



Република Србија
Јавни извршитељ Мирослав Селаковић
Ужице, Трг Партизана број 20, спрат 1, стан 1
Посл. бр. ИИВ 85/23
Идент. бр. 32-02-00085-23-0323
Дана: 07.10.2024. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Мирослав Селаковић у извршном поступку извршног повериоца: **RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD**, Београд - Нови Београд, ул. Ђорђа Станојевића бр. 16, МБ 17335600, ПИБ 100000299, чији је пуномоћник адв. Немања Алексић, Нови Сад, Грчкошколска 1, против извршног дужника: **Душко (Славко) Мандић**, Пожега, ул. Народних хероја бр. 18, ЈМБГ 0706978791816, ради извршења на основу веродостојне исправе, дана 07.10.2024. године донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ

I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НА ПРВОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ непокретности у приватној својини извршног дужника (у моменту уписа забележбе решења о извршењу у катастру непокретности са обимом удела 5/36, а према стању у листу непокретности на дан доношења овог закључка са обимом удела 10/72) и то следећих непокретности:

- 1. ЛИВАДА 6. КЛАСЕ, број дела 1, површине 6770 м2, врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: МОЈКОВИЋИ, на катастарској парцели број 7088, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, чија процењена тржишна вредност износи 55.009,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 38.506,30 динара,**
- 2. ШУМА 3. КЛАСЕ, број дела 1, површине 4123 м2, врста земљишта: ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ШУМЕ, на катастарској парцели број 7372/1, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, чија процењена тржишна вредност износи 40.262,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 28.183,40 динара,**
- 3. ШУМА 3. КЛАСЕ, број дела 1, површине 5684 м2, врста земљишта: ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ШУМЕ, на катастарској парцели број 7372/2, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, чија процењена тржишна вредност износи 55.477,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 38.833,90 динара,**
- 4. ЛИВАДА 5. КЛАСЕ, број дела 1, површине 2367 м2, врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ОСОЈЕ, на катастарској парцели број 8026/1, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, чија процењена тржишна вредност износи 19.195,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 13.436,50 динара. Напомена: у листу непокретности постоји уписана ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ".**

5. ЛИВАДА 5. КЛАСЕ, број дела 1, површине 3180 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ОСОЈЕ, на катастарској парцели број 8026/2, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 25.866,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 18.106,20 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА ЂЕТИЊЕ".
6. ШУМА 4. КЛАСЕ, број дела 1, површине 1531 м², врста земљишта: ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ОСОЈЕ, на катастарској парцели број 8031, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 12.406,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 8.684,20 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 05.10.2023. године, опис терета: парцела се налази у II степену заштите заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА ЂЕТИЊА".
7. ЛИВАДА 7. КЛАСЕ, број дела 1, површине 7682 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ОСОЈЕ, на катастарској парцели број 8032, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 49.976,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 34.983,20 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА ЂЕТИЊЕ".
8. ПАШЊАК 6. КЛАСЕ, број дела 1, површине 791 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ТРНАВА, на катастарској парцели број 8046/1, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 5.150,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 3.605,00 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.11.2023. године, опис терета: парцела се налази у II степену заштите заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА ЂЕТИЊЕ".
9. ВОЋЊАК 5. КЛАСЕ, број дела 1, површине 5128 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ТРНАВА, на катастарској парцели број 8064, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 41.667,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 29.166,90 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА ЂЕТИЊЕ".
10. ВОЋЊАК 5. КЛАСЕ, број дела 1, површине 1590 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ТРНАВА, на катастарској парцели број 8065, уписан у Лист

непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 12.875,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 9.012,50 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ".

11. **ВОЋЊАК 5. КЛАСЕ**, број дела 1, површине 1021 м², врста земљишта: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, потес/улица: ТРНАВА, на катастарској парцели број 8066, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност износи 8.310,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности и то 5.817,00 динара.** Напомена: у листу непокретности постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ".

12. **ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА**, број објекта 1, површине 48 м², улица ТРНАВА, правни статус објекта – **ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА**, број приземних етажа: 1, земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1, површине 48 м², и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 2, површине 500 м² и **ВОЋЊАК 5. КЛАСЕ**, број дела 3, површине 1916 м², врста земљишта: **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**, потес/улица: ТРНАВА, све на катастарској парцели број 8061, уписан у Лист непокретности 83 КО СТАПАРИ, приватна својина извршног дужника са обимом удела 10/72, **чија процењена тржишна вредност као јединствене функционалне целине износи 165.145,00 динара, а почетна цена на првом електронском надметању износи 70% од процењене вредности непокретности – јединствене функционалне целине и то 115.601,50 динара.** Напомена: у листу непокретности на катастарској парцели 8061 КО Стапари постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**, од дана 07.03.2024. године, опис терета: парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ".

II Јавни извршитељ не поседује информацију да ли су непокретности које су предмет продаје ослобођене од лица и ствари или се користе од стране извршног дужника или трећег лица.

III На основу стања у катастру непокретности на дан доношења Закључка о продаји, утврђено је да на непокретностима уписаним у Листу непокретности број 83 КО СТАПАРИ постоје уписани терети као у Г-листу. И то на кат.парцелама: **8026/1, 8026/2, 8032, 8061, 8064, 8065 и 8066 КО Стапари**, постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА** од дана 07.03.2024. године, опис терета: **парцела се налази у III степену заштите, заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ"**, на катастарској парцели **8031 КО Стапари**, постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА** од дана 05.10.2023. године, опис терета: **парцела се налази у II степену заштите заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊА"**, на катастарској парцели **8046/1 КО Стапари**, постоји уписана **ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА** од дана 07.11.2023. године, опис терета: **парцела се налази у II степену заштите заштићеног подручја локалног значаја, као предео изузетних одлика "КЛИСУРА БЕТИЊЕ"**.

IV На наведеним непокретностима ималац права прече куповине има првенство над најповољнијим понудиоцем.

V На основу писаних исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења Закључка о утврђењу вредности непокретности, као и на основу стања у катастру непокретности, констатује се да осим забележби из става III овог закључка од дана 07.03.2024. године, од дана 05.10.2023. године и од 07.11.2023. године, које су уписане као ЗАБЕЛЕЖБА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА, на кат.парцелама: 8026/1, 8026/2, 8031, 8032, 8046/1, 8061, 8064, 8065 и 8066 КО Стапари, на непокретностима које су предмет продаје не постоје права трећих лица која умањују вредност непокретности и која не престају продајом, службености нити други стварни терети које купац преузима.

У погледу евентуалних права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, као и стварних и личних службености и стварних терета које купац преузима јавни извршитељ упућује потетијалне купце да уз одговарајућу стручну помоћ изврше увид у лист непокретности број 83 КО Стапари, с тим што ће јавни извршитељ наложити катастру непокретности брисање свих терета, осим оних који по закону остају или које је купац непокретности преузео.

VI Тржишна вредност непокретности утврђена је Закључком о утврђењу вредности посл.бр. ИИВ 85/23 од 30.08.2024. године, на основу Процене вредности непокретности овлашћеног проценитеља Дарка Марјановића из Београда од 18.07.2024. године.

VII ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **05.11.2024. године у периоду од 09 до 13 часова преко портала електронског јавног надметања који је доступан на интернет страници портала www.eaukcija.gov.rs.**

Време за давање понуда траје најдуже четири сата, у периоду од 09-13 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута, пре истека 13 часова, 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.

VIII Почетна цена на првом електронском јавном надметању износи **70% од процењене тржишне вредности сваке поједине непокретности.**

Лицитациони корак се одређује у износу од 10% од почетне цене непокретности.

IX На јавном надметању као понудиоци могу да учествују само лица регистровани корисници, односно која су регистрована на порталу електронског јавног надметања.

X Заинтересовани купци су дужни да најкасније **два дана пре одржавања електронског јавног надметања уплате на име јемства 15% од процењене тржишне вредности непокретности, на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје**, тако што ће регистровани корисник који се пријави на јавно надметање добити мејл са инструкцијом за уплату јемства.

XI Лица која претходно нису положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања не могу учествовати на јавном надметању.

XII Извршни поверилац и заложни повериоци 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.

XIII 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 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 претходно прописан начин. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XIV Купац коме се додели непокретност дужан је да положи продајну цену у року од 15 дана од дана доношења Закључка о додељивању непокретности. Закључак о додељивању непокретности доноси се по закључењу јавног надметања и објављивања најповољнијег понудиоца и после могућег изјашњења о коришћењу права прече куповине. Ако најповољнији понудилац с јавног надметања не плати понуђену цену у року, закључком се оглашава да продаја остала без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. Ако ни он цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује трећем по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром да његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

XV Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност на наменски рачун јавног извршитеља бр. 340-13005029-86 који се води код ERSTE BANK А.Д. НОВИ САД, са позивом на број предмета ИИВ 85/23.

XVI Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се разгледање предметне непокретности дана 24.10.2024. године у 13:00 часова, на основу писаног захтева за разгледање непокретности упућеног јавном извршитељу најкасније до 23.10.2024. године, на маил адресу: izvrsiteljselakovic@gmail.com.

XVII Споразум странака о продаји непокретности 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, након чега је споразум опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора и продајна цена, а могу се одредити и други услови. Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак у писаној форми на услове из споразума у року од осам дана од дана достављања. У случају да се заложни поверилац не изјасни у оствањеном року, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Ако се уговор не закључи у року одређеном закључком о продаји, странке могу у наредна 3 дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора. За измену споразума неопходан је пристанак заложног повериоца на начин прописан чл. 186. ст. 4 и 5. Закона о извршењу и обезбеђењу. Рок за закључење уговора је десет дана од објављивања новог закључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 10 дана од доношења закључка о додељивању непокретности.

XVIII 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 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.

XIX Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља, као и на порталу електронске продаје, при чему извршни поверилац може о свом трошку да објави закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавести лица која се баве посредовањем у продаји некретнина.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен правни лек у смислу чл. 24. ст. 5. ЗИО.

Јавни извршитељ
Мирослав Селаковић

