



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Јавни извршитељ Александар Вуловић

Именован за подручје Вишег суда у Београду
и Привредног суда у Београду

Мосорска ЗА, Београд

Посл.бр. ИИ 331/24

Јавни извршитељ Александар Вуловић у извршном предмету извршног повериоца Andjelković al i pvc doo Beograd-Vinča, ул. Бабин луг бр. 5Е, Винча, МБ 21722421, ПИБ 112703214, чији је пуномоћник адв. Теодора Веруовић, ул. Царице Милице бр. 3, Београд – Стари град, као и извршног повериоца који је приступио извршном поступку и то: Зоран Анђелковић, из Београда, Винча, ул. Професора Васића бр. 107, ЈМБГ 0506964972010, чији је пуномоћник адв. Теодора Веруовић, Београд, ул. Царице Милице бр. 3, против извршног дужника SIGURAN KVADRAT D.O.O. Beograd-Zvezdara, ул. Пећска бр. 1, локал 6, Београд - Звездара, МБ 21092967, ПИБ 108915842, ради извршења одређеног Решењем о извршењу Привредног суда у Београду 2Ии-1299/2024 од 08.10.2024. године, у складу са чл. 23. и 187. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење и 10/2023 – др. закон), дана 07.04.2026. године доноси следећи

ЗАКЉУЧАК

I Одређује се продаја непокретности у ванкњижној својини извршног дужника непосредном погодбом по споразуму странака и то:

- стан бр. С 14 у изградњи, површине 44,63m², који се налази на IV спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. С 20 у изградњи, површине 44,79m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. С 21 у изградњи, површине 62,12m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. С 22 у изградњи, површине 31,62m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. С 23 у изградњи, површине 33,38m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 24** у изградњи, површине 39,35m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 25** у изградњи, површине 44,71m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 26** у изградњи, површине 62,14m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 27** у изградњи, површине 97,76m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 28** у изградњи, површине 85,65m², који се налази на поткровљу стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

- стан бр. **С 29** у изградњи, површине 110,43m², који се налази на поткровљу спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

а који станови су описани у Записнику о попису непокретности од 05.12.2025. године, као и Пројекту за извођење – ПЗИ, пројекат архитектуре, број ПЗИ/ОЗК-2903/2018, израђен јуна 2018. године од стране пројектанта предузећа „Н-Нешкоградња“ Д.О.О. из Београда, Улица Ресавска бр. 82, потписан од стране Владана Вучићевића, дипл.инж.арх., број лиценце ИКС 300 Е265 07, као одговорног пројектанта, а који пројекат је приложен уз предлог за извршење на основу кога је суд донео Решење о извршењу Привредног суда у Београду 2Ии-1299/2024 од 08.10.2024. године.

II На основу Споразума странака о продаји непокретности непосредном погодбом од 24.03.2026. године, непокретности из става првог овог закључка ће се продати и то:

- стан бр. **С 21**, стан бр. **С 27**, стан бр. **С 28** и стан бр. **С 29**

купцу – извршном повериоцу **Andjelković al i pvc doo Beograd-Vinča**, ул. Бабин луг бр. 5Е, Винча, МБ 21722421, ПИБ 112703214,

- стан бр. **С 14**, стан бр. **С 20**, стан бр. **С 22**, стан бр. **С 23**, стан бр. **С 24**, стан бр. **С 25**, и стан бр. **С 26**

купцу – извршном повериоцу који је приступио овом извршном поступку **Зоран Анђелковић**, из Београда, Винча, ул. Професора Васића бр. 107, ЈМБГ 0506964972010.

III Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака закључиће се између купаца и јавног извршитеља, у име и за рачун извршног дужника, у складу са споразумом о продаји непокретности непосредном погодбом, најкасније у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности у ванкњижној својини непосредном погодбом по споразуму странака на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља РС.

IV Вредност непокретности које су предмет продаје утврђена је закључком посл. бр. ИИ 331/24 од 20.03.2026. године, а на основу процене стручног лица - проценитеља Небојше Гајића, из Београда, ул. Љубинке Бобић бр. 3/2, број лиценце 125, односно на основу процене вредности непокретности која је у канцеларији јавног извршитеља примљена дана 17.03.2026. године, и то у следећим износима:

- стан бр. **С 14** у изградњи, површине 44,63m², који се налази на IV спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **7.332.500,00 динара**

- стан бр. **С 20** у изградњи, површине 44,79m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **7.355.964,00 динара**

- стан бр. **С 21** у изградњи, површине 62,12m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **10.206.840,00 динара**

- стан бр. **С 22** у изградњи, површине 31,62m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **5.396.720,00 динара**

- стан бр. **С 23** у изградњи, површине 33,38m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **5.690.020,00 динара**

- стан бр. **С 24** у изградњи, површине 39,35m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **6.452.600,00 динара**

- стан бр. **С 25** у изградњи, површине 44,71m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **7.332.500,00 динара**

- стан бр. **С 26** у изградњи, површине 62,14m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **9.854.880,00 динара**

- стан бр. **С 27** у изградњи, површине 97,76m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **13.761.636,00 динара**

- стан бр. **С 28** у изградњи, површине 85,65m², који се налази на поткровљу стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **13.550.460,00 динара**

- стан бр. **С 29** у изградњи, површине 110,43m², који се налази на поткровљу спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

у износу од **14.254.380,00 динара.**

V Извршни поверилац, извршни поверилац који је приступио извршном поступку и извршни дужник су споразумно уговорили да се непокретности у ванкњижној својини извршног дужника из става првог овог закључка продају и то следећим купцима по следећим ценама:

- купцу – извршном повериоцу **Andjelković al i pvc doo Beograd-Vinča**, ул. Бабин луг бр. 5Е, Винча, МБ 21722421, ПИБ 112703214, и то:

- стан бр. **С 21** у изградњи, површине 62,12m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **7.145.000,00 динара**

- стан бр. **С 27** у изградњи, површине 97,76m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **9.634.000,00 динара**

- стан бр. **С 28** у изградњи, површине 85,65m², који се налази на поткровљу стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **9.486.000,00 динара**

- стан бр. **С 29** у изградњи, површине 110,43m², који се налази на поткровљу спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **9.979.000,00 динара**

односно по укупној цени од 36.244.000,00 динара;

• купцу – извршном повериоцу који је приступио овом извршном поступку **Зоран Анђелковић**, из Београда, Винча, ул. Професора Васића бр. 107, ЈМБГ 0506964972010, и то:

- стан бр. **С 14** у изградњи, површине 44,63m², који се налази на IV спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **5.133.000,00 динара**

- стан бр. **С 20** у изградњи, површине 44,79m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **5.150.000,00 динара**

- стан бр. **С 22** у изградњи, површине 31,62m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **3.778.000,00 динара**

- стан бр. **С 23** у изградњи, површине 33,38m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **3.984.000,00 динара**

- стан бр. **С 24** у изградњи, површине 39,35m², који се налази на VI спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **4.517.000,00 динара**

- стан бр. **С 25** у изградњи, површине 44,71m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **5.133.000,00 динара**

- стан бр. **С 26** у изградњи, површине 62,14m², који се налази на повученом спрату стамбено-пословног објекта у улици Пећска 1б, у Београду, изграђена на катастарској парцели бр. 3125/1 и 3295/11 КО Звездара,

по цени од **6.899.000,00 динара**

односно по укупној цени од 34.594.000,00 динара.

VI Купац непокретности – извршни поверилац **Andjelković al i pvc doo Beograd-Vinča**, ул. Бабин луг бр. 5Е, Винча, МБ 21722421, ПИБ 112703214, није дужан да положи цену непокретности имајући у виду да његово потраживање прелази износ уговорене цене на основу споразума странака о непосредној погодби.

Купац непокретности - извршни поверилац који је приступио овом извршном поступку **Зоран Анђелковић**, из Београда, Винча, ул. Професора Васића бр. 107, ЈМБГ 0506964972010, је дужан да цену непокретности уплати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности на наменски рачун јавног извршитеља број 160-387809-67 који се води код Banca Intesa a.d Beograd са позивом на број ИИ 331/24.

VII Купац непокретности – извршни поверилац **Andjelković al i pvc doo Beograd-Vinča**, ул. Бабин луг бр. 5Е, Винча, МБ 21722421, ПИБ 112703214, је ослобођен полагања јемства (у износу од 15% од процењене вредности непокретности, а које јемство с обзиром на непокретности које купује износи:

- за стан бр. **С 21** у износу од 1.531.026,00 динара

- за стан бр. **С 27** у износу од 2.064.245,40 динара

- за стан бр. **С 28** у износу од 2.032.569,00 динара

- за стан бр. **С 29** у износу од 2.138.157,00 динара

односно које јемство укупно износи 7.765.997,40 динара) с обзиром да његово потраживање достиже износ јемства и да се тај износ може намирити из продајне цене.

Купац непокретности - извршни поверилац који је приступио овом извршном поступку **Зоран Анђелковић**, из Београда, Винча, ул. Професора Васића бр. 107, ЈМБГ 0506964972010, јемство у износу од 15% од процењене вредности непокретности што за непокретности које купује износи:

- за стан бр. **С 14** у износу од 1.099.875,00 динара
- за стан бр. **С 20** у износу од 1.103.394,60 динара
- за стан бр. **С 22** у износу од 809.508,00 динара
- за стан бр. **С 23** у износу од 853.503,00 динара
- за стан бр. **С 24** у износу од 967.890,00 динара
- за стан бр. **С 25** у износу од 1.099.875,00 динара
- за стан бр. **С 26** у износу од 1.478.232,00 динара

односно које јемство укупно износи **7.412.277,60 динара**, полаже непосредно пре закључења уговора о продаји, и то на наменски рачун јавног извршитеља Александра Вуловића број 160-387809-67 који се води код Banca Intesa a.d. Beograd са напоменом „ јемство у предмету ИИ 331/24 ”.

VIII На непокретностима које су предмет продаје, по јавним регистрима и списима предмета, нема уписаних права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, нити уписаних стварних и личних службености и стварних терета које купац преузима, односно ни саме непокретности које су предмет продаје нису укњижене, те се продају као ванкњижна својина.

IX Непокретности које су предмет продаје и то - стан бр. С 14, С 21, С 25, С 26, С 27, С 28 и С 29, су слободне од лица и ствари, док непокретности – стан бр. С 20, С 22, С 23 и С 24, нису слободне од лица и ствари, по сазнању јавног извршитеља приликом пописа непокретности дана 05.12.2025. године, а јавни извршитељ нема директна сазнања о непосредном држаоцу непокретности. Јавни извршитељ нема сазнања да ли је дошло до промене чињеничног стања, а свакако станови се продају као усељиви.

X Упозоравају се странке и купци да купац непокретности 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац непокретности не може бити ни 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.

XI Упозоравају се купци непокретности да је ванкњижна својина по својим својствима другачија од права књижне својине и по свом квалитету и по својој правној сигурности, као и да купац сноси ризик свих последица чињенице да непокретности које се продају нису укњижене нити грађене на легалан начин у редовном поступку (могућност/немогућност легализације, евентуално рушење, итд.), те се констатује да су купци непокретности упознати са стањем у јавним регистрима и списима предмета јавног извршитеља, односно са споровима који се воде поводом наведених непокретности.

XII Овај Закључак се објављује на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља Републике Србије.

Правна поука:
Против овог закључка није дозвољен приговор.

