



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЗА ПОДРУЧЈЕ  
ВИШЕГ И ПРИВРЕДНОГ СУДА У ЗРЕЊАНИНУ  
ЛАЗАР СЕКУЛИЋ  
Бечеј, Ул. Главна бр. 7  
Тел. 021/691-0245; 065/677-5534

Посл. бр. И.Ив.50/20

Дана: 25.12.2024. године

Јавни извршитељ Лазар Секулић за подручје Вишег и Привредног суда у Зрењанину, у извршном предмету извршног повериоца **AGROINDUSTRIJSKA KOMERCIJALNA BANKA AIK BANKA AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD**, 11000 Београд, ул. Булевар Михајла Пупина бр. 115ђ, МБ 06876366, ПИБ 100618836, чији је пуномоћник адв. Тамара В. Симић Пајовић, Београд, ул. Балканска бр.29, против извршног дужника **Данијел (Иштван) Сабо**, 23221 Нова Црња, ул. ЈНА бр. 186, ЈМБГ 1101981840032, спроводећи решење Основног суда у Кикинди 1 Ив-14/2018 од 23.04.2018. године (по члану 166 (S1) Закона о извршењу и обезбеђењу ("Службени гласник РС", бр. 106/15, 106/16, 113/17 и 54/19)), применом одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу ("Службени гласник РС", бр. 31/11, 99/11 - др. закон, 109/13 - УС, 55/14 и 139/14), доноси следећи:

### ЗАКЉУЧАК

**ОГЛАШАВА СЕ ПРВО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ ЗА ПРОДАЈУ 1/2 УДЕЛА У СВОЈИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА НА НЕКРЕТНИНИ:**

Р. бр.	Опис непокретности	Адреса непокретности	Број кат. парц.	Кат. општина
1.	<p>1. објекат 1 - остале зграде – зграда за млинску производњу, објекат преузет из земљишне књиге, површине 313 кв.м. са грађевинским земљиштем под зградом/објектом</p> <p>2. објекат 2 – приземна породична стамбена зграда, објекат преузет из земљишне књиге, површине 119 кв.м. са грађевинским земљиштем под зградом/објектом</p> <p>3. грађевинско земљиште под зградом и другим објектом, површине 32 кв.м.</p> <p>4. грађевинско земљиште уз згради и други објекат, површине 468 кв.м.</p> <p>5. грађевинско земљиште– њива 2. класе, површине 428 кв.м.</p> <p><b>односно, парцеле укупне површине 1360 кв.м.</b></p> <p><b>НАПОМЕНА:</b> на делу парцеле под бројем 3 налази се силос – објекат без одобрења за градњу, површине 32 кв.м. чији власник, односно држалац није одређен, већ је уписана „друштвена“ својина, те није предмет ове продаје</p>	ЈНА 186 и ЈНА 186А, Нова Црња	2901/1	Нова Црња

Тржишна вредност 1/2 удела некретнине из претходног става утврђена је закључком овог јавног извршитеља ИИВ50/20 од 17.12.2024. године у износу од **1,777.500,00** (један милион седамстотинаседамдесетседам хиљада и петстотина) динара, а одређује се **почетна цена** која износи **60% од процењене**, односно **1,066.500,00** (један милион шестстосездесет хиљада и пет стотина) динара.

Непокретности **нису слободне од лица и од ствари**, а не постоје лица којима остају права на некретнини или лица са службеностима и стварним теретима. На уделима на непокретности који су предмет ове продаје, не постоје уписани терети и забележбе, сем забележбе овог поступка.

**ПОЗИВА СЕ ималац права прече куповине**, сувласник претметне некретнине у уделу 1/2 и то: **Саша Н. Тошић**, 23220 Српска Црња, ул. Петра Кочића бр. 2Б, ЈМБГ 1107982855058.

**Дужнику се забрањује свако располагање горе наведене непокретности.**

**Време и место:** Јавно надметање одржаће се у **ЧЕТВРТАК, 23.01.2025. године** са почетком у **11,00 часова** у канцеларији овог Јавног извршитеља у Бечеју, ул. Главна бр. 7, те се овим закључком позивате на продају.

**Јемство:** Непосредно пре почетка усменог јавног надметања, сваки понудилац (и купац и ималац права прече куповине који жели да искористи своје право) је дужан да код Јавног извршитеља положи доказ о уплаћеном јемству у висини десетине (10%) од **процењене вредности** непокретности на рачун овог јавног извршитеља број **265-3300310038969-85** са позивом на број **И.Ив.50/20**. Извршни поверилац и заложни поверилац ослобођени су полагања јемства уколико њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, с обзиром на њихов ред првенства и процењену вредност непокретности, износ јемства могао намирити из продајне цене. Понудиоцима чија понуда није прихваћена, јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим за другог и трећег понуђача, којима ће се јемство вратити одмах по полагању цене од стране најповољнијег понуђача, што важи и за имаоца права прече куповине.

**Плаћање понуђене цене:** Понуђач са најбољом понудом је у обавези да уплати разлику цене између понуђење и износа јемства у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари на поменути рачун овог јавног извршитеља, са позивом на број И.Ив.50/20. Непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није било најповољнији понуђач у складу са чланом 98. ЗИО 2011. Тек по уплати купопродајне цене у целости, купац има право да упише право својине на непокретности. Лице које има законско или уговорно право прече куповине на непокретности која је предмет извршења продајом има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако на јавном надметању одмах по објављивању ко је понудилац најповољнији а пре доношења закључка о додељивању изјави да непокретност купује под истим условима као најповољнији понудилац, у складу са чл. 120. ст. 1. и 2. ЗИО 2011.

**Разгледање непокретности** ће бити омогућено заинтересованим лицима која се, до уторка 14.01.2025. године у 14.00 часова, пријаве електронским путем на [lazarsek@gmail.com](mailto:lazarsek@gmail.com) и уплате износ од **13.195,18 динара** (и то износ од 4.265,38 динара, на име трошкова разгледања непокретности и износ од 8.929,80 динара на име употребе сопственог возила), на рачун јавног извршитеља 265-3300310038968-88 са позивом на број ИИв.50/20-РАЗГ, а разгледање непокретности ће се омогућити у ПЕТАК 17.01.2025. године од 14:30 до 15:00 часова. У случају да извршни дужник није присутан или неће да отвори непокретност, јавни извршитељ ће отворити закључану непокретност у присуству два пунолетна сведока, а

уколико извршни дужник онемогућава приступ непокретности затражиће помоћ полиције која је дужна да извршног дужника и остала присутна лица упозори да ће употребити средства принуде ако буду ометала или спречавала разгледање непокретности и предузети друге мере и радње које према закону могу да се предузму у току извршења, самоиницијативно или на захтев јавног извршитеља, а услед чега извршном дужнику и осталим присутним лицима може бити изречена и новчана казна.

**Оглашавање:** Овај закључак објавиће се на електронској огласној табли Основног суда у Кикинди најмање 15 дана, а највише 30 дана пре дана одржавања јавног надметања, у складу са чл. 119. став 3. ЗИО 2011, али и на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља. Странка може исти објавити и у средствима јавног информисања или обавестити посреднике у продаји, о свом трошку.

**Напомена:** Странке могу склопити споразум о продаји непокретности непосредном погодбом, али само у распону од објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању, па 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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није  
дозвољен приговор

**Ј А В Н И   И З В Р Ш И Т Е Љ :**

**Лазар Секулић**



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1





Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Objekat mlinske industrije-br.-1



Stambeni objekat-objekat broj 2





Stambeni objekat-objekat broj 2



Stambeni objekat-objekat broj 2

---



Stambeni objekat-objekat broj 2



Objekat br.3 izgrađen bez odobrenja za  
izgradnju- nije predmet ove procene

---



Objekat br.3 izgrađen bez odobrenja za izgradnju- nije predmet ove procene

# NALAZ I MIŠLJENJE

## 1. OPIS LOKACIJE NEPOKRETNOSTI

Predmetna nekretnina nalazi se u Novoj Crnji, ulica JNA 186 i 186A.

### KOMUNALNA OPREMLJENOST LOKACIJE JE SLEDEĆA:

- VODOVOD – SEOSKI,
- ELEKTRIČNA INSTALACIJA,
- SAOBRAĆAJNICA - ASFALT,
- GASNA INSTALACIJA

Ova lokacija je namenjena za potrebe stanovanja i poslovanja

**Saobraćajna povezanost:** sopstveni i taksi prevoz.

**Udaljenost od centra:** do 1km

**Prednosti lokacije nepokretnosti:** na tranzitnom putu, ulica JNA, i infrastruktura.

**Mane lokacije nepokretnosti:** posebnih mana nema.

## 2. OPŠTI PODACI O NEPOKRETNOSTI

### PARCELA br.2901/1, K.O. Nova Crnja

Ostale zgrade – zgrada za mlinsku proizvodnju, objekat br.1, površina zemljišta pod objektom.....	313m <sup>2</sup>
Porodično stambeni objekat, objekat broj 2, površina zemljišta pod objektom .	119m <sup>2</sup>
Zemljište pod zgradom, površina zemljišta.....	32m <sup>2</sup>
Zemljište uz zgradu-objekat	površine 468m <sup>2</sup>
<u>Njiva 2.klase,</u>	<u>površine 428m<sup>2</sup></u>
UKUPNO PARCELA BR.2901/1	1360m <sup>2</sup>

VRSTA PRAVA NA PARCELI: .....SVOJINA  
OBLIK SVOJINE: .....PRIVATNA

***NAPOMENA: Na parceli se nalazi još jedan objekat, – jedna silo ćelija koja je izgrađena bez odobrenja za izgradnju, nepoznat je držalac-vlasnik. Ovaj objekat nije obuhvaćen Zaključkom o proceni i nije predmet ovog stručnog mišljenja.***

## 5.TEHNIČKI OPIS OBJEKTA – GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE

### 5.1. OSTALE ZGRADE- ZGRADA ZA MLINSKU INDUSTRIJU, objekat br.1

Klasičan objekat stare gradnje mlinova za proizvodnju, građen opekrom, čvrst materijal (temelji i zidovi)

Sastoji se od nižeg i višeg dela. Na nižem delu se spolja vidi kako je krov velikim delom oštećen, skinut ili urušen krovni pokrivač, građa delom demontirana, dugi niz godina je pod dejstvom atmosferskih uticaja, verovatno su i neki delovi građe truli i nisu više za upotrebu.

Na višem delu je krovni pokrivač od tr. lima, u jednom delu pri vrhu krova je načet, nedostaje manja površina, verovatno je neko počeo da demontira krovne limene table.

Spolja je objekat bio omalterisan i obojen, danas je u veoma lošem stanju, zapušten je.

Prozori i vrata su razvaljeni, stakla razbijena, u objekat se kroz te otvore može ući. Sve što je bilo od opreme metalno, izneto je iz objekta i on kao takav ne može da funkcioniše. Daske na drvenim tavanicama su poskidane, nedostaju i neke grede, instalacije su počupane. Mlin je već dvadesetak godina otvoren za krađu. U ovakvom stanju – avetinjskom nije za upotrebu. Potrebno je dosta sredstava kako bi se isti mogao pustiti u rad. Najverovatnije bi se potencijalni investitori pre opredelili za novu gradnju na istoj ili nekoj drugoj lokaciji gde je plac prazan. Na predmetnoj parceli je sad sledeće stanje:

Mlin čine samo zidine sa krovom, stambeni objekat koji niko ne koristi i ne zna se u kakvom je stanju.

Nelegalno izgrađena jedna ćelija silosa je nepoznatog stanja stabilnosti.

Što se mlina tiče, može se adaptirati za istu delatnost, eventualno srušiti ili pokušati promeniti namenu u neko poljoprivredno skladište.

## **5.2. PORODIČNA STAMBENA ZGRADA - objekat br.2**

***Pristup stambenom objektu broj 2 nije bio moguć, kapija je bila zaključana, dvorište zaraslo u korov i šiblje.***

***Ono što se spolja vidi je to da je objekat od opeke, čvrstog materijala, sa drvenim krovom, pokriven crepom. Nepoznato je kako je unutar objekta, pošto nisam bio u mogućnosti da pristupim objektu.***

***Procena je urađena sa ograničenom inspekcijom-pregled samo sa ulice uz pretpostavku: da je stambeni objekat, standardno opremljen kao i ostali stambeni objekti u okolini koji su građeni u približno isto vreme, istog ili sličnog kvaliteta.***

***Pretpostavlja se postojanje sanitarnog čvora sa vodovodom i kanalizacijom, kao i postojanje električne i gasne instalacije. Gasna set garnitura postoji, nepoznato je da li je u funkciji. Pošto nisam ulazio u objekat, sadržaj prostorija mi nije poznat, kao ni obrada finalnih obloga i stanje u kakvom se unutrašnjost nalazi.***

## 6. NAČIN KORIŠĆENJA I STANJE STAMBENOG OBJEKTA

Pristup na parcelu je iz ulice JNA, pešački i kolski ulaz. Objekti se trenutno ne koriste.

Po izjavi suseda, stameni objekat je oko 1g prazan, ne koristi se, dok mlin za proizvodnju-objekat broj 1 ne radi oko 20g.

**Amortizacija i održavanje:** Je u skladu sa održavanjem i starošću.

**NEGATIVNI ELEMENTI:** Opustošen objekat mlina, stambeni objekat je u nekom zpuštenom stanju, dvorište – plac zarastao u korov i šiblje.

**POZITIVNI ELEMENTI:** Lokacija, veličina placa.