



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић

Београд-Звездара

ул. Марка Орешковића бр. 7/2/2

Посл. бр. И И 145/2019 и И И 652/20

Дана 07.10.2025. године.

тел: 060/7605-146

маил protic.nemanja@gmail.com

НП

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић у извршном поступку извршних поверилаца ДУШАНА МИЛОСАВИЋА из Новог Београда, ул. Марка Челебоновића бр. 13/15, ЈМБГ: 2409962710207 чији је пуномоћник Миладин Зечевић адвокат из Београда, ул. Војводе Миленка бр. 5/II и СЛОБОДАНА ЖИВИЋА из Новог Београда, ул. Булевар Михајла Пупина бр. 139/43, ЈМБГ: 0409943710177, чији је пуномоћник Мирјана Живић Кнежевић, адвокат из Београда, ул. Булевар Михајла Пупина бр. 139/43, против извршног дужника ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ИЗГРАДЊУ И КОНСАЛТИНГ-ИНЖЕЊЕРИНГ „VAN CO GROUP DOO“ БЕОГРАД из Земунa, ул. Купрешка бр. 2 б, ПИБ: 101543548, МБ: 6881718 чији је пуномоћник Слободан Голубовић, адвокат из Београда, ул. Книћанинова бр. 3 ради извршења на основу извршне исправе, на основу одредбе члана 173 ЗИО, дана 07.10.2025. године доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК О ЈАВНОЈ ПРОДАЈИ

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ЈАВНА ПРОДАЈА ПУТЕМ УСМЕНОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности и то:

зграде пословних услуга-део-производно пословног објекта, грађевинске површине 1663, а корисне површине 1513, која се састоји од приземља и три спрата, земљишта под зградом-објектом 4,77 а и осталог вештачки створеног 6,30 а, укупне површине 11,07 а, која непокретност је уписана у катастар непокретности К.О. Земун поље, л.н. 840, коа се налази у улици Ташка Начића бр. 5 б, а која је уписана као к.п. бр. 540/2.

зграда пословних услуга катастарски број 1, изграђене на катастарској парцели број 540/2 К.О. Земун поље, у улици Ташка Начића број 5Б у Земуну, а која је у Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље уписана као објекат који има одобрење за употребу, са напоменом да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације, од приземља и три спрата, грађевинске површине 1.663 м², а корисне површине 1.513 м², као и земљишта под зградом објектом од 477 м² и осталог вештачки створеног земљишта површине 630 м², односно укупне површине земљишта 1.107 м² на парцели број 540/2 К.О. Земун поље. Катастарска парцела број 540/2 К.О. Земун поље, као и објекат катастарски број 1 налазе се у Београду – општина Земун. Земљиште на коме је изграђен објекат катастарски број 1 лоцирано је у насељу Алтина, које се налази у непосредној близини аутопута за Нови Сад, аутопута за Загреб и Београдске обилазнице, а парцели број 540/2 прилази се асфалтираном улицом Ташка Начића. У близини насеља Алтина позициониран је и Пупинов мост, који повезује Земун и Борчу. Удаљеност од централног дела Земуна износи око 5,5 км, док удаљеност од центра Београда износи око 12 км. Кроз насеље Алтина саобраћа једна линија јавног градског превоза (линија 81, Нови Београд Павиљони – Алтина). Може се закључити да је локација објекта катастарски број 1 повољна када је у питању магациски простор, највише због близине два аутопутна правца. Недостатак представља чињеница да парцела број 540/2 није целом ширином уз улицу, већ се до објекта катастарски број 1 прилази уском стазом. Потребно је нагласити да прилазна стаза такође припада парцели број 540/2 К.О. Земун поље и да је за њено одржавање надлежан власник објекта катастарски број 1. Међутим, када је у питању канцеларијски простор, локација објекта катастарски број 1 не може се сматрати атрактивном, што има директног утицаја на тржишну цену, као и на цену закупа простора. У Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље уписана је зграда пословних услуга катастарски број 1, изграђена на катастарској парцели број 540/2 К.О. Земун поље, у улици Ташка Начића број 5Б у Земуну. Зграда катастарски број 1 уписана је као објекат који има одобрење за употребу, спратности Пр+3, са напоменом да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације. Површина земљишта испод објекта катастарски број 1 износи укупно 499 м², од чега се 477 м² налази на катастарској парцели број 540/2 К.О. Земун поље, а 22 м² на катастарској парцели број 540/1 К.О. Земун поље (објекат катастарски број 449). У Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље уписано је да укупна корисна површина објекта катастарски број 1 износи 1.513 м², односно да укупна грађевинска површина објекта катастарски број 1 износи

1.663 м², док је као једини власник објекта катастарски број 1 уписан извршни дужник „Ван Цо Гроуп“ доо Земун (обим удела 1/1, приватна својина). У Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље нема уписаних посебних делова објекта катастарски број 1. У Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље укњижена је катастарска парцела број 540/2 К.О. Земун поље и то као градско грађевинско земљиште, са укупном уписаном површином у износу од 1.107 м², док је као власник предметног земљишта уписана Република Србија (државна својина). Као једини корисник целокупног земљишта на катастарској парцели број 540/2 К.О. Земун поље у Изводу из листа непокретности број 840 К.О. Земун поље уписан је ПИК »Земун« из Земуна (право коришћења, обим удела 1/1). Према изјави представника извршног дужника, предузеће „Ван Цо Гроуп“ доо Земун има регулисано право коришћења земљишта на катастарској парцели број 540/2 К.О. Земун поље и 22 м² на катастарској парцели број 540/1 К.О. Земун поље, на основу чега је одобрена легализација објекта катастарски број 1. Објект у конструктивном смислу представља скелетни систем, са армирано бетонским стубовима и гредама, односно армирано бетонском темељном контрукцијом. Међуспратна контрукција изведена је као полумонтажна армирано бетонска таваница, док је кровна контрукција изведена као двоводна, са ТР лимом као кровним покривачем, осим крова на десном делу објекта који је изведен као раван кров. Спољашњост објекта катастарски број 1, као и већи део унутрашњости, били су комплетно завршени, а спољашња столарија изведена је од ПВЦ и алуминијумских профила и као метална браварија. Унутрашња столарија је дрвена дуплошперована. Зидови су изведени од гитер блока, опеке и гипс плоча на металној подконструкцији, а фасада је завршно омалтерисана и офарбана. Подне површине завршно су обрађене бетоном, индустријским подом и керамичким плочицама. Зидне и плафонске површине завршно су омалтерисане, глетоване и окречене, осим зидова у мокрым чворовима који су завршно обрађени керамичким плочицама, односно на плафонској контрукцији уграђена је неонска расвета (осим на делу другог спрата и на трећем спрату). На прегледаном објекту нису уочена оштећења и деформације које би имале утицаја на његову тржишну вредност. Објект катастарски број 1 прикључен је на електро мрежу (трофазна струја), водоводну мрежу и телефонску мрежу, док су канализационе инсталације повезане на септичку јаму. Грејање у предметном објекту је етажно, са котлом на пелет и струју и уграђеним алуминијумским и ливено-гвозденим радијаторима (проценитељ нема сазнања да се као извор топлотне енергије користе незаконити или непожељни материјали). У објекту катастарски број 1 постоји и видео

надзор, као и интернет инсталације. Претпостављено је да су све постојеће инсталације у функцији, оперативне и довољне за наменску употребу непокретности. Пословни објекат катастарски број 1 конципиран је тако да се у приземној етажи и на првом спрату налази магацински простор, док се на другом спрату налази канцеларијски и магацински простор, односно на трећем спрату налази се канцеларијски простор. Главни улаз у објекат катастарски број 1 изведен је у средишњем делу објекта, у нивоу приземља и састоји се од хола са централним степеништем, које повезује све етаже у предметном објекту, док приземна етажа има изведених више засебних колских улаза. Објекат катастарски број 1 једним делом задње фасаде граничи се са вишеетажним пословним објектом изграђеним на суседној катастарској парцели. У приземљу објекта катастарски број 1 налази се магацински простор са припадајућим мокрим чвором, а чија светла спратна висина износи 3,35 м (измерено на лицу места). На првом спрату десног дела објекта налазио се простор који се није користио на дан увиђаја, а исти би могао бити вишенаменски, док његова светла спратна висина износи 2,82 м. Изнад првог спрата десног дела објекта налази се равна кровна контрукција. У осталом делу објекта катастарски број 1 на првом спрату налази се канцеларијски простор са припадајућим мокрим чвором. На другом спрату објекта катастарски број 1 налази се простор који је сличан простору на првом спрату, а у коме се налази канцеларијски простор, са припадајућим мокрим чвором и магацинским простором, а светла спратна висина другог спрата износи 2,59 м. На трећем спрату, као и на другом спрату, постоје изведене терасе, док светла спратна висина трећег спрата износ 3,12 м. Трећи спрат користио се за одлагање уградног материјала, јер није комплетно завршен.

II Јавни извршитељ нема сазнања да ли је предметна непокретност слободна од лица и ствари, на непокретности која је предмет продаје нема уписаних права трећих лица која остају после њене продаје, нити на њој има стварних терета ни личних службености. На непокретности нема уписаних стварних службености, са назнаком да се исте не гасе продајом непокретности, у складу са чл. 160 ст. 1 Закона о извршењу и обезбеђењу.

III Утврђена вредност, односно процењена вредност напред наведене непокретности **износи 69.384.000,00 динара**, а почетна цена непокретности на првом јавном надметању износи 70% од процењене вредности у смислу одредбе чл. 178 ст. 1 Закона о извршењу и обезбеђењу.

IV ПРВО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана 06.11.2025. године у 15:00 часова у канцеларији Јавног извршитеља Немање Протића у улици Марка Орешковића бр. 7/2/2 у Београду-Звездари.

V Право учешћа у јавном надметању имају лица која су до почетка јавног надметања положила јемство у висини од 1/10 утврђене тржишне вредности непокретности за коју учествују у лицитацији и која о томе доставе доказ јавном извршитељу најкасније до почетка јавног надметања.

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 намира из продајне цене.

VI Јемство се полаже у новцу уплатом на рачун Јавног извршитеља Протић Немање из Београда-Звездаре, ул. Марка Орешковића бр. 7 2/2, бр: 265-3300310037133-64, који се води код „Raiffeisen banka a.d. Beograd” са напоменом „јемство за учествовање на јавном надметању у предмету пословни број " И И 145/2019 и И И 652/20“.

VII Заинтересованим лицима за куповину непокретности омогући ће се разгледање непокретности дана 03.11.2025. године у периоду од 14:00 до 15:00 часова, уз претходну најаву јавном извршитељу на телефон 060/7605-146 или на email protic.nemanja@gmail.com.

НАЛАЖЕ СЕ власнику непокретности да у наведеном термину обезбеди приступ предметној непокретности.

VII Понудилац коме буде додељена непокретност (купац) је дужан да понуђени износ (цену) уплати у року од 15 дана од дана одржавања јавног надметања на рачун Јавног извршитеља Протић Немање из Београда, Звездаре, ул. Марка Орешковића бр. 7/2/2, 265-3300310037133-64, који се води код банке „Raiffeisen banka a.d. Beograd” са позивом на број И И 145/2019 и И И 652/20“. Ако понуђач са највећом понудом не положи продајну цену у наведеном року, јавни извршитељ ће прогласити продају том понуђачу без правног дејства и позвати другог по реду понуђача да купи непокретност, па ако ни тај понуђач не положи цену коју је понудио у наведеном року, јавни извршитељ ће на исти начин поступити и позвати трећег понуђача да купи непокретност.

IX Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда не буде прихваћена вратиће се јемство одмах по закључењу јавног надметања, осим за другог и трећег понуђача којима ће се јемство вратити одмах по полагању цене од стране најповољнијег понуђача.

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

XI Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је 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, 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 одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, која не може бити нижа од 70% процењене вредности непокретности, а могу да се одреде и други услови, у смислу одредбе чл. 186 ст. 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

XII Закључак о јавној продаји објавиће се на огласној табли коморе и на други уобичајени начин, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о јавној продаји у средствима јавног информисања односно да о закључку обавесте лица која се баве посредовањем у продаји непокретности.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против овог закључка није
дозвољен приговор.

Јавни Извршитељ
Немања Протић с.р.

За тачност отправка оверава: