записа ОПУ 589-2016 оверене дана 3.10.2016.г пред јавним бележником.

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

IV Прво електронско јавно надметање за непокретности из става првог **ОДРЖАЋЕ СЕ ДАНА 10.10.2025.г са почетком у 9:00 часова**, уз напомене да ће се продаја спровести преко портала електронске продаје (<https://eaukcija.sud.rs/>) и да је лицитациони 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 лиценцијацији 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 7.10.2025.г у периоду од 10 до 10.30 часова уз претходну најаву** Јавном извршитељу путем маила protic.nemanja@gmail.com са позивом на бр ИИ 54/24.

НАЛАЖЕ СЕ власнику/држаоцу непокретности да у претходно наведеном термину обезбеди приступ предметним непокретностима.

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 наког 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 јавних извршитеља 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