



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ БИЉАНА ЂЕРИЋ

Трг мученика 2/2

26000 Панчево

Телефон: 066/342-142, 013/320-220

Посл.бр. ИИ 186/21

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Биљана Ђерић у извршном поступку извршног повериоца: **Роман Долама**, Уздин, ул. Кориолан Добан бр. 21, ЈМБГ: 1302975860027, чији је пуномоћник адвокат Косана Аћимовић, Алибунар, ул. Братства јединства бр. 1, против извршног дужника: **Трајан Белђа**, Алибунар, ул. Саве Мунђана бр. 15, ЈМБГ: 1203966860016, ради спровођења извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Панчеву 18 ИИ 3367/2021 од 04.10.2021. године, у складу са одредбом члана 171а и 173 Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. Гласник РС” бр. 54/2019), дана 20.03.2025. године доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I - ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ које су уписане у лист непокретности број 4368 К.О. Алибунар **ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА И ТО:**

катастарска парцела бр. 691 – грађевинско земљиште под објектима од 92м², 25м² и 21м², земљиште уз објекте од 487м²

катастарска парцела бр. 692, њива 2. класе, површине 580м², градско грађевинско земљиште

катастарска парцела 782, градско грађевинско земљиште под објектима од 83м², 30м² и 20м², земљиште уз објекте од 500м² и њива 5. класе, површине 278м²

катастарска парцела 783, њива 5. класе, површине 594м², градско грађевинско земљиште

катастарска парцела 784, воћњак 4. класе, површине 309м², градско грађевинско земљиште

помоћни објекат – амбар на катастарској парцели 691

помоћни објекат – шупа на катастарској парцели 691

грађевински објекат, површине 100м² у основи, спратности По + Пр + 1 + Пк, који није уписан у лист непокретности, на катастарској парцели 691 КО Алибунар

све у приватној својини извршног дужника, Трајан Белђа, Алибунар, ул. Саве Мунђана бр. 15, ЈМБГ: 1203966860016, са обимом удела 1/1

II - Јавном извршитељу није познато да ли предметне непокретности користи извршни дужник или неки други непосредни држалац и по ком основу.

III - Према стању у списима, на непокретној имовини која је предмет продаје постоји забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности на основу решења Министарства финансија – Пореске управе у Вршцу од 06.10.2022. године број 241-433-01-06818/2019-2100-010-002 (претходна мера обезбеђења наплате пореза и доприноса који је доспео за наплату), с тим што јавни извршитељ упућује потенцијалне купце да уз одговарајућу стручну помоћ остваре увид у лист непокретности бр. 4368 К.О. Алибунар

Потенцијални купац сам сноси ризик овог пропуштања, с тим што ће јавни извршитељ наложити надлежној Служби за катастар непокретности да изврши брисање свих терета осим оних који по закону остају или које је купац непокретности преузео.

IV - Закључком од дана 31.05.2024. године посл. бр. ИИ 186/2021 утврђена је тржишна вредност непокретности које су предмет продаје, а на основу налаза и мишљења судског вештака од дана 06.12.2021. године и то:

1. - тржишна вредност грађевинског објекта, површине 100м² у основи, спратности По + Пр + 1 + Пк, који није уписан у лист непокретности, на катастарској парцели 691 КО Алибунар износи 22.500,00 евра односно 2.646.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност помоћног објекта – амбар на катастарској парцели 691 који није уписан у лист непокретности износи 800 евра односно 94.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност помоћног објекта – шупа на катастарској парцели 691 која није уписан у лист непокретности износи 700 евра односно 82.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели 691 уписаног у лн бр. 4368 КО Алибунар износи 1.300,00 евра односно 153.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели 692 уписаног у лн бр. 4368 КО Алибунар износи 1.700,00 евра односно 200.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

Због међусобног положаја, геометрије и приступа улици ове парцеле се не могу продавати одвојено, осим у случају да исте купују власници суседних парцела.

2. - тржишна вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели 782 уписаног у лн бр. 4368 КО Алибунар износи 2.310,00 евра односно 272.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели 783 уписаног у лн бр. 4368 КО Алибунар износи 1.500,00 евра односно 176.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

- тржишна вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели 784 уписаног у лн бр. 4368 КО Алибунар износи 790,00 евра односно 93.000,00 динара у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке србије на дан процене 06.12.2021. године

Због међусобног положаја, геометрије и приступа улици ове парцеле се не могу продавати одвојено, осим у случају да исте купују власници суседних парцела.

V - ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана 16.04.2025. године на порталу електронског јавног надметања у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 09:00 до 13:00 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

VI - Почетна цена предметних непокретности, на првом електронском јавном надметању износи 70% од процењене вредности непокретности, а лицитациони корак се одређује у износу од 10% од почетне цене удела извршног дужника.

VII - Право учешћа на електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у висини од 15% од процењене вредности непокретности, односно вредности удела извршног дужника, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања.

тност
II - Јемство се полаже у новцу уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, а лицима која уплату јемства изврше након одређеног рока, ускратиће се учествовање на јавном надметању.

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

X - Упозоравају се понудиоци да у складу са одредбом члана 169 Закона о извршењу и обезбеђењу купац непокретности ни на јавном надметању ни непосредном погодбом 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 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 - Ималац законског и уговорног 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 условима као најповољнији понудилац.

XII - Најповољнији понудилац коме буде додељена непокретност (купац) је дужан да понуђени износ (цену) уплати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности и то на рачун јавног извршитеља Биљане Ђерић бр. 265-1610310003661-96 који је отворен код Raiffeisen банке а.д. Београд са позивом на број предмета ИИ 186/2021. Уколико најповољнији понудилац не плати понуђену цену у наведеном 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. Ако ни један понуђач не плати понуђену цену у року јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

XIII - Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда није прихваћена вратиће се јемство, одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство када најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и када 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 цени која је постигнута у поступку продаје 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 на начин прописан чланом 182 став 2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XIV - Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака који је могућ 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 непокретност продата зато што прва три понудиоца нису платила цену коју су понудили у року. 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, а могу се одредити и други услови. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака којим се одређују и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

XV - Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе извршитеља и на порталу електронске продаје, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештавања и да о закључку обавесте посреднике о продаји.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен правни лек.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Биљана Ђерић