



Република Србија  
Бојан Костић ПР Јавни извршитељ Београд  
Земун, Стевана Марковића 8/II  
Посл. бр. ИИВ 199/25  
Идент.бр. 10-02-00199-25-0112  
Дана: 28.11.2025. године

|            |        |    |
|------------|--------|----|
| 01.12.2025 |        | 20 |
| 39419/2025 | Prilog |    |

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ БОЈАН КОСТИЋ**, у извршном поступку извршног повериоца **HALKBANK A.D.**, Београд, ул. Милутина Миланковића бр. 9е, МБ 07601093, ПИБ 100895809, против извршних дужника [REDACTED]

[REDACTED] ради извршења на основу Решења о извршењу Привредног суда у Београду 2 Иив 347/25 од 29.01.2025. године (правноснажно 24.03.2025. године), дана 28.11.2025. године донео је следећи:

### **ЗАКЉУЧАК** **О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ**

**І ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ у ванкњижној својини извршног дужника 1. реда ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ, и то:**

- Апартамент, који је према пројектној документацији означен под бројем АП27, пројектоване површине 47,66м<sup>2</sup>, који се налази у Поткровљу 2 објекта Туристички апартмани спратности ЗСу+П+2Пк, Лисина-Чајетина-Треска, који се гради на катастарској парцели бр. 3189 КО Копаоник, на основу пројекта урађеног од стране Пројектни биро „КОТА ПЛУС“, Урбанистичком пројекту број РОП-КРУ-18675-ЦПИ-8/2022, Решења о локацијским условима број РОП-РАС-2950-ЛОЦ-2/2022 и Решења о грађевинској дозволи РОП-РАС-2950-ЦПИ-3/2022
- Апартамент, који је према пројектној документацији означен под бројем АП28, пројектоване површине 25,95м<sup>2</sup>, који се налази у Поткровљу 2 објекта Туристички апартмани спратности ЗСу+П+2Пк, Лисина-Чајетина-Треска, који се гради на катастарској парцели бр. 3189 КО Копаоник, на основу пројекта урађеног од стране Пројектни биро „КОТА ПЛУС“, Урбанистичком пројекту број РОП-КРУ-18675-ЦПИ-8/2022, Решења о локацијским условима број РОП-РАС-2950-ЛОЦ-2/2022 и Решења о грађевинској дозволи РОП-РАС-2950-ЦПИ-3/2022

процењене вредности у износу од **18.621.926,00 динара**.

(НАПОМЕНА: На лицу места дошло је до обједињавања два апартмана у један уз додавање дела степенишног простора на етажи поткровље један и поткровље два, па је новоформиран апартман дуплекс делом на етажи поткровље један и делом на етажи поткровље два. Корисна нето површина процењивог апартмана измерена на лицу места према стандарду SRPS U.C2.100:2002 износи 92,40м<sup>2</sup>. У

односу на пројекат је дошло до знатних одступања и да би пројекат добио употребну дозволу потребно је урадити пројекат изведеног објекта. Тржишна вредност непокретности утврђена је у тренутку процене са недовршеним машинским радовима, монтажом лавабоа и дела точећих места, као и делом сувомонтажерских и молерско фарбарских радова у износу од **18.621.926,00 динара** (158.928,00 ЕУР x 1 ЕУР = 117,1721 динара по средњем курсу НБС на дан процене 01.08.2025. године)).

II Непокретност која је предмет продаје из става првог овог закључка слободна је од лица и ствари.

III На катастарској парцели на којој је изграђена непокретност која је предмет продаје, сходно прибављеним писменим исправама, постоје уписани терети и забележбе, све према бази података катастра непокретности.

IV На основу писмених 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 на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која умањују вредност непокретности и не престају продајом, као ни службености нити стварни терети које купац преузима.

V Тржишна вредност непокретности утврђена је закључком јавног извршитеља о утврђењу вредности непокретности посл.бр. ИИВ 199/25 од 12.11.2025. године и то у износу од:

**18.621.926,00 динара**

све на основу Извештаја о процени тржишне вредности непокретности овлашћеног проценитеља Агенција Олимпија доо Ужице, МБ 20872225, ПИБ 107787384, Ужице, ул. Николе Пашића бр. 386/1 од 16.09.2025. године. Идентификација непокретности, обилазак, визуелни преглед и фотографисање непокретности извршена је дана 01.08.2025. године.

VI ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАМЕТАЊЕ одржаће се дана **26.12.2025. године** у периоду од 09:00 до 13:00 часова преко портала електронског јавног надметања (eaukcija.sud.rs).

Време за давање понуда траје најдуже четири сата, 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.

VII Почетна цена на првом електронском јавном надметању износи **70% од процењене вредности непокретности, што износи 13.035.348,20 динара.**

Лицитациони корак се одређује у износу од **10% од почетне цене, односно у износу од 1.303.534,82 динара.**

VIII На електронском јавном надметању могу да учествују као понудиоци лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања.

IX Заинтересовани купци су дужни да најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања уплате на име јемства **15% од утврђене вредности непокретности, што износи 2.793.288,90 динара**, на рачун Министарства правде који је објављен на интернет

страници портала електронске продаје (Регистровани корисник који се пријави на јавно надметање добија мејл са подацима за уплату јемства).

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

**X Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева за употребу квалификованог електронског потписа, којим се утврђује идентитет корисника. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на одређеном електронском јавном надметању, а уз пријаву доставља доказ о уплаћеном јемству. Регистрованом кориснику као понудиоцу насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.**

**XI 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 намира из продајне цене.**

**XII 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 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.****

**XIII 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 је продаја 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 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 на његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.**

**XIV 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, уплатом на депозитни рачун јавног извршитеља број 205-251815-79 који се води код НЛБ Комерцијалне банке а.д. Београд са позивом на број предмета ИИВ 199/25.**

XV Лица заинтересована за куповину непокретности могу сваког радног дана од 09:00 . 12:00 часова, у канцеларији Јавног извршитеља извршити увид у Извештаја о процени тржишне вредности непокретности овлашћеног проценитеља, на основу претходно поднетог захтева за разгледање непокретности на: [www.izvrsiteljkostic@gmail.com](mailto:www.izvrsiteljkostic@gmail.com).

XVI 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 непокретност 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 остављеном 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 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 по измењеном споразуму 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.

XVII 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 храненик. 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 храненик.

XVIII Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, као и на порталу електронске продаје, при чему странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавесте 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  
БОЈАН КОСТИЋ  
БЕОГРАД