



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ЈЕЛЕНА ОГЊАНОВИЋ ПР ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ**  
Нови Београд, Булевар Михајла Пупина 165а  
Посл.бр. ИИ 2392/2018  
Дана 23.08.2024. године

Јавни извршитељ Јелена Огњановић, поступајући у предмету извршног повериоца Предојевић Бранислав из Старе Пазове улица Змај Јовина 18 ЈМБГ: 0411956880041 чији је пуномоћник адвокат Драган Вујовић из Старе Пазове против извршног дужника Дракул Марина улица Владимира Николића 4 стан 2 Земун – Београд ЈМБГ: 2306959175003 на основу одредби члана 163, 171-175, 178, 182, 184 и 186 Закона о извршењу и обезбеђењу ( Сл. Гласник РС бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење и 113/2017 – аутентично тумачење) дана 23.08.2024. године доноси следећи:

## **ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

1

**ОГЛАШАВА СЕ прва јавна продаја непокретности у својини извршног дужника Дракул Марина улица Владимира Николића 4 стан 2 Земун – Београд ЈМБГ: 2306959175003 и то:**

- Земљиште под зградом - објектом, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површине 81 м2, у улици Царева Главница, број згр.1, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Земљиште под зградом - објектом, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површине 29 м2, у улици Царева Главница, број згр.2, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Земљиште под зградом - објектом, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површине 59 м2, у улици Царева Главница, број згр.3, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Земљиште уз зграду - објекат, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површине 475 м2, у улици Царева Главница, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Воћњак 3.класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, катастарски приход 17.27, површине 2272 м2, у улици Царева Главница, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Породична стамбена зграда – спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, у улици Царева Главница, број зграде 1, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Помоћна зграда – спратности Пр, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, у улици Царева Главница, број зграде 2, у приватној својини, обим удела 1/1,
- Помоћна зграда – спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, у улици Царева Главница, број зграде 3, у приватној својини, обим удела 1/1

- све на кат.парц. бр.1797, број листа непокретности бр. 431 КО ЖАБАРЕ

процењене тржишне вредности **2.167.659,80 динара** на дан 11.12.2023. године, утврђене Закључком посл. Бр. ИИ 2392/2018 од 10.06.2024. године.

2

Предметне непокретности се налазе у улици Царева главица, на катастарској парцели 1797 КО Жабаре. Предметна непокретност припада општини Топола. Предметна катастарска парцела је комплетно ограђена. Приступ је омогућен директно из улице Царева главица преко асфалтиране стазе која повезује јавну саобраћајницу и објекте. Улица Царева главица је асфалтирана и омогућен је колски и пешачки прилаз. На предметној парцели у тренутке процене налазе се три објекта. Паркирање је омогућено на испред три предметне парцеле као и дуж околих улица. Објекат број 1 у нарави кућа, је у лошем стању, да дан процене са видним оштећењима од влаге. Објекат број 1, породична кућа укњижене спратности Пр ( док је на терену фактички спратности Су + Пр) изграђена је од опекарских производа. Визуелном инспекцијом је установљено да је кућа у лошем стању. Кровна конструкција је од дрвених греда са испуном од трске, прекривена црепом. Кровна конструкција је оштећена и неупотребљива. Услед оштећења крова, долазило је до прокишњавања у објекат што је довело до његовог оштећења и немогућности употребе. Видна је влага на бочним зидовима сутеренског дела објекта, у надземном делу, што доводи до пропадања објекта. Бетонско степениште уз објекат и тераса су у добром стању, док је надстешница изнад бетонске терасе, направљена на металној подконструкцији и плексигласом у боји у лоше стању. Сва столарија објекта, унутрашња и спољна је дрвена и у јако лошем стању.

Објекат број 2 у нарави амбар, је у лошем стању, на дан процене у фази урушавања. Према визуелној инспекцији, објекат је био изграђен од опеке у комбинацији са дрвеним преградама. Кровна конструкција објекта је у фази урушавања, видљиви су делови од дрвене подконструкције ( дрвених греда ) са испуном од трске и дела црепа, као покривке у лошем стању.

Објекат 3 на дан процене у фази урушавања. Кровна конструкција објекта је у стању урушавања, видљиви су делови од дрвене подконструкције ( дрвених греда) са испуном од трске и дела црепа, као кровног покривача. Спољна столарија је дрвена у јако лошем стању, у фази пропадања. У извештају о процени вредности непокретности нема података да у истој живи извршни дужник с породицом нити неки други непосредни држалац непокретности.

3

На непокретности која је предмет извршења нема стварних и личних службености, ни реалних терета с тим што у листу непокретности у рубрици о теретима постоји забележка постојања Закључка јавног извршитеља Јелене Огњановић из Новог Београда посл.број ИИ 1618/202026.05.2021. године о спровођењу извршења одређеног Решењем о извршењу Трећег основног суда у Београду 2 ИИ 1445/2020 од 01.06.2020. године којим се одређује извршење против извршног дужника Марина Дракул ЈМБГ: 2306959175003 у корист извршног повериоца Предојевић Бранислав из Старе Пазове ЈМБГ: 0411956880041 и



Забележба – покренут поступак за упис забележбе решења о извршењу Трећег основног суда у Београду посл.број 5 ИИ 2276/2022 од 29.09.2022. године те закључка о одређивању предмета и средства извршења јавног извршитеља ИИ 1544/2022 од 24.03.2023. године и Забележба – покренут је поступак за промену носиоца права на земљишту одбачен захтев решењем службе од 27.01.2023. године и на исто решење изјављена жалба дана 14.02.2023. године.

4

На непокретности која је предмет продаје нема права трећих лица која остају и након њене продаје.

5

Прва јавна продаја ће се обавити усменим и јавним надметањем дана 20.09.2024. године у 12:00 часова, у канцеларији јавног извршитеља Јелене Огњановић, Булевар Михајла Пупина бр.165а на Новом Београду.

6

На првом јавном надметању почетна цена износи 70% од процењене тржишне вредности непокретности ( **1.517.361,86** динара) а на другом надметању почетна цена не може бити нижа од 50% од процењене тржишне вредности непокретности.

7

Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се разгледање непокретности дана 12.09.2024. године у 11:00 часова која претходно писмено затраже од јавног извршитеља да желе да изврше разгледање непокретности.

8

Право учешћа на јавном надметању имају лица која положи јемство у висини од 1/10 процењене тржишне вредности непокретности, тачније износ од 216.765,08 динара и која доказ о томе доставе јавном извршитељу најкасније непосредно пре почетка јавног надметања.

9

Полагања јемства ослобођени су извршни поверилац и заложни поверилац, ако њихова потраживање досежу износ јемства и ако би се с обзиром на њихов редослед намирења и

процењену вредност непокретности износ јемства могао намирити из продајне цене.

10

Јемство се полаже у готовом новцу **на наменски рачун јавног извршитеља Јелене Огњановић, Булевар Михајла Пупина бр.165а на Новом Београду рачун бр. 205-268950-84** који се води код Комерцијалне банке АД Београд, **са напоменом „јемство за учествовање на јавном надметању у предмету пословни број ИИ 2392/2018 “ са позивом на број предмета ИИ 2392/2018.**

11

Понудилац ( купац ) коме је додељена непокретност дужан је да плати понуђени износ - цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности **на наменски рачун јавног извршитеља Јелене Огњановић, Булевар Михајла Пупина бр.165а на Новом Београду рачун бр. 205-188689-16** који се води код Комерцијалне банке АД Београд.

12

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у остављеном 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, а ако ни један понудилац не плати понуђену цену јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

13

Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда није пуноважна или није прихваћена, вратиће се јемство одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу, којима ће јемство бити враћено тек кад најповољнији понудилац, односно други по реду понудилац плате понуђену цену у року.

14

Из јемства понудиоца који није платио цену намириће се трошкови јавног надметања и разлика између цене коју је он понудио и плаћене цене, а ако прва три понудиоца не плате понуђену цену у року, из њиховог јемства намириће се трошкови другог јавног надметања и разлика у цени постигнутој на првом и другом јавном надметању.

15

Порези и трошкови и пренос права власништва падају на терет купца.

Извршни поверилац и извршни дужник могу се споразумети о продаји непокретности непосредном погодбом, а 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, по избору извршног повериоца, након неуспеха другог јавног надметања до доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. 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. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређује и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка  
није дозвољен правни лек.



ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Јелена Огњановић